

**PERANAN NOTARIS DALAM PENGIKATAN AGUNAN DENGAN HAK TANGGUNGAN  
( STUDI KASUS PADA KSPPS BMT BAHTERA KOTA PEKALONGAN )**

**Muhammad Zaky Mushaffa  
Lathifah Hanim**

**ABSTRAK**

Penelitian dengan judul "Peranan Notaris dalam Pengikatan Agunan dengan Hak Tanggungan (Studi Kasus pada Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan syariah BMT BAHTERA Kota Pekalongan)" bertujuan untuk mengetahui peranan notaris dalam Pengikatan Agunan dengan Hak Tanggungan benda tak bergerak, hambatan dan solusi dalam pelaksanaan pengikatan hak tanggungan serta akibat hukumnya bila dilakukan tidak di depan notaris.

Penelitian ini menggunakan pendekatan *Yuridis Empiris*, yaitu penelitian hukum dengan cara pendekatan fakta yang ada dengan jalan mengadakan penelitian kemudian dikaji dan ditelaah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terkait sebagai acuan untuk memecahkan masalah.

Berdasarkan penelitian yang Peneliti lakukan, menghasilkan pada pokoknya (1) Peran notaris dalam pengikatan agunan benda tak bergerak sangat penting, merujuk pada pasal 15 ayat (1) UUHT yang menentukan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT (2) Hambatan-hambatan yang terjadi dalam proses pengikatan agunan dengan hak tanggungan dapat dipetakan dalam dua tahap yaitu tahap sebelum pengikatan, pada umumnya terkait dengan pemberkasan persyaratan pengikatan seperti dari identitas diri para pihak, obyek jaminan, dan kewenangan bertindak para pihak dan tahap setelah pengikatan, pada umumnya terkait dengan sikap debitur dan proses pengikatan pada Badan Pertanahan Nasional setempat(3) Akibat Hukum Pengikatan Agunan Apabila Tidak Dilakukan Di Hadapan Notaris antara lain: a). perjanjian yang dilakukan kehilangan otentisitasnya sebagaimana tertuang dalam Pasal 16 ayat (8) UUJN, mengakibatkan akta tersebut tidak dapat didaftarkan, sehingga merugikan para pihak khususnya pihak Koperasi b.Selaku penerima Hak Tanggungan jika pembebanan jaminan Hak Tanggungan dilakukan dibawah tangan maka kreditur tidak mendapat kedudukan yang diutamakan (*droit de preference*), c. bila terjadi wanprestasi, jaminan tidak dapat langsung dieksekusi, d.pembuktian terhadap akta yang dibuat tersebut tidak berlaku pada pihak ketiga, sehingga penyelesaian yang bisa ditempuh hanya melalui penyelesaian secara kekeluargaan, e.dalam hal tertentu, mempengaruhi motivasi anggota pembiayaan untuk memenuhi prestasinya dengan baik.

Kata kunci : *Perjanjian, Notaris, Hak Tanggungan*

**A. Latar Belakang Masalah**

Koperasi memiliki fungsi untuk membangun dan mengembangkan potensi dan kemampuan ekonomi anggota pada khususnya dan masyarakat umumnya untuk meningkatkan kesejahteraan ekonomi dan sosialnya; berperan serta secara aktif dalam upaya mempertinggi kualitas kehidupan manusia dan masyarakat; memperkokoh perekonomian rakyat sebagai dasar kekuatan dan ketahanan perekonomian nasional dengan koperasi sebagai soko gurunya.<sup>1</sup>

Berperan sebagai motor penggerak dan sarana mobilisasi dana yang efektif serta sebagai penyalur yang cermat dari dana tersebut dalam bentuk pembiayaan untuk membiayai kegiatan usaha produktif yang menempati jumlah yang dominan dari seluruh aktiva produktif koperasi dengan tujuan untuk memperoleh pendapatan.

