



## **Pembatalan Akta SKMHT oleh Pengadilan yang Bersumber dari Pewarisan Dampak Legal Standing**

### ***Cancellation of the SKMHT Deed by the Court Originating from Inheritance Impact of Legal Standing***

**Raisa Putri Syafira, Rosnidar Sembiring & Suprayitno**

Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum,  
Universitas Sumatera Utara, Indonesia

#### **Abstrak**

Artikel ini membahas tentang pembatalan akta SKMHT (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan) oleh pengadilan yang berasal dari pewarisan. SKMHT merupakan surat kuasa yang diberikan oleh debitur kepada kreditur untuk membebaskan hak tanggungan atas tanah dan/atau bangunan yang menjadi jaminan kredit. Pembatalan SKMHT dapat terjadi jika SKMHT tidak dilaksanakan dalam jangka waktu tertentu atau jika SKMHT tidak memenuhi syarat-syarat hukum yang berlaku. Artikel ini juga membahas dampak legal standing dalam konteks pembatalan SKMHT yang bersumber dari pewarisan. Legal standing adalah kewenangan atau kapasitas hukum seseorang atau badan hukum untuk mengajukan gugatan atau permohonan ke pengadilan. Kompleksitas hukum dalam konteks pewarisan dapat memengaruhi posisi hukum pihak-pihak yang terlibat dalam SKMHT, baik sebagai debitur, kreditur, ahli waris, atau pihak ketiga. Artikel ini menggali lebih dalam mengenai konflik, sengketa, dan gugatan yang mungkin timbul akibat pembatalan SKMHT oleh pengadilan yang bersumber dari pewarisan.

**Kata Kunci:** Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan; Pewarisan; Legal Standing.

#### **Abstract**

*This article discusses the cancellation of the SKMHT deed (Power of Attorney to Encumber Mortgage Rights) by the court which originates from inheritance. SKMHT is a power of attorney given by the debtor to the creditor to place a mortgage on the land and/or building which is used as collateral for the credit. Cancellation of the SKMHT can occur if the SKMHT is not implemented within a certain period or if the SKMHT does not meet the applicable legal requirements. This article also discusses the impact of legal standing in the context of SKMHT cancellation that originates from inheritance. Legal standing is the authority or legal capacity of a person or legal entity to file a lawsuit or petition in court. Legal complexity in the context of inheritance can affect the legal position of the parties involved in SKMHT, whether as debtors, creditors, heirs, or third parties. This article digs deeper into conflicts, disputes, and lawsuits that may arise as a result of the cancellation of SKMHT by the court which originates from inheritance.*

**Keywords:** Power of Attorney to Encumber Mortgage Rights; Inheritance; Legal Standing

**How to Cite:** Syafira, R.P., Sembiring, R., & Suprayitno., (2024), Pembatalan Akta SKMHT oleh Pengadilan yang bersumber dari Pewarisan Dampak Legal Standing, *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 6(1) 2024: 98-106,



## **PENDAHULUAN**

Indonesia adalah negara hukum yang memberi rasa aman terhadap kepentingan masyarakat, dan mengatur hubungan antara perkumpulan dan masyarakat serta penguasa. Peraturan dibingkai sebagai standar yang akan menjelaskan aktivitas apa saja yang boleh atau tidak boleh dilakukan oleh masyarakat, untuk mengajukan permintaan dalam aktivitas publik (Kenedi, 2016). Praktis sering terjadi bahwa para perkumpulan yang mengadakan suatu perjanjian karena sebab-sebab tertentu sepakat dan ingin membatalkan akta yang telah dibuat yang memuat keinginan-keinginan para perkumpulan. Bilamana ada pertanyaan mengenai akta itu, maka akta itu dapat dinyatakan tidak sah dan batal atau dapat dibatalkan (Nawang & Putra, 2021).

Istilah pembatalan, apabila undang-undang ingin menyatakan bahwa tidak ada hasil yang sah, maka dinyatakan dengan istilah batal, namun kadang-kadang digunakan istilah batal atau tidak berguna (Pasal 879 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHD) atau tidak mempunyai kuasa Pasal 1335 KUHP Pasal 1446 KUHP dsb menyatakan batalnya suatu demonstrasi yang sah, menelusuri syarat-syarat yang tidak sah dan batal, membatalkannya (Pasal 1449 KUHP) , meminta pembatalan Pasal 1450 Kitab Undang-undang Hukum Umum, menghapuskan suatu akta yang bonafid yang tergantung pada kesepahaman majelis untuk membatalkannya dan tergantung pada pilihan Pencoretan suatu akta oleh pengadilan mempunyai akibat sah yang berbeda-beda. Peneliti mengingat persoalan pencoretan dan pembatalan terhadap pembatalan kelas (nulliteiten), khususnya kondisi dimana terdapat demonstrasi yang sah yang mengarah dan mempunyai hasil yang halal seperti yang diinginkan (Nawang & Putra, 2021).

