

LAPORAN PENELITIAN

**KEABSAHAN PEMBUATAN SURAT KUASA
MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN
DENGAN AKTA OLEH NOTARIS**



Peneliti:

**RACHMADI USMAN, S.H., M.H.
NIP. 196709141993031003**

Dibiayai oleh:

**Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi
Kementerian Riset, Teknologi, dan Pendidikan Tinggi
Universitas Lambung Mangkurat
Fakultas Hukum**

**Program Magister Kenotariatan
DIPA 042.04.2.4.400095/2015**

**Dalam: Rangka Program Penelitian Dosen
Nomor Kontrak 192A/UN8.1.11/KU/MKn/2015, tanggal 15 September 2015**


**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
BANJARMASIN
APRIL, 2016**


LEMBAR IDENTITAS DAN PENGESAHAN LAPORAN HASIL PENELITIAN

1. Judul Penelitian : Keabsahan Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dengan Akta Oleh Notaris
2. Program Studi : Magister Kenotariatan
3. Fakultas : Hukum
4. Universitas : Lambung Mangkurat
5. Peneliti/Pelaksana
 - a. Nama Lengkap : Rachmadi Usman, S.H., M.H.
 - b. NIP : 196709141993031003
 - c. NIDN : 0014096701
 - d. Pangkat, Golongan/Ruang : Pembina Utama Muda, IV/c
 - e. Jabatan Akademik : Lektor Kepala
 - f. Bidang Keahlian : Hukum Perdata/Hukum Jaminan
 - g. Mata Kuliah Yang Diampu : 1. Hukum Keluarga dan Harta Perkawinan
2. Hukum Perbankan dan Jaminan
 - h. Alamat Instansi : Jalan H. Brigjen. H. Hassan Basry Banjarmasin
 - i. Alamat Rumah : Jalan Sultan Adam Komplek Mandiri Permai 49 RT. 34 Banjarmasin 70122, Kalimantan Selatan
 - j. Nomor HP : 085249774568
 - k. Nomor Telepon : 0511-3303840
 - l. Email : usmanrachmadiu@gmail.com
6. Mahasiswa Bimbingan Tesis
 - Mahasiswa 1
 - a. Nama Lengkap/NIM : Muhammad Adam/B2A212038
 - b. Judul Tesis : Keabsahan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dibuat oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah
 - Mahasiswa 2
 - a. Nama Lengkap/NIM : Elperida Tambunan/ B2A212015
 - b. Judul Tesis : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Tidak Ditingkatkan Menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan Untuk Jaminan Kredit Tertentu
7. Pelaksanaan Penelitian
 - a. Lama Penelitian (minimal) : 3 (tiga) bulan
 - b. Nomor, Tanggal Kontrak : 192A/UN8.1.11/KU/MKn/2015, 15 September 2015
 - c. Total Biaya yang Disetujui : Rp2.200.000,00 (dua juta dua ratus ribu rupiah)
 - d. Waktu Pelaksanaan : 15 September 2015 sampai dengan 15 April 2016
 - e. Tempat Pelaksanaan : Banjarmasin

Banjarmasin, 15 April 2016.

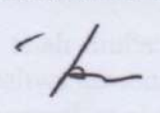
Menyetujui:
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Unlam,


Dr. H. Djumadi, S.H., M.Hum.
NIP. 195211071986031001



Dekan Fakultas Hukum Unlam,


Dr. H. Mohammad Effendy, S.H., M.H.
NIP. 196005131986031004

Peneliti/Pelaksana Penelitian,


Rachmadi Usman, S.H., M.H.
NIP. 196709141993031003

Mengetahui
Ketua LPPM Unlam


Prof. Dr. Ir. H. M. Arief Soendjoto, M.Sc.
NIP. 196006231988011001

RINGKASAN

Tahap pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang harus dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Artinya dalam pemberian Hak Tanggungan tersebut, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT pada saat pembuatan APHT di hadapan PPAT. Namun karena sesuatu sebab bisa saja pemberi Hak Tanggungan tidak hadir, yang bersangkutan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, yang dituangkan dalam SKMHT.

Menurut Pasal 15 ayat (1) UU 4/1996, SKMHT dapat dibuat oleh PPAT atau notaris, yang keduanya merupakan akta autentik. SKMHT yang dibuat oleh notaris harus sesuai dengan bentuk dan syarat akta notaris. Dalam praktiknya, notaris bukan membuat "akta membebankan Hak Tanggungan", melainkan mengisi blangko/formulir/isian SKMHT yang disediakan oleh pihak pertanahan. Bentuk SKMHT yang dibuat oleh notaris diwajibkan tunduk atau mengikuti bentuk SKMHT yang diatur dalam Pasal 96 ayat (1) PMNA/PerKaban 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban 8/2012. Pembuatan SKMHT oleh notaris dengan cara mengisi blanko/formulir/isian SKMHT yang telah disediakan pihak pertanahan tidak sesuai dengan kewenangan notaris untuk membuat akta autentik seperti yang ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 15 ayat (1) UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/1014.

Selain itu, rumusan Pasal 15 ayat (1) UU 4/1996 mengandung inkonsistensi internal. Satu sisi Pasal tersebut mewajibkan kuasa membebankan Hak Tanggungan dibuat dengan akta notaris, namun di sisi lain mensyaratkan bentuk kuasa membebankan Hak Tanggungan tersebut berupa "Surat". Padahal Pasal 15 ayat (1) UU 4/1996 mensyaratkan kalau kuasa membebankan Hak Tanggungan itu dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, bukan dituangkan dalam bentuk "Surat". Keautentikan akta notaris harus mengikuti bentuk dan syarat sebagai akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) dan Pasal 38 UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014, Pasal 1868 dan Pasal 1869 KUH Perdata. Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka perlu ditelaah kembali kewenangan dan kekuatan SKMHT yang dibuat dengan akta oleh notaris sebagai akta autentik.

Bila Pasal-pasal UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014 ditelusuri lebih lanjut dapat diketahui secara jelas bahwa kewenangan notaris sebagai pejabat umum adalah membuat akta notaris yang merupakan akta autentik, sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan undang-undang. Sejalan dengan itu, Pasal 15 ayat (1) UU 4/1996 memberikan kewenangan kepada notaris untuk membuat SKMHT. SKMHT di sini dikerjakan, dihasilkan atau diciptakan sendiri oleh notaris yang bersangkutan. Notaris tidak berwenang mengisi atau mengikuti blangko/formulir/isian akta SKMHT yang telah disediakan pihak pertanahan. Pembuatan SKMHT dengan cara mengisi

blangko/formulir/isian SKMHT yang disediakan pihak pertanahan merupakan tindakan hukum yang berada di luar kewenangan notaris untuk membuat akta, notaris wajib membuat kuasa membebankan Hak Tanggungan tersebut dalam bentuk akta, bukan surat seperti SKMHT. Oleh karena itu, SKMHT yang dibuat notaris dengan menggunakan blangko/formulir/isian SKMHT yang disediakan pihak pertanahan tidak memenuhi syarat sebagai akta notaris, karena tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan atau tidak mempunyai pejabat umum yang bersangkutan. Bilamana notaris bermaksud membuat kuasa membebankan Hak Tanggungan, hendaknya pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan tersebut dituangkan dalam Akta Membebankan Hak Tanggungan atau Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, sehingga notaris tidak bertindak di luar kewenangannya dalam membuat akta.

