

# KEABSAHAN KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN DENGAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN YANG DIBUAT OLEH NOTARIS

*by Rachmadi Usman*

---

**Submission date:** 27-May-2023 03:04PM (UTC+0700)

**Submission ID:** 2103009806

**File name:** 567-2090-1-PB.pdf (210.62K)

**Word count:** 7301

**Character count:** 44124

**1**  
**KEABSAHAN KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN DENGAN SURAT  
KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN YANG DIBUAT OLEH NOTARIS**

Rachmadi Usman

Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat  
usmanrachmadi@gmail.com, rachmadi.usman@ulm.ac.id

Naskah diterima: 14/10/2019, direvisi: 24/03/2020, disetujui: 25/03/2020

**1**  
**Abstract**

*The validity of a notary deed as an authentic deed is determined in Article 1 number 1 and Article 38 of Law No. 30/2004 concerning Notary Position as amended by Law No. 2/2014 and Article 1868 BW. This provision requires the authenticity of a notary deed if the deed was made by or in the presence of a public official, the deed was made in the form and procedure (procedure) and conditions determined by law, and the public official who made the deed has the authority to make the deed concerned. Based on this provision, the power of attorney to charge Mortgage made before a Notary Public using the SKMHT provided by the land party does not qualify as a Notarial Deed, therefore not making binding force (invalid) as an authentic deed, since it is made by generally unauthorized officials and contains defects as authentic deeds. SKMHT contains a defect as an authentic deed because the form of SKMHT is not stipulated by law as required in Article 1868 BW, but only stipulated by PMNA / Perkaban No 3/1997 regarding Provisions for Implementing Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration as amended by Perkaban No. 8/2012 and its forms did not meet the requirements as a notarial deed. Therefore according to Article 38 of Law No. 30/2004 as amended by Law No. 2/2014 and Article 1869 BW, such SKMHT deed is only located as a deed under the hand, so it does not have perfect proofing power. In connection with that, in order for the authenticity of the power to charge the Underwriting Right to be fulfilled, the form of power to impose the Underwriting Right must be made with a notarial deed by following the form and terms of the notary deed or the form of the SKMHT must be determined by law.*

*Keywords: Authenticity of Notary Deed, Notary, Power of Attorney Imposing Mortgage Rights*

**Abstrak**

Keabsahan akta Notaris sebagai suatu akta autentik ditentukan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 38 UU No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014 dan Pasal 1868 BW. Ketentuan ini mensyaratkan keautentikan suatu akta Notaris bila akta itu dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum, akta itu dibuat dalam bentuk dan tata cara (prosedur) serta syarat yang ditentukan oleh undang-undang, dan pejabat umum yang membuat akta tersebut mempunyai kewenangan untuk membuat akta yang bersangkutan. Berdasarkan ketentuan ini, maka kuasa membebankan Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan Notaris dengan menggunakan SKMHT yang disediakan pihak pertanahan tidak memenuhi syarat sebagai akta Notaris, karenanya tidak membuat kekuatan mengikat (tidak absah) sebagai akta autentik, berhubung dibuat oleh pejabat umumnya yang tidak berwenang dan mengandung cacat sebagai akta autentik. SKMHT mengandung cacat sebagai akta autentik berhubung bentuk SKMHT tidak ditetapkan dengan undang-undang sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 1868 BW, melainkan hanya ditetapkan dengan PMNA/Perkaban No 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Perkaban No. 8/2012 serta bentuknya pun tidak memenuhi persyaratan sebagai akta Notaris. Oleh karena itu sesuai dengan Pasal 38 UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014 dan Pasal 1869 BW, akta SKMHT yang demikian hanya berkedudukan sebagai akta di bawah tangan, sehingga tidak mempunyai

kekuatan pembuktian sempurna. Sehubungan dengan itu, agar keautentikan kuasa membebaskan Hak Tanggungan terpenuhi, maka bentuk kuasa membebaskan Hak Tanggungan tersebut hendaknya dibuat dengan akta Notaris dengan mengikuti bentuk dan syarat akta Notaris atau bentuk SKMHT tersebut harus ditetapkan dengan undang-undang.

Kata Kunci: Keautentikan Akta Notaris, Notaris, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

## A. Pendahuluan

### A.1. Latar Belakang Masalah

Tahap pemberian Hak Tanggungan (HT) dilakukan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang harus dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi HT. Pemberi HT wajib hadir pada saat pembuatan APHT di hadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT). Seandainya tidak dapat hadir, pemberi HT dapat memberi “kuasa” kepada seseorang lain, dengan cara membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Sehubungan dengan ini, Penjelasan Umum atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632; untuk selanjutnya disebut UU No. 4/1996) pada angka 7 alinea 4 menyatakan sebagai berikut:

“Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT, yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan”.

Berdasarkan Penjelasan Umum atas UU No. 4/1996 tersebut, pembuatan SKMHT dipersyaratkan

harus berbentuk “akta autentik”, yang pembuatannya diserahkan kepada Notaris dan PPAT, keduanya merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik. Penugasan kepada PPAT dalam pembuatan SKMHT dimaksudkan untuk memberikan kemudahan pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan mengingat keberadaannya sampai pada wilayah Kecamatan. Secara tegas Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996 menyatakan, bahwa “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT”. Jelas, pasal ini mewajibkan kuasa membebaskan HT diberikan secara tertulis dalam bentuk akta Notaris atau akta PPAT.