Secara formal, Surat Kuasa Penanggung Hak Tanggungan (SKMHT) harus dalam bentuk Akta Notaris atau PPAT, dan harus berpegang pada ketentuan yang tertuang dalam Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Kebebasan Mengkredit Rumah. Tanah dan Barang Yang Berhubungan Dengan Tanah (UU Keistimewaan Pinjaman Rumah). SKMHT yang secara tegas dibuat oleh PPAT, dengan memperhatikan Pasal 96 Pedoman Pimpinan Organisasi Pertanahan Umum No. Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 8 Tahun 2012 3 Tahun 1997 tentang Penataan untuk Melaksanakan UU Tidak Resmi no. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Daerah (Perkaban No. 8 Tahun 2012) menyatakan bahwa SKMHT harus diselesaikan sesuai dengan tata cara pengisian Perkaban No. terlampir. 8 Tahun 2012. 8 Tahun 2012 (Gusriadi & El Rahman, 2021).

Terkait dengan adanya kesalahan antara satu pedoman dengan pedoman lain yang mengelola SKMHT, maka diperlukan kekokohan dari otoritas publik dalam menetapkan pedoman pengawasan SKMHT yang dibuat oleh Akuntan Publik untuk menyeragamkan standar sesuai dengan luas kewenangan Pejabat Hukum atau PPAT tersebut (Sari et al., 2021). Apabila ada komitmen untuk membuat SKMHT dan APHT dengan akta notaris yang diikuti dengan pendaftaran, maka komitmen ini memerlukan biaya tambahan yang menyulitkan pemegang hutang, yang dalam hal ini umumnya sedikit visioner dalam bisnis dengan sedikit jaminan. menghargai. Adanya biaya tambahan yang dibebankan, hal ini menyebabkan pemegang rekening merasa mengeluh, karena pemegang hutang mengeluarkan biaya yang sangat besar, sedangkan peminjam hanya mendapat sedikit kantor kredit.

Akta Notaris dibuat tidak semata-mata untuk meninjau peristiwa-peristiwa yang telah terjadi, namun lebih direncanakan untuk kekuatan pembuktian, sehingga dipercaya akan memberikan keyakinan yang sah dalam menentukan kebebasan dan komitmen setiap individu di kemudian hari (Agiandirini & Lukman, 2023; Sumatra S, 2017). Dengan banyaknya peristiwa-peristiwa sah yang terjadi, hal ini semakin memberdayakan dan menuntut masyarakat akan pentingnya kekuatan pembuktian suatu akta, sehingga mempengaruhi tugas Akuntan Publik sebagai otoritas publik untuk senantiasa mengikuti perbaikan-perbaikan hukum kepada masyarakat yang memerlukan dan membela akta tersebut. mereka membuat untuk terus

memiliki pilihan untuk memberikan kepastian yang sah. Hal ini juga disebabkan oleh semakin sadarnya masyarakat luas akan pentingnya perjanjian para pihak atau hubungan hukum yang dituangkan dalam akta-akta asli yang dapat dijadikan alat bukti yang sempurna dan menjamin kepastian hukum.

SKMHT adalah surat yang dibuat terlebih dahulu dan diserahkan kepada Notaris atau PPAT. Di dalamnya mengatur tentang hubungan hukum antara pemberi kuasa dengan pemegang kuasa, sehingga pemberi kuasa diberi wewenang untuk membebaskan hak tanggungan atas hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun yang akan dijadikan jaminan hutang (Salim, 2016). Kemampuan dan pemanfaatan SKMHT adalah sebagai alat untuk menangani situasi dimana individu yang memberikan Keistimewaan Kredit Rumah tidak dapat hadir di hadapan Akuntan Publik atau PPAT dan kewenangan hukum umum harus diberikan langsung oleh individu yang memberikan Keistimewaan Kredit Rumah.

Peraturan Kebebasan Pinjaman Rumah diharapkan dapat memberikan landasan bagi pelaksanaan landasan hak istimewa pinjaman rumah yang kokoh, termasuk yang berkaitan dengan tempat SKMHT. Apabila para pihak berhalangan hadir, maka SKMHT ini tidak diperlukan, kecuali para pihak berada di luar kota. SKMHT juga dapat dibuat oleh Pejabat Hukum sebagai akta yang sah. Pentingnya tugas Akuntan Publik dalam membuat akta yang sah mempunyai pengaruh yang besar dalam memberikan keyakinan, permintaan dan keamanan yang sah. Hal ini tidak hanya diatur oleh undang-undang tetapi juga karena diperlukan oleh individu yang terlibat erat untuk menjamin kebebasan dan komitmen kelompok atas keyakinan, permintaan dan keamanan yang sah bagi individu yang terlibat serta sehubungan dengan masyarakat secara keseluruhan (Anshori, 2009).