Dalam melindungi dan mengamankan dana anggota koperasi yang dikelola dan dipercayakan kepada Koperasi, maka kegiatan usaha simpan pinjam dan pembiayaan syariah dilaksanakan berdasarkan prinsip syariah dengan tata kelola yang baik,

menerapkan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko, serta mematuhi peraturan yang terkait dengan pengelolaan usaha simpan pinjam dan pembiayaan syariah.<sup>2</sup>

Diperlukan penganalisisan dan penelitian mengenai watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari para calon anggota pembiayaan, dikenal dengan prinsip 5C yang meliputi *Character ; Capital; Capacity Condition of economy* dan *Collateral*. Konsep ini dapat memberikan informasi mengenai itikad baik (*willingness to pay*) dan kemampuan membayar (*ability to pay*) anggota pembiayaan dalam melunasi kembali pembiayaan berikut dengan margin dan beban lainnya.<sup>3</sup>

Pemberian pembiayaan oleh koperasi disertai dengan penyerahan agunan oleh calon anggota pembiayaan dan pengikatan agunan pada saat akad pembiayaan. Hak atas tanah merupakan jaminan yang lebih diminati oleh koperasi, karena hak atas tanah

<sup>1</sup> Pasal 4 Undang-Undang No.25 tahun1992 tentang Perkoperasian

<sup>2</sup> Pasal 22 ayat (1) Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah RI No.16/ Per/M.KUKM/IX/2015

<sup>3</sup> Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Perbankan Di Indonesia*, Gramedia Pustaka, Jakarta, h. 246

pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur. Peran Notaris sangat diperlukan dalam pengikatan agunan dan pemberian hak tanggungan. Baik Koperasi maupun anggota pembiayaan membutuhkan kepastian hukum sebagai alat bukti otentik atas perbuatannya, perjanjian yang dibuatnya karena kehendaknya sendiri, sehingga memerlukan bantuan Notaris sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta otentik karena perbuatannya, perjanjian atau ketetapan diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Uraian diatas menggambarkan penyaluran dana dari koperasi kepada anggota pembiayaan (*debitur*) didasarkan pada penilaian kemampuan pemenuhan prestasi<sup>4</sup> sesuai jangka waktu yang telah disepakati oleh debitur. Juga didukung pengikatan agunan dengan Hak Tanggungan.

Hal tersebut bermakna debitur harus memperhatikan isi perjanjian pembiayaan yang ditandatangani, mulai dari pengertian, kewajiban yang timbul dari perjanjian itu, dan akibat dari *wanprestasi* yang mengakibatkan hilangnya hak milik atas agunan yang diikatkan dalam perjanjian.

## B. Permasalahan

Dari uraian diatas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana peran Notaris dalam pengikatan agunan dengan hak tanggungan?
2. Apa hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pengikatan agunan dengan hak tanggungan dan bagaimana solusinya?
3. Apa akibat hukum pengikatan agunan apabila tidak dilakukan dihadapan Notaris?

## B. Pembahasan

### 1. Peran Notaris dalam Pengikatan Agunan dengan Hak Tanggungan

Sebagai lembaga yang menjadi perantara dari pihak yang kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak yang kekurangan dana (*lack of funds*) sehingga KSPPS (Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah) memiliki peran sebagai lembaga keuangan yang sebenarnya yaitu sebagai perantara keuangan masyarakat (*financial intermediary*)<sup>5</sup>, melaksanakan kegiatannya dalam bidang keuangan.

<sup>4</sup> Pasal 1234 KUHPerduta

<sup>5</sup> Muhammad Jumhana, 2012, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, Cet.VI, h.97

Penyaluran pinjaman dan pembiayaan syariah kepada anggota, calon anggota dan koperasi lain dan atau anggotanya dalam bentuk pinjaman berdasarkan akad qard dan pembiayaan dengan akad murabahah, salam, istishna, mudharabah, musyarakah, ijarah, ijarah muntahiyah bittamlik, wakalah, kafalah dan hiwalah, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan syariah.<sup>6</sup> Calon anggota anggota dan anggota merupakan perwujudan pemilik sekaligus pengguna jasa koperasi.<sup>7</sup>

Proses pembiayaan dilakukan melalui pengajuan permohonan pembiayaan, analisis pembiayaan terhadap itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi pembiayaannya sesuai dengan yang diperjanjikan. Bila tahap tersebut telah dilalui, dilakukan identifikasi dan verifikasi terhadap barang yang akan dijadikan agunan pembiayaan<sup>8</sup> dengan maksud untuk :

1. Kepastian hukum posisi agunan, apakah agunan tersebut secara sah milik dari calon anggota pembiayaan.
2. Taksasi nilai jaminan, hal ini terkait dengan nilai pembiayaan yang akan disalurkan, apakah memenuhi nilai pembiayaan atau tidak.