Selain bertugas membuat APHT dan menyerahkan ke Kantor Pertanahan (Kantah), PPAT juga bertugas membuat SKMHT. Pembuatannya merupakan tugas tambahan yang diberikan kepada PPAT. Sebelumnya wewenang untuk membuat Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) hanya diberikan kepada Notaris selaku satu-satunya pejabat umum.<sup>1</sup> Sudah sejak lama Notaris diberi wewenang untuk membuat SKMH yang berbentuk akta autentik. Kini Notaris juga diberi wewenang untuk membuat SKMHT yang berbentuk suatu akta autentik sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996. Suatu akta dikatakan sebagai akta autentik bilamana memenuhi bentuk dan syarat yang ditentukan dalam undang-undang. Notaris merupakan pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta autentik. Oleh karena itu, jika SKMHT dibuat dengan akta Notaris, harus mengikuti bentuk dan syarat pembuatan akta Notaris sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432; untuk selanjutnya

1. M. Khoidin, 2017, *Hukum Jaminan (Hak-hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, (Surabaya: LaksBang Yustisia), hlm. 86.

1 disebut UU No. 30/2004) sebagaimana telah diubah dengan 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, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491; untuk selanjutnya disebut UU No. 2/2014).

Praktiknya, pembuatan akta kuasa membebaskan HT oleh Notaris mengacu pada blangko/formulir SKMHT yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PMNA/PerKaban No. 3/1997) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang 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 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 439; untuk selanjutnya disebut PerKaban No. 8/2012). Menurut Pasal 96 ayat (1) PMNA/PerKaban No. 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban No. 8/2012, bentuk akta yang dipergunakan dalam pembuatan akta PPAT dan tata cara pengisian dibuat sesuai dengan Lampiran Peraturan ini, yang di dalamnya termasuk SKMHT. 2 Pembuatan SKMHT oleh Notaris harus mengikuti bentuk dan tata cara pengisian yang diatur dalam Lampiran PMNA/PerKaban No. 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban No. 8/2012. Selanjutnya ditegaskan pula dalam Pasal 96 ayat (3) PMNA/PerKaban No. 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban No. 8/2012, bahwa pembuatan APHT tidak dapat dilakukan berdasarkan SKMHT yang pembuatannya tidak sesuai dengan bentuk dan tata cara pengisian yang telah diatur dalam PMNA/PerKaban No. 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban No. 8/2012. Berarti, pembuatan SKMHT oleh Notaris juga harus mengacu pada bentuk dan tata cara pengisian SKMHT yang dibuat oleh PPAT. Padahal Notaris ketika membuat

5 akta mengikuti bentuk, syarat dan tata cara yang diatur dalam undang-undang. Sebagai akta autentik, SKMHT yang dibuat oleh Notaris dengan sendirinya mengacu pada bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014.

2 Frasa "dibuat" dalam Pasal 15 ayat (1) UU 4/1996 mengandung makna Notaris yang membuat akta, baik itu berkenaan dengan bentuk dan susunan kalimatnya. Namun praktiknya Notaris tidak membuat SKMHT, hanya mengisi SKMHT, karena bentuk dan susunan kalimatnya sudah disediakan oleh pihak pertanahan. SKMHT yang demikian tidak memenuhi ketentuan dan syarat sebagai suatu akta autentik. Notaris selama ini menggunakan SKMHT buatan pihak pertanahan, jika tidak menggunakan bentuk dan format yang disediakan tersebut, SKMHT yang dibuatnya tidak akan diterima oleh pihak pertanahan. Padahal Pasal 15 ayat (1) UU 4/1996 secara tegas menyebutkan, kalau SKMHT itu "dibuat" oleh Notaris. Dengan hanya mengisi blanko/formulir SKMHT yang disediakan pihak pertanahan, berarti Notaris tidak membuat akta autentik, melainkan membuat surat belaka. Hal ini tidak sejalan dengan kewenangan Notaris untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014. Akhirnya keautentikan SKMHT yang dibuat oleh Notaris diragukan, karena SKMHT yang dibuat Notaris dengan mengacu pada blangko/formulir SKMHT yang disediakan pihak pertanahan tidak memenuhi persyaratan sebagai akta Notaris.

Menurut Habib Adjie, "kalau kita kaji lebih dalam, ternyata awal dan akhir dari SKMHT yang sekarang ini dibuat di hadapan Notaris, tidak sesuai dengan ketentuan, artinya tidak memenuhi syarat sebagai akta Notaris. Karena itu, SKMHT tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, sepanjang menggunakan blanko SKMHT yang disediakan pihak pertanahan".<sup>2</sup> Bahkan ada yang berpendapat bahwa SKMHT yang dibuat oleh PPAT juga bukan tergolong akta autentik. Demikian menurut Husni Thamrin, menyatakan, bahwa "SKMHT yang dibuat oleh PPAT

2. Habib Adjie, 2009, Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT), (Bandung: Citra Aditya Bakti), hlm. 31 dan 39.

juga bukan akta autentik, karena SKMHT tersebut tidak dibuat oleh PPAT, tetapi hanya diisi oleh PPAT. Apabila dikatakan sebagai pejabat yang membuat akta, maka bentuk dan susunan kalimat dalam akta tersebut seharusnya dibuat sendiri oleh pejabat yang bersangkutan, sedangkan pada SKMHT yang ada selama ini bentuk dan susunan kalimatnya sudah dibuat dalam bentuk formulir, sedang PPAT tinggal mengisi saja kolom yang kosong dalam formulir akta tersebut. Hal ini berarti PPAT tidak membuat akta, tetapi hanya mengisi akta”.<sup>3</sup>

Pembuatan SKMHT oleh Notaris dengan hanya mengikuti bentuk dan tata cara peraturan di bawah perundang-undangan, perlu dipertanyakan keabsahannya sebagai akta autentik, karena SKMHT yang dibuat oleh Notaris dengan akta Notaris selama ini dianggap tidak memenuhi persyaratan sebagai suatu akta autentik. Selain itu, aturan hukum yang mengharuskan Notaris mengikuti bentuk dan tata cara pengisian **blangko/ formulir SKMHT yang disediakan pihak pertanahan tidak** sejalan dengan kewenangan Notaris untuk **membuat akta sebagaimana diatur dalam UU No. 30/2004** sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014, bukan “mengisi” akta seperti halnya mengisi SKMHT. Untuk itu, **maka perlu** dikaji ulang keabsahan **kuasa membebaskan HT yang dibuat oleh Notaris dengan SKMHT**.