Kewenangan hukum umum diberikan sebagai pengertian antara individu pemberi kewenangan hukum dengan penerima kewenangan hukum yang menyeluruh untuk melakukan suatu kegiatan atau hal tertentu. Oleh karena itu, mengenai keabsahan pemberian kewenangan hukum yang menyeluruh, hendaknya juga memuat syarat-syarat keabsahan suatu pemahaman. Dimana dalam suatu pengertian terdapat keadaan emosional, yaitu pengaturan orang-orang yang mengikatkan diri dan kesanggupan untuk mengikuti suatu pengaturan, keadaan obyektif, khususnya sesuatu yang khusus dan ada alasan yang sah. Ketentuan-ketentuan mengenai keperluan-keperluan emosional dan syarat-syarat obyektif yang sebagian besar berlaku dalam memungkinkan adanya kewenangan hukum umum, pada hakikatnya juga berlaku dalam pembuatan SKMHT, karena substansi yang terkandung dalam SKMHT berdasarkan pedoman hukum diingat untuk klasifikasi pemberian otoritas hukum (Djia & Tan, 2022). Warisan dalam SKMHT mengacu pada cara perolehan harta atau sumber daya yang melibatkan SKMHT sebagai alat sah yang digunakan untuk memindahkan tanggung jawab atas harta benda. Kedudukan yang sah pada hakikatnya adalah suatu keadaan di mana seseorang ditetapkan atau tidak untuk memenuhi kebutuhan dan akibatnya mempunyai hak istimewa untuk mengajukan permohonan untuk suatu pertanyaan atau perdebatan atau kasus yang sah.

Pasal 15 ayat (1) Peraturan Kebebasan Kredit Rumah “kekuasaan hukum atas pembebanan keistimewaan Kredit Pemilikan Rumah harus dibuat dengan akta Notaris atau PPAT.” Dengan pengaturan ini, Akuntan Publik diberi wewenang oleh peraturan untuk membuat SKMHT. Pasal 15 ayat (2) Peraturan Keistimewaan Pinjaman Rumah menyatakan bahwa kesanggupan untuk memaksakan kebebasan berkontrak tidak dapat dihilangkan atau tidak dapat diakhiri dalam keadaan apapun kecuali atas dasar bahwa kekuasaan tersebut telah dipraktikkan atau dalam terang, ternyata jangka waktunya telah lewat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4). Oleh karena SKMHT yang dibuat oleh Notaris dengan akta Notaris selama ini dianggap tidak memenuhi syarat sebagai akta otentik, maka keabsahannya sebagai akta otentik patut dipertanyakan apabila Notaris hanya mengikuti bentuk dan tata cara peraturan perundang-undangan. Standar hukum yang mengharuskan Akuntan Publik untuk menjaga struktur dan teknik penyelesaian struktur SKMHT yang diberikan oleh ahli pertanahan tidak sesuai dengan

kedudukan Pejabat Hukum untuk membuat akta sebagaimana diatur dalam UUJN, bukan “mengisi” akta tersebut. seperti halnya menyelesaikan SKMHT (Usman, 2018).

Pasal 8 ayat (1) Peraturan Kebebasan Kredit Rumah menegaskan bahwa orang yang memberikan hak tanggungan rumah adalah orang perseorangan atau orang yang sah yang mempunyai kuasa untuk melakukan perbuatan yang sah terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Praktisnya, jika objek jaminan kebebasan berkontrak diberikan oleh seorang individu namun dibatasi oleh perkawinan, maka objek jaminan tersebut dapat berupa harta milik individu itu sendiri maupun harta bersama (Lombogia, 2014).

Komponen utama yang harus diingat dalam SKMHT harus jelas dan seluk beluknya, hal ini penting untuk menjaga kepentingan individu pemberi hak tanggungan rumah, terutama memberikan rasa aman mengenai seberapa besar kewajiban yang harus ditanggung sesuai jumlah yang harus dibayar. telah disepakati, selain itu harus menunjukkan secara jelas obyek hak tanggungan, pemberi pinjaman, dan pemegang rekening. Pasal 15 ayat (1) huruf c Yang dimaksud dengan berapa besarnya kewajiban adalah berapa kewajiban sebagaimana telah disepakati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Keistimewaan Kredit Pemilikan Rumah, untuk memberikan jaminan bagi kepentingan pemberi kebebasan Kredit Pemilikan Rumah.

Peraturan Keistimewaan KPR menggarisbawahi bahwa SKMHT bukan merupakan prasyarat dalam rangka beban kebebasan KPR, karena syarat langsung atas ketidaknyamanan KPR adalah ketidaknyamanan keistimewaan KPR dan pendaftarannya (Sutedi, 2012). Pemanfaatan SKMHT dengan syarat pemberi hak tanggungan rumah tidak dapat hadir di hadapan PPAT untuk menandatangani APHT, benar-benar memutuskan apakah APHT yang akan ditandai itu sah, dengan alasan sahnya SKMHT tersebut. dapat memutuskan apakah APHT dapat disahkan oleh penerima kuasa yang sah melalui SKMHT. Surat kuasa yang bersangkutan menjadi batal demi hukum dan tidak dapat dijadikan dasar pembuatan APHT apabila tidak memenuhi syarat-syarat mengenai isi SKMHT sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan atau jika tidak diberikan secara langsung oleh pemberi hak tanggungan.

