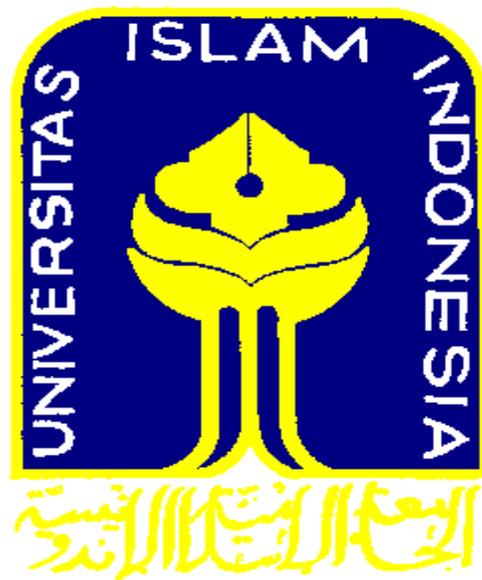


**IMPLEMENTASI DAN AKIBAT HUKUM PEMBUATAN SURAT
KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) YANG
DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS**

(Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten)

(TESIS)



OLEH :

**NAMA MHS. : JON RIO
NO. POKOK MHS. : 14921018**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM**

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2016



**IMPLEMENTASI DAN AKIBAT HUKUM PEMBUATAN SURAT KUASA
MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) YANG DIBUAT
DIHADAPAN NOTARIS**

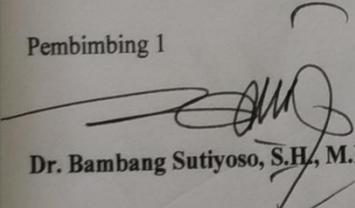
(Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten)

Oleh :

Nama Mhs. : JON RIO
No. Pokok Mhs. : 14921018
BKU : KENOTARIATAN

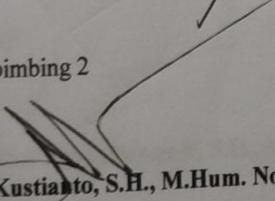
Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada Tim Penguji
dalam Sidang Tesis
Program Magister (S-2) Kenotariatan

Pembimbing 1


Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum

Yogyakarta,

Pembimbing 2

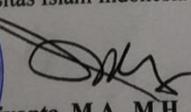

Rio Kustianto, S.H., M.Hum. Not

Yogyakarta,

Mengetahui

Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia




Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.



**IMPLEMENTASI DAN AKIBAT HUKUM PEMBUATAN SURAT KUASA
MEMBEBAKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) YANG DIBUAT
DIHADAPAN NOTARIS**

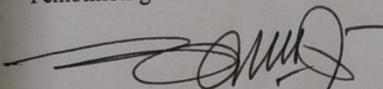
(Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten)

Oleh :

Nama Mhs. : JON RIO
No. Pokok Mhs. : 14921018
BKU : KENOTARIATAN

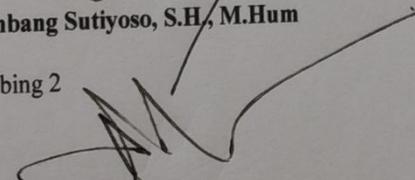
Telah diujikan dihadapan Tim penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
Dan dinyatakan LULUS pada hari Selasa, 15 November 2016

Pembimbing 1


Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum

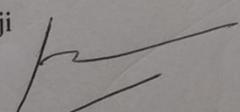
Yogyakarta,

Pembimbing 2


Rio Kustianto, S.H., M.Hum. Not

Yogyakarta,

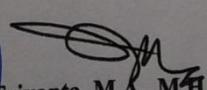
Penguji


Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum

Yogyakarta,

Mengetahui
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia




Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.

“MOTTO”

“Hidup Penuh Dengan Perjuangan, Jangan Mengalah Dengan Keadaan”

HALAMAN PERSEMBAHAN

Ditujukan untuk:

Keluarga Besar Op. Tasya Tamba

Ayah : J. Tamba

Ibu : H. Naibaho

**Abang : Benris Tamba Dan Jon Feri
Tamba**

**Kakak : Helina Ratnawati Tamba, Hetty
Tamba Dan Indra Dewi Tamba**

**ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR
MAHASISWA PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : JON RIO, S.H.

No. Mahasiswa : 14921018

Adalah benar-benar mahasiswa Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa tesis dengan judul:

**IMPLEMENTASI DAN AKIBAT HUKUM PEMBUATAN SURAT KUASA
MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) YANG DIBUAT
DIHADAPAN NOTARIS**

(Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten)

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan karya ilmiah ini benar-benar Asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur "*penjiplakan karya ilmiah (plagiat)*"; dan
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah saya ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pernyataan butir nomor 1 dan nomor 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan terhadap pembelaan hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, didepan "Majelis" atau "Tim" Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Demikian, surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 17 November 2016

Yang Pernyataan



[Signature]
JON RIO, S.H.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan anugerah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis dengan berjudul “**Implementasi Dan Akibat Hukum Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Dihadapan Notaris (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten)**”, yang mana penulis ini dimaksud untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan di Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

Selama penulisan menjalani studi di Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, khususnya dalam penyusunan tesis ini penulis telah mendapatkan bantuan dan dukungan yang tidak ternilai dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Ir. Harsoyo, M.Sc., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Dr. Aunur Rohim Faqih, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D., selaku Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
4. Bapak Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum Dosen Pembimbing Pertama dan Bapak Rio Kustianto, S.H., M.Hum. Not selaku Dosen Pembimbing

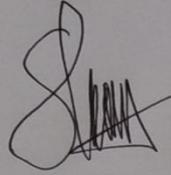
Kedua yang telah memberi semangat, bimbingan dan saran selama penulisan menyelesaikan penulisan tesis ini.

5. Keluarga besar TAMBA NAGODANG (Op. Tasya Tamba) khususnya ayah J. Tamba dan ibu H. Naibaho, serta abang dan kakak (Benris Tamba, Herlina Ratnawati Tamba, Hetty Tamba, Jon Feri Tamba Dan Indra Dewi) telah banyak melimpahkan do'a perhatian pengertian kasih sayang nasehat bimbingan dan dorongan baik yang bersifat materi maupun non materi sehingga dengan ini semua saya menjadi tetap tegar dan tabah dalam menuntut ilmu.
6. Hilaria Dian Permata, SE yang telah memberikan dukungan dan do'a dalam penulisan tesis ini
7. Teman-teman seperjunganku (khusus Kunni Afifah, Niken Savitri dan Muhamad Khalid) M.kn Universitas islam Indonesia yang telah memberi semangat dan motivasi dalam meyelesaikan penulisan tesis ini dan;
8. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulisan dalam meyelesaikan penulisan tesis ini.

Demikian ungkapan terima kasih penulis, semoga tesis ini bermanfaat dan berguna bagi penulis dan para pembaca. Semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa memberikan petunjuk kepada kita semua, *aamiin*.

Yogyakarta, 17 November 2016

Penulis



Jon Rio, S.H

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Keaslian Penelitian	10
E. Kerangka Teori Dan Konsepsi	12
1. Tinjauan Umum Tentang Notaris	12
2. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	17
3. Tinjauan Umum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan	22
F. Metode Penelitian	26
1. Pendekatan Penelitian	26
2. Spesifikasi Penelitian	27
3. Subjek dan Objek Penelitian	27
4. Sumber dan Jenis Data	28
5. Teknik Pengumpulan Data	28
6. Teknik Analisis Data	31
G. Sistem Penulisan	32

BAB II TINJAUAN NOTARIS, HAK TANGGUNGAN DAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)

A. Tinjauan Tentang Notaris Dan Kewenangannya	
1. Pengertian Notaris	34
2. Kewenangan Notaris	36
3. Larangan Dan Sanksi Notaris	49
B. Tinjauan Umum Hak Tanggungan	
1. Pengertian Hak Tanggungan	51

2. Objek Hak Tanggungan	54
3. Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Bank	58
4. Eksekusi Hak Tanggungan	60
5. Hapusnya Hak Tanggungan	64
C. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)	
1. Tidak Memuat Kuasa Untuk Melakukan Perbuatan Hukum Lian Dari Pada Membebaskan Hak Tanggungan	68
2. Tidak Memuat Kuasa Substitusi	69
3. Mencantumkan Secara Jelas Objek Hak Tanggunga	71

BAB III PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS

A. Implementasi Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Dihadapan Notaris Dalam Studi Hukum Kantor Pertanahan Klaten	
1. Perbandingan Awal Akta Dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Skmht) Berdasarkan Huruf H (Lampiran 23) Pasal 96 Ayat (1) Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 Dan UUJN	80
2. Perbandingan Badan Akta Dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Skmht) Berdasarkan Huruf H (Lampiran 23) Pasal 96 Ayat (1) Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 Dan UUJN	84
3. Perbandingan Akhir Akta Dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Skmht) Berdasarkan Huruf H (Lampiran 23) Pasal 96 Ayat (1) Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 Dan UUJN	85
B. Akibat Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Dihadapan Notaris Dengan Mengikuti Format Perkaban Nomor 8 Tahun 2012	93

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	102
B. Saran	103

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

ABSTRAK

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dalam akta Notaris atau akta PPAT, meskipun demikian dalam prakteknya pembuatan akta SKMHT secara notariil hanya dapat dilaksanakan dengan mengikuti format SKMHT Perkabupaten Nomor 8 Tahun 2012. Seorang Notaris ketika menggunakan blanko SKMHT tunduk pada tata cara pengisian blanko SKMHT dan Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN). Dengan ketidaksesuaian bentuk akta Notaris yang diatur dalam Pasal 38 UUJN terhadap format dari BPN, terdapat kekurangan-kekurangan yang mengakibatkan akta SKMHT tersebut tidak memenuhi kriteria sebagai suatu akta Notariil yang otentik. Permasalahan penelitian: bagaimana implementasi pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) yang dibuat dihadapan Notaris dalam studi hukum kantor pertanahan kabupaten klaten dan akibat hukum surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) yang dibuat dihadapan Notaris dengan mengikuti format badan pertanahan nasional. Penelitian ini dianalisis secara *deskriptif analitis* dengan menggunakan pendekatan *juridic empiris*.

Suatu akta Notaris harus memenuhi syarat-syarat formiil dan materiil untuk dapat dinyatakan sebagai akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta otentik. Dari hasil analisa penelitian ini, ternyata format SKMHT tidak sesuai dengan bentuk akta Notaris yang ditetapkan oleh UUJN. SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris tidak sesuai dengan ketentuan UUJN maka segala perbuatan hukum yang ada setelah terjadinya SKMHT akan tidak terjaga kualitas aktanya akan menjadi akta di bawah tangan, Dengan tidak terpenuhinya syarat-syarat formiil dari suatu akta Notaris. Jika akta Notaris tersebut menimbulkan kerugian maka dapat mengajukan gugatan perdata dan Notaris dapat dijatuhi sanksi perdata dan biaya ganti rugi dan bunga terhadap Notaris yang bersangkutan. Saran bagi Notaris dalam menjalankan jabatannya harus sesuai dengan ketentuan- ketentuan yang undang-undang yang berlaku. Oleh karena itu, selama ketentuan mengenai Bentuk dan tatacara pengisian blanko SKMHT belum dilakukan perubahan, maka seorang Notaris harus mengisi blanko SKMHT tersebut dengan melihat juga ketentuan yang terdapat dalam UUJN. Dalam hal ini seorang Notaris dapat melakukan perubahan-perubahan (*renvoi*) dalam Blanko SKMHT tersebut baik dalam awal akta maupun dalam akhir atau penutup akta, sehingga akta SKMHT yang dibuat oleh Notaris tersebut tetap mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Keywords : Akta Notaris, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Abstrac

SKMHT must be made a notary deed or PPAT deed, nevertheless making SKMHT deed by notary in practice can only be implemented by way of using SKMHT perkaban number 8 in 2012. A notary filling a SKMHT form, he/she must comply the procedures of filling the SKMHT form and Notary Law (UUJN). With inappropriate kind of notary deed that was regulated on pasal 38 UUJN to the format of BPN. The is a lack resulting SKMHT deed are not qualified as an authentic deed notarial. Research problems : how to implementation of the manufacturing SKMHT made before notary in the study of the region BPN office Klaten and the legal consequences SKMHT made before a notary by following form BPN. This study analyzed by descriptive analysis using a juridical empirical.

A notary deed should qualify for the formal and material can expressed as a notary that satisfies the strength of evidence as authentic deed. From the analysis of this study, the form of SKMHT it is not in accordance with the form of notary deed as specified by UUJN. SKMHT made before a notary is not in accordance with the provisions of UUJN any changes to the existing law after the SKMHT will not maintain the quality deed will be deed under the hand, the not-fulfillment of formal requirements of a notary deed. If the notary deed raises it can file a civil suit and notaries are subject to civil penalties and costs of compensations and interest to the notary. Advice author, notary in running position must correspond to the provisions of applicable law. Therefore, as long as the provisions regarding the form and procedure for filling the form SKMHT do not change, then a notary must fill in the form SKMHT a view also provisions to be found in UUJN. In this case a notary can do changes (*renvoi*) in the SKMHT form either in deed or in the beginning of the end of the deed or deed of the cover , so that SKMHT deed made by the notary will still have the strength of evidence was perfect.

Keywords : Deed notary, SKMHT

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan ekonomi merupakan perkembangan kegiatan dalam perekonomian yang menyebabkan barang dan jasa yang diproduksi dalam masyarakat bertambah dan kemakmuran masyarakat menjadi meningkat. Pertumbuhan ekonomi dan perkembangannya tidak terlepas dari peran serta sektor perbankan. Bank merupakan lembaga keuangan yang mempunyai peran penting dalam perekonomian di suatu negara

Perkembangan perbankan yang sangat pesat yang diikuti globalisasi khususnya di bidang perbankan membawa pengaruh besar terhadap industri perbankan baik di dalam jumlah-jumlah bank. Peningkatan volume seperti ini, bank yang melakukan pengelolaan terhadap dana masyarakat ataupun terhadap masyarakat yang memerlukan suatu dana, oleh karena itu sesuai fungsi dari lembaga perbankan sebagai penghimpun dan penyalur dana dari masyarakat, serta jenis produk-produk yang dihasilkan dan yang diberikan oleh bank menjadi suatu kepentingan ataupun suatu kenyamanan yang dinikmati masyarakat di negara tersebut.

Berkembangnya produk-produk yang ditawarkan jasa perbankan yang paling banyak diasumsikan sebagai produk yang membantu suatu usaha dalam memberikan modal yaitu pemberian kredit bank, dimana hal ini merupakan salah satu fungsi bank yang sangat mendukung pertumbuhan

ekonomi.¹Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 dan perubahannya Undang-Undang 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan perubahannya dengan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Nomor 10 Tahun 2016 tentang Pemenuhan Ketentuan Bank Perkreditan Rakyat Dan Transformasi Badan Kredit Desa Yang Diberikan Status Sebagai Bank Perkreditan Rakyat, pengertian mengenai kredit. Pasal 1 angka 7 menegaskan bahwa :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakandengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara BKD dengan pihak lain yang mewajibkan pihakpeminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentudengan jumlah bunga”

Menurut O.P Simorangkir, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktumendatang.²Ekonomi modern adalah prestasi uang, maka transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit yang menjadi pembahasan. Kredit bersifatkoperatif antara si pemberi kredit dan si penerima kerdit atau antara debitur dan kreditur, mereka menarik keuntungan dan saling menanggung resiko. Singkatnya kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen-komponen kepercayaan, resiko dan pertukaran ekonomi dimasa-masa mendatang.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahulu (*panctum de contrahendo*). Dengan demikian perjanjian perjanjian ini mendahului perjanjian

¹ Tomas suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, (Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1991), Hlm.18

²O.P Simorangkir, *Seluk Beluk Bank Komersial*, Cetakan Kelima, (Aksara Persada Indonesia, Jakarta, 1998) Hlm. 91.

hutang –piutang (perjanjian pinjam-mengganti). Sedangkan perjanjian hutang-piutang merupakan pelaksanaan dari perjanjian pendahulu atau perjanjian kredit. Kiranya uraian ini cukup jelas jika arti pendahulu pada perjanjian kredit dibedakan dengan arti pelaksanaan perjanjian hutang-piutang. Perbedaan perjanjian kredit dan perjanjian hutang-piutang terdapat pada sifatnya. Perjanjian kredit bersifat konsensual sedangkan perjanjian hutang piutang bersifat riil.³

Perjanjian kredit sifatnya konsensual obligatoir (*pacta de contrahendo*), dimana dalam perjanjian ini mencantumkan syarat bahwa penerima kredit akan menjamin kredit itu dengan hak tanggungan. Janji itu tidak berdiri sendiri, akan tetapi merupakan bagian dari perjanjian (obligatoir) kredit tersebut⁴. Perjanjian (obligatoir) kredit tersebut menimbulkan hak dan kewajiban, kewajiban peneriman kredit dengan perjanjian tersebut dengan memberikan jaminan kepada bank sebagai pemberi kredit. Jaminan dalam perjanjian tersebut haruslah didaftarkan, penyerahan dalam pendaftaran tersebut dengan *lavering*.