## A.2. Metode Penelitian

Penelitian hukum ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan cara meneliti aturan hukum yang berlaku. Analisis isu hukum dalam penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pengumpulan bahan hukum menggunakan teknik kepustakaan (*library research*), yakni dengan meneliti berbagai perundang-undang dan konsep hukum yang dikembangkan dalam doktrin. Sifat penyajian hasil dan pembahasan isu hukum dalam penelitian ini dengan cara preskriptif analisis.

## B. Pembahasan

### B.1. Perbedaan dan Fungsi Akta

Adakalanya suatu transaksi tidak cukup hanya dibuktikan dengan persaksian, melainkan dibuat secara tertulis dengan mencatat dan ditandatangani oleh para pihak serta dipersaksikan orang lain. Alat bukti berupa tulisan ini sangat penting dalam lalu lintas *mu'amalah* guna membenarkan adanya suatu transaksi perdata yang melahirkan hubungan hukum tertentu. Al-Qur'an dalam surah Al-Baqarah ayat 282 mewajibkan mencatat (menuliskan) transaksi *mu'amalah* yang tidak secara tunai dengan dipersaksikan oleh dua orang lelaki atau seorang lelaki dan dua orang perempuan.

Alat bukti tertulis disebut juga dengan “surat” merupakan segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan pikiran dan isi hati seseorang yang ditujukan untuk dirinya dan atau orang lain yang dapat digunakan untuk alat pembuktian. Pencerahan isi hati dan pikiran seseorang dan tanda-tanda yang dapat dibaca merupakan dua unsur penting dari sebuah alat bukti tertulis. Tanpa salah satu atau kedua-dua unsur tersebut tidak bisa dijadikan sebagai surat atau alat bukti tertulis. Berbeda halnya terhadap potret, gambar, denah, peta, dan lain-lain, meskipun ada tanda bacaannya, tapi tidak memuat unsur buah pikiran dan isi hati pembuatnya, maka tidak dapat berfungsi sebagai alat bukti tertulis, melainkan benda yang meyakinkan saja.<sup>4</sup>

Alat bukti tertulis tersebut terbagi atas dua macam, yaitu: surat atau tulisan-tulisan lain yang bukan akta dan akta. Kemudian jenis akta ini dibedakan atas dua macam, yaitu berupa tulisan-tulisan autentik dan tulisan-tulisan di bawah tangan, yang lazim dikenal dengan akta autentik dan akta di bawah tangan. Perbedaan ini diatur dalam Pasal 1867 **Burgerlijk Wetboek vor Indonesie (Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23; untuk selanjutnya disebut BW)**, yang menyebutkan, bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan autentik maupun dengan tulisan- tulisan di bawah tangan.

3. Husni Thamrin, 2011, Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris, (Yogyakarta: LaksBang PRESSindo), hlm. 28-29.

4. Muhammad Nasir, 2003, Hukum Acara Perdata, (Jakarta: Djambatan), hlm. 150-151.

Secara etimologi, kata “akta” berasal dari bahasa latin “acta” yang berarti “*geschrift*” atau surat.<sup>5</sup> Surat yang diberi tanda tangan itu dinamakan dengan akta, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak. Surat dibuat sejak semula dengan tujuan untuk dijadikan sebagai bukti. Fungsi tanda tangan untuk mengindividualisir sebuah akta, membedakannya dengan akta yang lain.<sup>6</sup>

A. Pitlo memberikan pengertian akta sebagai surat-surat yang ditandatangani, yang dipakai sebagai bukti, dan digunakan oleh orang, untuk keperluan siapa itu dibuat.<sup>7</sup> Sudikno Mertokusumo mengartikan akta adalah “surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa, yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian”.<sup>8</sup> Muhammad Nasir mengartikan, akta adalah “surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak awal untuk maksud pembuktian”.<sup>9</sup> Dengan demikian suatu surat dikatakan sebagai akta harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. surat yang diberi tanda tangan;
- b. memuat suatu peristiwa atau perbuatan hukum;
- c. sebagai dasar suatu hak atau perikatan;
- d. sejak awal dibuat untuk dipakai sebagai alat pembuktian; dan
- e. dipergunakan untuk keperluan siapa surat itu dibuat.

Adanya tanda tangan dalam suatu akta merupakan syarat formal yang harus dipenuhi. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1869 BW, yang mensyaratkan suatu akta harus ditandatangani oleh para pihak. Tanda tangan ini merupakan pembeda dengan antara satu akta dengan akta lainnya. Menurut Nico, bahwa “keharusan adanya tanda tangan dalam suatu akta bertujuan untuk membedakan akta yang satu dari akta yang lainnya. Fungsi tanda tangan tersebut untuk memberi ciri khusus atau meng-

individualisir sebuah akta.<sup>10</sup> Selain itu, dapat pula dengan penandatanganan itu seseorang dianggap menjamin tentang kebenaran apa yang ditulis dalam akta itu.<sup>11</sup>

Akta autentik, dalam bahasa Inggris, disebut “*authentic deed*”, dalam bahasa Belanda, disebut “*authentieke akte van*”, yang diatur dalam Pasal 1868 BW dan berbagai peraturan perundang-undangan lainnya. Menurut Pasal 1868 BW, yang dimaksud dengan akta autentik, yaitu: “Suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat-pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”. Batasan akta autentik juga ditemukan dalam Pasal 165 *Herziene Indonesische Reglement (HIR)*/Pasal 285 *Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBG)* yang menyatakan bahwa “Surat (Akte) yang syah (akta autentik), ialah suatu surat yang diperbuat demikian oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapat hak daripadanya tentang segala hal yang disebut di dalam surat itu dan juga tentang yang ada dalam surat itu sebagai pemberitahuan sahaya, dalam hal terakhir ini hanya jika yang diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada surat (akte) itu.”