Seluruh Notaris atau PPAT wajib mentaati ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat membuat SKMTH itu sendiri. SKMHT dibuat oleh Pejabat Hukum atau PPAT, dengan alasan bahwa keharusan atas ketidaknyamanan kebebasan mengkredit rumah oleh perantara harus merupakan suatu akta yang bonafid. Khusus mengenai siapa yang berwenang membuat SKMHT, diatur dalam Pasal 15 Peraturan Keistimewaan Kredit Pemilikan Rumah yang menyebutkan bahwa SKMHT harus dibuat dengan akta Notaris atau PPAT.

## **METODE PENELITIAN**

Eksplorasi yang sah adalah suatu gerakan logis dalam pandangan teknik, sistematika, dan pemikiran tertentu yang berencana memusatkan perhatian pada sesuatu atau kekhasan tertentu yang sah dengan membedahnya. Selain itu, teknik penelitian juga merupakan suatu metode untuk mendapatkan informasi yang lengkap sehingga dapat sah secara eksperimental. Ide eksplorasi yang digunakan dalam ujian ini sangat memukau. Penelitian yang berupaya menggambarkan situasi atau peristiwa disebut penelitian deskriptif. Informasi yang dikumpulkan hanya bersifat murni, sehingga tidak dimaksudkan untuk mencari klarifikasi, menguji spekulasi, memberikan ekspektasi, atau meninjau saran, sehingga permasalahan dalam pemeriksaan akan terjawab (Gainau, 2016).

Pemeriksaan yang jelas dapat memberikan informasi ilustratif berupa kata-kata dari individu atau perilaku yang diperhatikan. Jelas dapat menggambarkan, menyimpulkan keadaan yang berbeda, keadaan yang berbeda, atau kekhasan yang berbeda dari realitas sosial yang ada di mata masyarakat yang menjadi obyek kajiannya, dan berupaya untuk menarik kenyataan itu ke

permukaan sebagai merek dagang, watak, sifat, model, tanda, atau penggambaran kondisi, keadaan, atau kekhasan tertentu (Ibrahim, 2008).

Jenis pemeriksaan yang digunakan dalam eksplorasi ini adalah eksplorasi yuridis regularisasi, karena pemeriksaan ini menyinggung norma-norma sah yang terkandung dalam undang-undang dan pedoman serta pilihan pengadilan serta norma-norma sah yang ada di ranah publik. Yang dimaksud dengan "penelitian normatif" adalah penelitian yang mengkaji bahan-bahan hukum primer dan sekunder dalam rangka mengumpulkan data dari bahan-bahan pustaka, khususnya yang berkaitan dengan permasalahan hukum. Pemanfaatan pengaturan teknik eksplorasi yuridis dalam upaya penelitian dan penyusunan dalil ini tergantung pada kewajaran hipotesis dengan strategi pengujian yang diharapkan dapat menjawab permasalahan yang ada (Soekanto, 2007).

Sumber informasi dalam penelitian adalah subjek dari mana informasi itu diperoleh. Data sekunder digunakan sebagai sumber data. Menurut (Arikunto, 2019), yang dimaksud dengan data sekunder antara lain bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier berupa norma dasar, undang-undang, hasil penelitian, buku, dan lain sebagainya.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Legal Standing Perbuatan Hukum Atas Objek dari Pewarisan

Istilah standing dapat diartikan secara komprehensif, yaitu masuknya orang atau perkumpulan atau kumpulan di pengadilan sebagai pihak yang dirugikan (Azizah, 2018). Kedudukan Sah dapat diartikan sebagai memperbolehkan pilihan untuk menuntut SM tertentu dengan peraturan sebagai pertemuan untuk membahas kepentingan tertentu, menggabungkan pembeli untuk hadir di pengadilan sebagai pihak yang tersinggung dalam prosedur umum, diatur ulang menjadi "hak untuk menuntut". Kedudukan yang sah adalah apa yang terjadi ketika seseorang atau masih berada di udara untuk memenuhi kebutuhan dan dengan cara ini mempunyai pilihan untuk mengajukan permohonan untuk tujuan perdebatan atau pertanyaan atau kasus di bawah pengawasan Pengadilan Suci. Peraturan perundang-undangan telah memberikan batasan terhadap kedudukan hukum masing-masing pihak (Legal Standing).

Kedudukan sah seharusnya terlihat dalam Pasal 51 ayat (1) Peraturan No. 24 Tahun 2003 tentang Pembentukan Pengadilan, sebagaimana telah beberapa kali direvisi, terakhir dengan Undang-Undang Tidak Resmi Pengganti Peraturan No. 1 Tahun 2013 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan No. 24 Tahun 2003 tentang Pengadilan yang Dilindungi yang telah ditetapkan dengan Peraturan No. 4 Tahun 2014 tentang Pembatasan Hukum Tidak Resmi Pengganti Peraturan No. 1 Tahun 2013 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan No. 24 Tahun 2003 tentang Pembentukan Pengadilan Menjadi Peraturan.