Keautentikan suatu akta notaris ditentukan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 38 UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014 dan Pasal 1868 KUH Perdata. Ketentuan ini mensyaratkan keautentikan akta notaris karena akta tersebut 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 itu. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka SKMHT yang dibuat di hadapan notaris dengan menggunakan SKMHT yang disediakan pihak pertanahan tidak memenuhi syarat sebagai akta notaris, karenanya tidak membuat kekuatan mengikat sebagai akta autentik, hal mana dikarenakan dibuat oleh pejabat umumnya yang tidak berwenang dan mengandung cacat sebagai akta autentik. SKMHT mengandung cacat sebagai akta autentik karena bentuk SKMHT tidak ditetapkan dengan undang-undang, hanya ditetapkan berdasarkan PMNA/PerKaban 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban 8/2012 dan bentuknya pun tidak memenuhi persyaratan sebagai akta notaris. Oleh karena itu sesuai dengan Pasal 1869, akta yang demikian hanya berkedudukan sebagai akta di bawah tangan, sehingga tidak mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Sehubungan dengan itu, agar keautentikan kuasa membebankan Hak Tanggungan terpenuhi, maka bentuk kuasa membebankan Hak Tanggungan tersebut hendaknya dibuat dengan akta notaris dengan mengikuti bentuk dan syarat akta notaris atau bentuk SKMHT tersebut harus ditetapkan dalam undang-undang.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahin rabbi' 'aalamiin, dipanjatkan segala puji dan puja serta syukur kehadirat Allah SWT, atas segala kesehatan, kekuatan dan ketabahan yang dilimpahkan kepada kami sekeluarga. Shalawat dan salam, semoga selalu dilimpahkan kepada junjungan kami Nabi Muhammad SAW, yang memberi tuntunan dan teladan yang baik dan sabar dalam menjalani hidup ini, sehingga diberikan kebahagiaan baik di dunia maupun di akhirat.

Penulisan hasil penelitian ini dilakukan dalam rangka program penelitian ilmu pengetahuan terapan yang dibiayai melalui DIPA 042.04.2.4.400095/2015 Program Magister Kenotariatan (PMKn) Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Tahun Anggaran 2015 berdasarkan Kontrak Nomor 192A/UN8.1.11/KU/MKn/2015 tanggal 15 September 2015. Pelaksanaan program penelitian dosen ini diharapkan dapat meningkatkan kualitas sumber daya manusia dan kapasitas institusional sebagai upaya penguatan akreditasi PMKn Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

Disadari bahwa penelitian ini tidak akan berhasil tanpa bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu, dihaturkan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak atas bantuannya yang diberikan selama ini, sehingga dapat melaksanakan penelitian dengan baik. Secara khusus disampaikan kepada Bapak **Dr. H. Mohammad Effendy, S.H., M.H.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat dihaturkan ucapan terima kasih atas kesediaannya mengusulkan dan memberikan izin untuk melakukan penelitian ini. Demikian juga kepada Bapak **Dr. H. Djumadi, S.H., M.Hum.**, selaku Ketua Program Studi PMKn

Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, dihaturkan ucapan yang sama atas kesediaannya menerima dan memfasilitasi usulan penelitian ini. Selanjutnya teman-teman sejawat dosen dari Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang tidak dapat disebutkan satu persatu dalam kesempatan ini, dihaturkan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya atas partisipasinya dalam memberikan masukan untuk lebih menyempurnakan hasil penelitian ini, sehingga memenuhi persyaratan sebagai bentuk pertanggungjawaban ilmiah dari sebuah penelitian.

Akhirnya, dengan segenap harapan dan segala kerendahan hati, semoga laporan penelitian ini dapat bermanfaat bagi pengembangan keilmuan hukum pada umumnya dan keilmuan hukum jaminan pada khususnya. Semoga doa harapan ini ter kabul oleh Allah SWT.

Banjarmasin, 15 April 2016.

Peneliti/Pelaksana Penelitian,

Rachmadi Usman, S.H., M.H.
NIP. 196709141993031003

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
LEMBAR IDENTITAS DAN PENGESAHAN LAPORAN	iii
RINGKASAN	iv
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	10
D. Metode Penelitian	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Konsep Pemberian Kuasa sebagai Perjanjian	13
B. Konsep Hak Tanggungan sebagai Hak Kebendaan	16
C. Konsep Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan	21
D. Karakter Akta Notaris sebagai Akta Autentik	26
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN	30
A. Kewenangan Notaris dalam Membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dengan Akta	30
B. Kekuatan Hukum Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang Dibuat oleh Notaris dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan	59
BAB IV PENUTUP	77
A. Simpulan	77
B. Saran	78
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
LEMBAR IDENTITAS DAN PENGESAHAN LAPORAN	iii
RINGKASAN	iv
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	10
D. Metode Penelitian	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Konsep Pemberian Kuasa sebagai Perjanjian	13
B. Konsep Hak Tanggungan sebagai Hak Kebendaan	16
C. Konsep Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan	21
D. Karakter Akta Notaris sebagai Akta Autentik	26
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN	30
A. Kewenangan Notaris dalam Membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dengan Akta	30
B. Kekuatan Hukum Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang Dibuat oleh Notaris dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan	59
BAB IV PENUTUP	77
A. Simpulan	77
B. Saran	78
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sejak lahirnya 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 4/1996) tercipta unifikasi hukum jaminan hak atas tanah. Hal ini merupakan amanat dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043; untuk selanjutnya disebut UU 5/1960) yang memerintahkan agar Hak Tanggungan yang dapat dibebani dengan hak atas tanah diatur dengan undang-undang. Dalam Pasal 51 UU 5/1960, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yang dinamakan dengan Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga *Hypotheek* dan *Credietverband*.

UU 4/1996 ini telah lama ditunggu-tunggu lahirnya oleh masyarakat.¹ Hal ini dikarenakan selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya UU 5/1960, lembaga Hak Tanggungan tersebut belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, berhubung belum adanya undang-undang yang mengaturnya secara lengkap, sesuai yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 UU 5/1960 tersebut. Dalam kurun waktu itu, berdasarkan

¹Sutan Remy Sjahdeini. 1999. *Hak Tanggungan: Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*. Bandung: Alumni, hlm. 2.

ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 UU 5/1960, masih diberlakukan ketentuan *Hypotheek* sebagaimana tersebut pada Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (*Staatsblad* Tahun 1847 Nomor 23; untuk selanjutnya disebut KUH Perdata) dan ketentuan *Credietverband* dalam *Staatsblad* Tahun 1908 Nomor 542 sebagaimana yang telah diubah dengan *Staatsblad* Tahun 1937 Nomor 190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan UU 5/1960.

UU 4/1996 ditetapkan dengan pertimbangan yang mendasar, seperti yang termaktub dalam konsideransnya.² Selain sebagai salah satu langkah pragmatis dan taktis dalam mempercepat dan meningkatkan pertumbuhan ekonomi, kelahiran UU 4/1996 juga didasarkan pada pertimbangan filosofis ekonomis, yuridis dan sosiologis.³

Kini pembebanan hak atas tanah tidak lagi menggunakan lembaga *hypotheek*, tetapi menggunakan lembaga Hak Tanggungan. Hak Tanggungan ini merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah, yang objek bisa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Hak Tanggungan tersebut merupakan hak kebendaan yang bersifat memberikan jaminan (hak jaminan kebendaan), di mana lahirnya karena diperjanjikan oleh para pihak sebagai jaminan utang.

Adanya jaminan utang harus ada terlebih dahulu perjanjian utang piutang, karena perjanjian jaminan bersifat *accessoire*. Begitu pula dengan Hak Tanggungan sebagai jaminan utang, tidak mungkin sebagai perjanjian yang dapat berdiri sendiri.

²Rumawi. September-Desember 2012. "Prinsip Parate Executie Dalam Hak Tanggungan Dalam Hal Debitur Wanprestasi". Artikel dalam *Buletin Hukum Perbankan dan Kebanksentralan, Volume 10, Nomor 3*. Jakarta: Departemen Hukum Bank Indonesia, hlm. 59.

³Rachmadi Usman. 1999. *Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: Djambatan, hlm. 41-42.

Untuk dapat memberikan Hak Tanggungan tersebut, bukan asal ada perjanjian pokoknya saja, akan tetapi di dalam perjanjian tersebut harus ada klausula tentang pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan utang.⁴

Pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan utang tersebut, selain diawali dengan perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang, juga harus dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan (debitor) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Mengenai cara pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Dalam pemberian Hak Tanggungan tersebut, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Namun karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, maka pemberi Hak Tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), yang berbentuk akta otentik.

Rutinitas keseharian yang sangat beragam berimplikasi pada kemungkinan berhalangan hadirnya para pihak yang bermaksud memberikan Hak Tanggungan. Kemungkinan berhalangan hadir pada saat seharusnya penandatanganan APHT dilakukan, memberikan sinyal bahwa tidak mungkin untuk dilakukan penandatanganan APHT secara langsung pada saat itu. Kondisi seperti ini dengan sifat kedinamisannya, hukum memberikan solusi dengan cara pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan dalam bentuk SKMHT *in original* yang bentuknya telah ditetapkan.⁵

⁴Gatot Supramono. 2013. *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana, hlm. 117.

⁵Inche Sayuna. Januari-Juni 2014. "Problematika Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Ketika masih berlaku hipotek di kalangan perbankan, ada salah satu jaminan yang disebut Surat Kuasa Memasang Hipotek (SKMH) yang diberikan kepada kreditor. SKMH dibuat dengan dasar akta hipotek. Jaminan ini baru akan dipasang hipoteknya, sangat tergantung kepada kreditor sebagai pemegang kuasa memasang hipotek, terutama apabila utang debitor masuk ke dalam golongan kredit macet. Di mata kreditor maupun debitor keberadaan SKMH sebenarnya dilakukan untuk menghindari biaya hipotek yang tergolong tinggi, sementara utangnya dengan jangka waktu pendek dan pembayaran angsuran utangnya dalam keadaan lancar.⁶

Dengan berlakunya UU 4/1996 juga dikenal SKMHT, akan tetapi SKMHT dibuat sebelum adanya APHT. Dalam UU 4/1996, dikehendaki setelah membuat SKMHT wajib diikuti dengan pembuatan APHT.⁷

SKMHT ini diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor sebagai penerima Hak Tanggungan untuk membebaskan Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan. SKMHT ini merupakan surat kuasa khusus yang memberikan kuasa khusus kepada kreditor untuk membebaskan Hak Tanggungan. SKMHT ini wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT.⁸

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. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 15 ayat (1) UU 4/1996 yang antara lain menyebutkan: "*Surat Kuasa*

Dari Dimensi: Subjek, Objek dan Kepentingan Yuridis". Artikel dalam Reportorium Volume 1, Nomor 1. Solo: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, hlm. 49-50.

⁶Gatot Supramono. 2009. *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*. Jakarta: Rineka Cipta, hlm. 215.

⁷*Ibid.*

⁸Inche Sayuna. *Loc. Cit.*

Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT".

Berdasarkan ketentuan ini, notaris mempunyai kewenangan untuk membuat SKMHT dengan akta. Artinya SKMHT yang dibuat oleh notaris tersebut harus dibuat dalam bentuk akta, bukan dengan cara mengisi blanko/formulir SKMHT yang disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Bentuk SKMHT diatur dalam Pasal 96 ayat (1) 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 3/1997) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 (untuk selanjutnya disebut PerKaban 8/2012). Berdasarkan Pasal ini, bentuk SKMT yang dipergunakan dalam pemberian Hak Tanggungan dan tata cara pengisian harus dibuat mengikuti dan sesuai dengan lampiran yang diatur dalam PMNA/PerKaban 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban 8/2012. Bahkan ditegaskan pula dalam Pasal 96 ayat (3) PMNA/PerKaban 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban 8/2012, bahwa pembuatan APHT tidak dapat dilakukan berdasarkan SKMT yang pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan pada Pasal 96 ayat (1). Hal ini mengandung makna, bahwa pembuatan SKMHT oleh notaris pun juga harus tunduk pada bentuk dan ketentuan yang diatur dalam Pasal 96 ayat (1) PMNA/PerKaban 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban 8/2012 tersebut.

Bagi notaris tidak terkecuali dalam pembuatan SKMHT harus menggunakan blanko SKMHT yang telah diadakan oleh BPN. Hal ini tidak sesuai dengan

kewenangan yang dipunyai oleh notaris, yakni untuk membuat akta autentik, bukan mengisi blanko. Dalam Pasal 15 ayat (1) 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 disebut UU 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 2/2014) ditegaskan, bahwa "*Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang*". Demikian pula sebelum Pasal 1 angka 1 UU 30/2004 sebagaimana diubah dengan UU 2/2014 menyebutkan "*Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan*". Berdasarkan ketentuan-ketentuan ini, maka jelas kewenangan notaris adalah membuat akta autentik, bukan membuat surat, atau mengisi blanko, seperti SKMHT.