Dalam pemberian kredit bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan, sebelum pemberi kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari debitur.⁵

³H. Budi Untung, *Kredit Perbankan Indonesia Edisi II*, (Andi Offset, Yogyakarta, 2011) Hlm. 31

⁴Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit*, (Alumni, Bandung, 1983) hlm.122

⁵H. Budi Untung *Op.Cit* hlm. 54

Kredit yang diberikan oleh bank, sudah semestinya wajib dapat memberikan suatu perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta para pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu wadah lembaga jaminan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan dalam kaitanya dengan pemberian kredit.⁶Pada dasarnya jenis jenis jaminan kredit terdiri dari jaminan perorangan (*Personal Guarantee*) adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan seseorang pihak ketiga guna pemenuhan kewajiban pihak debitur kepada kreditur dan jaminan kebendaan yang menurut sifatnya jaminan kebendaan ini terbagi menjadi 2 (dua) yaitu jaminan dengan benda berwujud (material) dan jaminan dengan benda yang tak berwujud (immaterial). Adapun jenis-jenis hak atas tanah yang dapat dijadikan sebagai jaminan yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, yang diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahkan dan dibebani hak tanggungan

Dalam hal pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan prestasi (utang) debitur terhadap kreditur, yang dituangkan dalam perjanjian dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian kredit, perjanjian tersebut dibuat dengan akta autentik. Jaminan yang diberikan oleh debitur adalah jaminan berupa benda yang tak bergerak yaitu tanah sehingga erat kaitannya dengan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor (UUHT): 4 Tahun 1996. Pengertian Hak Tanggungan terdapat Pasal 1 angka (1) UUHT:

⁶Nindyo Pramono, *Hukum Perbankan 1*, (Laksbang Pressindo, Jogjakarta, 1999), Hlm. 3.

“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”

pemberiaan Hak Tanggungan pada suatu objek harus didahului dengan perjanjian pokok, hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 10 angka (1) UUHT, yang menyebutkan bahwa:

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan dan perjanjian lain yang menimbulkan utang tersebut”

Pembebanan terhadap objek hak atas tanah sebagai pengikat perjanjian kredit tersebut, yaitu pemberian Hak Tanggungan. UUHT menentukan bahwa tahap pemberian hak tanggungan ini dilakukan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selanjutnya setelah penandatanganan APHT adalah pendaftaran APHT di kantor pertanahan di mana letak tanah objek hak tanggungan tersebut, Pasal 13 UUHT.

Di dalam pembuatan pemberian Hak Tanggungan, pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjut disebut PPAT), karna sesuatu hal tidak dapat hadir sendiri, maka ia wajib

menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT) yang berbentuk autentik.

Dalam menjelaskan Pasal 15 ayat (1) UUHT : “surat kuasa pembebanan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT” dengan adanya ketentuan ini, maka notaris diberikan kewenangan oleh undang-undang untuk membuat SKMHT.

Selanjutnya menjelaskan Pasal 15 ayat (2) UUHT: Kuasa Untuk Membebaskan 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 ayat (4).

Selanjutnya menjelaskan Pasal 15 ayat (3) UUHT: Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.

Pasal 15 ayat (4) UUHT: Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Objek Hak Tanggungan terletak dalam wilayah kerja PPAT maka SKMHT dibuat dengan akta PPAT, dan bila objek hak tanggungan terletak di luar wilayah kerja PPAT maka SKMHT dibuat oleh Notaris dengan akta Notaris.

Pejabat yang berwenang dalam membuat SKMHT adalah Notaris dan PPAT setempat objek berada. Kewenangan Notaris tunduk pada ketentuan-ketentuan yang diatur Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Kewenangan seorang PPAT tunduk pada ketentuan-ketentuan yang diatur oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Perubahan Atas Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dan pada ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dan Peraturan Pelaksananya.

Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) menegaskan bahwa akta notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini, autentik atau tidaknya suatu akta tidaklah cukup apabila kata itu dibuat oleh dan dihadapan pejabat saja, disamping itu akta autentik haruslah dibuat menurut ketentuan yang dibuat oleh Undang-Undang. Demikian apabila suatu akta dibuat oleh atau dihadapan notaris akan tetapi tidak mengikuti bentuk dan tata cara yang ditetapkan oleh Undang-Undang maka sifat keautentikannya

akan hilang atau tidak ada dan kekuatan pembuktian dapat terdegradasi, yaitu hanya menjadi akta dibawah tangan.

Notaris yang membuat SKMHT harus mengikuti kriteria pemenuhan persyaratan dalam pembuatan akta, agar akta Notaris tersebut akta autentik sebagaimana yang telah diatur oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Dimana bentuk akta autentik notaris diatur dalam pasal 38 undang-undang nomor 2 tahun 2014.

Bentuk akta notaris diatur dalam pasal 38 undang-undang nomor 2 tahun 2014. Pasal 38 ayat (1) dan ayat (2) menegaskan bahwa:

- 1) Setiap akta notaris terdiri atas:
 - a. Awal akta dan kepala akta
 - b. Badan akta; dan
 - c. Akhir dan penutup akta
- 2) Awal akta dan kepala akta memuat:
 - a. Judul akta
 - b. Nomor akta
 - c. Jam, hari, tanggal, bulan dan tahun; dan
 - d. Nama

Dalam pasal 38 UUJN telah menegaskan bagaimana bentuk akta autentik yang dibuat Notaris, maka apabila Notaris dalam pembuatan SKMHT berpedoman terhadap bentuk blanko akta SKMHT yang dikeluarkan oleh BPN-RI dalam Pasal 96 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah, Ternyata bagian awal dan akhir akta dari blanko tersebut tidak sesuai dengan dengan ketentuan yang diatur dalam UUJN, sehingga blanko memenuhi kriteria sebagai akta autentik Notaris.

Dalam prakteknya pemasangan Hak Tanggungan yang didahului dengan pembuatan SKMHT. Di Kabupaten Klaten SKMHT dapat dibuat secara Notaris maupun juga bentuk PPAT. Namun, jika dibuat akta SKMHT dibuat notaris maka pendaftarannya tidak diterima oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, kantor pertanahan hanya menerima akta SKMHT dalam bentuk blanko PPAT. Walaupun dibuat secara notaris. Hal ini tidak sesuai dengan UUJN yang sudah menetapkan mengenai format akta notaris yang bersifat autentik. Namun para Notaris harus mengikuti ketentuan yang dibuat oleh kantor pertanahan dengan membuat akta SKMHT Notaris dalam bentuk blanko PPAT.

Hal ini sangat berpengaruh terhadap SKMHT yang dibuat Notaris, jika tindakan Notaris tersebut menimbulkan kerugian terhadap pihak yang namanya terdapat dalam akta, yang seharusnya mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, maka pihak tersebut dapat mengajukan gugatan perdata dan Notaris dapat dijatuhi sanksi perdata dan biaya ganti rugi dan bunga terhadap Notaris yang bersangkutan

Berdasarkan uraian diatas tersebut penulis tertarik untuk menyusun tesis dengan judul: 'Implementasi Dan Akibat Hukum Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dibuat Dihadapan Notaris (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten)

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dirumuskan permasalahan sebagai acuan penelitian ini, adapun rumusan permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut:

- 1) Bagaimana implementasi pembuatan surat kuasa membebakan hak tanggungan (SKMHT) yang dibuat dihadapan notaris dalam studi kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten?
- 2) Bagaimana akibat hukum surat kuasa membebakan hak tanggungan (SKMHT) yang dibuat dihadapan notaris dengan mengikuti format Perkaban Nomor 8 Tahun 2012?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui implementasi pembuatan surat kuasa membebakan hak tanggungan (SKMHT) yang dibuat dihadapan notaris dalam studi kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten
2. Untuk mengetahui akibat hukum surat kuasa membebakan hak tanggungan (SKMHT) yang dibuat dihadapan notaris dengan mengikuti format Perkaban Nomor 8 Tahun 2012.

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan penulis mengenai **“Implementasi Dan Akibat Hukum Pembuatan**

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Skmht) Yang Dibuat Dihadapan Notaris (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten)” menemukan beberapa hasil penelitian yang telah dipublikasikan, meskipun demikian didalamnya tidak terdapat kesamaan. Dalam hal ini, penulis akan menjadikan hasil-hasil penelitian tersebut sebagai bahan pertimbangan dan acuan dalam melaksanakan penelitian hukum yang paling mendekati dengan penelitian yang dilakukan penulis, adapun hasil penelitian tersebut:

1. Tesis yang dibuat oleh Hermina, tahun 2007 yang berjudul “Praktek Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Di Kota Samarinda”,⁷ dengan permasalahan sebagai berikut: bagaimana praktek penggunaan SKMHT dalam praktek, hambatan dalam penggunaan SKMHT menjadi APHT dalam praktek, dan upaya-upaya mengatasi hambatan dalam penggunaan SKMHT menjadi APHT dalam praktek.
2. Tesis yang dibuat oleh Silvyana Trianggraey yang berjudul “tinjauan tentang surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) pada perjanjian kredit usaha rakyat PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk SKC Magelang” dengan permasalahan sebagai berikut: hambatan apakah yang dihadapi setelah surat kuasa membebaskan hak tanggungan pada pengikatan APHT, dalam perjanjian kredit dan upaya

⁷Hermina, “Praktek penggunaan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) di kota samarinda”, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2007.

yang dilakukan dalam mengatasi hambatan setelah pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan pada pengikatan APHT⁸.

Berdasarkan kedua tesis diatas terlihat adanya persamaan tema yang diteliti, yaitu berkenaan dengan tanggung jawab Notaris terhadap akta-akta yang di buatnya. Perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti dalam tesis ini adalah lokasi penelitian dan dalam penelitian ini penulis tidak hanya membahas tentang SKMHT dan APHT tetapi juga akibat hukum bagi Notaris terhadap SKMT yang dibuatnya.

E. Kerangka Teori Dan Konsepsi

1. Tinjauan Umum Tentang Notaris

a. Pengertian Notaris

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris, 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. Notaris merupakan pejabat umum sebagaimana dimaksud pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁸Silvyana Trianggraeny, "Tinjauan Tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Pada Perjanjian Kredit Usaha Rakyat PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Skc Magelang", Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan UGM, Yogyakarta, 2013.

b. Kewenangan Notaris

Wewenang merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undang yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Dengan demikian kewenangan ada batasan sebagai mana yang tercantum dalam peraturan perundang-undang yang mengaturnya. Wewenang notaris terbatas sebagaimana peraturan perundang-undang yang mengatur jabatan pejabat yang bersangkutan⁹. Wewenang Notaris diatur dalam Pasal 15 UUJN yaitu:

- (1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:

⁹Habib Ajie, *Hukum Notaris Indonesia, (Tafsiran Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2008, Hlm77.

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
 - f. Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. Membuat Akta risalah lelang.
- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Apabila salah satu persyaratan kewenangan tidak terpenuhi maka akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris tidak berstatus sebagai akta otentik dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta di bawah tangan apabila akta itu ditandatangani oleh para penghadap. Selain kewenangan, Notaris juga mempunyai kewajiban yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) dan ayat (2) UUJN yaitu:

- (1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:
- a. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
 - b. Membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
 - c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
 - d. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
 - e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
 - f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
 - g. Menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
 - h. Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;

- i. Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
 - j. Mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf I atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
 - k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
 - l. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambing negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
 - m. Membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
 - n. menerima magang calon Notaris.
- (2) Kewajiban menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku dalam hal Notaris mengeluarkan Akta in originali.

2. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (“UUHT”) mengatur definisi 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.

Hak-hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, hak atas tanah berupa Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam perjanjian dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Menurut Prof. A.P. Parlindungan, dalam pembatasan yang ditetapkan dalam pasal 1 ini telah memberikan suatu hal yang jelas sekali, yaitu:¹⁰

- a. memberikan kedudukan yang utama atau mendahului kepada pemegangnya;
- b. selalu mengikuti obyek yang dijamin di tangan siapapun obyek itu berada;
- c. memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan; dan
- d. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu mempunyai empat asas, yaitu sebagai berikut ¹¹:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan (preferent) kepada krediturnya atau *Droit de preference*. (Pasal 1 ayat (1) , pasal 20 ayat (1) UUHT)
- Hal ini berarti bahwa kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya daripada kreditur-kreditur lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani Hak Tanggungan tersebut .

¹⁰A.P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah (U.U. No. 4 Tahun 1996/9 April 1996/L.N. No. 42) & Sejarah Terbentuknya*, Medan: Mandar Maju, 1996, hlm. 35.

¹¹Nur Hayatun Nufus, *Proses Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Tanah Yang Belum Bersertifikat (Studi Di PT Bank Rakyat Indonesia Tbk Unit Bekasi Kota)*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, Hlm 11

2. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada atau *Droit de suite*.(pasal 7 UUHT)

Artinya, benda-benda yang dijadikan objek Hak Tanggungan itu tetap terbeban Hak Tanggungan walau di tangan siapapun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun Hak Tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat .

3. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.
4. Memenuhi asas *spesialitas* dan *publisitas* (penjelasan UUHT angka 3 huruf c)

Asas spesialitas maksudnya benda yang dibebani Hak Tanggungan itu harus ditunjuk secara khusus. Dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan harus disebutkan secara jelas mengenai benda yang dibebani itu berupa apa, di mana letaknya, berapa luasnya, apa batas-batasnya, dan apa bukti pemilikinya.

Adapun *asas publisitas* artinya, hal pembebanan Hak Tanggungan tersebut harus dapat diketahui oleh umum, untuk itu terhadap Akta Pembebanan hak Tanggungan harus didaftarkan.

Di dalam Buku III KUH Perdata Tentang Perikatan, Pasal 1233 KUH Perdata, ditegaskan bahwa:

“ *Tiap – tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang – undang.*”

Dari Pasal di atas maka Hak Tanggungan pun lahir dari perjanjian. Pada dasarnya di dalam hubungan perikatan, selalu terdapat dua unsur yang hadir secara bersama-sama, yaitu *Schuld* dan *Haftung*.¹²*Schuld* mewakili kewajiban pada diri debitor untuk memenuhi kewajiban, prestasi atau utang yang ada pada dirinya tersebut, dengan tanpa memperhatikan ada tidaknya harta benda miliknya yang dapat disita oleh kreditor bagi pemenuhan piutang kreditor tersebut. Atau dengan kata lain *Schuld* menunjukkan sisi kewajiban atau prestasi atau utang yang harus dilaksanakan, dipenuhi atau dibayar, tanpa memperhatikan ada tidaknya hak pada sisi kreditor untuk menuntut pemenuhan, pelaksanaan atau pembayaran suatu kewajiban, prestasi atau utang dari debitor. Perikatan dengan *Schuld* tanpa *Haftung*, dapat lahir karena tidak terpenuhinya kausa yang halal dari empat syarat lahirnya perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Pada sisi sebaliknya dapat juga ditemui adalah perikatan dengan *Haftung* tetapi tanpa *Schuld*. Perikatan jenis ini dapat ditemui dari perjanjian pemberian jaminan kebendaan oleh pihak ketiga, yang bertujuan untuk menanggung atau menjamin pemenuhan, pelaksanaan atau pembayaran suatu kewajiban, prestasi atau utang seorang debitor kepada kreditor. Dengan perikatan ini, yang lahir dari perjanjian pemberian jaminan kebendaan oleh pihak ketiga, pihak yang

¹²Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan, Hak Tanggungan*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2008), hlm. 15.

memberikan jaminan kebendaan tersebut tidak dapat dituntut untuk memenuhi kewajiban, untuk melaksanakan prestasi, atau untuk membayar utang debitor kepada kreditor. Tetapi dengan disetujuinya pemberian jaminan kebendaan oleh pihak ketiga tersebut, pihak ketiga telah meletakkan kebendaannya, yang setiap saat dapat disita, dan dijual kreditor untuk mengambil pelunasan terlebih dahulu dari piutangnya kepada kreditor.¹³

Sehingga jika dikaitkan dengan definisi Hak Tanggungan, sebagaimana dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu :

“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”

jelas merupakan salah satu jenis jaminan kebendaan, yang meskipun tidak dinyatakan dengan tegas, adalah jaminan yang lahir dari suatu perjanjian. Selanjutnya, jika dibaca lebih lanjut ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, dalam rumusan Pasal 10, Pasal 11, dan Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan dapat diketahui bahwa pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan hanya dimungkinkan jika dibuat dalam bentuk perjanjian

Sesuai dengan sifatnya *accecoir* dari hak tanggunga, maka pembebanan hak tanggungan didahulukan dengan perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang yang dijaminakan pelunasannya, yang merupakan perjanjian

¹³ *Ibid*, hlm. 16.

pokoknya. Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa “pemberian Hak Tanggungan didahulukan dengan janji yang memberikan hak tanggungan sebagaimana jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan

3. Tinjauan Umum Tentang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebankan Hak Tanggungan atas objek yang dijadikan jaminan. Apabila berhalangan hadir, maka untuk memberikan Hak Tanggungan dan penandatanganan APHT-nya dapat dikuasakan kepada pihak lain.¹⁴

Ada 2 alasan penggunaan SKMHT, yaitu:

- 1) Alasan subjektif, antar lain:
 - a) Pemberiaan Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan Notaris / PPAT untuk membuat akta Hak Tanggungan;
 - b) Prosedur pembebanan Hak Tanggungan panjang / lama;
 - c) Biaya penggunaan Hak Tanggungan cukup tinggi;
 - d) Kredit yang diberikan jangka pendek;
 - e) Kredit yang diberikan tidak besar / kecil;

¹⁴Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaan, Jilid 1*, Djambatan, 2003, Hal. 419-420.