Gagasan locus standi atau asas persona standi in judicio menyatakan bahwa seseorang yang mengajukan gugatan harus mempunyai wewenang, hak, dan sifat-sifat penggugat. Kedudukan hukum (legal standing) berkaitan dengan gagasan ini. Kata individu di sini direntangkan pada unsur-unsur yang sah. Substansi yang sah (rechtspersoon; badan hukum; perseroan) sebagai subjek pihak atau tergugat yang dirugikan. Untuk menentukan *legal standing* perbuatan hukum atas objek yang bersumber dari pewaris, perlu diperhatikan beberapa hal, yaitu ahli waris yang Sah Perbuatan hukum atas objek yang bersumber dari pewaris harus dilakukan oleh ahli waris yang sah. Status objek yang bersumber dari pewaris harus memiliki status yang jelas, yaitu apakah objek tersebut merupakan harta bersama dengan orang lain atau harta milik pribadi pewaris. Jika objek tersebut merupakan harta bersama dengan orang lain, maka perbuatan hukum atas objek tersebut harus melalui persetujuan semua pemiliknya.

Keabsahan perbuatan hukum perbuatan hukum atas objek yang bersumber dari pewaris harus memenuhi persyaratan keabsahan yang ditetapkan oleh hukum, seperti persyaratan mengenai bentuk, materi, subjek, dan tujuan perbuatan hukum. Misalnya, perbuatan hibah atas harta benda yang ditinggalkan oleh pewaris harus memenuhi persyaratan bentuk tertentu,

seperti harus dibuat dalam akta Notaris. Kelangsungan warisan perbuatan hukum atas objek yang bersumber dari pewaris harus memperhatikan kelangsungan warisan. Artinya, perbuatan hukum tersebut tidak boleh merugikan ahli waris yang lain. Misalnya, perbuatan hibah atas seluruh harta benda yang ditinggalkan oleh pewaris kepada salah satu ahli waris saja dapat merugikan ahli waris yang lain.

Perjanjian sahnya suatu kesepakatan mengacu pada Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Adat, dimana dalam pengaturan pasal ini disebutkan bahwa ada empat syarat sahnya suatu perjanjian adat, yakni adanya kesepakatan, dilakukan oleh pihak yang dilengkapi. hal yang sah, ada alasan yang pasti, dan tidak boleh bertentangan dengan hukum. . Pengaturan umum atau rutin memerlukan pertemuan antara kedua pihak atau melalui perwakilan, karena penandaannya harus dilakukan secara tatap muka. Sebagai pejabat yang berwenang, notaris menerbitkan akta warisan. Lamanya waktu yang dibutuhkan untuk membuat akta warisan dan besarnya biaya yang diperlukan untuk pembuatannya merupakan dua kendala yang dihadapi ahli waris ketika hendak mewariskan hak atas tanah yang dilindungi hak tanggungan.

Peraturan UUPA harus digunakan untuk menentukan pewarisan hak atas tanah. Sesuai dengan Pasal 9 UUPA dan Pasal 21 ayat (1) UUPA yang mengatur bahwa hanya penduduk Indonesia yang berhak memperoleh hak milik, maka ahli waris peralihan hak milik atas tanah atau pemilik hak atas tanah yang baru haruslah penduduk Indonesia. penerimaan di antara individu-individu yang memiliki peluang yang sama untuk mendapatkan pilihan di darat dan untuk memperoleh keuntungan dan keuntungan, baik bagi mereka maupun bagi keluarga mereka (Abon et al., 2022). SKMHT yang bersumber dari pewarisan adalah dokumen hukum yang menetapkan penerima manfaat atau pewaris dari harta warisan. SKMHT sering digunakan dalam konteks pewarisan untuk menentukan hak dan kewajiban penerima manfaat terkait dengan harta warisan.

### **Persyaratan Dalam Pemenuhan Hak Tanggungan Dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)**

Kewenangan seorang Akuntan Publik dalam menyelesaikan kewajiban dan jabatannya. Pejabat yang sah hanya diperbolehkan menyelesaikan kewajiban dan jabatannya di tempat domisilinya. Akibatnya, Pejabat Hukum hanya mempunyai satu kantor, pada akhirnya Akuntan Publik dilarang memiliki kantor cabang, atau agen dan dalam struktur yang berbeda. Akuntan publik juga tidak diperkenankan menerapkan kewenangannya secara rutin dalam menyelesaikan tugasnya di luar tempat tinggalnya. Artinya, Akuntan Publik melalui UUJN dikoordinasikan untuk membuat akta Notaris cukup jauh di kantor Pejabat Hukum, selain saat membuat akta tertentu (Kusuma & SH, 2021).

Ketentuan dalam UU Hak Tanggungan yang antara lain meliputi pemberian hak tanggungan oleh APHT oleh PPAT, dalam prakteknya diikuti dalam pembebanan hak tanggungan. Dalam Pasal 10 ayat (1 dan 2). Penyerahan hak kredit kepemilikan rumah didahului dengan jaminan pemberian keistimewaan kontrak sebagai jaminan penggantian atas kewajiban-kewajiban tertentu dan penyerahan hak kredit kepemilikan rumah dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai ketentuan dan pedoman materiil.