Dari ketentuan di atas, dapat diketahui suatu akta dikatakan sebagai akta autentik bilamana akta tersebut:

- a. dibuat didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- b. dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu;
- c. pejabat umum yang bersangkutan harus berwenang sepanjang mengenai tempat/wilayah akta itu dibuat.

Akta yang dibuat dalam bentuk tertentu yang telah ditentukan oleh undang-undang merupakan

5. Suharjono, “Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum”, dalam *Varia Peradilan Nomor 123, Tahun XI, Desember 1995*, p. 128.

6. Krisna Harahap, 2008, *Hukum Acara Perdata: Mediasi, Class Action, Arbitrase dan Alternatif*, (Bandung: Grafiti Budi Utami), hlm. 72-73.

7. A. Pitlo, 1978, *Pembuktian dan Daluwarsa*, (Jakarta: Internusa), hlm. 52.

8. Sudikno Mertokusumo, 1996, *Mengenal Hukum Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty), hlm. 106.

9. Muhammad Nasir, *Op.Cit.*, hlm. 152.

10. Husni Thamrin, *Op.Cit.*, hlm. 10-11.

11. Nico, 2003, *Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pejabat Umum*, (Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Business Law), hlm. 21.

akta autentik. Akta yang dibuat tidak mengikuti bentuk tertentu yang ditentukan oleh undang-undang, bukanlah akta autentik. Akta autentik tersebut juga harus dibuat pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik yang bersangkutan. Pejabat umum yang berwenang merupakan pejabat yang oleh undang-undang diberikan hak dan kewenangan untuk membuat akta autentik. Pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dimaksud tidak hanya notaris, bisa pejabat umum lainnya, seperti PPAT, pejabat lelang, pegawai pencatatan sipil, panitera dan hakim pengadilan dan lainnya. Akta autentik tersebut juga harus dibuat oleh pejabat umum di tempat/wilayah akta itu dibuat, artinya akta autentik itu harus dibuat oleh pejabat umum di tempat di mana pejabat umum mempunyai kewenangan untuk itu.

Pengertian akta di bawah tangan dirumuskan dalam Pasal 1874 ayat (1) BW, yang menyatakan bahwa "Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum." Pengertian akta di bawah tangan juga diberikan oleh Pasal 286 ayat (1) RBg yang menyatakan, bahwa "Dipandang sebagai akta di bawah tangan yaitu surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan surat yang ditandatangani dan dibuat dengan tidak memakai bantuan seorang pejabat umum."

Berdasarkan ketentuan di atas, akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat tidak didalam bentuk tertentu oleh undang-undang, namun ditandatangani di bawah tangan oleh para pihak dan dibuat tidak dengan atau tanpa perantaraan pejabat umum. Akta di bawah tangan dibuat tidak menurut bentuk akta autentik, dalam arti dapat dibuat dalam bentuk yang dikehendaki sendiri oleh para pihak dan ditandatangani sendiri, tidak perlu ditandatangani di muka pejabat umum. Pembuatan akta di bawah tangan tidak melalui bantuan seorang pejabat umum.

Baik akta autentik maupun akta di bawah tangan dibuat dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti. Dalam kenyataan ada tulisan yang dibuat tidak dengan tujuan sebagai alat bukti,

tapi dapat dipergunakan sebagai alat bukti, jika hal seperti ini terjadi agar mempunyai nilai pembuktian harus dikaitkan atau didukung dengan alat bukti yang lainnya. Perbedaan yang penting antara kedua jenis akta tersebut, yaitu dalam nilai pembuktian, akta autentik mempunyai pembuktian sempurna. Kesempurnaan akta notaris sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut. Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakui atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak, jika para pihak mengakuinya, maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana akta autentik, jika ada salah satu pihak tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada hakim.<sup>12</sup>

## B.2. Bentuk Akta Notaris sebagai Akta Autentik

Sebagai pejabat umum, Notaris tidak hanya diberikan kewenangan untuk membuat akta Notaris berdasarkan UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014, juga dapat membuat akta Notaris berdasarkan undang-undang lainnya, baik yang sudah ada maupun diatur kemudian. Salah satu diantaranya adalah membuat SKMHT dalam rangka pemberian kuasa membebaskan HT berdasarkan UU No. 4/1996. Menurut UU No. 4/1996, SKMHT wajib dibuat dengan akta autentik, bisa dengan akta Notaris atau akta PPAT.

Akta Notaris dimaknai sebagai "akta autentik" yang "dibuat oleh" atau "di hadapan" Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang. Dihubungkan dengan Pasal 1868 BW dapat diketahui kalau suatu akta, termasuk juga akta Notaris dikatakan sebagai suatu akta autentik bila akta yang dibuat tersebut memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

1. Akta itu dibuat "oleh" (*door*) atau "di hadapan" (*ten overstaan*) seorang pejabat umum;
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;

12. Habib Adjie, Sekilas Dunia Notaris dan PPAT di Indonesia, Op.Cit., hlm. 33-34.

3. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.<sup>13</sup>

Menurut C.A. Kraan, suatu akta dikatakan sebagai akta autentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

1. Suatu tulisan dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja;
2. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang;
3. Ketentuan peraturan perundang-undangan yang harus dipenuhi; ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan atau jabatan pejabat yang membuatnya);
4. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya;
5. Pernyataan atau fakta dari tindakan yang disebut oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.<sup>14</sup>

Suatu akta dikatakan sebagai akta autentik juga harus memenuhi bentuk akta yang ditentukan oleh undang-undang. Sebuah akta autentik sudah memiliki bentuk pola sendiri. Seseorang yang ingin membuat akta autentik di hadapan Notaris tidak dapat membuat dengan format sembarangan.<sup>15</sup> Akta Notaris mempunyai bentuk tertentu, yang anatominya telah diatur dalam Pasal 38 UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014, sudah seharusnya diikuti dalam pembuatan SKMHT.