- f) Debitor sangat dipercaya / bonafid.
- 2) Alasan objektif, antara lain:
- a) Sertifikat belum diterbitkan;
 - b) Balik nama atas tanah pemberian Hak Tanggungan belum dilakukan;
 - c) Pemecahan / penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi Hak Tanggungan;
 - d) Roya / pencoretan belum dilakukan

Pemberiaan kuasa wajib dilakukan dihadapan seorang Notaris atau PPAT, dengan suatu akta autentik yang disebut Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Bentuk dan isi SKMHT ditetapkan dengan Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996. Formulirnya Disediakan Oleh BPN Melalui Kantor Pos (Pasal 15 Ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996)

SKMHT yang dibuat oleh Notaris atau PPAT yang bersangkutan dalam dua ganda. Semua dibuat asli dan ditandatangani oleh pemberi kuasa, penerima kuasa, 2 orang saksi dan Notaris atau PPAT yang membuatnya. Selembar disimpan oleh Notaris untuk warkah dan yang satu lainnya diberikan kepada penerima kuasa untuk keperluan pemberian HT dan penggunaan APHT-nya.

Dalam penggunaan SKMHT tidak ada minuta tidak ada juga 'grose' sebagai salinannya. PPAT wajib menolak membuatnya APHT berdasarkan surat kuasa yang bukan SKMHT 'in originali', yang formulirnya disediakan oleh badan

pertanahan nasional dan bentuk serta isinya ditetapkan dengan peraturan Menteri.¹⁵

Pasal 15 ayat (1) UU nomor 4 Tahun 1996 memuat larangan dan persyaratan bagi sahnya SKMHT sebagai berikut:

- 1) Dilarang SKMHT memuat kuasa untuk melakukan perubahan hukum lainnya dari pada membebankan hak tanggungan. Tidak dilarang pemberi kuasa membebankan janji-janji yang dimaksudkan dalam Pasal 11 ayat (2) UU Nomor Tahun 1996.
- 2) Dilarang memuat kuasa substitusi. “Substitusi” adalah pengganti penerima kuasa melalui peralihan, hingga ada penerima kuasa baru.
- 3) Wajib dicantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang, nama serta identitas kreditor, nama serta debitor, apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Apabila persyaratan tersebut tidak terpenuhi atau dilanggar larangan-larangan di atas, SKMHT yang bersangkutan menjadi batal demi hukum.¹⁶

Kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, juga jika pemberi Hak Tanggungan meninggal dunia. Kuasa tersebut berakhir setelah dilaksanakan atau telah habis jangka waktu, hal tersebut diatur dalam Undang-Undang dalam rangka melindungi kepentingan kreditor sebagai pihak yang umumnya diberi kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan.¹⁷

¹⁵ Boedi Harsono., Op Cit.,Hal. 445.

¹⁶ Penjelasan Pasal 15 UU Nomor 4 Tahun 1996.

¹⁷ Boedi Harsono., Op.Cit.,Hal. 446

Mengenai batas waktu penggunaan SKMHT diatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UU Nomor 4 Tahun 1996. Apabila yang dijadikan objek Hak Tanggungan atas tanah yang sudah didaftar, dalam jangka waktu selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan, wajib diikuti dengan penggunaan APHT yang bersangkutan. Sedangkan apabila yang dijadikan jaminan hak atas tanah yang belum didaftar, jangka waktu penggunaannya dibatasi tiga bulan. Batas waktu tiga bulan berlaku juga bilamana hak atas tanah yang bersangkutan sudah bersertifikat, tetapi belum tercatat atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang haknya yang baru.

Substansi surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) dapat dibagi 5 (lima) bagian, yaitu:

- 1) Awal akta
- 2) Badan akta
 - a) Komparisi
 - b) Isi akta
- 3) Akhir (penutup) akta.¹⁸

Dalam bentuk berbagai akta Notaris atau akta PPAT kelima hal tersebut merupakan bagian yang harus ada dalam sebuah akta, karena akan menunjukkan kesempurnaan dalam akta autentik. Sedangkan bentuk (format) SKMHT telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga pada prakteknya Notaris / PPAT hanya mengisi tempat-tempat yang kosong yang disesuaikan

¹⁸ Habib Ajie, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan*, Mandar Maju, Bandung, 1999, Hal.11

dengan fakta-data yang ada. Sehingga perbedaan terlihat dari substansi kelima bagian tersebut dalam prakteknya.

F. Metode Penelitian

Penelitian adalah suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisa sampai menyusun laporannya.¹⁹ Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran-kebenaran secara sistematis, metodologi dan konsisten karena melalui, proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruktif terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah. Dalam penulisan tesis penulis menggunakan metodologi penulisan sebagai berikut:

1. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam membahas masalah penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis empiris*. *Yuridis Empiris* adalah sebuah metode penelitian hukum yang berupaya untuk melihat hukum dalam artian yang nyata atau dapat dikatakan melihat, meneliti, bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat.²⁰ Dalam hal ini pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, sedangkan pendekatan empiris dipergunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat dari perilaku masyarakat dalam

¹⁹Cholid Narbuko Dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2002), Hlm. 1.

²⁰*Ibid*, Hlm. 14.

kehidupan bermasyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan.²¹

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang diperlukan dalam penelitian ini adalah *deskriptif analitis*. Suatu penulisan *deskriptif analitis* berusaha menggambarkan masalah hukum, sistem hukum dan mengkajinya atau menganalisisnya sesuai dengan kebutuhan dari penelitian bersangkutan. *Deskriptif* dalam arti bahwa penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan secara menyeluruh dan sistematis mengenai SKMHT. Sedangkan *analitis* berarti mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan dan memberi makna aspek-aspek dalam SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris.

3. Subjek dan Objek Penelitian

Subjek dalam penelitian ini, adalah pihak-pihak yang terlibat dalam tanggung jawab dan perlindungan hukum bagi Notaris terhadap akta-akta yang dibuatnya yaitu meliputi: Pedoman wawancara dan permintaan data yang terarah dan sistematis dengan nara sumber yang berkaitan dengan penelitian ini yaitu:

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten
- b. Notaris/PPAT Kabupaten klaten.

Subjek penelitian ini dapat dibedakan sebagai:

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten.

²¹Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), Hlm. 43.

- b. Notaris/PPAT Kabupaten Klaten, yang dipilih secara *non random sampling*²², yaitu cara pengambilan sample di mana semua populasinya tidak mempunyai kesempatan yang sama untuk menjadi anggota sampel dari wilayah Kabupaten Klaten yang dipilih sebagai lokasi sampel penelitian.

4. Sumber dan Jenis Data

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini, berupa data primer dan data sekunder. Adapun jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh dengan cara langsung dari sumber di lapangan melalui penelitian.²³Data primer ini diperoleh dengan cara mengadakan penelitian lapangan dengan mengadakan wawancara secara langsung kepada narasumber dan informan yang telah ditetapkan sebelumnya.

- b. Data Sekunder

Data sekunder ini terdiri dari peraturan perundang-undangan, buku, makalah, majalah di bidang hukum, artikel dari internet yang berkaitan dengan penelitian, kamus, ensiklopedia serta bahan-bahan tulisan yang dapat dipergunakan untuk mendukung hasil penelitian.

5. Teknik Pengumpulan Data

²²Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), Hlm. 52.

²³*Ibid.*

Guna mendapatkan deskripsi yang lengkap dari obyek yang diteliti, dipergunakan alat pengumpul data berupa studi dokumen dan wawancara. Studi dokumen sebagai sarana pengumpul data terutama ditujukan kepada dokumen pemerintah yang termasuk kategori-kategori, dokumen-dokumen lain, sedangkan alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pedoman wawancara (*interview guide*).²⁴

Jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini, terdiri dari :

1. Data primer merupakan data yang diperoleh dengan cara langsung dari sumber di lapangan melalui penelitian. Teknik pengumpulan data primer dilakukan melalui wawancara yaitu untuk memperoleh informasi langsung dengan cara bertanya langsung kepada narasumber yang telah ditentukan. Tipe wawancara yang dilakukan adalah wawancara tidak terpimpin atau wawancara tidakberstruktur, yaitu wawancara yang tidak didasarkan pada suatu sistem atau daftar pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu,²⁵ tetapi tetap berpegang pada pokok penting permasalahan yang sesuai dengan tujuan wawancara. Wawancara tidak berstruktur ini dimaksudkan agar memperoleh jawaban spontan dan gambaran yang lebih luas tentang masalah yang diteliti.
2. Data sekunder yaitu data yang diperlukan untuk melengkapi dan mendukung data primer. Data sekunder dapat diperoleh dari:

²⁴Sartono Kartodirdjo, *Metodologi Penelitian Masyarakat*, (Jakarta: Gramedia, 1983), Hlm. 56

²⁵Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.Cit*, Hlm. 59

- 1) Bahan hukum primer, yaitu:
 - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara 2043
 - c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632
 - d) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432.
 - e) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.
 - f) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Perubahan Atas Peraturan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1

Tahun 2006 Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

g) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 10 Tahun 2016 Tentang Pemenuhan Ketentuan Bank Perkreditan Rakyat Dan Transformasi Badan Kredit Desa Yang Diberikan Status Sebagai Bank Perkreditan Rakyat, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 24.

- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer seperti berbagai buku hasil karya para pakar, hasil-hasil penelitian, berbagai hasil seminar atau kegiatan ilmiah lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum dan wawancara dilakukan guna memperoleh data pendukung untuk menunjang data sekunder yang berasal dari studi kepustakaan

6. Teknik Analisis Data

Data yang berhasil dikumpulkan dalam penelitian tersebut (baik data primer maupun sekunder) akan dianalisis dengan menggunakan Analisa Kualitatif, artinya menguji data dengan konsep dan pendapat para

ahli, peraturan perundang-undangan dan studi lapangan kemudian ditarik kesimpulan secara induktif, yaitu dari hal yang bersifat khusus menuju ke hal yang bersifat umum, sehingga memungkinkan menghasilkan kesimpulan akhir yang memadai sebagai karya ilmiah dalam bentuk tesis.

G. Sistem Penulisan

Penulisan hukum ini terdiri dari empat bab, dimana masing-masing bab memiliki keterkaitan antara yang satu dengan yang lain. Gambaran yang lebih jelas mengenai penulisan hukum ini akan diuraikan dalam sistematika berikut:

- Bab I Pendahuluan, yang menjelaskan mengenai latar belakang, perumusan masalah, maksud dan tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan.
- Bab II Landasan teori tentang Undang-Undang Jabatan Notaris, mengenai Hak Tanggungan dan SKMHT.
- Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini diuraikan mengenai hasil penelitian dan pembahasan, yaitu:
- a. Implementasi pembuatan Surat Kuasa Membebankahn Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat dihadapan Notaris dalam studi kasus di kantor pertanahan Kabupaten Klaten?

- b.** Akibat hukum surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) yang dibuat dihadapan Notaris dengan mengikuti format Perkaban Nomor 8 Tahun 2012?

BAB IV

Penutup, yang didalamnya berisikan kesimpulan yang merupakan jawaban umum dari permasalahan yang ditarik dari hasil penelitian dan saran-saran yang diharapkan dapat berguna bagi pihak terkait.

BAB II

TINJAUAN NOTARIS, HAK TANGGUNGAN DAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)

A. Tinjauan Tentang Notaris Dan Kewenangannya

1. Pengertian Notaris

Notaris adalah pejabat umum (openbaar ambtenaar) khusus (satu-satunya yang) berwenang untuk membuat akta tentang segala tindakan, perjanjian dan keputusan-keputusan yang oleh perundang-undangan umum diwajibkan, atau para yang bersangkutan menghendaki supaya dinyatakan dalam surat otentik, menetapkan tanggalnya, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan grosee, salinan dan kutipannya, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga diwajibkan kepada pejabat-pejabat lain atau khusus menjadi kewajibannya.¹

Kewenangan Notaris untuk membuat akta otentik diatur dalam Pasal 1 (1) UUJN yang berbunyi: “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini”.²Dari ketentuan Pasal 1 UUJN tersebut wewenang utama dari Notaris adalah untuk membuat akta otentik. Otentisitas dari akta notaris bersumber dari ketentuan Pasal 1 UUJN tersebut dimana Notaris dijadikan seorang pejabat umum, sehingga akta yang dibuat Notaris dalam kedudukannya sebagai pejabat umum tersebut memperoleh sifat akta otentik, sebagaimana yang

¹R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Rajawali, Jakarta, 1982, Hlm. 8

²Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, op.cit.*, Ps. 1 (1).

dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdota.

Definisi akta Notaris diatur dalam Pasal 1 (7) UUIJN yang berbunyi: “Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini”.³Dari definisi tersebut maka setiap akta otentik yang dibuat oleh Notaris atau yang disebut akta notariil harus dibuat dalam bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUIJN.

Perbedaan terbesar antara akta otentik dan akta yang dibuat dibawah tangan adalah:⁴

- 1) Akta otentik mempunyai tanggal yang pasti (perhatikan bunyi Pasal 15 UUIJN yang menyatakan “menjamin kepastian tanggalnya dan seterusnya), sedang mengenai tanggal dari akta yang dibuat dibawah tangan tidak selalu demikian.
- 2) *Grosse* dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan *eksekutorial* seperti putusan hakim, sedang akta yang dibuat dibawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan *eksekutorial*.
- 3) Kemungkinan akan hilangnya akta yang dibuat di bawah tangan lebih besar dibandingkan dengan akta otentik.

³*Ibid.*, Ps.1

⁴G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet. 5, Jakarta, Penerbit Erlangga, 1999, hlm.54.

2. Kewenangan Notaris

Wewenang Notaris diatur dalam Pasal 15 UUJN yaitu:

- (4) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- (5) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
 - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;

- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
 - f. Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. Membuat Akta risalah lelang.
- (6) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Apabila salah satu persyaratan kewenangan tidak terpenuhi maka akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris tidak berstatus sebagai akta otentik dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta di bawah tangan apabila akta itu ditandatangani oleh para penghadap. Selain kewenangan, Notaris juga mempunyai kewajiban yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) dan ayat (2) UUJN yaitu:

- (3) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:
- a. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
 - b. Membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
 - c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
 - d. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;

- e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- g. Menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h. Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i. Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
- j. Mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf I atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;

- l. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambing negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
 - m. Membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
 - n. menerima magang calon Notaris.
- (4) Kewajiban menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku dalam hal Notaris mengeluarkan Akta in originali.