Menurut Adjie (2008), kewenangan Notaris sebagai pejabat publik hanya sebatas kewenangan yang diberikan oleh Akta Notaris. Pertimbangan yang tegas mengenai pengaruh akuntan Publik dalam UUJN telah menghimpun seluruh pengaruh akuntan Publik dalam menjalankan kewajiban kewenangannya dalam satu Peraturan, sebagaimana tertuang dalam Pasal 15 dan juga telah memberikan batasan yang jelas mengenai yang penting adalah Publik. pengaruh akuntan dalam menyelesaikan kewajibannya. situasinya. Oleh karena itu, kini tidak ada lagi kewenangan mendadak yang tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan. Mengingat gambaran bank sebagai aturan umum, bank sendiri tidak memahami istilah

penggantian. Yang dikenal dengan istilah tugas menangani Bank yang dimaksud, berarti tidak menyusahkan Pemegang Hak Kredit Rumah (pemberi pinjaman/bank) dengan tidak memperbolehkan penggantian dalam memberikan kuasa Hukum untuk Membebani Keistimewaan Kredit Rumah. Dalam hal penerima kuasa hukum penuh memberikan kuasa hukum yang menyeluruh kepada satu pihak lagi sehubungan dengan suatu tugas untuk ditindaklanjuti demi kepentingannya, misalnya penjamin emisi memberikan kuasa hukum kepada bank untuk memaksakan kebebasan berkontrak dan menyelesaikan tugas tersebut. bank memilih puncak cabang tertentu untuk ditangani direktorat.

Hal-hal yang dapat mempengaruhi peniadaan hukum bagi bank adalah dapat dilakukannya kewenangan hukum penuh atas Hak Istimewa Beban Kredit Rumah (SKMHT), meskipun pada hakekatnya perubahan hak atas tanah belum dilakukan penggantian nama atau konsolidasi belum atau belum dilakukan. telah dieksekusi. Kekuasaan pemberi hak kredit rumah atas objek kebebasan kredit rumah dimungkinkan diperlukan pada saat membuat Akta Penyerahan Hak Kredit Rumah (APHT), sekaligus membuat Kewenangan Hukum Penanggung Jawab Hak Kredit Rumah (SKMHT) (REZAH, n.d.).

Sesuai Pasal 24 ayat (3) Peraturan Keistimewaan Kredit Pemilikan Rumah, kewenangan Hukum Penagihan Keistimewaan Kredit Pemilikan Rumah yang dilakukan sebelum berlakunya Peraturan Keistimewaan Kredit Pemilikan Rumah dapat digunakan sebagai kewenangan hukum menyeluruh untuk Penagihan Keistimewaan Kredit Pemilikan Rumah (SKMHT) dalam 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal 9 April 1996. Akta Penyerahan Hak Istimewa Kredit Rumah (APHT) yang dibuat atas dasar kuasa hukum bagaimanapun juga harus menyetujui pengaturan Peraturan Hak Istimewa Kredit Rumah. Artinya, kewenangan hukum yang direncanakan tidak perlu ditetapkan sebagai "Force of Charge atau Introduce Home loan" sehubungan dengan diperbolehkannya kemampuan untuk memaksakan kebebasan keamanan yang memiliki kualitas memberikan keistimewaan khusus kepada pemegang hak istimewa pinjaman rumah. .

Penyerahan Keistimewaan Pinjaman Rumah diselesaikan pada tahap APHT oleh PPAT yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan, namun sebelum membuat APHT, Anda juga dapat terlebih dahulu membuat SKMHT di hadapan Pejabat Hukum atau PPAT yang dengan jelas menyatakan objeknya. Hak Kredit Pemilikan Rumah, berapa besar kewajiban dan sifat bank, serta nama dan kepribadian pemegang hutang dalam hal pemegang hutang bukan pemegang hutang. Menurut (Harinata, 2015), ketentuan ini dapat ditemukan pada ayat (1) Pasal 15 UU Hak Tanggungan.

Setelah penandaan APHT, PPAT wajib mendaftarkan APHT di Kantor Pertanahan paling lambat 7 hari kerja setelah penandaan APHT. Pengaturan tersebut tertuang dalam Pasal 13 ayat (2) Peraturan Keistimewaan Kredit Pemilikan Rumah. PPAT yang gagal mendaftarkan APHT ke Kantor Pertanahan merupakan hal biasa dalam kehidupan sehari-hari. Hal ini jelas tidak sesuai dengan tujuan undang-undang, khususnya kepastian hukum, terutama jika hal tersebut menimbulkan konsekuensi bagi penyewa sebagai pihak yang terlibat erat dalam penggantian piutangnya.