Akta Notaris sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh

ketentuan prosedur pembuatan akta dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi, dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut, dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Jika sudah berkedudukan seperti ini, maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada hakim.<sup>16</sup>

Dalam profesi kenotariatan, bentuk akta dapat dibedakan atas akta pihak (akta *partij*) dan akta berita acara (akta *relaas*). Perbedaan kedua akta tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

“Pada akta pihak, penyusunan akta dan pembacaan akta oleh Notaris; penandatanganan akta oleh para penghadap, para saksi, dan Notaris. Isinya akta pihak mengenai apa yang terjadi atas dasar keterangan yang diberikan oleh para penghadap dalam artian mereka menerangkan dan menceritakan kepada Notaris dan untuk keperluan tersebut sengaja datang kepada Notaris agar keterangan atau perbuatan tersebut dinyatakan oleh Notaris di dalam suatu akta Notaris dan yang (para) penghadap menandatangani akta itu. Akta yang demikian dikatakan akta yang dibuat “di hadapan” (*ten overstaan*) Notaris. Sebaliknya pada akta *relaas*, “akta ini dibuat berdasarkan pengamatan Notaris pada suatu peristiwa atau fakta (hukum), menyusun berita acara, membacakan dan menandatangani akta tersebut bersama dengan para saksi, termasuk keterangan alasan mengapa para penghadap tidak menandatangani aktanya. Bentuk akta *relaas* dibuat untuk bukti oleh (para) penghadap, isinya uraian secara otentik tentang tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan sendiri oleh Notaris di dalam menjalankan jabatannya. Akta yang

13. G.H.S. Lumban Tobing, 1992, Peraturan Jabatan Notaris, (Jakarta: Erlangga), hlm. 48.

14. Herlien Soerojo, 2003, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia, (Surabaya: Arkola), hlm. 148.

15. Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, 2009, Ke Notaris, (Jakarta: Raih Asa Sukses), hlm. 83.

16. Habib Adjie, 2008, Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, (Bandung: Refika Aditama), hlm. 126.



dibuat atas dasar apa yang dilihat dan disaksikan oleh Notaris dikenal sebagai akta yang dibuat “oleh” (*door*) Notaris. Akta *relaas* tidak memberikan bukti mengenai keterangan yang diberikan oleh (para) penghadap dengan menandatangani akta tersebut, melainkan untuk bukti mengenai perbuatan dan kenyataan yang disaksikan oleh Notaris di dalam menjalankan jabatannya.<sup>17</sup>

Berdasarkan pendapat di atas, dapat diketahui perbedaan antara akta pihak dan akta *relaas* (akta pejabat), yaitu:

Perbedaan Akta Pihak dan Akta *Relaas* <sup>18</sup>

Karakteristik	Akta Pihak ( <i>Partij Akten</i> )	Akta <i>Relaas</i> / Akta Pejabat
Dibuat	Di hadapan pegawai atau pejabat umum	Dibuat oleh pegawai atau pejabat umum
Isi	Keinginan para pihak	Uraian atas apa yang dilihat dan disaksikan Notaris sendiri
Bukti	Bukti mengenai perbuatan para pihak yang diterangkan di hadapan pegawai atau pejabat umum	Bukti mengenai perbuatan dan kenyataan yang disaksikan oleh pegawai atau pejabat umum dalam menjalankan jabatannya
Tanda tangan	Harus ada tanda tangan para pihak	Tidak harus ada tanda tangan para pihak

**B.3. Kedudukan Akta Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan**

Setiap orang pada umumnya bebas untuk menentukan suatu perbuatan hukum yang dilakukan akan dituangkan suatu akta, baik dibuat secara autentik maupun di bawah tangan. Namun terdapat perbuatan hukum tertentu yang ditentukan oleh undang-undang mutlak harus dibuktikan dengan akta autentik, dengan ancaman kebatalan bila tidak. Di antaranya adalah pembuatan pemberian kuasa membebankan HT yang mutlak harus dibuat dengan akta autentik, berupa SKMHT seperti yang dipersyaratkan dalam Pasal 15 ayat (1) UU 4/1996. Pasal ini kedudukan SKMHT dibuat dengan akta PPAT atau akta Notaris, kedua-duanya merupakan akta

otentik. Hal ini mengandung arti, bahwa autentikan suatu SKMHT harus dituangkan dalam akta PPAT atau akta Notaris sesuai dengan kewenangannya masing-masing. SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris sudah tentu harus mengikuti bentuk dan sifat autentisitas akta Notaris sebagaimana yang telah ditetapkan dalam undang-undang. Keautentikan suatu akta autentik ditentukan oleh undang-undang yang memberikan sifat autentik kepada akta yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 1 angka 7 UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014 dan Pasal 1868 BW, maka akta Notaris merupakan akta autentik, asalkan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) notaris;
- b. bentuk tertentu yang telah ditetapkan dalam undang-undang;
- c. mengikuti tata cara pembuatannya.

Terkait dengan syarat akta autentik, Philipus M. Hadjon juga mengemukakan dua syarat suatu akta disebutkan akta autentik, yaitu:

- a. di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (bentuknya baku); dan
- b. dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum.<sup>19</sup>

Demikian juga Habib Adjie mengemukakan kedudukan akta Notaris sebagai akta autentik, karena:

- a. akta dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat publik;
- b. akta dibuat dalam bentuk dan tata cara (prosedur) dan syarat yang ditentukan oleh undang-undang; dan
- c. pejabat publik oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.<sup>20</sup>

Seperti diketahui SKMHT dapat dibuat dengan akta notaris maupun akta PPAT, yang merupakan akta autentik. Namun bila merujuk pada Pasal 15 ayat (1) UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014 dan Pasal 1868 BW, maka

17. Herlien Budiono, 2013, Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris, (Bandung: Citra Aditya Bakti), hlm. 7-8.