1) Syarat-Syarat Akta Otentik Dibuat oleh/dihadapan Notaris

Salah satu wewenang utama dari seorang Notaris adalah untuk membuat suatu akta otentik, dimana dalam membuat akta otentik tersebut, Notaris tersebut bertindak dalam kedudukannya selaku pejabat umum yang memang diberikan sebagian kewenangan oleh negara dalam bidang hukum perdata untuk membuat suatu akta sebagai alat bukti. Ada 2 jenis akta Notaris yaitu: Akta yang dibuat oleh (door) seorang notaris disebut dengan istilah akta *relaas* atau akta *partij*.⁵

Akta *relaas* adalah akta yang dibuat “oleh” (*door*) notaris sebagai seorang

⁵Habib Ajie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Op.Cit Hlm.45

pejabat umum, akta ini menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan serta dialami oleh pembuat akta tersebut, yakni notaris itu sendiri, di dalam menjalankan jabatannya selaku notaris. Bentuk akta *relaas* ini antara lain: Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas, akta protes non akseptasi atau non pembayaran, akta pencatatan budel dan lain-lain.

Akta *partij* adalah akta yang dibuat “dihadapan” (*ten overstaan*) notaris, yaitu akta yang berisikan suatu “cerita” dari apa yang terjadi karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak lain di hadapan notaris, artinya yang diterangkan atau diceritakan oleh pihak lain kepada Notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain tersebut sengaja datang di hadapan notaris dan memberikan keterangan itu atau melakukan perbuatan itu di hadapan Notaris, agar keterangan atau perbuatan tersebut dikonstatir oleh notaris di dalam suatu akta otentik. Bentuk akta-akta *partiiij* antara lain: akta jual beli, akta sewa-menyewa, surat wasiat, kuasa dan lain-lain. Dalam akta *partij* ini dicantumkan secara otentik keterangan-keterangan dari para pihak dalam akta tersebut, disamping *relaas* dari notaris itu sendiri, yang menyatakan bahwa orang-orang yang hadir tersebut telah menyatakan kehendaknya kepada notaris dan telah dikonstatir dengan benar di dalam akta. Yang pasti secara otentik dari suatu akta *partij* kepada pihak lain adalah:

- 1) Tanggal dari akta;
- 2) Tandatangan-Tandatangan yang ada dalam akta itu;

- 3) Identitas dari orang-orang yang ada dalam akta, dan;
- 4) Bahwa apa yang tercantum dalam akta itu adalah sesuai dengan apa yang diterangkan oleh para penghadap kepada Notaris untuk dicantumkan dalam akta, sedang kebenaran dari keterangan-keterangan itu sendiri hanya pasti antara pihak-pihak yang bersangkutan sendiri.

2. Bentuk Akta Notaris Diatur Dalam Pasal 38 UUJN

Bentuk akta notaris diatur dalam pasal 38 undang-undang nomor 2 tahun 2014. Pasal 38 ayat (1) dan ayat (2) menegaskan bahwa, ⁶Setiap akta notaris terdiri atas:

- d. Awal akta dan kepala akta
- e. Badan akta; dan
- f. Akhir dan penutup akta

1) Awal Akta. Dalam awal akta ini memuat antara lain:

- a) Judul akta. Setiap akta notaris dimulai dengan menyatakan judul akta sesuai dengan perbuatan hukum atau jenis perjanjian yang dibuat. Dengan adanya judul akta ini dapat dengan mudah diketahui jenis perjanjian apakah yang telah disepakati atau yang telah dibuat oleh notaris.
- b) Nomor akta. Nomor akta cukup dengan menulis nomor akta saja tanpa menyebutkan tahun dibuatnya akta tersebut. Hal ini karena nomor akta Notaris tersebut dimulai setiap awal bulan, jadi setiap

⁶Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, op.cit.*, Psl. 38

awal bulan nomor akta dimulai dari angka satu kembali. Hal ini berhubungan dengan kewajiban notaris untuk membuat *repertorium* yang dibuat Notaris setiap bulannya.

- c) Jam, Hari, Tanggal, Bulan dan Tahun Ketentuan mengenai dicantulkannya Jam, Hari, Tanggal, Bulan dan Tahun dalam suatu akta notaris adalah sesuai dengan fungsi akta notaris tersebut kepada pihak ketiga, dimana yang pasti secara otentik pada suatu akta notaris terhadap pihak lain salah satunya adalah kepastian tanggal dari akta tersebut. Hal ini juga sesuai dengan bunyi ketentuan Pasal 15 (1) UUJN yang berbunyi:

Pasal 15

Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, ***menjamin kepastian tanggal pembuatan akta***, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.⁷

Jaminan kepastian tanggal ini sangat penting dalam suatu akta Notaris, hal ini untuk membuktikan apakah akta tersebut benar-benar telah dilangsungkan sesuai dengan tanggal yang disebutkan di dalam akta dan juga untuk membuktikan mengenai kewenangan para pihak pada saat pembuatan akta, apakah pada

⁷Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, op.cit.*, Psl. 15.

tanggal pembuatan akta tersebut para pihak mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum yang dinyatakan dalam akta Notaris yang dimaksud. Dan yang tidak kalah pentingnya adalah mengenai kewenangan Notaris yang bersangkutan pada saat akta tersebut dibuat. Dari tanggal akta tersebut dapat diketahui apakah pada tanggal tersebut Notaris mempunyai kewenangan untuk membuat akta Notaris, karena salah satu batas kewenangan Notaris adalah kewenangan mengenai waktu, apakah Notaris tersebut sedang cuti atau tidak, apakah notaris tersebut sudah disumpah atau belum. Kewenangan Notaris sangat berhubungan dengan keotentitasan suatu akta Notaris.

Hal yang baru dalam UUJN ini adalah mengenai pencantuman jam dalam awal akta, hal ini sebelumnya tidak ada dalam ketentuan di Peraturan Jabatan Notaris (PJN). Ketentuan mengenai jam ini sangat penting untuk menjaga kualitas dari suatu akta, karena dalam praktek sering terjadi suatu istilah yang dikenal sebagai “pabrik akta”, dimana dalam satu hari seorang notaris dapat membuat ratusan akta. Dengan diadakannya ketentuan mengenai jam ini, maka dapat memastikan apakah benar akta tersebut telah dilakukan secara wajar atau tidak.

- d) Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris. Pencantuman nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris ini

Berkaitan dengan syarat keotentitasan akta Notaris yang berkaitan dengan kewenangan Notaris sepanjang mengenai tempat. Pencantuman nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris bila dihubungkan dengan tempat dilangsungkannya akta yang dinyatakan dalam akhir atau penutup akta, akan dapat membuktikan apakah Notaris tersebut berwenang membuat akta yang dimaksud sesuai dengan tempat kedudukannya atau tidak. Karena seorang Notaris dalam menjalankan jabatannya harus sesuai dengan tempat kedudukannya masing-masing.

2) Badan Akta

Badan akta memuat:

- a) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili, Identitas para penghadap dan/atau orang yang diwakilinya harus dicantumkan dengan jelas dalam setiap akta Notaris. Identitas penghadap dan/atau orang yang diwakili ini dapat diperoleh dari kartu Identitas antara lain: Kartu Tanda Penduduk (KTP), Passport, Surat Izin Mengemudi, Akta Kelahiran, dan lain-lain. Penulisan identitas dalam akta adalah suatu hal yang krusial, karena pihak yang terikat secara hukum dalam suatu perjanjian adalah orang yang tercantum dalam akta, oleh karena itu seorang Notaris harus teliti dalam menuliskan keterangan identitas penghadap dan Notaris harus yakin bahwa orang yang menghadap kepadanya adalah orang sama yang

identitasnya tertera dalam kartu identitas yang ditunjukkan kepada Notaris.

- b) Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap, Ada beberapa cara untuk menjadi penghadap kepada seorang Notaris, antara lain:
1. Dengan kehadiran sendiri.

Apabila penghadap dalam akta yang bersangkutan dengan jalan menandatangani memberikan suatu keterangan atau apabila dalam akta itu dinyatakan suatu perbuatan hukum yang dilakukannya untuk dirinya sendiri dan penghadap tersebut menghendaki akta tersebut menjadi bukti. Penghadap tersebut meminta untuk dibuatkan akta untuk kepentingannya sendiri.

2. Melalui atau dengan perantaraan kuasa

Untuk menjadi pihak dalam suatu akta, pihak yang berkepentingan tidak diharuskan untuk hadir sendiri di hadapan notaris, namun seseorang dapat memberikan kuasa kepada orang lain, baik dengan kuasa tertulis maupun dengan kuasa lisan. Orang yang mewakili itu adalah pihak dalam kedudukan selaku kuasa, sedang orang yang diwakili itu adalah pihak melalui atau dengan perantaraan kuasa.

3. Dalam jabatan atau kedudukan.

Pihak dalam jabatan atau kedudukan adalah seorang yang

menghadap kepada Notaris namun tidak bertindak atas nama dirinya namun untuk kepentingan pihak lain, seperti: seorang ayah yang menjalankan kekuasaan orang tua atas anak-anaknya yang masih dibawah umur, wali yang mewakili anak yang berada di bawah perwaliannya, kurator, Direksi dari suatu Perseroan Terbatas, pengurus dari perkumpulan atau yayasan dan lain-lain. Dalam hal-hal yang tersebut di atas maka penghadap tersebut bertindak bukan untuk kepentingannya sendiri namun untuk kepentingan orang atau badan lain.

- c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan.

Dalam isi akta ini berisi mengenai klausul-klausul yang disepakati antara para pihak. Klausul-klausul tersebut harus memenuhi ketentuan syarat-syarat obyektif sahny suatu perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu: kausa yang halal dan hal yang tertentu.

Dalam setiap pembuatan akta, seorang Notaris sebagai seorang yang dianggap mengetahui hukum, harus dapat menganalisa klausul-klausul apa saja yang dapat diperjanjikan dalam suatu perjanjian dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan agar memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara tersebut dan di bagian klausul-klausul inilah fungsi seorang notaris untuk bersikap independen kepada para pihak berperan, dimana seorang Notaris harus

membuat kedudukan para pihak seimbang sehingga tidak ada yang dirugikan dalam pembuatan suatu perjanjian. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal. Pengenalan penghadap merupakan hal yang wajib dilakukan oleh seorang notaris dan harus dinyatakan dengan tegas dalam setiap akta. Setiap penghadap harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 orang saksi pengenal (*attesterend*) yang berumur minimal 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum. Pengenalan penghadap juga dapat dilakukan oleh penghadap lainnya, yang apabila penghadapnya berjumlah tiga atau lebih maka para penghadap tersebut dapat saling mengenalkan penghadap lainnya.

3) Akhir Akta

Akhir atau penutup Akta memuat:

- a. Uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);
- b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
- c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
- d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta

jumlah perubahannya.⁸

Setiap akta Notaris baik dalam bentuk akta *partij* maupun akta *relaas*, sebelum ditandatangani harus dibacakan terlebih dahulu kepada para penghadap dan para saksi. Pembacaan ini merupakan bagian *verlijden* dari akta. Pembacaan ini wajib dilakukan oleh notaris itu sendiri dan tidak dapat dibacakan oleh asisten atau pegawai Notaris karena kewenangan sebagai pejabat umum tersebut melekat kepada Notaris dan tidak kepada asisten atau pegawai Notaris yang bersangkutan.

Fungsi pembacaan ini adalah untuk memberikan keyakinan atau jaminan kepada para penghadap bahwa memang mereka menandatangani apa yang mereka dengar dari yang dibacakan oleh Notaris, dan yakin bahwa akta tersebut benar-benar berisikan apa yang dikehendaki oleh para pihak.

Undang-Undang tidak mempersoalkan apakah fungsi pembacaan tersebut tercapai atau tidak, yang utama adalah formalitas pembacaan yang ditentukan oleh undang-undang tersebut memang benar-benar telah terpenuhi. Sehingga apakah penghadap mau mendengarkan pembacaan tersebut atau tidak, hal tersebut tidak menjadi masalah.

Pembacaan juga dapat dilakukan hanya untuk sebagian saja apabila penghadap mempunyai kepentingan hanya pada bagian tertentu dari akta.

⁸Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, op.cit.*, Psl. 38.

Dan apabila bagian tertentu tersebut diterjemahkan atau dijelaskan, maka penghadap membubuhkan paraf dan tandatangan pada bagian tersebut. Setiap pembacaan, penjelasan harus dinyatakan dengan tegas dalam akta.

Pembacaan akta tidak wajib dilakukan apabila penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, namun mengenai hal ini harus dinyatakan dengan tegas dalam penutup akta dan pada setiap halaman minuta akta harus diparaf oleh penghadap, saksi dan Notaris.

3. Larangan dan Sanksi Notaris

Pembatasan atau larangan bagi Notaris ini ditetapkan untuk menjaga seorang Notaris dalam menjalankan praktik tugas dan kewajibannya bertanggung jawab terhadap segala hal yang dilakukannya. Seseorang akan cenderung bertindak sewenang-wenang tanpa adanya pembatasan.

Larangan-larangan bagi Notaris diatur dalam Pasal 17 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris:

(1) Notaris dilarang:

- a. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- c. Merangkap sebagai pegawai negeri;

- d. Merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
- e. Merangkap jabatan sebagai advokat;
- f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
- g. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris;
- h. Menjadi Notaris Pengganti; atau
- i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

Dalam UUJN sanksi terhadap Akta Notaris dan terhadap Notaris diatur (dikumpulkan) dalam pasal 84 dan 85, sedangkan dalam UUJN sanksi tersebut langsung dicantumkan pada pasal yang berkaitan sehingga jika ada pelanggaran terhadap pasal yang tidak ada sanksinya, maka sudah tentu tidak ada sanksi apapun untuk Notaris dan aktanya⁹.

Jenis sanksi yang diatur didalam UUJN ialah sanksi perdata dan sanksi administratif. Sanksi perdata adalah sanksi berupa akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan nilai pembuktian dibawah tangan, dan hal tersebut dapat dijadikan alasan bagi para pihak (para penghadap) yang tercantum dalam akta yang menderita kerugian untuk menuntut pergantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris¹⁰. Sanksi administratif adalah sanksi yang diberikan kepada

⁹Habib Adjie, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia*,(Bandung: Refika Aditama, 2015) hlm 57.

¹⁰*Ibid.*, hlm 58.

Notaris yang dalam menjalankan tugas dan jabatannya ada persyaratan tertentu dan tindakan tertentu yang yang tidak dilakukan atau tidak dipenuhi oleh Notaris sesuai UUJN¹¹. Sanksi administratif berupa :

- a. Teguran lisan
- b. Teguran tertulis
- c. Pemberhentian sementara
- d. Pemberhentian dengan hormat
- e. Pemberberhentian tidak hormat

B. Tinjauan umum Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dikenal dengan sebutan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dilahirkan setelah usia Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mencapai hampir 36 Tahun. UUHT diundangkan pada tanggal 9 April 1996 dalam lembaran Negara RI Tahun 1996 Nomor 42 dan Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3632, dan diberlakukan mulai tanggal pengundangan tersebut.

Undang-undang Hak Tanggungan Pasal 1 ayat (1) memberikan pengertian mengenai Hak Tanggungan.

¹¹*ibid*

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 kreditur tertentu terhadap kreditur lain.

Dari pengertian tersebut maka dapat diuraikan elemen atau unsur-unsur pokok Hak Tanggungan yaitu:

- a. Hak, yaitu hak jaminan.
- b. Yang dibebankan.
- c. Atas tanah, sebagai mana yang dimaksud oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960
- d. Berikut atau tidak berikut dengan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- e. Untuk pelunasan hutang tertentu
- f. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur lain.¹²

Menurut Prof. A.P. Parlindungan, dalam pembatasan yang ditetapkan dalam pasal 1 ini telah memberikan suatu hal yang jelas sekali, yaitu:¹³

¹²J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, Pt. Itra Aditya Bakti, Bandung, 1998, Hlm 65.

¹³A.P. Parlindungan, *op.cit*, hlm. 35.

- e. memberikan kedudukan yang utama atau mendahului kepada pemegangnya;
- f. selalu mengikuti obyek yang dijamin di tangan siapapun obyek itu berada;
- g. memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan; dan
- h. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu mempunyai empat asas, yaitu sebagai berikut ¹⁴:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan (preferent) kepada krediturnya atau *Droit de preference*. (Pasal 1 ayat (1) , Pasal 20 ayat ayat (1) UUHT)
Hal ini berarti bahwa kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya daripada kreditur-kreditur lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani Hak Tanggungan tersebut .
2. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada atau *Droit de suite*.(Pasal 7 UUHT)
Artinya, benda-benda yang dijadikan objek Hak Tanggungan itu tetap terbeban Hak Tanggungan walau di tangan siapapun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun Hak

¹⁴Nur Hayatun Nufus, *op.cit*, Hlm 11

Tanggungannya yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat .

3. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.
4. Memenuhi asas *spesialitas* dan *publisitas* (penjelasan UUHT angka 3 huruf c)

Asas spesialitas maksudnya benda yang dibebani Hak Tanggungan itu harus ditunjuk secara khusus. Dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan harus disebutkan secara jelas mengenai benda yang dibebani itu berupa apa, di mana letaknya, berapa luasnya, apa batas-batasnya, dan apa bukti pemilikinya.

Adapun *asas publisitas* artinya, hal pembebanan Hak Tanggungan tersebut harus dapat diketahui oleh umum, untuk itu terhadap Akta Pembebanan hak Tanggungan harus didaftarkan.

2. Objek Hak Tanggungan

Maksud Obyek Tanggungan adalah hak-hak atas tanah apa yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Ada dua Unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek hak tanggungan yaitu:

- a. Hak atas tanah tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dalam daftar umum, yaitu dikantor pertanahan. Wajib didaftar dalam daftar umum maksudnya adalah bahwa hak atas tanah tersebut telah bersertifikat. Hak atas tanah yang telah terdaftar

(bersertifikat) berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferent*) yang diberikan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak tanah yang dibebani sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas).

- b. Hak atas tanah tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan (misalnya bisa dijual), sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Dari dua unsur atau syarat tersebut maka hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan yaitu:

- 1) Hak Atas Tanah Hak Milik

Menurut Pasal 20 ayat 1 UUPA hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA. Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 25 UUPA).

Tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan dan tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya walaupun didaftarkan karena menurut sifat dan tujuannya tidak dapat dipindahkan maka tidak dapat dibebani Hak Tanggungan.

- 2) Hak Atas Tanah Hak Guna Bangunan

Menurut pasal 35 UUPA Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu 30 tahun. Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 39 UUPA).

Pasal 37 UUPA mengatur terjadinya hak guna bangunan melalui dua cara yaitu:

- a. Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara karena penetapan Pemerintah.
- b. Mengenai tanah hak milik karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

3) Hak Atas Tanah Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 UUPA, Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Hak guna usaha diberikan atas tanah luasnya paling sedikit 5 Ha, dengan ketentuan jika luasnya 25 Ha atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan lain. Hak guna usaha ini dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 33 UUPA).

4) Hak Atas Tanah Hak Pakai atas tanah negara yang diberikan kepada perorangan atau badan hukum perdata dengan syarat:

- a. Tanah tersebut telah didaftarkan (bersertifikat).
- b. Tanah tersebut dapat dipindahkan/dijual.

Hak pakai atas tanah negara yang sifatnya tidak dapat dipindahkan atau dijual seperti hak pakai atas nama Pemerintah (Pemda), hak pakai atas nama badan keagamaan dan sosial dan hak pakai atas nama perwakilan negara asing yang menjadi jangka waktunya tidak ditentukan tidak dapat dijadikan jaminan kredit (tidak menjadi obyek Hak Tanggungan).

Hak pakai diatas tanah diatas hak milik dapat dijadikan jaminan kredit tetapi menunggu ketentuan lebih lanjut yang akan diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. (pasal 4 dan penjelasannya UUHT).

5) Tanah Hak Girik

Tanah-tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenis dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani sebagai obyek Hak Tanggungan, dengan syarat:

- a. Pemasangan Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah (permohonan sertifikat tanah).
 - b. Pada waktu dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus disertai keterangan dari Kantor Pertanahan (BPN) bahwa tanah girik, petuk dan lain-lain sedang dimohon sertifikatnya (Pasal 10 ayat 3 dan penjelasannya).
- 6) Rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah (Pasal 12 ayat 1 UU Nomor 16 tahun 1985 yo. Pasal 27 UU. Nomor 4 Tahun 1996).
 - 7) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 13 UU Nomor 16 Tahun 1985 Yo. Pasal 27 UU Nomor 1996).

3. Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit Bank

Perjanjian hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, uang disebut perjanjian induk atau pokok. Perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian *accessoir* dari perjanjian pokoknya¹⁵. Dalam butir 8 penjelasan umum UUHT ada dikemukakan hal yang demikian, yaitu:

“oleh karena hak tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian hutang-piutang atau perjanjian lain, maka

¹⁵Henny Tanuwidjaja, *Pranata Hukum Jaminan Utang Dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat*, Refika Aditama, Bandung, 2012, Hlm. 25.

kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya”¹⁶

Di dalam Buku III KUH Perdata Tentang Perikatan, Pasal 1233 KUH Perdata, ditegaskan bahwa:“ Tiap – tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang – Undang.” Dari Pasal di atas maka Hak Tanggungan pun lahir dari perjanjian. Selanjutnya, jika dibaca lebih lanjut ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, dalam rumusan Pasal 10, Pasal 11, dan Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan dapat diketahui bahwa pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan hanya dimungkinkan jika dibuat dalam bentuk perjanjian

Sesuai dengan sifatnya *accecoir* dari hak tanggunga, maka pembebanan hak tanggungan didahulukan dengan perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang yang dijamin pelunasannya, yang merupakan perjanjian pokoknya. Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa “pemberian Hak Tanggungan didahulukan dengan janji yang memberikan hak tanggungan sebagaimana jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan

Sertifikat Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit Bank ini berfungsi sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya atau untuk

¹⁶Butir 8 Penjelasan UmumUUHT

menjamin utang yang besarnya diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau perjanjian utang. Utang yang dijamin Hak Tanggungan harus memenuhi syarat Pasal 3 ayat 1 Undang-undang Hak Tanggungan yaitu:

- a. Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang ada pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.
- b. Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari dari suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

4. Eksekusi Hak Tanggungan

Salah satu ciri hak tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, Jika pada suatu saat debitur cedera janji.¹⁷ Dalam Pasal 20 UUHT ditetapkan bahwa apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan hak yang ada pada pemegang hak tanggungan dapat menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, melalui pelelangan umum tanpa persetujuan lagi dari pemberi hak tanggunagn.¹⁸

Kredit yang diusahakan oleh kreditur (bank) macet (debitur *wanprestasi*), kreditur mempunyai hak untuk menuntut pemenuhan

¹⁷Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, Hlm.118

¹⁸ Penjelasan Pasal 6 UUHT

piutangnya(hak verhaal; hak eksekusi) terhadap harta kekayaan debitur yang dipakai sebagai jaminan. Pelaksanaan hak eksekusi atas benda jaminan dalam hubungan hukum hutang piutang dapat dilakukan melalui pengajuan gugatan perdata menurut hukum acara perdata yang berlaku.

Praktek penyelesaian masalah hukum melalui jalur pengadilan kurang disukai, karena selain memerlukan proses lama dan biaya mahal, juga menghambat pelaksanaan eksekusi itu sendiri. Pemegang Hak Tanggungan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan diberikan hak untuk melelang atau menjual obyek Hak Tanggungan tanpa melalui prosedur yang rumit, berbelit dan memakan waktu yang lama. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUHT, apabila debitur cidera janji, bagi kreditur pemegang hak tanggungan disediakan (2) lembaga eksekusi khusus, yaitu:

- a. Menjual lelang obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, yang diatur dalam Pasal 6 UUHT dan
- b. Parate Eksekusi (eksekusi langsung) berdasarkan Titel Eksekutorial yang tercantum dalam sertifikat hak tanggungan, yang diatur dalam Pasal 224 RIB/HIR (Reglemen Indonesia yang diperbaharui dengan Het Herziene Indonesiasch Reglement). Staatblad 1941-44 dan Pasal 258 Ri Bgw/ Rbg (Reglemen hukum acara untuk daerah luar jawa dan madura, reglemen Tot Regeling Van Het Rechtswezen in de gewesten Buiten java en madura), staatblad 1927-227.

Hal ini menunjukkan ciri khas hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yang menjamin pelaksanaan eksekusi yang

mudah dan pasti, dan merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang untuk para kreditur pemegang hak tanggungan dalam hal melakukan eksekusi. Lembaga eksekusi khusus hak tanggungan yang pertama, dilaksanakan dengan cara menjual obyek hak tanggungan (oleh dan atas kekuasaan pemegang hak tanggungan sendiri) melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam perundang-undangan yang berlaku.

Kreditur pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan berhak mengambil pelunasan piutangnya dari seluruh atau sebagian hasil penjualan itu, dengan hak mendahului dari para kreditur lainnya. Cara ini merupakan cara eksekusi yang paling singkat, karena debitur dapat langsung mengajukan permintaan kepada kepala kantor lelang Negara (tanpa perlu didahului perintah ketua Pengadilan Negeri) untuk melakukan penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum.

Kewenangan itu hanya dimiliki kreditur pemegang hak tanggungan yang pertama, meskipun jumlah kreditur pemegang hak tanggungan lebih dari satu orang. Karenanya jika satu objek dibebani lebih dari satu hak tanggungan yang masing-masing menjamin pelunasan piutang tertentu, maka setiap hak tanggungan itu diberi peringkat yang berbeda (yang menentukan urutan pengambilan pelunasan piutang oleh para kreditur). Peringkat tersebut, menurut Pasal 5 ayat 2(dua) dan 3 UUHT ditentukan berdasarkan tanggal pembuatan ataupun pemberian nomor urut APHTnya. Kewenangan kreditur pemegang hak tanggungan

pertama itu merupakan hak yang diberikan oleh Pasal 6 UUHT, dan sebagai persyaratan yuridis untuk melaksanakan hak itu, dalam APHT wajib dicantumkan janji debitur yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT.

Eksekusi Hak Tanggungan ini dikenal dengan parate eksekusi. (artinya pemegang hak tanggungan tidak perlu, bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dan pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur, dalam hal debitur cidera janji)¹⁹. Dan cara yang kedua dengan titel eksekutorial pada hak tanggungan, pelaksanaan eksekusi berdasarkan *grosse* harus dengan seijin (*fiat eksekusi*) dari pengadilan negeri yang bersangkutan. Dengan kata lain bahwa eksekusi *grosse* akta atas dasar permohonan kreditur dilakukan atas perintah dan dibawah ketua pengadilan negeri, namun didalam pelaksanaan *grosse* hak tanggungan ada kelemahannya yaitu adanya penundaan eksekusi yang disebabkan adanya gugatan perdata yang dilakukan oleh pihak debitur.

Permohonan ini intinya memperlumalahkan jumlah hutang yang berasal dari plafond, bunga dan denda yang harus dibayar oleh debitur. Debitur mengingkari atau membantah besarnya jumlah hutang berdasarkan pencatatan-pencatatan yang dilakukan dalam pembukuan bank. Dengan adanya penundaan eksekusi dipandang tidak efektif. Dengan

¹⁹Henny Tanuwidjaja, *op.cit*, hlm.36

demikian tujuan pelaksanaan eksekusi grosse akta hak tanggungan yang dilaksanakan dengan mudah dan cepat serta biaya lebih hemat tidak dapat tercapai.

Cara eksekusi hak tanggungan yang lain yaitu dengan penjualan objek hak tanggungan dibawah tangan atas kesepakatan pemberi hak tanggungan. Walaupun tidak ada penjelasan, penjualan dibawah tangan itu dimungkinkan juga diadakan pelelangan umum, tetapi tidak diperoleh penawaran yang mencapai harga minimum yang ditetapkan. Namun, karena dapat merugikan pihak lain, maka cara ini hanya dapat dilakukan jika tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Untuk itu, sejak 1 (satu) bulan sebelum dilakukan penjualan, pemberi dan/ atau pemegang hak tanggungan harus memberitahukan hal tersebut kepada para pihak yang berkepentingan secara tertulis, serta mengumumkannya dalam 2 (dua) surat kabar daerah atau media massa setempat penjualan inipun harus dilakukan menurut ketentuan hukum yang berlaku, dalam hal ini Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

5. Hapusnya Hak Tanggungan

Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan beberapa hal yang menyebabkan hapusnya atau berakhirnya Hak Tanggungan yaitu :

- a. Utangnya hapus, sesuai dengan sifat *accessoir* dari hak tanggungan, adanya hak tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijaminakan pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-

sebab lain, maka dengan sendirinya hak tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.

- b. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan, hal ini dilakukan oleh pemegang hak tanggungan dengan pemberian pernyataan tertulis kepada pemberi hak tanggungan, sehingga kedudukan pemegang hak tanggungan sebagai kreditor preferen menjadi kreditor konkuren.
- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, terjadi karena permohonan pemberi hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Undang- Undang Hak Tanggungan. Ketentuan demikian dilakukan dalam rangka melindungi kepentingan pembeli objek hak tanggungan, agar benda yang dibelinya terbebas dari hak tanggungan yang semula membebaninya, jika harga pembelian tidak mencukupi untuk melunasi utang yang dijamin.
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut, dimana ada beberapa kemungkinan yaitu :
 1. Jangka waktunya berakhir, kecuali hak atas tanah yang dijadikan objek hak tanggungan diperpanjang sebelum berakhir jangka waktunya. Hak Tanggungan mana tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan;
 2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, karena suatu syarat batal telah dipenuhi ;

3. Dicabut untuk kepentingan umum ;
4. Dilepaskan dengan sukarela oleh pemilik hak atas tanah ; dan
5. Tanahnya musnah.

Dari ketentuan Pasal 18 ayat (1) UUHT tersebut, dapat diketahui bahwa Hak Tanggung dapat sengaja dihapuskan dan dapat pula hapus karena hukum. Hak tanggungan dapat dihapuskan karena dilepasakannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan atau karena dilakukan pembersih hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan. Sedangkan hak tanggungan dapat hapus karena hukum karena hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan dan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.²⁰

C. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996, dimana dalam peraturan ini ditetapkan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan menetapkan mulai kapan wajib digunakan blanko-blanko sesuai bentuk yang ditetapkan oleh Peraturan Menteri tersebut, yang secara tegas dimulai tanggal 1 Agustus 1996.

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebaskan hak tanggungan atas objek yang dijamin.²¹ di

²⁰Sutan Remy Sjahdeini, *op.cit*, Hlm.152.

²¹Boedi Harsono, *op.cit*, Hal. 419-420.

hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila benar-benar “diperlukan”, yaitu karena suatu sebab pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan cara menunjuk pihak lain sebagai kuasanya. Dengan demikian fungsi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa :

“Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah” Sejalan dengan hal tersebut, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

(SKMHT) harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan tersebut mengenai muatannya sebagaimana yang ditetapkan pada Pasal 15 ayat (1) UUHT. Tidak terpenuhinya persyaratan mengenai muatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan akan batal demi hukum, yang berarti pula surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.²²

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) apabila Surat Kuasa

²²Sutan Remy Sjahdeini, *op.cit*, Hlm.105.

Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, atau tidak memenuhi persyaratan seperti diatas.²³

Menurut Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan, pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut berbentuk akta otentik. Dengan kata lain, sekalipun harus dibuat dengan akta otentik, namun pilihannya bukan hanya dengan akta Notaris saja, tetapi dapat juga dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penugasan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengingat keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukannya.

Dalam hal Akta Pemberian Hak Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), maka pejabat pelaksana didalam membuatnya harus mencermati terlebih dahulu mengenai kondisi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yaitu baik mengenai batas waktu berlakunya, kewenangan pejabat pelaksananya, dan formalitas pembuatan akta.

Dapat dikatakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta otentik yang memuat kuasa untuk membebaskan hak tanggungan. Bagi sahnya suatu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

²³*ibid*

(SKMHT) selain dari harus dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT, menurut Pasal 15 ayat (1) Undang- Undang Hak Tanggungan harus pula dipenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat itu diantaranya :

a. Tidak Memuat Kuasa Untuk Melakukan Perbuatan Hukum Lain Daripada Membebankan Hak Tanggungan

Yang dimaksud dengan “tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain: dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah. Berkenaan dengan larangan tersebut, maka tidak termasuk larangan memberikan kuasa dengan memberikan janji-janji fakultatif.²⁴ Dengan demikian ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan ini menuntut agar Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat secara khusus hanya memuat pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan saja, sehingga dengan demikian pula terpisah dari akta-akta lain, maka kuasa membebankan Hak Tanggungan tidak lagi dapat dipersatukan dengan perjanjian kredit, tetapi harus dibuat terpisah secara khusus. Menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila syarat ini tidak dipenuhi mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), sehingga konsekuensi hukum yang ditetapkan berupa “batal demi hukum”

B. Tidak Memuat Kuasa Substitusi

²⁴Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Op cit*, Hal. 428.