### **Pembatalan Akta SKMHT Oleh Pengadilan Yang Bersumber Dari Pewarisan**

Pembatalan akta autentik merupakan tindakan yang dilakukan jika terdapat kesalahan atau kekeliruan dalam pembuatan akta autentik tersebut. Berikut adalah prosedur pembatalan akta autentik, pihak yang ingin melakukan pembatalan akta autentik harus mengajukan permohonan pembatalan ke Notaris. Penghapusan suatu akta memerlukan mengetahui keadaan yang sah dalam suatu pemahaman. Pihak yang bisa menuntut pencabutan adalah pihak yang kikuk atau pihak yang memberi pengertian tanpa segan-segan. Pemahaman ini disebut dengan voidable/vernietigbaar. Dalam hal akta itu batal sebagai suatu akta yang sah, maka akta itu benar-benar berfungsi sebagai akta rahasia. Apabila hal itu disetujui oleh majelis sepanjang

perubahan status dari akta sah menjadi akta rahasia tidak menimbulkan kerugian, maka akuntan publik itu tidak dapat dituntut, terlepas dari apakah ia atau tidak. dia kehilangan nama besarnya.

Bilamana disebutkan pembatalan oleh yang bersangkutan, pada hakekatnya akta yang dapat dipercaya itu dapat dicabut oleh hakim selama ada bukti yang membatasi. Karena tidak semua akta notaris yang dianggap tidak benar oleh hakim perlu dinyatakan batal demi hukum atau dibatalkan, ada pula yang secara sederhana dapat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, keadaan akta notaris yang dijadikan alat bukti menjadi faktor penentu hakim. pengambilan keputusan. Penjelasan mengenai pencabutan hadiah diarahkan pada Pasal 1688 Kitab Undang-undang Hukum Umum yang menyatakan bahwa suatu hadiah dapat dibatalkan apabila memenuhi syarat-syarat tersebut. Ikatan akuntan publik hanya sebatas menuangkan sahnya kegiatan perkumpulan ke dalam akta dan kemudian meresmikan akta tersebut. Penekanan pada penempatan Pejabat Hukum sebagai pihak yang berperkara merupakan upaya untuk mendorong Akuntan Publik memberikan data mengenai akta yang saat ini digunakan sebagai alat bukti dalam siklus hukum. Hal yang lumrah terjadi ketika ada suatu pertanyaan umum terkait dengan pembatalan suatu akta, maka para perkumpulan tersebut terburu-buru dan tidak menyadari bahwa ada berbagai strategi yang dapat dilakukan untuk mencoba membatalkan akta tersebut selain melalui upaya hukum yang luas. , khusus mencoret melalui Akuntan Publik yang bersangkutan. Hal ini merupakan dampak nyata dari tidak digunakannya kewenangan Notaris, khususnya pada Pasal 15 huruf e UUJN, yang tidak hanya sekedar kewenangan Notaris tetapi juga merupakan “kewajiban” untuk memberikan nasihat hukum tentang bagaimana membuat akta yang diinginkan para pihak. Pertemuan-pertemuan tersebut gagal untuk benar-benar melihat proses apa yang akan mereka ambil jika mereka mempunyai keinginan untuk membatalkan akta tersebut, meskipun pada kenyataannya pencabutan melalui pengadilan pada dasarnya berada di jalur yang benar dan membutuhkan banyak waktu dan uang. Hal ini unik dalam kaitannya dengan drop out melalui sistem pemberian akta pencoretan oleh Pejabat Hukum mengingat keinginan perkumpulan.

Syarat terjadinya pembatalan akta autentik, yaitu pembatalan akta autentik dapat terjadi jika terdapat kesalahan materiil dalam akta tersebut, jika terdapat pelanggaran hukum dalam pembuatan akta tersebut. Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sangat kuat, sehingga sulit dibuktikan salah. Namun jika terdapat kesalahan materiil dalam akta tersebut, kekuatan pembuktian akta autentik dapat terdegradasi atau dibatalkan. Hakim dapat membatalkan sebuah akta autentik jika terdapat kesalahan materiil atau pelanggaran hukum dalam pembuatan akta tersebut. Pembatalan akta autentik memiliki berbagai akibat hukum tergantung pada kasusnya. Misalnya, jika akta tersebut dibatalkan karena kesalahan materiil, maka akta tersebut kehilangan kekuatan pembuktian yang kuat. Namun, jika akta tersebut dibatalkan karena pelanggaran hukum, maka akta tersebut dianggap tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum (Pasaribu & Zulfa, 2021).

Permohonan pembatalan harus dilengkapi dengan alasan yang jelas dan bukti-bukti yang relevan yang dapat mendukung pembatalan tersebut. Notaris akan mengevaluasi permohonan pembatalan dan bukti-bukti yang disampaikan. Jika Notaris menemukan adanya kesalahan atau kekeliruan dalam pembuatan akta autentik, maka Notaris akan mencatat pembatalan tersebut di dalam daftar pembatalan akta autentik. Notaris atau PPAT juga akan memberitahukan pihak-pihak yang terkait mengenai pembatalan tersebut, seperti pihak yang membuat akta, pihak yang terlibat dalam akta, dan instansi terkait lainnya.