Dari Pasal 15 ayat (1) UU 4/1996 diketahui mensyaratkan pembuatan SKMHT "wajib" dengan akta notaris atau akta PPAT. Berarti, kewenangan membuat SKMHT tidak hanya berada pada notaris, melainkan juga berada pada PPAT. SKMHT itu bisa dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, keduanya dalam bentuk "akta". Baik SKMHT itu dibuat dengan akta notaris maupun akta PPAT, keduanya merupakan akta autentik. Di samping notaris, PPAT juga merupakan pejabat umum yang berwenang

membuat akta pengalihan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan. Dalam kedudukan demikian, maka akta-akta yang dibuat PPAT juga merupakan akta autentik.

Pembuatan SKMHT oleh notaris tidak hanya mengikuti pedoman pengisian blanko/formulir SKMHT sebagaimana diatur dalam Pasal 96 ayat (1) PMNA/PerKaban 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban 8/2012, akan tetapi juga harus mengikuti aturan hukum yang terkait dengan pembuatan akta autentik sebagaimana yang diatur dalam KUH Perdata dan peraturan jabatan notaris. Agar SKMHT yang dibuat oleh notaris mempunyai kekuatan hukum sebagai akta autentik, sudah tentu pembuatan SKMHT tersebut harus memenuhi syarat-syarat pembuatan akta notaris.

Rumusan norma hukum yang terkandung dalam Pasal 15 ayat (1) UU 4/1996 mengandung pertentangan (inkonsistensi internal). Satu sisi Pasal 15 ayat (1) UU 4/1996 mewajibkan kuasa membebankan Hak Tanggungan dibuat/ dituangkan dengan akta notaris, namun di sisi lain mensyaratkan bentuk kuasa membebankan Hak Tanggungan tersebut berupa "Surat". Padahal Pasal 15 ayat (1) UU 4/1996 mensyaratkan kalau kuasa membebankan Hak Tanggungan itu dibuat/ dituangkan dengan akta notaris atau akta PPAT, bukan dituangkan dalam bentuk "Surat" .

Frasa "dibuat" sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 ayat (1) UU 4/1996 di sini mengandung makna bahwa 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. Hal ini berarti SKMHT tidak memenuhi ketentuan dan syarat sebagai suatu akta autentik. Selama ini notaris menggunakan SKMHT buatan pihak pertanahan, jika tidak menggunakan bentuk dan format yang disediakan tersebut, SKMHT tersebut 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 seperti yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014.

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.⁹

Demikian juga menurut **Husni Thamrin**, SKMHT yang dibuat oleh PPAT 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

⁹Habib Adjie. 2009. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 31 dan 39.

kolom yang kosong dalam formulir akta tersebut. Hal ini berarti PPAT tidak membuat akta, tetapi hanya mengisi akta.¹⁰

Dengan demikian, SKMHT yang dibuat oleh notaris tersebut, perlu dipertanyakan keabsahannya sebagai akta autentik, karena SKMHT yang dibuat oleh notaris dengan akta notaris selama ini tidak memenuhi persyaratan sebagai akta autentik. Selain itu, terjadinya inkonsistensi internal aturan hukum yang mengatur mengenai pembuatan SKMHT dengan akta oleh notaris seperti yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UU 4/1996. Juga aturan hukum ini juga tidak sejalan dengan kewenangan yang dimiliki oleh notaris untuk membuat akta seperti yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014, bukan mengisi akta seperti halnya mengisi SKMHT. Berdasarkan hal tersebut, maka perlu ditelaah kembali kewenangan dan kekuatan hukum SKMHT yang dibuat dengan akta oleh notaris sebagai akta autentik.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka masalah dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah notaris mempunyai kewenangan untuk membuat SKMHT dengan akta?
2. Bagaimana kekuatan hukum kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat oleh notaris dengan SKMHT?

¹⁰Husni Thamrin. 2011. *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*. Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, hlm. 28-29

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Penelitian ini bertujuan:

1. untuk menganalisis eksistensi kewenangan notaris dalam membuat kuasa membebaskan Hak Tanggungan dengan akta SKMHT;
2. untuk menganalisis keotentikan kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat oleh notaris dengan akta SKMHT.

Penelitian ini diharapkan bermanfaat:

1. sebagai bahan acuan dalam penyempurnaan aturan hukum pembuatan akta kuasa membebaskan Hak Tanggungan dengan akta notaris;
2. sebagai bahan acuan dalam praktik pembuatan akta kuasa membebaskan Hak Tanggungan dengan akta notaris sebagai akta autentik.

D. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang tipenya adalah “*reform-oriented research*”, yaitu: “*research which intensively evaluates the adequacy of existing rules and which recommends changes to any rules found wanting*”.¹¹

Berdasarkan hal ini, maka penelitian hukum ini diarahkan pada mengevaluasi keterkaitan aturan hukum antara UU 4/1996 dan UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014 serta merekomendasikan sebagai tindak lanjut dari hasil

¹¹Terry Hutchinson. 2010. *Researching and Writing in Law*. Sydney:Lawbook Co, hlm. 7

evaluasi aturan hukum pembuatan SKMHT dengan akta oleh notaris.

b. Pendekatan Masalah

Pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isi hukum yang diketengahkan.¹²

Dalam hal ini pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah UU 4/1996 dan UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014 yang terkait dengan pengaturan pembuatan SKMHT dengan akta oleh notaris, sehingga akan ditemukan *ratio legis* aturan hukum tersebut. Selain itu juga dapat diketahui konsistensi dan kesesuaian antara UU 4/1996 dan UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014.

Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan para sarjana hukum ataupun doktrin-doktrin hukum.¹³ Dalam hal ini pendekatan konseptual digunakan untuk menganalisis dan memahami konsep SKMHT sebagai kuasa membebankan Hak Tanggungan.

c. Sumber Bahan Hukum

Penelitian hukum ini bersumber dari bahan hukum primer (*primary source*) dan

¹²Peter Mahmud. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, hlm. 93.

¹³*Ibid.*, hlm. 138.

bahan hukum sekunder (*secondary source*). Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, yang eksistensinya dihasilkan oleh suatu otoritas tertentu. Sementara bahan hukum sekunder berasal publikasi ilmiah para pakar hukum.

Teknik pengumpulan bahan hukum primer dilakukan melalui studi dokumenter, sementara itu pengumpulan bahan hukum sekunder dilakukan melalui studi pustaka.

Bahan hukum primer bersumber dari peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pembuatan SKMHT dan akta autentik, yaitu: KUH Perdata, UU 5/1960, UU 4/1996 dan UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014 serta UU 12/2011. Bahan hukum tersebut dilengkapi lagi dengan peraturan pelaksanaan lainnya, yaitu PP 24/1997, PMNA/PerKaban 3/1996, PMNA/PerKaban 3/1997 dan PMNA/ PerKaban 8/2012, termasuk Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kaban Nomor 110-1039 tanggal 18 April 1996.