Yang dimaksud dengan pengertian “substitusi” menurut Undang-Undang ini adalah penggantian penerimaan kuasa melalui pengalihan.²⁵ Dalam substitusi ada penggantian figur penerima kuasa atas dasar pelimpahan kuasa yang diterima penerima kuasa kepada orang lain atas inisiatif penerima kuasa sendiri. Dengan demikian bukanlah merupakan substitusi, apabila penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya pemberi jaminan memberikan kuasa kepada bank untuk membebaskan hak tanggungan dan untuk pelaksanaan pembebanan tersebut bank menunjuk kepala cabang tertentu untuk mewakili direksi. Berdasarkan Pasal 1803 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disimpulkan bahwa pada dasarnya seorang kuasa berhak untuk mensubstitusikan kepada orang lain, kecuali pemberi kuasa menyatakan atau disimpulkan dari sikap dan tindakannya bahwa penerima kuasa tidak boleh mensubstitusikan kuasa itu kepada orang lain, hal ini merupakan ketentuan umum mengenai kuasa. Di dalam Pasal 1803 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, juga menentukan bahwa pemberi kuasa senantiasa dianggap telah memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya dalam hal kuasa yang diberikan untuk mengurus benda-benda yang terletak di luar wilayah Indonesia atau di lain pulau selain daripada tempat tinggal pemberi kuasa. Hal ini kiranya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak sekedar dalam

²⁵Sutan Remy Sjahdeini, *op.cit*, Hlm.106

rumusannya tidak memuat kuasa substitusi, tetapi dalam rumusan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) secara tegas dicantumkan bahwa kuasa tersebut diberikan tanpa hak substitusi²⁶. Oleh karena berlakunya ketentuan Pasal 1803 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka dicantukannya secara tegas di dalam rumusan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) bahwa kuasa tersebut diberikan hak substitusi, secara yuridis mengandung pemberian kuasa substitusi dalam hal objek hak jaminan berada di lain pulau selain daripada tempat tinggal pemberi kuasa.

c. Mencantumkan Secara Jelas Objek Hak Tanggungan

Objek Hak Tanggungan adalah tanah beserta dengan segala sesuatu yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan yang diberikan sebagai jaminan. Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan, kepastian dan perlindungan, baik kepada penerima maupun pemberi kuasa. Ini berarti Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah suatu surat kuasa yang benar-benar khusus, hanya terbatas untuk memberikan atau membebaskan Hak Tanggungan semata-mata. Dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) telah memenuhi syarat formal dan syarat substansi (materiil), maka dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa, kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali

²⁶*Ibid Hlm. 107*

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).

Dalam Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, menyatakan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat- lambatnnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Sedangkan dalam Pasal 15 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan, menyatakan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah diberikan.²⁷ Tanah yang belum terdaftar batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah terdaftar, karena pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Hal ini lebih konkrit dijelaskan dalam ketentuan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi :

“Apabila objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama, yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang

²⁷*Ibid* Hlm. 113

bersangkutan”

Akan tetapi ketentuan ini diperluas, diberlakukan juga terhadap tanah-tanah yang sudah bersertifikat, akan tetapi belum terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya. Tanah-tanah yang demikian batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dipersamakan dengan hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama. Batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ini tidak menutup kemungkinan dibuatnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan baru. Selama masih diperlukan untuk proses pendaftaran hak atas tanah dan pembebanan hak tanggungan, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dapat diperpanjang atau diperbaharui lagi. Untuk itu perlu adanya ketentuan pembatasan jumlah penggunaan surat kuasa dalam pembebanan hak tanggungan.²⁸

Sedangkan dalam Pasal 15 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam rangka pelaksanaan

²⁸Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, *Op cit*, Hal.121.

pembangunan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk memberikan kredit tertentu yang ditetapkan pemerintah. Dalam hubungannya dengan jaminan pemberian kredit tertentu telah dikeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu.

Yang dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5) Terhadap pemberian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut misalnya adalah kredit program, kredit kecil, kredit kepemilikan rumah, dan kredit lainnya yang sejenis. Penentuan terhadap batas waktunya SKMHT untuk jenis kredit tersebut dilakukan oleh Menteri yang berwenang dibidang Pertanahan setelah mengadakan Koordinasi Dan Konsultasi Dengan Mentteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia dan Pejabat yang terkait.²⁹ Kredit Produktif yang termasuk Kredit Usaha Kecil, sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993:

- a. Kredit Pemilikan Rumah yang termasuk dalam golongan Kredit Usaha Kecil;
- b. Kredit untuk perusahaan inti dalam rangka KPPA PIRTRANS atau PIR lainnya yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaannya dibiayai dengan kredit tersebut;

²⁹Sutan Remy Sjahdeini, *op.cit*, Hlm.113

- c. Kredit pembebasan tanah dan kredit konstruksi yang diberikan kepada pengembang dalam rangka Kredit Pemilikan Rumah, yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaannya dan pengembangannya dibiayai dengan kredit tersebut.

Dalam Pasal 15 ayat (6) Undang-Undang Hak Tanggungan, menyatakan Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) dan (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) akan batal demi hukum. Kebatalan dalam ayat (5) maka tindakan atau peristiwa hukum yang bersangkutan dianggap sejak mula tidak pernah ada. Adanya sanksi “batal demi hukum” memberikan dasar bagi kita untuk menyimpulkan, bahwa ketentuan tersebut dalam pasal 15 UUHT diberikan untuk melindungi kepentingan umum (kepentingan orang pada umumnya atau kelompok orang tertentu)³⁰

Kuasa untuk membebaskan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, juga jika pemberi Hak Tanggungan meninggal dunia. Kuasa tersebut berakhir setelah dilaksanakan atau telah habis jangka waktu, hal tersebut diatur dalam Undang-Undang dalam rangka melindungi kepentingan kreditor sebagai pihak yang umumnya diberi kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan.³¹

³⁰J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaimnan, Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, Hlm. 203-204

³¹ Boedi Harsono., *Op.Cit.*, Hal. 446

Substansi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dapat dibagi 5 (lima) bagian, yaitu:

- 4) Awal akta
- 5) Badan akta
 - c) Komparisi
 - d) Isi akta
- 6) Akhir (penutup) akta.³²

Dalam bentuk berbagai akta Notaris atau Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kelima hal tersebut merupakan bagian yang harus ada dalam sebuah akta, karena akan menunjukkan kesempurnaan dalam akta otentik. Sedangkan bentuk (format) SKMHT telah ditentukan oleh Badan Pertanahana Nasional (BPN), sehingga pada prakteknya notaris / PPAT hanya mengisi tempat-tempat yang kosong yang disesuaikan dengan fakta-data yang ada. Sehingga perbedaan terlihat dari substansi kelima bagian tersebut dalam prakteknya.

³² Habib Ajie, *op.cit*, Hal.11

BAB III

PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBANKAHN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS

A. Implementasi Pembuatan Surat Kuasa Membebankahn Hak Tanggungun (SKMHT) Yang Dibuat Dihadapan Notaris Dalam Studi Hukum Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten

Setelah diundangkannya UUHT saat ini, maka objek tanah yang dulunya dapat dibebani melalui lembaga jaminan hipotik telah diambil alih oleh lembaga jaminan hak tanggungan. Dalam penjelasan UUHT dikatakan, apabila benar-benar diperlukan, pemberian hak tanggungan dapat dilakukan melalui kuasa. Ketentuan Pasal 15 UUHT menyatakan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dituangkan dalam bentuk akta Notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kata wajib dibuat denga akta Notaris dan PPAT dalam Pasal 15 UUHT tersebut memiliki arti bahwa bentuk SKMHT wajib dituangkan dalam bentuk akta otentik. Selanjutnya dalam penjelasannya dikatakan bahwa tidak dipenuhinya syarat ini menjadikan kuasanya batal demi hukum.

Mengingat objek hak tanggungan yang diatur dalam UUHT saat ini dulunya merupakan objek dari hipotik, maka dalam membahas SKMHT tentu tidak dapat lepas dari membahas praktek SKMH diwaktu yang lalu. Berdasarkan Pasal 1171 KUHPerdara ayat (2) dikatakan bahwa SKMH harus dituangkan

dalam bentuk notariil dan karenanya wewenang untuk menuangkan SKMH dalam bentuk akta otentik hanyalah notaris saja, sekarang kewenangan untuk menuangkan SKMHT selain notaris juga diberikan kepada PPAT. Pemberian kewenangan kepada PPAT untuk menuangkan SKMHT dalam bentuk otentik ini adalah berkaitan dengan penetapan PPAT sebagai pejabat umum dalam Pasal 1 angka (4) UUHT. Karena PPAT sekarang adalah pejabat umum, maka ia pun sekarang berwenang untuk menuangkan SKMHT dalam bentuk otentik.³³ Selain itu, diwaktu lalu SKMH dapat dibuat dengan perbuatan hukum sepihak (*machtiging*), walaupun saat ini UUHT tidak menyatakan bahwa SKMHT harus dibuat dalam bentuk perjanjian/*lastgeving*, namun jika dilihat dari format/Blangko SKMHT yang disiapkan oleh pihak Badan Pertanahan nasional (BPN), timbul kesan kepada kita bahwa paling tidak untuk SKMHT yang dibuat dalam akta PPAT, selalu harus berbentuk perjanjian (*lastgeving*).

Pembuatan SKMHT seorang PPAT tunduk pada tata cara pengisian SKMHT sebagaimana diatur dalam huruf h (lampiran 23) Pasal 96 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara/Kepada Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan untuk Notaris sendiri, harus tunduk pada UUJN, karena UUJN ini adalah panduan utama seorang Notaris dalam membuat suatu akta Notaris, sehingga setiap akta yang dibuat seorang Notaris harus sesuai dengan aturan-

³³Kewenangan PPAT Dalam Menuangkan Kuasa Dalam Bentuk Otentik Disini, Hanya Sebatas SKMHT Saja. Pp Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabata Pembuat Akta Tanah

aturan yang ditetapkan dalam UUJN supaya akta tersebut dapat dinyatakan sebagai akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta otentik.

Keotentikan suatu akta notaris sendiri dapat didasarkan pada ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara jo Pasal 1 angka (1) jo Pasal 1 (7) jo Pasal 38 UUJN. Menurut ketentuan-ketentuan tersebut maka notaris adalah pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat akta-akta otentik, dimana bentuk dan tatacara dari akta notaris tersebut harus sesuai dengan yang diatur dalam UUJN. Oleh karena itu, seorang notaris ketika menjalankan jabatannya tidak terlepas dari segala ketentuan yang diatur dalam UUJN, begitu juga mengenai bentuk dan tata cara pembuatan setiap akta harus sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh UUJN, meskipun dalam hal ini Notaris tersebut mengisi suatu blanko SKMHT yang telah diterbitkan oleh BPN RI.

Salah satu kewajiban seorang Notaris adalah untuk seksama dalam menjalankan jabatannya. Hal ini diatur dalam Pasal 16 UUJN yang berbunyi: “Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban: (a) bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.”³⁴ Seksama dalam hal ini berarti bahwa dalam menjalankan jabatannya tersebut, seorang notaris harus teliti dan penuh kehati-hatian agar setiap akta tersebut dibuat sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam UUJN, sehingga setiap akta yang dibuat oleh Notaris tersebut merupakan suatu akta yang baik dan benar, akta yang bermutu dan berdampak positif. Dan tetap terjaga keotentitasannya sehingga para pihak dalam akta dapat

³⁴Indonesia, Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, *op.cit.*, Ps. 16 (a).

terlindungi kepentingan-kepentingannya. Blanko SKMHT yang telah diterbitkan oleh BPN RI tersebut dapat dilakukan perubahan-perubahan (*renvoi*) oleh notaris apabila Notaris merasa dalam Blanko tersebut terdapat kekurangan-kekurangan apabila dikaitkan dengan UUJN. Oleh karena itu perlu dilakukan penelitian mengenai hal-hal apa sajakah yang kurang dan dapat ditambahkan oleh seorang Notaris dalam Blanko SKMHT.

Oleh karena itu, dibawah ini akan diteliti mengenai kekurangan-kekurangan apa sajakah dalam blanko SKMHT yang dapat ditambahkan oleh seorang Notaris agar SKMHT yang dibuat Notaris tersebut tetap memenuhi ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam UUJN dan terjaga keotentisannya. Penelitian ini dilakukan dengan meneliti lebih lanjut mengenai awal akta, badan akta, dan akhir atau penutup akta dari blanko SKMHT yang diterbitkan oleh BPN RI.

1. Perbandingan Awal Akta Dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Berdasarkan Huruf H (Lampiran 23) Pasal 96 Ayat (1) Perkaban 8 Tahun 2012 Dan UUJN

- a) Format Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Perkaban Nomor 8 Tahun 2012:
 - 1) Judul Akta;
 - 2) Nomor akta;
 - 3) Hari, Tanggal, Bulan, Tahun; dan
 - 4) Nama lengkap, Tanggal Dan Nomor Surat Keputusan Pengangkatan, Daerah Kerja dan Alamat Kantor PPAT

b) Format Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) UUJN,

Pasal 38 (2) Awal Akta Atau Kepala Akta Memuat:

- 1) Judul akta;
- 2) Nomor akta;
- 3) Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
- 4) Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.

Setelah kita mengetahui mengenai awal akta dalam Blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI dan melihat ketentuan awal akta berdasarkan Pasal 38 (2) UUJN tersebut di atas maka dapat diketahui bahwa awal akta dalam Blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI ternyata terdapat kekurangan yaitu tidak terdapatnya keterangan mengenai jam pembuatan akta SKMHT.

Ketiadaan keterangan mengenai jam pembuatan akta dalam blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI ini dikarenakan pada saat ditetapkannya PMNA/KaBPN No.3/1997 pada tanggal 8 Oktober 1997 ketentuan yang berlaku bagi notaris adalah Peraturan Jabatan Notaris (*Staatblad* 1860 no 3). Ketentuan mengenai keterangan jam dalam awal akta notaris baru ditetapkan dalam UUJN yang mulai berlaku pada tanggal 6 Oktober 2004.

Meskipun dalam UUJN tidak ada ketentuan yang menerangkan mengenai bagaimana akibat hukum dari tidak dipenuhinya ketentuan yang tercantum dalam Pasal 38 UUJN. Namun apabila kita konsisten pada bunyi Pasal 1868 KUHPerdara, Pasal 1 (1), Pasal 1 (7) dan Pasal

38 UUJN. Maka dapat disimpulkan bahwa setiap akta Notaris harus dibuat dalam bentuk yang ditetapkan dalam Pasal 38 UUJN.

Bila kita melihat ketentuan dalam Pasal 1868 KUHPerdara, maka salah satu syarat dari akta otentik adalah dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang- Undang. kemudian apabila kita melihat ketentuan Pasal 1 (7) UUJN yang dimaksud dengan akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang- Undang³⁵ ini. Sedangkan bentuk akta notaris sendiri diatur di dalam Pasal 38 UUJN. Oleh karena itu, apabila suatu akta Notaris tidak dibuat sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 38 UUJN maka tidak dapat digolongkan sebagai akta Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 (7) UUJN, atau tidak termasuk akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Pasal 1869 KUHPerdara menyatakan bahwa “Suatu Akta, yang, karena tidak berkuasa atau tidak cakupannya pegawai dimaksud di atas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak.”Oleh karena itu, suatu akta Notaris yang cacat dalam bentuknya (dalam arti tidak sesuai bentuknya sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 38 UUJN) tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai tulisan dibawah

³⁵Indonesia, Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, *op.cit.*,psl 1 ayat (7)

tangan jika akta tersebut ditandatangani oleh para pihak. Dalam PMNA/KaBPN No.3/1997 terdapat ketentuan mengenai tatacara pengisian daerah kerja PPAT/Notaris, dimana dalam ketentuan tersebut dinyatakan bahwa untuk Notaris tidak perlu mengisi daerah kerjanya. Meskipun dalam ketentuan ini seorang Notaris tidak diwajibkan untuk mengisi daerah kerjanya namun sebaiknya bagi seorang Notaris yang mengisi blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI untuk mengisi kolom mengenai daerah kerjanya. Hal ini agar akta tersebut tetap sesuai dengan bentuk akta Notaris yang diatur dalam Pasal 38 (2) UUJN, dimana harus ada keterangan mengenai daerah kedudukan notaris. pencantuman kedudukan Notaris ini juga sangat penting dalam menentukan apakah akta tersebut otentik atau tidak, karena salah satu syarat dari akta otentik yang ditetapkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara adalah pejabat tersebut berwenang di tempat di mana akta tersebut dibuat. Yang untuk dapat membuktikan kewenangan tersebut dapat dilihat dari keterangan mengenai kedudukan Notaris di awal akta, dan tempat penandatanganan akta dalam akhir akta Notaris.