## **SIMPULAN**

SKMHT adalah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, yaitu surat kuasa yang diberikan oleh debitur kepada kreditur untuk membebaskan hak tanggungan atas tanah dan/atau bangunan yang menjadi jaminan kredit. SKMHT dapat berasal dari pewarisan, yaitu

peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari pewaris kepada ahli waris. Pembatalan SKMHT oleh pengadilan dapat terjadi jika SKMHT tidak dilaksanakan dalam jangka waktu tertentu, atau jika SKMHT tidak memenuhi syarat-syarat hukum yang berlaku. Pembatalan SKMHT dapat diajukan oleh pihak yang berkepentingan, seperti debitur, kreditur, ahli waris, atau pihak ketiga. Legal Standing adalah kewenangan atau kapasitas hukum seseorang atau badan hukum untuk mengajukan gugatan atau permohonan ke pengadilan. Legal Standing menjadi faktor penting dalam menentukan validitas pembatalan SKMHT oleh pengadilan, karena Legal Standing dapat memengaruhi posisi hukum pihak-pihak yang terlibat dalam SKMHT, baik sebagai debitur, kreditur, ahli waris, atau pihak ketiga. Pewarisan menimbulkan kompleksitas hukum dalam konteks SKMHT, karena pewarisan dapat mengubah status hukum tanah dan/atau bangunan yang menjadi jaminan kredit, serta mengubah pihak-pihak yang berhak dan bertanggung jawab atas SKMHT. Kompleksitas hukum ini dapat menimbulkan konflik, sengketa, atau gugatan antara pihak-pihak yang terkait dengan SKMHT, baik sebelum maupun sesudah pembatalan SKMHT oleh pengadilan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abon, M. A., Dantes, K. F., & Adnyani, N. K. S. (2022). Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Komunitas Yustisia*, 5(3), 64–80.
- Adjie, H. (2008). Hukum Notaris Indonesia, Bandung. *Refika Aditama*.
- Agiasandrini, I., & Lukman, A. (2023). Keabsahan Pembatalan Akta Secara Sepihak Oleh Notaris Atas Permintaan Penjual Menurut Undang Undang Jabatan Notaris. *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan)*, 7(1).
- Anshori, A. G. (2009). *Lembaga kenotariatan Indonesia: perspektif hukum dan etika*.
- Arikunto, S. (2019). *Prosedur penelitian suatu pendekatan praktik*.
- Azizah, S. (2018). Legal Standing Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM) Dalam Perkara Ekonomi Syari'ah di Pengadilan Agama. *Muslim Heritage*, 3(1), 115–138.
- Djia, M., & Tan, D. (2022). Keabsahan Dari Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dibuat Oleh Notaris. *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 11(1).
- Gainau, M. B. (2016). *Pengantar Metode Penelitian*. PT Kanisius.
- Gusriadi, G., & El Rahman, T. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Akibat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Terdegradasi Sebagai Akta Di Bawah Tangan. *Jurnal Hukum*, 37(2), 134–154.
- Harinata, S. (2015). Akibat Hukum Lewatnya Batas Waktu Kewajiban Mendaftarkan APHT Oleh PPAT. *CALYPTRA*, 3(2), 1–18.
- Ibrahim, J. (2008). *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang. Bayumedia Publishing, cet. Keempat.
- Kenedi, J. (2016). Urgensi Penegakan Hukum dalam Hidup Berbangsa dan Bernegara. *El-Afkar: Jurnal Pemikiran Keislaman Dan Tafsir Hadis*, 5(2), 51–62.
- Kusuma, I. M. H., & SH, S. N. (2021). *Problematis Notaris Dalam Praktik*. Penerbit Alumni.
- Lombogia, A. (2014). Pembebanan Hak Tanggungan Atas Harta Bersama Suami Dan Isteri Dihubungkan Dengan UU No. 1 Tahun 1974. *Lex Privatum*, 2(3).
- Nawang, M. F. C., & Putra, I. P. R. A. (2021). *Akibat Hukum Pembatalan Salinan Akta Notaris Oleh Pengadilan*. Udayana University.
- Pasaribu, P., & Zulfa, E. A. (2021). Akibat Hukum Identitas Palsu Dalam Akta Perjanjian Kredit Yang Melibatkan Pihak Ketiga Pemberi Jaminan. *Jurnal USM Law Review*, 4(2), 535–546.
- REZAH, M. O. H. (n.d.). *Tinjauan Yuridis Kedudukan Surat Kuasa Menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*. Tadulako University.
- Salim, H. S. (2016). *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat AKta Tanah (PPAT)/Salim HS*.
- Sari, N. M. A., Sumardika, I. N., & Ujianti, N. M. P. (2021). Wewenang Notaris Membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Menggunakan Blanko Yang Disediakan oleh Badan Pertanahan Republik Indonesia. *Jurnal Analogi Hukum*, 3(1), 62–67.
- Soekanto, S. (2007). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat*.
- Sumatra S, G. (2017). *PEMBATALAN AKTA PERIKATAN JUAL BELI DAN AKIBAT HUKUMNYA (Studi Di Kota Mataram)*. Universitas Mataram.
- Sutedi, A. (2012). Hukum Hak Tanggungan, cetakan kedua. *Jakarta: Sinar Grafika*.
- Usman, R. (2018). Kewenangan Notaris Dalam Membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dengan Akta. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 15(3), 223–235.