Bahan hukum sekunder bersumber dari karya ilmiah hukum berupa buku dan artikel pada jurnal/majalah hukum/internet, yang berisikan informasi ilmiah mengenai hukum jaminan dan hukum kenotariatan. Selain itu dilengkapi dengan kamus Bahasa Indonesia.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Konsep Pemberian Kuasa Sebagai Perjanjian

Secara umum pengertian pemberian kuasa (*lastgeving*) dirumuskan dalam Pasal 1792 KUH Perdata yang menyatakan, sebagai berikut:

"Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan."

Jadi, pemberian kuasa itu merupakan suatu perjanjian untuk melakukan perbuatan hukum tertentu secara secara sepihak untuk dan atas nama orang lain.

Menurut **M. Yahya Harahap**, lembaga hukumnya disebut pemberian kuasa, jika:

- pemberi kuasa melimpahkan perwakilan atau mewakilkan kepada penerima kuasa untuk mengurus kepentingannya, sesuai dengan fungsi dan kewenangan yang ditentukan dalam surat kuasa;
- dengan demikian, penerima kuasa (*lasthebber, mandatory*) berkuasa penuh, bertindak mewakili pemberi kuasa terhadap pihak ketiga untuk dan atas nama pemberi kuasa (*lastgever, instruction, mandate*);
- oleh karena itu, pemberi kuasa bertanggung jawab atas segala perbuatan kuasa, sepanjang perbuatan yang dilakukan tidak melebihi wewenang yang diberikan pemberi kuasa.¹

Kuasa di sini merupakan tindakan hukum sepihak yang memberi wewenang kepada penerima kuasa untuk mewakili pemberi kuasa dalam melakukan suatu tindakan hukum tertentu. Artinya suatu kuasa itu timbulnya dan berakhirnya dapat

¹M. Yahya Harahap. 2008. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 2.

terjadi karena perbuatan hukum dari satu pihak saja.²

Aspek utama dari pemberian kuasa itu berupa "menyelenggarakan suatu urusan", dalam arti melakukan suatu perbuatan hukum tertentu yang akan melahirkan akibat hukum tertentu.³ Aspek lainnya dalam pemberian kuasa itu implisit adanya suatu perbuatan perwakilan, hal ini dicirikan dari frasa "untuk atas namanya", yang berarti adanya seseorang yang mewakili orang lain dalam melakukan suatu perbuatan hukum tertentu.⁴

Dalam hal seseorang kuasa menerima kuasa dari pemberi kuasa hanya dalam hubungan intern antara pemberi kuasa dan penerima kuasa, di mana penerima kuasa tidak berhak mewakili pemberi kuasa untuk melakukan hubungan dengan pihak ketiga, maka perjanjian kuasa ini tidak melahirkan suatu perwakilan. Akan tetapi dari pengertian pemberian kuasa dapat dilihat bahwa semua perjanjian pemberian kuasa itu akan melahirkan perwakilan atau dengan kata lain bahwa penerima kuasa dapat mewakili pemberi kuasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu untuk dan atas nama pemberi kuasa.⁵

Dari uraian di atas, dapat disimpulkan karakteristik lembaga pemberian kuasa tersebut, di antaranya:

- merupakan perwakilan untuk menyelenggarakan "suatu urusan tertentu" dari seseorang (pemberi kuasa);
- penerima kuasa mempunyai "kekuasaan penuh" (*volmacht*) untuk dan atas

²Herlien Budiono. 2007. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 53.

³Habib Adjie. 1999. *Pemahaman Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 8-9.

⁴*Ibid.*, hlm. 9.

⁵*Ibid.*

nama pemberi kuasa dalam menyelenggarakan suatu urusan tertentu tersebut;

- tanggung jawab dalam menyelenggarakan suatu urusan tertentu tersebut "berada penuh" pada pemberi kuasa, sepanjang penerima kuasa menyelenggarakannya sesuai dengan pelimpahan yang dikuasakan kepadanya;
- karena itu, penerima kuasa tidak diperbolehkan melakukan suatu tindakan yang melampaui batas kuasa yang diberikan kepadanya;
- pemberian kuasa tersebut dapat berakhir seketika atau secara sepihak.

Terkait dengan cara dan bentuk pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1793 KUH Perdata, di antaranya sebagai berikut:

1. kuasa dapat diberikan dan diterima dalam bentuk akta resmi, juga dapat diberikan dalam suatu akta dibawah tangan, atau surat biasa, bahkan diberikan secara lisan;
2. kuasa juga dapat diterima/terjadi ssecara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa.

Perjanjian pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian konsensual, artinya dengan adanya kata sepakat (konsensus) sudah melahirkan suatu perjanjian pemberian kuasa yang mengikat para pihak yang bersangkutan.⁶

Pemberian kuasa bukan hanya lahir dari suatu perjanjian, tetapi juga ada pemberian kuasa yang lahir karena undang-undang, artinya untuk perbuatan-perbuatan tertentu tanpa dinyatakan sebagai suatu pemberian kuasa telah terjadi pemberian kuasa

⁶Habib Adjie. *Pemahaman Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*. *Op.Cit.*, hlm. 10.

karena undang-undang telah menentukannya demikian.⁷

Pemberian kuasa seperti ini dapat dilihat dari orangtua atau wali yang mewakili anak yang belum dewasa atau seorang direksi yang mewakili perseroannya.⁸

Jenis suatu kuasa yang diatur dalam undang-undang dapat dibedakan berdasarkan isi kuasa itu sendiri, yang terdiri atas:

- a. Kuasa umum, yaitu pemberian kuasa mengenai pengurusan, yang disebut *beherder* atau manajer untuk mengatur kepentingan pemberi kuasa.
- b. Kuasa khusus, yaitu pemberian kuasa mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih.
- c. Kuasa istimewa, yaitu pemberian kuasa mengenai tindakan tertentu yang sangat penting yang hanya dapat dilakukan pemberi kuasa sendiri, yang diwakilkan kepada penerima kuasa.
- d. Kuasa perantara (*agent*), yaitu pemberian kuasa untuk melakukan perbuatan hukum tertentu dengan pihak ketiga atas perintah pemberi kuasa (*principal*), sehingga penerima kuasa berkedudukan sebagai agen atau perwakilan *principal*.⁹

B. Konsep Hak Tanggungan sebagai Hak Kebendaan

Hubungan langsung antara orang dengan benda, melahirkan hak kebendaan (*zakelijkrecht*) yang memberikan kekuasaan langsung kepada yang bersangkutan atas suatu benda, dan karenanya hak kebendaan tersebut dapat dipertahankan terhadap siapapun juga.