Setelah seluruh proses tersebut diatas selesai, dilakukan pembuatan akad pembiayaan Pembiayaan diikuti dengan pengikatan agunan dengan Hak Tanggungan. Dari sinilah peran penting Notaris dalam akad pembiayaan dan pengikatan agunan, karena akad pembiayaan tersebut merupakan akta otentik karena kewenangan Notaris yaitu membuat akta Otentik.<sup>9</sup> Merujuk pada Pasal 15 ayat (1) UUHT menentukan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT .

Notaris membuat akta karena ada permintaan dari para pihak yang menghadap, tanpa ada permintaan dari para pihak, Notaris tidak akan membuat akta apapun, dan Notaris membuat akta yang dimaksud berdasarkan alat bukti atau keterangan atau pernyataan menghadap/para pihak yang dinyatakan atau diterangkan atau diperlihatkan kepada atau dihadapan Notaris, dan selanjutnya Notaris meringkai secara lahiriah, formil dan materil dalam bentuk akta Notaris, dengan tetap berpijak pada aturan hukum dan tata cara atau

<sup>6</sup> Pasal 21 (1) PerMen KUKM RI No.16/ Per/ M.KUKM/ IX/ 2015 tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam Syariah oleh Koperasi

<sup>7</sup> Bab V Pasal 17 Undang-Undang No.25 tahun 1992 tentang Koperasi

<sup>8</sup> Wawancara dengan Lukman, S.H., Bagian Legal KSPPS BMT BAHTERA, 21 Februari 2017.

<sup>9</sup> Pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

prosedur pembuatan akta dan aturan hukum yang berkaitan dengan tindakan hukum yang bersangkutan yang dituangkan dalam akta.<sup>10</sup>

## **2. Hambatan-hambatan Dalam Pelaksanaan Pengikatan Agunan Dengan Hak Tanggungan Dan Solusinya**

Jaminan kebendaan perlu diikat keberadaannya, yaitu dengan ikatan hukum agar memiliki kepastian hukum yang jelas bagi kreditur maupun debitur dengan tujuan memudahkan pada proses eksekusinya. Adapun Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap:

1. Tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang atau yang dijamin.
2. Tahap pendaftaran oleh kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT berupa akta otentik.<sup>11</sup>

Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pengikatan agunan dengan hak tanggungan dan solusinya, penulis sajikan dalam tabel di bawah ini:<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia-Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Rafika Adisama, Bandung. h. 24

<sup>11</sup> Badriah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah: Solusi Hukum (Legal Action) dan Alternatif Penyelesaian Segala Jenis Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010.h. 73.

<sup>12</sup> Wawancara dengan Notaris dan PPAT Lies Andriyani S.H., S.PN., 13 Februari 2017 dan Wawancara dengan Sudjoko dan Sugeng S, BPN/ ATR Kota Pekalongan