18. Oemar Moechthar, 2017, Dasar-dasar Teknik Pembuatan Akta, (Surabaya: Airlangga University Press), hlm. 23-24.

19. Philipus M. Hadjon, "Fomurlir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Autentik" sebagaimana mengutip Salim HS, Op.Cit., hlm. 28-29.

20. Habib Adjie, Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia, Op.Cit., hlm. 38-39.

SKMHT yang dibuat oleh Notaris tidak memenuhi syarat sebagai akta Notaris, dikarenakan tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan. Dalam hal ini Notaris tidak berwenang membuat SKMHT dengan cara mengisi atau menggunakan blangko/isian/ formulir SKMHT yang sudah disediakan pihak pertanahan. Notaris harus membuat sendiri kuasa membebankan HT dengan bentuk dan sifatnya sebagai akta Notaris. Pembuatan akta kuasa membebankan HT dengan menggunakan blangko/isian/formulir SKMHT yang disediakan pihak pertanahan merupakan perbuatan yang melampaui batas kewenangan sebagai Notaris yang bertugas membuat akta, bukan membuat surat seperti halnya SKMHT. Konsekuensi hukumnya, SKMHT yang dibuat oleh Notaris tersebut tidak mempunyai keautentikan sebagai akta.

Keautentikan tidaknya suatu akta tidak cukup jika akta tersebut dibuat oleh pejabat, tetapi cara membuatnya juga harus memenuhi ketentuan yang ditetapkan undang-undang. Suatu akta yang dibuat oleh Notaris akan kehilangan keautentikannya jika akta itu tidak memenuhi syarat bentuk (*vormvoorschrift*) sebagaimana ditentukan undang-undang atau akta dibuat tanpa ada wewenang atau melanggar undang-undang.<sup>21</sup>

Bentuk SKMHT yang dibuat oleh PPAT maupun Notaris ternyata tidak diatur/ditetapkan dalam atau oleh undang-undang. Bentuk SKMHT hanya ditetapkan dalam Peraturan Menteri/Peraturan Kepala Badan. Apalagi berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234; untuk selanjutnya disebut UU No. 12/2011) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara

Republik Indonesia Nomor 6398; untuk selanjutnya disebut UU No. 15/2019), Peraturan Menteri/Kepala Badan (Permen/PerKaban) tidak termasuk dalam jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan. Namun demikian sesuai dengan UU No. 12/2011 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 15/2019 tersebut, keberadaan Permen/PerKaban tetap diakui dan mempunyai kekuatan hukum mengikat dalam tata urutan peraturan perundang-undangan sepanjang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan. Berdasarkan ketentuan di atas, maka SKMHT yang disediakan pihak pertanahan tidak memenuhi syarat bentuk sebagai akta autentik sebagaimana dipersyaratkan oleh Pasal 1868 BW, berhubung pengaturannya tidak ditetapkan dalam atau oleh undang-undang dan tidak ada perintah yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Dalam UU No. 4/1996 tidak terdapat perintah agar bentuk SKMHT ditetapkan dalam Permen/PerKaban, hanya saja menyebutkan kewenangan membuat SKMHT itu bisa dilakukan oleh PPAT atau Notaris sesuai dengan kewenangan masing-masing.

Dalam pelaksanaan kewenangan membuat SKMHT dengan akta Notaris, Notaris harus sering menyesuaikan dengan kehendak pihak pertanahan yang mengharuskan Notaris membuat SKMHT sesuai dengan blangko/isian/formulir yang telah disediakan oleh pihak pertanahan, sehingga tidak sesuai dengan ketentuan bentuk dan sifat akta Notaris sebagaimana yang diatur dalam Pasal 38 UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014.<sup>22</sup> Jika seseorang dalam praktek merangkap jabatan selaku Notaris dan PPAT, maka jika objek tanah terletak di dalam wilayah kerja PPAT tidak menjadi masalah. Persoalan akan muncul ketika objek tanah terletak di luar jabatannya selaku PPAT, maka ia akan bertindak dalam kedudukan selaku Notaris. Sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan untuk memenuhi syarat sebagai suatu akta otentik, maka harus memenuhi ketentuan

21. Husni Thamrin, Op.Cit., hlm. 13-14.

22. Inche Sayuna. 2014. "Problematika Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Dari Dimensi: Subjek, Objek dan Kepentingan Yuridis". Artikel dalam Jurnal Repertorium Volume 1, Nomor 1. Solo: Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, hlm. 52.

yang diatur dalam Pasal 1868 BW antara lain harus memenuhi syarat bentuk akta yang ditetapkan dalam undang-undang.<sup>23</sup>

Bagi akta Notaris tentunya harus dibuat sesuai dengan Pasal 38 UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No 2/2014. Persoalan akan muncul karena dalam praktiknya setiap Notaris diminta untuk membuat akta sesuai bentuk dan format yang sudah disediakan pihak pertanahan, yang pada prinsipnya berbeda dengan bentuk akta yang ditetapkan dalam UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014. Pertentangan ini berkonsekuensi pada keabsahan akta yang dibuat oleh Notaris yang menggunakan bentuk dan standar akta sesuai dengan PMNA/PerKaban No. 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban No. 8/2012. Selain itu, persoalan lain yang muncul dalam hal tersebut adalah bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak yang menjadi roh dalam sebuah perikatan/ perjanjian oleh karena membatasi kewenangan Notaris untuk menuangkan keinginan para pihak dalam sebuah perikatan.<sup>24</sup>