Kemutlakan hak kebendaan tersebut terletak pada kekuasaan langsung yang dapat dipertahankan terhadap apa pun. Hak kebendaan ini dapat memberikan kekuasaan yang sangat luas terhadap suatu benda.¹⁰

Hak kebendaan merupakan bagian hak perdata, yang dibagi atas hak absolut

⁷*Ibid.*

⁸*Ibid.*

⁹M. Yahya Harahap. *Op.Cit.*, hlm. 6-8.

¹⁰Neng Yani Nurhayani. 2015. *Hukum Perdata*. Bandung: Pustaka Setia, hlm. 176.

(*ius in re*) dan hak relatif (*ius ad rem*).¹¹

Hak absolut adalah suatu hak yang berlaku dan harus dihormati oleh setiap orang, yang merupakan bagian dari hak keperdataan.¹²

Selanjutnya hak absolut ini dapat dibedakan dalam beberapa pengertian, yaitu:

- a. hak absolut atas suatu benda, disebut juga hak kebendaan;
- b. hak absolut yang juga berkaitan dengan pribadi seseorang, disebut juga hak kepribadian (*persoonlijkheids recht*), misalnya hak hidup, hak merdeka atas kehormatan, dan lain-lain;
- c. hak absolut yang berkaitan dengan orang dan keluarga, disebut juga hak kekeluargaan (*familieheidsrecht*), misalnya hak-hak yang timbul dari hubungan hukum antara orangtua dan anak, antara wali dan anak, dan lain-lain;
- d. hak absolut atas benda tidak berwujud, disebut juga hak *immaterieel recht*, misalnya hak merek, hak paten dan hak cipta.¹³

Selain hak absolut, hak relatif juga merupakan bagian dari hak perdat, yang digolongkan sebagai hak perseorangan (*persoonlijke recht*) dan berkaitan erat dengan hukum perikatan.¹⁴

Hak *persoonlijk* adalah semua hak yang timbul karena adanya hubungan perutusan, sedangkan perutusan itu timbul dari perjanjian, undang-undang, dan lain-lain.¹⁵

Hak kebendaan tersebut memiliki karakter yang dibedakan dengan hak perseorangan. Perbedaannya dapat dilihat pada beberapa hal, yaitu:

1. Hak kebendaan bersifat absolut, artinya hak ini dapat dipertahankan terhadap setiap orang. Sedangkan hak perorangan bersifat relatif, artinya hanya dapat dipertahankan terhadap pihak tertentu;

¹¹Frieda Husni Hasbullah. 2002. *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-hak Yang Memberi Kenikmatan Jilid 1*. Jakarta: Ind-Hill Co., hlm. 49.

¹²Titik Triwulan Tutik. 2008. *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 153.

¹³Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1981. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty, hlm. 24.

¹⁴Bandingkan Frieda Husbi Hasbullah. *Op.Cit.*, hlm. 50.

¹⁵Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Loc.Cit.*

2. Hak kebendaan jangka waktunya tidak terbatas, sedangkan hak perorangan jangka waktunya terbatas;
3. Hak kebendaan mempunyai *droit de suite (zaaksgevolg)*, artinya mengikuti bendanya dimanapun benda itu berada. Dalam hal ada beberapa hak kebendaan di atas suatu benda, maka kekuatan hak itu ditentukan berdasarkan urutan terjadinya (asas prioritas/*droit de preference*). Sedangkan pada hak perorangan, mana yang lebih dulu terjadi tidak dipersoalkan, karena sama saja kekuarannya (asas kesamaan/asas *pari passu*).
4. Hak kebendaan memberikan wewenang yang sangat luas kepada pemiliknya. Hak ini dapat dijual, dijaminkan, disewakan, atau dipergunakan sendiri; sedangkan hak perorangan memberikan wewenang yang sangat terbatas. Pemilik hak perorangan hanya dapat menikmati apa yang menjadi haknya. Hak ini hanya dapat dialihkan dengan persetujuan pemilik.¹⁶

Hak kebendaan dimaksud di atas dapat dibedakan atas dua jenis seperti yang diatur dalam Pasal 528 KUH Perdata. Pasal ini menyebutkan:

“Atas sesuatu kebendaan, seorang dapat mempunyai, baik suatu kedudukan berkuasa, baik hak milik, baik hak waris, baik hak pakai hasil, baik hak pengabdian tanah, baik gadai atau hipotik.”

Jadi, berdasarkan Pasal 528 KUH Perdata hak kebendaan tersebut dibedakan atas 2 (dua) macam, yaitu: (1) hak kebendaan yang memberi kenikmatan (*zakelijk genootsrecht*) dan (2) hak kebendaan yang memberi jaminan (*zakelijk zekerheidsrecht*). Hak kebendaan yang memberi jaminan (*zakelijk zekerheidsrecht*) dimaknai sebagai suatu hak yang diberikan kepada pemegangnya untuk didahulukan dalam pemenuhan hutang atas jaminan (pembebanan) benda milik orang, misalnya: hak gadai (*pand*) untuk jaminan kebendaan bergerak dan hak hipotik (*hypotheek*) untuk jaminan kebendaan tak bergerak.

Hak atas tanah sebagai kebendaan tidak bergerak dapat dijadikan sebagai jaminan kredit, karena bernilai ekonomis serta dapat dialihkan. Bernilai ekonomi,

¹⁶Mariam Darus Badruzaman. 1983. *Mencari Sistem Hukum Benda*. Bandung: Alumni, hlm. 30.

bahw hak atas tanah tersebut dapat dinilai dengan uang, guna menjamin utang yang berupa uang tersebut. Dapat dialihkan, bahwa hak atas tanah tersebut dapat dipindahtangankan sebagai jaminan pelunasan utang. Dengan hak atas tanah yang bernilai ekonomis dan dapat dialihkan tersebut, menjadi terbuka kemungkinannya untuk memperoleh kredit yang diperlukan, dengan menggunakan tanah yang dipunyainya sebagai jaminan.

Lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit, karena itu diperlukan jaminan yang baik (ideal). Suatu jaminan dapat dikatakan baik (ideal) bila memenuhi hal-hal sebagai berikut:

- a. dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
- b. tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya;
- c. memberi kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat dengan mudah diuangkan untuk melunasi utang si penerima (pengambil) kredit.
- d. nilai jaminan dapat meningkat, setidak-tidaknya stabil;
- e. jaminan utang tidak membebankan kewajiban-kewajiban tertentu bagi kreditor, misalnya kewajiban untuk merawat dan memperbaiki barang, membayar pajak, dan sebagainya;
- f. ketika pinjaman macet, jaminan utang mudah dieksekusi dengan model pengekseskusan yang mudah, biaya rendah, dan tidak memerlukan bantuan debitor, artinya suatu jaminan utang harus selalu berada dalam keadaan "mendekati tunai" (*near to cash*).¹⁷

Sebagai jaminan kredit, maka hak atas tanah mempunyai kelebihan, antara lain adalah harganya tidak pernah turun.¹⁸ Hak-hak atas tanah yang seperti ini dapat

¹⁷R. Subekti. 1978. "Perkembangan Lembaga-lembaga Jaminan di Indonesia Dewasa Ini". Kertas Kerja dalam *Seminar tentang Hipotek dan Lembaga-lembaga Jaminan Lainnya*, Badan Pembinaan Hukum Nasional. Bandung: Bina Cipta, hlm. 31-32, R. Subekti. 1991. *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 19 dan Munir Fuady. 2013. *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Erlangga, hlm. 4.