No	Hambatan	Solusi
1	Surat Order dari Bank atau Koperasi diterima Notaris dua jam sebelum akad kredit, sehingga pihak Notaris tidak mempunyai cukup waktu untuk melakukan pengecekan kelengkapan administrasi maupun konfirmasi ke BPN	Memberikan penyuluhan kepada pihak Bank / Koperasi tentang prosedur order yang dilakukan kepada Notaris.
2	Untuk Bank atau Koperasi Konvensional untuk jenis kredit multiguna, tidak disertai dengan SP3, padahal SP3 sangat diperlukan dalam pembuatan akad di Notaris	Memahami kepada pihak Bank/Koperasi agar berkas yang diserahkan kepada Notaris harus disertai SP3 yang sudah ditandatangani oleh debitur, hal ini untuk mempermudah pembuatan PK.
3	Sering terjadi perbedaan nama yang tercantum di SK Bank / Koperasi yang berwenang mewakili pihak Bank/Koperasi,	Pihak Notaris mendatangi Bank/Koperasi untuk meminta tanda tangan terhadap Pejabat yang ditunjuk oleh Pihak Bank sesuai dengan SK yang diserahkan kepada Notaris
4	Tanda tangan akad para pihak kadang dilakukan di luar kota di luar kedudukan jabatan Notaris.	Setelah terjadi PK, di akhir akta kredit diberi tambahan klausul bahwa pelaksanaan tanda tangan PK dilakukan di luar kota tersebut
5	Masih terjadi tawar menawar SP3 antara debitur dan pihak Bank / Koperasi terutama dalam hal bunga/bagi hasil, walaupun debitur sudah menandatangani dan menyetujui SP3	Pihak bank/Koperasi dipersilahkan untuk memberikan penjelasan kepada debitur tentang SP3 yang sudah ditandatangani, dimana dalam SP3 tersebut sudah tercantum rincian pembayaran kewajiban debitur kepada bank/koperasi.
6	Terjadi perbedaan nama debitur yang tercantum dalam KTP, KK dan sertipikat.	Dilakukan dengan membuat surat pernyataan dari debitur bahwa perbedaan nama yang tercantum dalam KTP, KK maupun sertipikat adalah satu nama yang sama atau debitur melengkapi dengan menambahkan surat keterangan dari Kelurahan terkait perbedaan nama yang tercantum dalam KTP, KK maupun sertipikat.
7	Terjadi perbedaan jam yang tercantum dalam akad dan jam yang sebenarnya saat terjadi akad.	Jam yang tercantum di akta dikosongkan terlebih dahulu, kemudian diprint kembali sesuai dengan peristiwa yang sebenarnya.
8	Penggantian Kuasa dari pihak Bank / Koperasi jika terjadi perubahan struktur Management dalam Bank / Koperasi belum diserahkan kepada Notaris saat terjadinya akad	Pihak Notaris meminta SK yang terbaru dari Pihak Bank / Koperasi terhadap Pihak yang ditunjuk untuk mewakili Bank/Koperasi
9	Saat terjadi kredit take Over kadang pihak Bank / Koperasi menyembunyikan data sudah berapa kali terjadi take over, padahal jika terjadi take over roya dan PK harus sinkron.	Pihak Notaris melakukan konfirmasi ke BPN tentang posisi jaminan yang dipasang Hak Tanggungan
10	Debitur kadang mengelak bahwa dia pernah tanda tangan PK di hadapan Notaris.	Arsip atau berkas yang asli harus dicek dan ditunjukkan kepada Notaris dan di bawah foto copy KTP debitur, ditanda tangani oleh yang bersangkutan.
11	Lamanya waktu pengecekan sertipikat dan input data di BPN	Pihak Notaris harus berperan aktif untuk konfirmasi ke BPN
12	Perbedaan penerima kuasa Bank/ Koperasi pada saat pembuatan SKMHT dan proses pengajuan APHT.	Surat keterangan yang menjelaskan terjadinya perubahan penerima kuasa Bank/Koperasi
13	Perbedaan pemegang Hak Tanggungan dengan Surat Keterangan Lunas untuk penghapusan Hak Tanggungan (untuk dilakukan roya).	Meminta Surat yang menerangkan perbedaan tersebut oleh instansi yang berwenang maupun berupa akta perubahan badan hukum

### 3. Akibat Hukum Pengikatan Agunan Apabila Tidak Dilakukan Di Hadapan Notaris

Dalam pemberian pembiayaan, dilakukan pembuatan perjanjian yang diikuti dengan pengikatan jaminan, ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan koperasi, oleh karena itu diperhatikan ketentuan dan akibat hukum yang terkait dengan pengikatan obyek jaminan pembiayaan yang akan diterimanya bila diikat secara sempurna atau sebaliknya. Akibat hukum bila pengikatan tidak dilakukan di depan Notaris adalah sebagai berikut :