Dari uraian tersebut di atas, untuk menjaga keotentitasan SKMHT yang dibuat Notaris maka perlu ditambah keterangan mengenai jam pembuatan akta dan keterangan mengenai kedudukan Notaris juga harus diisi dengan jelas. Penambahan keterangan mengenai jam pembuatan akta ini dapat dilakukan dengan melakukan penambahan setelah keterangan mengenai Tahun pembuatan akta dalam

blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI.

2) Badan Akta Dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. SKMHT berdasarkan huruf h (lampiran 23) Pasal 96 ayat (1) Perkaban 8 Tahun 2012 dan UUJN

a) Format Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 terdiri atas:

- 1) Komparasi para pihak.
- 2) Pengenalan penghadap atau adanya saksi pengenalan.
- 3) Isi akta.

b) Format Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) UUJN terdiri atas:

- 1) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
- 2) Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- 3) isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
- 4) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenalan.

Setelah kita mengetahui mengenai badan akta dalam Blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI dan melihat ketentuan badan akta berdasarkan Pasal 38 (3) UUJN tersebut di atas maka dapat diketahui bahwa badan akta dalam Blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI

ternyata tidak bertentangan dengan ketentuan mengenai badan akta yang diatur dalam Pasal 38 (3) UUJN tersebut diatas.

Agar komparisi yang terdapat dalam blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI sesuai dengan yang ditetapkan oleh UUJN, maka komparisi para penghadap tersebut harus memuat nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili dan keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap.

Setiap akta yang dibuat notaris juga harus memuat mengenai pengenalan penghadap oleh Notaris. Baik pengenalan yang dilakukan dengan saksi pengenal maupun yang tidak menggunakan saksi pengenal. Syarat pengenalan penghadap adalah suatu hal yang harus dilakukan oleh seorang Notaris dan harus pula dinyatakan dengan tegas dalam akta yang dibuatnya.

3) Akhir Akta Dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. SKMHT berdasarkan huruf h (lampiran 23) Pasal 96 ayat (1) Perkaban 8 Tahun 2012 dan UUJN

- a) Format Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 terdiri atas:
- 1) Uraian mengenai saksi-saksi akta.
 - 2) Uraian tentang pembacaan dan penjelasan akta.

- 3) Penandatanganan akta.
 - 4) Jumlah rangkap SKMHT.
- b) Format Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) UUJN, Pasal 38 ayat (4)
- 1) Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7);
 - 2) Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada;
 - 3) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal
 - 4) Dari tiap-tiap saksi akta; dan
 - 5) Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian

Setelah kita mengetahui mengenai akhir atau penutup akta dalam blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI dan melihat ketentuan akhir atau penutup akta berdasarkan Pasal 38 (4) UUJN tersebut diatas maka dapat diketahui bahwa akhir atau penutup akta dalam blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI ternyata terdapat kekurangan yaitu tidak terdapatnya keterangan tempat penandatanganan akta, penerjemahan akta (apabila ada), dan uraian mengenai tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan,

pencoretan, atau pencoretan dengan penggantian.

Mengenai keterangan tempat penandatanganan akta, salah satu syarat dari suatu akta otentik adalah kewenangan pejabat yang membuat akta di tempat akta tersebut dibuat. Kewenangan notaris tersebut dapat dilihat melalui keterangan mengenai kedudukan notaris di awal akta dan keterangan mengenai tempat penandatanganan akta yang tercantum dalam akhir atau penutup akta. Oleh karena itu, pencantuman keterangan mengenai tempat penandatanganan akta adalah suatu hal yang sangat penting untuk dapat menentukan apakah akta tersebut telah dibuat oleh Notaris yang berwenang atau tidak. Karena apabila Notaris membuat akta di luar wilayah jabatannya maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian dibawah tangan.

Ketidakadaan pencantuman tempat penandatanganan akta dalam SKMHT juga telah melanggar ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1868 jo 1869 KUHPerdara jo Pasal 1 (1) jo Pasal 1 (7) jo Pasal 38 (4) UUD, Yang dapat disimpulkan bahwa apabila suatu akta cacat dalam bentuknya maka akta tersebut tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik dan hanya mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika akta tersebut ditandatangani oleh para pihak.

Oleh karena itu, untuk menjaga keotentitasan akta SKMHT tersebut, maka seorang Notaris yang mengisi blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI harus mencantumkan tempat penandatanganan akta

dengan melakukan perubahan (*renvoi*) pada akhir atau penutup akta SKMHT. Perubahan (*renvoi*) ini dapat dilakukan dengan melakukan penambahan setelah kata “Demikianlah akta ini dibuat...” dengan mencantumkan tempat penandatanganan akta. Sehingga keotentitasan akta tersebut tetap terjaga.

Mengenai penerjemahan akta, penerjemahan akta ini dilakukan apabila penghadap tidak mengerti bahasa yang digunakan dalam akta. Notaris wajib menerjemahkan atau menjelaskan isi akta itu dalam bahasa yang dimengerti oleh penghadap, apabila Notaris tidak dapat menerjemahkan atau menjelaskannya maka dapat diterjemahkan dan dijelaskan oleh seorang penerjemah resmi. Penerjemahan, penjelasan tersebut harus dinyatakan dengan tegas dalam akta. Dan menurut ketentuan Pasal 84 UUJN, maka pelanggaran atas ketentuan dalam Pasal 44 UUJN mengenai pembacaan, penerjemahan dan penjelasan akta mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Oleh karena itu, untuk menjaga keotentitasan akta SKMHT tersebut, apabila dalam pembuatan SKMHT dilakukan penerjemahan maka keterangan mengenai penerjemahan tersebut harus dinyatakan dengan tegas dalam akhir atau penutup akta SKMHT dengan melakukan perubahan (*renvoi*) pada akhir atau penutup akta SKMHT. Perubahan (*renvoi*) ini dapat dilakukan dengan melakukan penambahan setelah kata “dan setelah dibacakan serta dijelaskan...”

dengan mencantumkan mengenai penerjemahan akta yang dilakukan Notaris atau penerjemah tersumpah sehingga keotentitasan akta tersebut tetap terjaga.

Mengenai uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau pencoretan dengan penggantian. Pada dasarnya setiap isi akta tidak dapat diubah atau ditambah baik berupa penulisan tindih, penyisipan, pencoretan atau penghapusan dan menggantinya dengan yang lain. Namun apabila memang harus dilakukan perubahan, maka perubahan akta tersebut dapat dilakukan dengan melakukan penambahan, pencoretan atau pencoretan dengan penggantian dalam akta dan perubahan tersebut harus diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi-saksi dan Notaris. Setiap perubahan yang dilakukan dalam suatu akta harus dilakukan sedemikian rupa sehingga tetap bisa dibaca sesuai dengan yang tercantum sebelumnya, dan jumlah kata, huruf dan angka yang dicoret harus dinyatakan pada sisi akta.

Berdasarkan Pasal 50 (4) UUJN, “Pada penutup setiap akta dinyatakan jumlah perubahan berupa, pencoretan, pencoretan dengan penggantian dan penambahan.” Oleh karena itu pada setiap penutup akta harus diuraikan dengan tegas mengenai tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau pencoretan dengan

penggantian. Berdasarkan ketentuan Pasal 84 UUJN, maka pelanggaran atas ketentuan dalam Pasal 50 mengenai perubahan akta dan uraian jumlah perubahan berupa pencoretan, pencoretan dengan penggantian dan penambahan pada penutup setiap akta mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Oleh karena itu, untuk menjaga keotentitasan akta SKMHT, maka seorang notaris yang mengisi blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI harus menyatakan dengan tegas uraian mengenai tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau pencoretan dengan penggantian. yang dapat dilakukan dengan mencantumkan keterangan tersebut di bagian akhir dari akhir atau penutup akta SKMHT.

Selanjutnya didalam penutup blanko SKMHT disebutkan, bahwa akta tersebut dibuat in originali dalam, paling sedikit, 2 lembar, sebab disana dikatakan bahwa yang satu lembar disimpan oleh kantor PPAT, sedangkan lembar lainnya diberikan kepada penerima kuasa. Padahal menurut UUJN, YANG DIMAKSUD DENGAN ACTA IN ORIGINALI ADALAH AKTA-AKTA YANG TIDAK DIBUAT MINUTNYA, TETAPI AKTA ASLINYA yang jumlah hanya satu, yaitu yang ditandatangani oleh para penghadap, para saksi dan Notaris, LANGSUNG DIBERIKAN KEPADA YANG

BERKEPENTINGAN.³⁶ Akta yang demikian disebut juga : akta brevet (akta brevte adalah surat kuasa otentik yang dikeluarkan oleh notaris dalam aslinya³⁷). Jadi blanko SKMHT tidak cocok dengan ketentuan UUJN, karena akta notariil yang asli, minutnya hanya ada satu, yang disimpan dalam protokol Notaris, sedangkan yang diberikan kepada para pihak adalah salinannya, sehingga kalau ada keragu-raguan atas salinan yang dikeluarkan, maka patokan kita tetap pada minuta yang ada di kantor Notaris.

Maka dapat kita tarik kesimpulan bahwa SKMHT yang dibuat dalam akta notaris sangat berbeda dengan SKMHT yang dibuat oleh PPAT. Seharusnya SKMHT notaris dibuat dengan mengikuti Pasal 38 UUJN , agar keotentikan akta tetap terjaga. Namun dalam perakteknya apabila SKMHT yang dibuat secara notarial dengan mengikuti format pasal 38 UUJN , maka sebagian kantor pertanahan tidak dapat menerima SKMHT tersebut atau menolak pendftrakan SKMHT, penolakan terhadap SKMHT notariil yang dibuat sesuai dengan ketentuan Pasal 38 UUJN, disebabkan Karena kantor pertanahan meminta dan mengharuskan format dalam pembuatan SKMHT harus mengikuti Perkaban Nomor 8 Tahun 2012.

Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 mengatur mengenai bentuk akta PPAT. Pasal 96 ayat (1) menyebutkan bahwa bentuk akta yang digunakan di dalam pembuatan akta PPAT dan tata cara pengisian akta dibuat sesuai lampiran

³⁶J. Satrio,*Op.Cit*, Hlm. 175

³⁷R. Soegondo Notodisoetjo, *Op. Cit*, Hlm. 170

peraturan perkaban. Lampiran yang dimaksud dalam Pasal 96 ayat (1) lampiran 23.

Pembuatan SKMHT notariil dengan bentuk mengikuti ketentuan perkaban nomor 8 tahun 2012, yaitu mencantumkan kop surat dalam awal aktanya, dilakukan karena pada kantor pertanahan tertentu meminta dan mengharuskan akta SKMHT yang dibuat dengan peraturan perkaban 8 tahun 2012. Contoh kantor pertanahan Kabupaten Klaten tidak menerima bentuk skmht lain selain dalam bentuk perkaban Nomor 8 Tahun 2012, demikian ini ketidaksesuaian pada notaris peraturan uujn.

Menurut Slamet setiyadi, selaku kepala sub seksi peralihan hak, pembeban hak dan PPAT kantor pertanahan kabupaten klaten, format dan bentuk SKMHT yang dibuat oleh Notaris dan PPAT adalah sama, tidak ada perbedaan karena semua harus mengikuti satu aturan yang sama yaitu perkaban nomor 8 tahun 2012. Aturan yang bertentangan dalam hal ini, yaitu Notaris mempunyai aturan sendiri yakni UUJN. Semua diserahkan kepada Notaris mengikuti UUJN atau Perkaban. kantor pertanahan sendiri mengikuti aturan Perkaban Nomor 8 Tahun 2012, tujuan SKMHT sendiri adalah APHT, sedangkan APHT adalah produk dari agraria sehingga harus tunduk kepada Perkaban. segala yang menyangkut tentang peralihan atas tanah tunduk pada peraturan Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 yang pedoman utama Peraturan Agraria.³⁸

³⁸Wawancara Kepala Sub Seksi Peralihan Hak, Pembeban Hak Dan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, Slamet Setiyadi, Pada Tanggal 20 September 2016 Pukul 10.40 WIB

Dalam pembuatan SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris haruslah sesuai dengan UUJN. Berdasarkan kewenangan yang dimiliki berdasarkan Pasal 15. Dengan menuangkan kuasa secara notariil, Selama ini akta-akta notariil dibuat oleh notaris, Karena mereka yang diangkat sebagai Notaris dianggap mampu untuk menyusun akta sendiri, dalam ketentuan UUHT sendiri tidak ada ketentuan yang menyatakan harus mengikuti blanko yang dikeluarkan oleh Perkaban Nomor 8 Tahun 2012. Atas dasar itu semua maka LOGIKA KITA MENGATAKAN, BAHWA KUASA UNTUK MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN YANG DIBUAT SECARA NOTARIIL TIDAK PERLU DITUANGKAN DALAM BLANKO SKMHT YANG DISEDIAKAN PIHAK PERTANAHAN.³⁹

Dengan demikian akta yang dibuat dihadapan Notaris haruslah sesuai dengan UUJN, jika dalam proses pendaftaran terjadi ketidak sinkronan terhadap peraturan seharusnya para Notaris harus memberikan penjelasan-penjelasan terhadap kantor pertanahan setempat agar keotentikan akta yang dibuat oleh Notaris tetap terjaga, dan keaman dan kenyamanan dari para penghadap.

B. Akibat Hukum Surat Kuasa Membebakan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Dihadapan Notaris Dengan Mengikuti Format Perkaban Nomor 8 Tahun 2012

Tanggung jawab Notaris sebagai profesi lahir dari adanya kewajiban dan kewenangan yang diberikan kepadanya, kewajiban dan kewenangan tersebut

³⁹ j.satrio op.cit hal 175

secara sah dan terikat mulai berlaku sejak Notaris mengucapkan sumpah jabatannya sebagai Notaris. Sumpah yang telah diucapkan tersebutlah yang seharusnya mengontrol segala tindakan Notaris dalam menjalankan jabatannya. Notaris sebagai wakil Negara bertanggung jawab penuh kepada pemerintah dan bertanggung jawab kepada profesinya sebagai Notaris, tanggung jawab Notaris meliputi:

1. Tanggung jawab administratif

Tanggung jawab administratif yaitu tanggung jawab pegawai yang tidak memenuhi kewajibannya dalam dinas, pejabat ditempatkan dibawah disamping jabatannya. Pelanggaran disiplin jabatan dapat mengakibatkan hukuman jabatan, bahkan pemberhentian dari jabatan. Peraturan disiplin adalah salah satu peraturan yang memuat keharusan, larangan, dan sanksi apabila keharusan dilanggar.

2. Tanggung jawab perdata

Tanggung jawab perdata yaitu tanggung jawab pegawai untuk kerugian yang dapat dinilai dengan uang. Yang timbul oleh karena dalam melaksanakan tugasnya, baik kerugian itu pada pemerintah sendiri maupun pihak ketiga

3. Tanggung jawab pidana

Tanggung jawab pidana dari pegawai, bagian terbesar diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) yaitu buku II title VII Pasal 552-559 mengenai pelanggaran jabatan. Pelanggaran jabatan ini tidak berarti

pelanggarn dari aturan jabatan, melainkan merupakan beberapa perbuatan pidana yang tersebut dalam KUHP..

Jika kita mengkaji SKMHT maka kita harus mengkaji kuasa terlebih dahulu, Kuasa (*volmacht*) adalah wewenang yang oleh seseorang diberikan kepada orang lain (si wakil) untuk atas namanya melakukan perbuatan hukum.⁴⁰ Ciri dari kuasa adalah penerima kuasa menyebutkan suatu nama pemberi kuasa pada saat melakukan perbuatan hukum, termasuk perbuatan menerima suatu pernyataan dari orang lain yang ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum tertentu, seperti penerimaan pembayaran uang atau barang, penerimaan pernyataan pengakhiran sewa dan penerimaan pernyataan pengakhiran hubungan kerja. Dengan menyebut suatu nama pemberi kuasa, berakibat bahwa pemberi kuasa akan menjadi pihak dalam suatu perbuatan hukum. Melakukan Perbuatan hukum tersebut “atas nama” pemberi kuasa, artinya bahwa apa yang dilakukan itu adalah tanggung jawab pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukannya itu jadilah hak dan kewajiban pemberi kuasa.⁴¹

Pengertian kuasa (*volmacht*) ini, tidak dapat kita temukan dalam KUH.Perdata. Yang ada dalam KUH.Perdata. adalah pemberian kuasa sebagai terjemahan dari *lastgeving* yang diatur dalam Buku III Bab XVI mulai dari pasal 1792 sampai dengan pasal 1819.⁴² Para pembentuk KUHPerdata dahulu belum menarik garis tegas antara *lastgeving* dan pemberian kuasa. Mereka beranggapan

⁴⁰Hartono soerjo pratiknjo, *Op.Cit.*, hlm. 56.