¹⁸Arie Sukanti Hutagalung, dkk. 2012. *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*. Denpasar: Pustaka Larasan, Jakarta: Universitas Indonesi, dan Leiden: Universitas Groningen, ahlm. 245.

dijadikan jaminan utang dengan dibebankan pada Hak Tanggungan. Hak Tanggungan merupakan jaminan hak atas tanah sebagaimana diamanatkan dalam UU 5/1960. Dengan UU 4/1996 diatur lembaga Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah.

Batasan Hak Tanggungan dirumuskan dalam Pasal 1 angka 1 UU 4/1996 yang menyebutkan sebagai berikut:

”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 yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Sementara itu Angka 4 Penjelasan Umum atas UU 4/1996 antara lain menyatakan:

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain.”

Dari rumusan Pasal 1 angka 1 UU 4/1996 dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek (jaminan)nya berupa Hak-hak atas Tanah yang diatur dalam UU 5/1960. Jelas pula bahwa Hak Tanggungan merupakan salah satu jenis jaminan kebendaan, yang meskipun tidak dinyatakan dengan tegas, adalah jaminan yang lahir dari suatu perjanjian.¹⁹

¹⁹Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2005. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana, hlm. 13 dan 16.

Dalam Penjelasan Umum atas UU 4/1996 disebutkan ciri-ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yaitu:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada;
3. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan; dan
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Selain itu sebagai jaminan kebendaan, maka Hak Tanggungan juga mempunyai prinsip-prinsip dan sifat-sifat sebagai hak kebendaan, yaitu:

1. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*) atau tidak dapat dipisah-pisahkan (*onsplitsbaarheid*) (Pasal 2 ayat (1) UU 4/1996);
2. Hak Tanggungan mengandung *royal parsial* (Pasal 2 ayat (2) UU 4/1996);
3. Hak Tanggungan mengikuti benda yang dijaminakan (*droit de suite*) dalam tangan siapapun berada (Pasal 7 UU 4/1996);
4. Hak Tanggungan bertingkat (terdapat peringkat yang lebih tinggi diantara kreditor pemegang Hak Tanggungan) (Pasal 5 ayat (2) UU 4/1996);
5. Hak Tanggungan membebani hak atas tanah tertentu (asas spesialitas) (Pasal 11 dan Pasal 8 UU 4/1996);
6. Hak Tanggungan wajib didaftarkan (asas publisitas), artinya pemberian Hak Tanggungan harus atau wajib diumumkan atau didaftarkan, sehingga pemberian Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui secara terbuka oleh pihak ketiga dan terdapat kemungkinan mengikat pula terhadap pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan (Pasal 13 UU 4/1996);
7. Hak Tanggungan dapat disertai janji-janji tertentu yang dicantumkan dalam APHT (Pasal 11 ayat (2) UU 4/1996).²⁰

C. Konsep Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Proses pembebanan Hak Tanggungan sebagai jaminan utang diawali dengan pemberian Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan ini harus dilakukan oleh

²⁰Rachmadi Usman. 2011. *Hukum Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 308-310.

pemberi Hak Tanggungan sendiri, wajib hadir di hadapan PPAT pada saat penandatanganan APHT. APHT merupakan akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.

Adakalanya debitor atau pihak ketiga sebagai pemilik jaminan tidak dapat hadir untuk membuat APHT, sehingga debitor atau pihak ketiga pemilik jaminan membuat SKMHT.²¹

Keharusan membuat SKMHT dalam pemberian Hak Tanggungan tersebut diatur dalam Pasal 15 UU 4/1996. Penggunaan SKMHT ini terbatas pada saat pemberi Hak Tanggungan benar-benar tidak dapat hadir di hadapan PPAT ketika pembuatan APHT dilakukan. Apabila keadaan seperti itu, pemberi Hak Tanggungan dapat menunjuk pemegang Hak Tanggungan atau pihak lain sebagai kuasanya untuk mewakilinya dalam pemberian Hak Tanggungan. Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan tersebut dituangkan dalam SKMHT.

Substansi SKMHT merupakan pemberian kuasa, yaitu untuk melakukan atau menyelenggarakan satu urusan tertentu, dalam hal ini yaitu "membebankan Hak Tanggungan" atau hanya khusus satu perbuatan untuk membebankan Hak Tanggungan saja ke dalam bentuk APHT.²²

SKMHT ini merupakan surat kuasa khusus yang ditujukan kepada pemegang Hak Tanggungan atau pihak lain untuk mewakili pemberi Hak Tanggungan hadir di hadapan PPAT untuk melakukan pembebanan Hak Tanggungan, berhubung pemberi Hak Tanggungan tidak dapat datang menghadap sendiri untuk melakukan tindakan

²¹Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy. 2013. *Buku Referensi Hukum Perbankan: Hukum Jaminan*. Surabaya: Revka Petra Media, hlm. 74.

²²Habib Adjie. *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan*. *Op.Cit.*, hlm. 9.

membebankan Hak Tanggungan di hadapan PPAT. Oleh karena itu, bila hal tersebut "benar-benar diperlukan", maka pembebanan Hak Tanggungan dapat dikuasai dalam suatu kuasa khusus yang diberikan langsung (sendiri) oleh pemberi Hak Tanggungan. Penggunaan SKMHT ini khusus ditujukan untuk membebankan Hak Tanggungan belaka, bukan ditujukan untuk keperluan lain di luar untuk membebankan Hak Tanggungan ke dalam APHT.

Dalam sistem KUH Perdata diperkenankan juga dibuat kuasa memasang hipotek, dengan suatu surat kuasa khusus untuk itu. Kuasa memasang hipotek ini dilakukan dengan tujuan untuk:

- a. Untuk menyingkat waktu bagi kreditor;
- b. Untuk menghemat biaya karena pengikatan hipotek membutuhkan biaya, karena itu, pengikatan hipotek tidak dilakukan kecuali karena terpaksa;
- c. Karena itu, kuasa memasang hipotek sangat cocok juga diterapkan untuk utang-utang yang kecil;
- d. Untuk mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi berhubung karena sesuatu dan lain hal, benda objek jaminan hipotek belum memenuhi syarat untuk dipasang hipotek.²³

Sementara itu, ada 2 (dua) alasan pembuatan dan penggunaan SKMHT tersebut, yaitu:

1. Syarat subjektif yaitu:
 - a. Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan notaris/PPAT untuk membuat APHT;
 - b. Prosedur pembebanan Hak Tanggungan panjang/lama;
 - c. Biaya pembuatan Hak Tanggungan cukup tinggi;
 - d. Kredit yang diberikan jangka pendek;
 - e. Kredit yang diberikan tidak besar/kecil;
 - f. Debitur sangat dipercaya/bonafid.
2. Syarat objektif yaitu:
 - a. Sertipikat belum diterbitkan;
 - b. Balik nama atas tanah pemberi Hak Tanggungan belum dilakukan;
 - c. Pemecahan/penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama

²³Munir Fuady. 2014. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, hlm. 99-100.