Notaris dalam membuat SKMHT hanya sebatas mengisi bagian-bagian yang kosong, dengan tidak memperhatikan ketentuan-ketentuan mengenai bentuk akta Notaris sebagaimana yang diatur dalam UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014. Di antaranya tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014, di mana Notaris melekatkan dokumen, surat, dan sidik jari penghadap pada minuta akta. Hal ini merupakan kewajiban Notaris dalam membuat akta, akan tetapi seringkali diabaikan. Selain itu, tidak memenuhi ketentuan bentuk akta Notaris sebagaimana diatur dalam UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014, misalnya uraian mengenal awal akta tidak mencantumkan jam, identitas dari para pihak, tidak diuraikan sesuai ketentuan dalam badan akta, tidak ada uraian mengenai tidak adanya

perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya sesuai ketentuan dalam akhir akta.<sup>25</sup> Pembuatan SKMHT oleh Notaris tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996, UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014 dan PMNA/PerKaban No. 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban No. 8/2012, maka SKMHT tersebut tidak dapat menjadi dasar dalam pembuatan APHT.<sup>26</sup>

SKMHT yang dibuat oleh Notaris dengan cara mengisi blangko/isian/formulir SKMHT yang disediakan pihak pertanahan tidak memenuhi syarat sebagai akta autentik, karena bentuk SKMHT tidak ditetapkan dalam undang-undang sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 1868 BW. Selain itu, kuasa membebaskan HT yang dibuat oleh Notaris dengan SKMHT adalah cacat dalam bentuknya, di mana tidak sesuai bentuk akta Notaris sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 38 UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/1014. Atas dasar itu, kuasa membebaskan HT yang dibuat Notaris dengan SKMHT yang telah disediakan pihak pertanahan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai akta autentik selayaknya sebagai akta Notaris. Walaupun dibuat oleh Notaris, tapi SKMHT tersebut tidak mempunyai daya ikat sebagai akta autentik, berhubung akta SKMHT tersebut tidak sah.

Menurut Habib Adjie, berdasarkan pada alasan tertentu, kedudukan akta Notaris yang tidak sah tersebut, maka:

1. dapat dibatalkan, dengan diajukan pembatalan oleh pihak yang berkepentingan kepada pengadilan umum (negeri) dan telah ada putusan pengadilan umum yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap; atau
2. batal demi hukum; atau
3. mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan; atau
4. dibatalkan oleh pihak sendiri; atau

23. Ibid.

24. Ibid.

25. Rizha Putri Riadhini, "Komparasi Antara Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Sebagai Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan Akta Notaris", dalam *Jurnal Repertorium* Edisi 3, Januari-Juni 2015, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Solo, hlm. 60.

26. Ibid.

5. dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena penerapan asas praduga sah.<sup>27</sup>

Dikatakan lebih lanjut, kelima kedudukan akta Notaris tersebut di atas, tidak dapat dilakukan secara bersamaan, tetapi hanya berlaku satu, yaitu jika akta Notaris diajukan pembatalan oleh pihak yang berkepentingan kepada pengadilan umum (negeri) dan telah ada putusan pengadilan umum yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap atau akta Notaris mempunyai kedudukan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta Notaris batal demi hukum atau akta Notaris dibatalkan oleh para pihak sendiri dengan akta Notaris lagi, maka pembatalan akta Notaris yang lainnya tidak berlaku.<sup>28</sup>

Mengenai kedudukan atau akibat hukum akta autentik yang tidak sah ditentukan dalam Pasal 1869 BW, yang menyatakan, bahwa "Suatu akta, yang, karena tidak berwenang atau tidak cakapnya pejabat umum yang bersangkutan, atau karena cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak." Demikian pula terhadap akta Notaris yang tidak sah sebagai akta autentik, kedudukan atau akibat hukumnya diatur dalam Pasal 41 UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014 yang menentukan, bahwa "Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 mengakibatkan Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan."

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, berhubung kuasa membebaskan HT yang dibuat oleh Notaris dengan SKMHT yang disediakan pihak pertanahan tidak sah sebagai akta autentik, maka akta Notaris tersebut berkedudukan hanya sebagai akta di bawah tangan. Pembuatan SKMHT oleh Notaris dengan cara mengisi blangko/isian/formulir SKMHT yang disediakan pihak pertanahan merupakan tindakan yang mengandung cacat, yaitu tidak berwenangnya Notaris dalam membuat SKMHT seperti itu dan bentuk SKMHT yang disediakan pihak

pertanahan tidak sesuai dengan aturan pembuatan akta Notaris sebagaimana ditetapkan dalam UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014.

Walaupun SKMHT yang dibuat Notaris tersebut berkedudukan sebagai akta di bawah tangan, SKMHT itu tetap mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang tertera dalam SKMHT. Hanya saja kekuatan pembuktian akta di bawah tangan tersebut tidak sama dengan kekuatan pembuktian akta autentik, yang mana masih harus didukung dengan alat bukti lainnya, seperti saksi dan bukti lainnya, terkecuali para pihak tidak menyangkal atau mengakui kebenaran tanda tangan dan sesuatu (isi) yang telah diterangkan di dalam akta di bawah tangan tersebut.

Jikalau pihak yang menandatangani surat perjanjian itu mengakui atau tidak menyangkal tanda tangannya, yang berarti yang bersangkutan mengakui atau tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu, maka akta di bawah tangan tersebut memperoleh suatu kekuatan pembuktian yang sama dengan akta autentik. Namun, jikalau tanda tangan itu disangkal, maka pihak yang mengajukan surat perjanjian tersebut diwajibkan untuk membuktikan kebenaran penandatanganan atau isi akta tersebut.<sup>29</sup> Hakim yang akan menilai kebenaran penyangkalan pihak lain atas akta di bawah tangan itu berdasarkan bukti yang ada.