⁴¹ R. Subektri, *aneka perjanjian cetakan ketujuh*, alumni, bandung, 1985, hlm.141.

⁴² Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan....Dibidang Kenotariatan Buku I, Opcit.*, hlm. 413.

bahwa dalam *lastgeving* selalu memuat kuasa. Sehingga hal ini menyebabkan anggapan tersebut terbawa kedalam praktek hukum sampai sekarang.

Pada prinsipnya *lastgeving* berbeda dengan pemberian kuasa. *Lastgeving* menurut pasal 1792 KUHPerdara adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk menyelenggarakan suatu urusan. Dari pengertian pasal 1792 KUHPerdara tersebut jelas bahwa *lastgeving* merupakan perjanjian, sedangkan pemberian kuasa tidak hanya dapat diberikan melalui perbuatan hukum perjanjian, akan tetapi juga dapat diberikan melalui perbuatan hukum sepihak.

Didalam *lastgeving* dapat, tapi tidak selalu memuat kuasa. Bentuk *lastgeving* yang tidak memuat kuasa ini dapat dilihat pada komisioner. Seorang komisioner berbuat untuk orang lain akan tetapi atas namanya sendiri dan karena itu bukan sebagai kuasa (*gevolmactigde*).⁴³

Pemberian kuasa merupakan pemberian kewenangan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan perbuatan hukum. Kuasa dapat diberikan melalui perbuatan hukum sepihak⁴⁴, atau perbuatan hukum dalam bentuk perjanjian seperti *lastgeving*. Kuasa yang diberikan secara sepihak hanya menimbulkan wewenang bagi penerima kuasa, namun tidak menimbulkan kewajiban bagi penerima kuasa untuk melaksanakan kuasa itu. Sedangkan apabila kuasa itu diberikan melalui perbuatan hukum perjanjian seperti *lastgeving*, maka kuasa itu menimbulkan kewajiban bagi penerima kuasa untuk melaksanakan

⁴³Hartono Soerjopratiknjo, *op.cit.*, hlm. 57.

⁴⁴ Kuasa (*Volmacht*) yang diberikan melalui perbuatan hukum sepihak disebut ***machtiging*** yaitu pernyataan kehendak oleh orang yang diwakili yang tertuju kepada pemberian "*macht*" (kuasa). *Ibid.*, hlm. 63.

kuasa.⁴⁵Ciri dari *lastgeving* adalah kewajiban bertindak.Kewajiban ini tidak tidak terdapat pada pemberian kuasa sepihak. Apabila seseorang memberikan kuasa kepada rekannya untuk membeli suatu benda, maka hal itu tidak mewajibkan rekan tersebut membeli benda itu. Namun apabila pemberian kuasa itu dituangkan dalam bentuk *lastgeving*, maka penerima kuasa wajib untuk membeli benda yang dimaksud untuk kepentingan pemberi kuasa.

Jika kita melihat penjelasan tentang kuasa, bahwa kuasa pada umumnya buat dalam bentuk sepihak ataupun perbuatan hukum dalam bentuk perjanjian seperti *lastgeving*, sifat dan fungsi kegunaannya untuk pemberi kuasa. Tetapi berbeda dengan SKMHT bahwa sifat dan fungsi kegunaannya adalah untuk penerima kuasa. Dimana SKMHT tersebut diguna untuk dikemudian hari sesuai dengan kepentingan penerima kuasa (bank) dapat melakukan kuasa tersebut yakni dengan memasang Hak Tanggungan.

Pelaksanaan tindakan memberikan Hak Tanggungan dilakukan penerima kuasaa berdasarkan SKMHT yang diberikan oleh penerima kuasa, sehingga keabsahan pelaksanaan pemberian hak tanggungan bergantung kepada keabsahan dari SKMHTNnya. SKMHT merupakan dasar dalam proses APHT⁴⁶. Maka pejabat pelaksana didalam membuatnya harus mencermati terlebih dahulu mengenai kondisi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yaitu baik mengenai batas waktu berlakunya, kewenangan pejabat pelaksananya, dan formalitas pembuatan akta.

Dalam Pasal 15 angka (5) UUHT ketentuan mengenai jangka waktu

⁴⁵Rachmad Setiawan, *Op.cit.*, hlm. 20.

⁴⁶J. satrio, *op.cit* hlm. 170.

sebagaimana dimaksud pada angka (3) dan (4) tidak berlaku terhadap SKMHT yang diberikan untuk menjamin kredit tertentu untuk kepentingan golongan ekonomi lemah sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996.

Adapun kredit tertentu yang dimaksud adalah :

- 1). Kredit Produktif yang termasuk Kredit Usaha Kecil, sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 ;
- 2). Kredit Pemilikan Rumah yang termasuk dalam golongan Kredit Usah Kecil ;
- 3). Kredit untuk perusahaan inti dalam rangka KPPA PIRTRANS atau PIR lainnya yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaannya dibiayai dengan kredit tersebut.
- 4). Kredit pembebasan tanah dan kredit konstruksi yang diberikan kepada pengembang dalam rangka Kredit Pemilikan Rumah, yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaan dan pengembangannya dibiayai dengan kredit tersebut.

Selanjutnya dalam Pasal 15 angka (6) UUHT dikatakan bahwa SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) dan (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) akan batal demi hukum. Jika dalam pembuatan SKMHT yang dibuat dihadapan notaris tidak sesuai

dengan ketentuan UUJN maka segala perbuatan hukum yang ada setelah terjadinya SKMHT akan tidak terjaga kualitas aktanya akan menjadi akta di bawah tangan

Kemudian berdasarkan Pasal 1869 KUHPerdara dinyatakan bahwa “Suatu Akta, yang, karena tidak berkuasa atau tidak cakupannya pegawai dimaksud di atas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak.” Dari ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1(7) UUJN dan kita hubungkan dengan Pasal 1869 KUHPerdara ini maka apabila suatu akta notaris dibuat tidak sesuai dengan bentuk yang ditetapkan dalam UUJN yang dapat diartikan dibuat cacat dalam bentuknya, maka akta notaris tersebut tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan apabila ia ditandatangani oleh para pihak. Penurunan kekuatan pembuktian akta Notaris yang dibuat tidak sesuai dengan bentuk yang ditetapkan oleh UUJN juga dapat kita lihat dalam ketentuan Pasal 84 UUJN dimana dalam ketentuan Pasal ini disebutkan pelanggaran-pelanggaran pasal UUJN mana sajakah yang dapat menyebabkan akta tersebut menjadi akta dibawah tangan.

Setelah kita meneliti mengenai bagaimana bentuk blanko SKMHT yang diterbitkan oleh BPN RI kemudian membandingkannya dengan ketentuan-ketentuan dalam UUJN mengenai bentuk dari suatu akta Notaris yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna maka dapat kita lihat bahwa ada beberapa

syarat-syarat formiil dari suatu akta Notaris yang tidak terpenuhi dalam blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI tersebut yang terdapat di bagian awal akta dan akhir atau penutup akta SKMHT tersebut. Ketidaksempurnaan syarat-syarat formiil dari blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI untuk dapat dinyatakan sebagai akta notariil yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna antara lain mengenai tidak adanya keterangan mengenai jam (pada awal akta) dan tidak adanya keterangan mengenai tempat penandatanganan akta dan keterangan ada tidaknya perubahan dalam akta (pada akhir atau penutup akta).

Dengan tidak terpenuhinya syarat-syarat formiil dari suatu akta notaris dalam blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI sebagaimana tersebut, maka berdasarkan Pasal 1868 jo Pasal 1869 KUHPdata jo Pasal 1 (1) jo Pasal 1 (7) jo Pasal 38 jo Pasal 44 jo Pasal 50 (4) jo Pasal 84 UUJN maka SKMHT yang dibuat notaris dengan hanya berpedoman pada tata cara pengisian blanko SKMHT hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan apabila ditandatangani oleh para pihak. Hal ini tentu membawa akibat hukum yang penting bagi sah atau tidak SKMHT tersebut sebagai dasar dari pembuatan APHT, karena berdasarkan Pasal 15 (1) UUHT ditentukan bahwa SKMHT wajib dibuat dalam akta Notaris atau PPAT. Dan karena SKMHT yang dibuat dengan tidak sesuai dengan UUJN tidak dapat dikatakan sebagai akta Notaris sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 (7) UUJN maka SKMHT yang dibuat oleh Notaris tersebut tidak dapat dijadikan dasar dari pembuatan APHT.

Hal ini sangat berpengaruh terhadap SKMHT yang dibuat notaris, jika tindakan Notaris tersebut menimbulkan kerugian terhadap pihak yang namanya terdapat dalam akta, yang seharusnya mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, maka pihak tersebut dapat mengajukan gugatan perdata dan Notaris dapat dijatuhi sanksi perdata dan biaya ganti rugi dan bunga terhadap Notaris yang bersangkutan.

Sanksi pelanggaran atas ketentuan Pasal 15 UUHT disebutkan ayat (5) yang menetapkan, bahwa AKIBATNYA SKMHT YANG BERSANGKUTAN ADALAH BATAL DEMI HUKUM. Akibat hukum yang bersangkutan dianggap sejak semula tidak pernah ada. adanya sanksi pembatalan untuk melindungi kepentingan umum dan sekelompok orang tertentu (para pihak)⁴⁷. Suatu akta yang batal demi hukum maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat. Sesuatu yang tidak pernah dibuat dapat dijadikan dasar suatu tuntutan dalam penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris karena jika para penghadap merasa dirugikan atas hubungan hukum antara Notaris dan para penghadap.⁴⁸

⁴⁷ J. satrio, op.cit hlm. 170.

⁴⁸Habib Ajie, *Sanksi Perdata Dan Administrative Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Public*, Refika Aditama, Bandung, 2013, Hlm.91

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan tersebut di atas maka dapat dirumuskan sebagai berikut:

- 1) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dalam akta Notaris atau akta PPAT, meskipun demikian dalam prakteknya pembuatan akta SKMHT secara notariil hanya dapat dilaksanakan dengan mengikuti format blanko SKMHT Perkaban Nomor 8 Tahun 2012, karna dalam Pendaftaran SKMHT dengan bentuk notariil tidak diterima, Kantor Pertanahan berpedoman pada tata cara pengisian SKMHT yang ditetapkan Perkaban Nomor 8 Tahun 2012, ketidak sesuai dengan bentuk akta Notaris yang diatur dalam Pasal 38 UUJN, yaitu terdapat kekurangan-kekurangan yang mengakibatkan akta SKMHT tersebut tidak memenuhi kriteria sebagai suatu akta Notaris yang otentik.
- 2) SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris dengan mengikuti format Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 tidak sesuai dengan ketentuan UUJN. Maka kualitas aktanya akan terdegradasi menjadi akta di bawah tangan, sehingga SKMHT tidak bisa dijadikan dasar dalam pembuatan APHT. jika tindakan notaris tersebut menimbulkan kerugian maka dapat mengajukan gugatan perdata dan notaris dapat dijatuhi sanksi perdata dan biaya, ganti rugi dan bunga terhadap notaris yang bersangkutan.

B. Saran

Dari uraian-uraian yang telah dibahas diatas, maka ada beberapa saran yang diajukan oleh penulis, yaitu:

- 1) Notaris dalam menjalankan jabatannya harus secara profesional dalam arti jabatannya tersebut harus dijalankan dengan baik dan sesuai dengan ketentuan- ketentuan Undang-Undang yang berlaku. Oleh karena itu, selama ketentuan mengenai Bentuk dan format SKMHT belum dilakukan perubahan, maka seorang Notaris harus mengikuti format SKMHT tersebut dengan melihat juga ketentuan yang terdapat dalam UUJN. Dalam hal ini seorang Notaris dapat melakukan perubahan-perubahan (*renvoi*) dalam format SKMHT, sehingga akta SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris tersebut tetap mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.
- 2) Pihak-pihak yang terkait dalam SKMHT (Kepala kantor Pertanahan Klaten, INI Kabupaten Klaten, dan IPPAT Kabupten Klaten) seharus yang melakukan koordinasi dan penyamaan pemikiran mengenai bentuk dan format SKMHT, sehingga akta yang dibuat dihadapan Notaris atau PPAT keotentikanya terjaga.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku/Literatur

- Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta: UII Press, 2009.
- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003).
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaan, Jilid 1*, Djambatan, 2003.
- Cholid Narbuko Dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2002).
- G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet. 5, Jakarta, Penerbit Erlangga, 1999.
- H. Budi Untung, *Kredit Perbankan Indonesia Edisi II*, (Andi Offset, Yogyakarta, 2011)
- Habib Ajie, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- , *Hukum Notaris Indonesia, (Tafsiran Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung, 2008.
- , *Sanksi Perdata Dan Administrative Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Public*, Refika Aditama, Bandung, 2013.
- , *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2015.
- Hasanuddin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*, Cetakan Kesatu, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Hartono Soerjopratiknjo, *Perwakilan Berdasarkan Kehendak*, Cetakan pertama, Seksi Notariat FH. UGM, Yogyakarta, 1982.
- Henny Tanuwidjaja, *Pranata Hukum Jaminan Utang Dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat*, Refika Aditama, Bandung, 2012
- Herlien Budiono, *Kumpulan tulisan hukum perdata di bidang kenotariatan Buku I*, Cetakan Ketiga, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2012.

- J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaimnan, Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.
- , *Hukum Jaminan, Hak Jaimnan, Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.
- Komar Andasasmita, *Notaris I*, (Bandung: Sumur, 1984).
- Mariam DarusBadruzaman, *Perjanjian Kredit*, (Alumni, Bandung, 1983)
- Nindyo Pramono, *Hukum Perbankan I*, Laksbang Pressindo, Jogjakarta, 1999.
- O.P Simorangkir, *Seluk Beluk Bank Komersial, Cetakan Kelima*, Aksara Persada Indonesia, Jakarta, 1988.
- R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Rajawali, Jakarta, 1982.
- R. Subektri, *aneka perjanjian cetakan ketujuh*, alumni, bandung, 1985.
- Rachmad Setiawan, *Hukum Perwakilan dan Kuasa Suatu Perbandingan Hukum Indonesia dan Hukum Belanda Saat Ini*, PT. Tatanusa, Jakarta, 2005.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990).
- Sartono Kartodirdjo, *Metodologi Penelitian Masyarakat*, (Jakarta: Gramedia, 1983).
- Sutan Rehmi Sjahdeni, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Bandung: Alumni, 1999.
- Tomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1991

B. Peraturan Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara 2043

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Daftar Tanah.

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 10 Tahun 2016 Tentang Pemenuhan Ketentuan Bank Perkreditan Rakyat Dan Transformasi Badan Kredit Desa Yang Diberikan Status Sebagai Bank Perkreditan Rakyat, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 24.

C. Tesis.

Hermina, Tahun 2007, Praktek Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Di Kota Samarinda, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.

Nur Hayatun Nufus, Proses Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Tanah Yang Belum Bersertifikat (Studi Di PT Bank Rakyat Indonesia Tbk Unit Bekasi Kota), Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang

Silvyana Triangraeny, 2013, "Tinjauan Tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Pada Perjanjian Kredit Usaha Rakyat Pt Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk Skc Magelang", Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan UGM, Yogyakarta.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



1. Identitas diri

Nama : Jon Rio
Tempat/tgl. lahir : Air Molek, 8 Januari 1990
Agama : katolik
Alamat rumah : Rawang Sari, Pelalawan, Riau.
Pekerjaan : Mahasiswa
Kewarganegaraan : Indonesia
Email : tamba_jonrio@gmail.com
HP : 081365642956

2. Pendidikan formal

1. Sekolah Dasar Negeri 005 Pangkalan Lesung (2003)
2. Sekolah Menengah Pertama Negeri 01 Pangkalan Lesung (2006)
3. Sekolah Menengah Atas Santo Thomas 2 (2009)
4. Sarjana Hukum, Universitas Negeri Riau (2013)

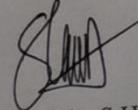
3. Pengalaman.

1. Pernah menjadi panitia pelaksanaan Law mufal BEM Fakultas Hukum Universitas Riau Tahun 2011
2. Aktif Dalam Kepengurusan Organisasi Himpunan Mahasiswa Pelalawan (HIPMAWAN)
3. Pernah menjadi surveyer di Lembaga Survei Indonesia.

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenarnya.

Yogyakarta, 17 November 2016

Penulis



Jon Rio, S.H