- a. Perjanjian yang dilakukan merupakan akta di bawah tangan atau kehilangan otentisitasnya sebagaimana tertuang dalam Pasal 16 ayat (8) UUJN, mengakibatkan akta tersebut tidak dapat didaftarkan.
- b. Selaku penerima Hak Tanggungan jika pembebanan jaminan Hak Tanggungan dilakukan dibawah tangan maka kreditur tidak mendapat kedudukan yang diutamakan (*droit de preference*)
- c. Bila terjadi *wanprestasi*, jaminan tidak dapat langsung dieksekusi.
- d. Pembuktian terhadap akta yang dibuat tidak berlaku pada pihak ketiga.
- e. Jika terjadi perselisihan / sengketa diantara kedua belah pihak, maka penyelesaian yang bisa ditempuh hanya melalui penyelesaian secara kekeluargaan, tidak bisa diteruskan ke jalur hukum.
- f. Mempengaruhi motivasi anggota pembiayaan untuk memenuhi prestasinya dengan baik, ini biasanya sangat mempengaruhi kelancaran angsuran anggota dalam memenuhi kewajibannya.<sup>13</sup>

#### D. Penutup

Berdasar uraian di atas dapat disimpulkan bahwa :

1. Peranan Notaris sangat penting, merujuk pada Pasal 15 ayat (1) UUHT menentukan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT.
2. Hambatan-hambatan dan solusi yang terjadi dalam proses pengikatan agunan dengan hak tanggungan dipetakan tiga tahap : (1) sebelum pengikatan, terkait dengan pemberkasan persyaratan pengikatan seperti dari identitas diri para pihak, obyek jaminan, dan kewenangan bertindak para pihak, (2) pengikatan agunan, terkait dengan perubahan sikap debitur dan proses pengikatan pada BPN setempat (3) setelah pengikatan, terkait dengan proses peningkatan dari SKMHT menjadi APHT dan roya terhadap agunan.

3. Akibat hukum pengikatan agunan apabila tidak dilakukan di hadapan Notaris (1) perjanjian yang dilakukan kehilangan otentisitasnya sebagaimana tertuang dalam Pasal 16 ayat (8) UUJN, (2) kreditur tidak mendapat kedudukan yang diutamakan (*droit de preference*), (3) bila terjadi *wanprestasi*, jaminan tidak dapat langsung dieksekusi, (4) pembuktian terhadap akta yang dibuat tersebut tidak berlaku pada pihak ketiga, sehingga penyelesaian ditempuh hanya melalui penyelesaian secara kekeluargaan, (5) mempengaruhi motivasi anggota pembiayaan untuk memenuhi prestasinya dengan baik.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Badriah Harun, 2010, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah: Solusi Hukum (Legal Action) dan Alternatif Penyelesaian Segala Jenis Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Effendi Perangin, 1991, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia-Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Rafika Adisama, Bandung.
- Muhammad Jumhana, 2012, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Perbankan Di Indonesia*, Gramedia Pustaka, Jakarta.
- Wawancara dengan Hariadi Prihatmanto, S.E. , Manajer Pembiayaan KSPPS BMT An Najah, 11 Februari 2017.
- Wawancara dengan Notaris dan PPAT Lies Andriyani S.H., S.PN. daerah kerja Kota Pekalongan, 13 Februari 2017.
- Wawancara dengan Lukman, S.H, Bagian Legal KSPPS BMT BAHTERA, 21 Februari 2017
- Wawancara dengan Sudjoko dan Sugeng S, BPN/ATR Kota Pekalongan).
- Undang-Undang Republik Indonesia No.25 tahun

<sup>13</sup> Wawancara dengan Hariadi Prihatmanto, S.E., Manajer Pembiayaan KSPPS BMT An Najah, 11 Februari 2017

1992 tentang Perkoperasian. Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas

Undang-Undang Bo.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibyo, 2001, PT. Pradnya Paramita, Jakarta.

Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah RI No.16/Per/M.KUKM/IX/2015 tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah oleh Koperasi.