Kuasa membebaskan HT dengan SKMHT yang dibuat oleh Notaris tidak mempunyai kekuatan mengikat sebagai akta autentik, berhubung tidak memenuhi persyaratan sebagai akta autentik, dikarenakan mengandung cacat sebagai akta autentik, yaitu: (1) tidak berwenangnya Notaris membuat SKMHT dengan cara mengisi blangko/isian/formulir SKMHT yang disediakan pihak pertanahan; (2) bentuk SKMHT tidak ditetapkan dalam atau oleh undang-undang, dan (3) bentuk SKMHT tidak memenuhi syarat bentuk akta Notaris. Atas dasar itu, maka kedudukan hukum SKMHT yang dibuat oleh Notaris tersebut hanya berkedudukan sebagai akta di bawah tangan. Hal ini berarti SKMHT

27. Habib Adjie, 2013, *Menjalin Pemikiran-pemikiran Tentang Kenotariatan (Kumpulan Tulisan)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti), hlm. 134-135.

28. *Ibid.*, hlm. 134.

29. Subekti, 1979, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa), hlm. 149.

yang dibuat oleh Notaris tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian sempurna seperti akta autentik, yang kekuatan pembuktian tergantung pada penilaian hakim yang menyidangkan. Untuk itu disarankan, agar pemberian kuasa membebaskan HT dibuat dengan akta Notaris yang dibuat sendiri oleh Notaris yang bersangkutan, dengan nama (akta) kuasa membebaskan HT seperti yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (3) UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014, sehingga kuasa membebaskan HT tersebut terpenuhi bentuk dan syaratnya sebagai akta autentik, yang kekuatan pembuktiannya sempurna.

### C. Penutup

Kuasa membebaskan HT yang dibuat oleh Notaris dengan SKMHT yang disediakan pihak pertanahan /Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai akta autentik, dikarenakan SKMHT tersebut tidak memenuhi syarat sebagai akta autentik. Selain dibuat oleh pejabat umum yang tidak berwenang untuk membuat SKMHT, bentuk SKMHT tidak ditetapkan dalam undang-undang sebagaimana dipersyaratkan Pasal 1868 BW. Bentuk SKMHT hanya ditetapkan berdasarkan PMNA/PerKaban No. 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban No. 8/2012. Bentuknya SKMHT juga mengandung kecacatan, karena tidak sesuai dengan syarat akta Notaris sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 38 UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014. Sesuai dengan Pasal 1869 BW, suatu akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum yang tidak berwenang untuk itu atau karena mengandung cacat dalam bentuknya, maka kuasa membebaskan HT yang dibuat oleh Notaris dengan SKMHT tersebut tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, namun demikian SKMHT mana mempunyai kekuatan mengikat sebagai akta di bawah tangan, sehingga tidak mempunyai kekuatan pembuktian sempurna seperti halnya akta autentik. Agar SKMHT dengan akta Notaris yang diamanatkan oleh Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996 memenuhi syarat sebagai akta autentik atau tidak cacat dalam bentuknya, seyogianya bentuknya ditetapkan dalam atau oleh undang-undang atau setidaknya pembuatan SKMHT mengikuti bentuk dan syarat akta Notaris.

### Daftar Pustaka

- A. Pitlo, 1978, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Jakarta: Internusa.
- G.H.S. Lumban Tobing, 1992, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga.
- Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama.
- \_\_\_\_\_, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT)*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_, 2013, *Menjalin Pemikiran-pemikiran Tentang Kenotariatan (Kumpulan Tulisan)*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Herlien Budiono, 2013, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Herlien Soerojo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola.
- Husni Thamrin, 2011, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Yogyakarta: LaksBang PRESSindo.
- Inche Sayuna. 2014. "Problematika Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dari Dimensi: Subjek, Objek dan Kepentingan Yuridis". Artikel dalam *Jurnal Repertorium Volume 1, Nomor 1*, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Solo.
- Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, 2009, *Ke Notaris*, Jakarta: Raih Asa Sukses.
- Krisna Harahap, 2008, *Hukum Acara Perdata: Mediasi, Class Action, Arbitrase dan Alternatif*, Bandung: Grafiti Budi Utami.
- M. Khoidin, 2017, *Hukum Jaminan (Hak-hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Surabaya: LaksBang Yustisia.

- Muhammad Nasir, 2003, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Djambatan.
- Nico, 2003, *Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pejabat Umum*, Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Business Law.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Rachmadi Usman, "Kewenangan Notaris dalam Membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dengan Akta", dalam *Jurnal Legislasi Indonesia Volume 15, Nomor 3, November 2018*, Direktorat Jenderal Peraturan Perundang-undangan Kementerian Hukum dan HAM, Jakarta, 2018.
- Rizha Putri Riadhini, "Komparasi Antara Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Sebagai Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan Akta Notaris", dalam *Jurnal Repertorium Edisi 3, Januari-Juni 2015*, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Solo,
- Salim HS, 2015, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Subekti, 1979, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa.
- Sudikno Mertokusumo, 1996, *Mengenal Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.
- Suharjono, "Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum", dalam *Varia Peradilan, Nomor 123, Tahun XI, Desember 1995*, Ikatan Hakim Indonesia, Jakarta.
- Peraturan Perundang-undangan**
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terjemahan *Burgerlijk Wetboek*, dengan tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632).
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432).
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234).
- 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, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 549).
- Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398).
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang 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.

# KEABSAHAN KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN DENGAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN YANG DIBUAT OLEH NOTARIS

## ORIGINALITY REPORT

22%

SIMILARITY INDEX

22%

INTERNET SOURCES

5%

PUBLICATIONS

%

STUDENT PAPERS

## PRIMARY SOURCES

1	<a href="http://e-jurnal.peraturan.go.id">e-jurnal.peraturan.go.id</a> Internet Source	11%
2	<a href="http://jurnalius.ac.id">jurnalius.ac.id</a> Internet Source	3%
3	<a href="http://repository.umsu.ac.id">repository.umsu.ac.id</a> Internet Source	3%
4	<a href="http://dspace.uui.ac.id">dspace.uui.ac.id</a> Internet Source	3%
5	<a href="http://core.ac.uk">core.ac.uk</a> Internet Source	2%

Exclude quotes On

Exclude matches < 2%

Exclude bibliography On