- pemberi Hak Tanggungan;
 d. Roya/pencoretan belum dilakukan.²⁴

Keharusan membuat SKHMT hendaknya jangan ditafsirkan, bahwa setiap pemberian Hak Tanggungan diwajibkan disertai dengan SKMHT, tidak demikian maksud Pasal 15 ayat (1) UU 4/1996. Maksudnya, bila pemberian Hak Tanggungan dikuasakan kepada pihak atau orang lain, maka kuasa yang demikian “wajib” dituangkan dalam bentuk akta, baik akta notaris atau akta PPAT. Bentuk aktanya berupa SKMHT seperti yang dipersyaratkan dalam Pasal 15 ayat (1) UU 4/1996.²⁵

Menurut **Habib Adjie**, SKMHT merupakan akta yang dibuat oleh pejabat umum, dalam hal ini notaris atau PPAT, sehingga secara formal bahwa SKMHT mempunyai kekuatan mengikat dan sebagai alat bukti yang kuat.²⁶

Pembuatan SKMHT tersebut terikat pada persyaratan dan bentuk tertentu yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Bila tidak dipenuhi persyaratan dan bentuk tertentu tersebut, maka sesuai dengan Penjelasan atas Pasal 15 ayat (1) UU 4/1996, “surat kuasa” yang demikian diancam “batal demi hukum”. Sekali lagi, kewajiban di sini bertalian dengan “kewajiban” penuangan SKMHT tersebut dalam bentuk akta notaris atau akta PPAT.

Di samping harus dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, pembuatan SKMHT juga harus memenuhi persyaratan tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UU 4/1996, yaitu:

1. SKMHT dibuat semata-mata dalam rangka membebaskan Hak Tanggungan.

²⁴Salim HS. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, hlm. 147-148.

²⁵Rachmadi Usman. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 439.

²⁶Habib Adjie. *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*. *Op.Cit.*, hlm. 11.

Dalam SKMHT tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada kuasa membebankan Hak Tanggungan. Dilarang, misalnya memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah.

2. SKMHT tidak memuat hak substitusi. Dalam SKMHT dilarang memuat kuasa penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Dalam hal ini, bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain.
3. SKMHT harus mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang dengan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitornya apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan. Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan ini sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi Hak Tanggungan.
4. Kuasa membebankan Hak Tanggungan dimaksud tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apa pun juga, kecuali:
 - Dicabut atas kesepakatan bersama;
 - Kuasa tersebut telah dilaksanakan;
 - Jangka waktu berlakunya SKMHT telah habis atau berakhir;
 - Tidak dilaksanakan atau tidak diikuti dengan pembuatan APHT;
 - Pembatalan pengadilan.

SKMHT memberikan kedudukan yang kuat kepada Kreditur karena SKMHT tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir karena sebab apapun. Oleh karena itu, kreditor tidak perlu merasa khawatir akan kekuatan SKMHT, yang perlu diperhatikan adalah masa berlakunya SKMHT karena SKMHT gugur demi hukum bila masa berlakunya berakhir. Masa berlaku SKMHT tidak dapat diperpanjang oleh karena itu PPAT harus sungguh-sungguh memperhatikan dan memperhitungkan masa berlakunya SKMHT sehingga menghindarkan diri dari tidak dapat dibuatnya APHT yang dikarenakan telah berakhirnya masa berlakunya SKMHT.²⁷

²⁷Mustofa. 2014. *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*. Yogyakarta: KaryaMedia, hlm. 301.

D. Karakter Akta Notaris Sebagai Akta Autentik

Secara etimologi, kata “akta” berasal dari bahasa latin “acta” yang berarti “geschrift” atau surat.²⁸ surat yang diberi tanda tangan itu dinamakan dengan akta, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak. Dibuat sejak semula dengan tujuan untuk dijadikan sebagai bukti. Fungsi tanda tangan di sini untuk mengindividualisir sebuah akta, membedakannya dengan akta yang lain.²⁹

Seperti diketahui kuasa membebaskan Hak Tanggungan diantaranya dibuat dengan akta notaris. Menurut Pasal 1 angka 7 UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014, akta notaris dimaknai sebagai akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang. Kemudian berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata, suatu akta dikatakan sebagai akta autentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.

Dari Pasal 1868 KUH Perdata dapat diketahui 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;
3. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.³⁰

²⁸Suharjono. Desember 1995. "Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum". Artikel dalam Varia Peradilan Nomor 123 Tahun XI. Jakarta: Ikatan Hakim Indonesia, hlm. 128.

²⁹Krisna Harahap. 2008. *Hukum Acara Perdata: Mediasi, Class Action, Arbitrase dan Alternatif*. Bandung: Grafiti Budi Utami, hlm. 72-73.

³⁰G.H.S. Lumban Tobing. 1992. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga, hlm. 48.

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

- a. 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;
- b. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang;
- c. 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);
- d. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya;
- e. Pernyataan atau fakta dari tindakan yang disebut oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.³¹

Notaris merupakan pejabat umum yang mempunyai kewenangan membuat akta. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014 yang menyebutkan, bahwa:

"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."

Suatu akta dikatakan sebagai autentik juga harus memenuhi bentuk akta yang ditentukan oleh undang-undang. Sebuah akta autentik sudah memiliki bentuk pola sendiri. Jadi, seseorang yang ingin membuat akta autentik di hadapan notaris tidak dapat membuat dengan format sembarangan.³²

Akta notaris mempunyai bentuk tertentu, yang anatominya telah diatur dalam Pasal 38 UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014. Menurut Pasal ini,

³¹Herlien Soerojo. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola, hlm. 148.

³²Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan. 2009. *Ke Notaris*. Jakarta: Raih Asa Sukses, hlm. 83.

kerangka akta notaris diatur sebagai berikut:

- (1) *Setiap Akta terdiri atas:*
 - a. *awal Akta atau kepala Akta;*
 - b. *badan Akta; dan*
 - c. *akhir atau penutup Akta.*
- (2) *Awal Akta atau kepala Akta memuat:*
 - a. *judul Akta;*
 - b. *nomor Akta;*
 - c. *jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan*
 - d. *nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.*
- (3) *Badan Akta memuat:*
 - a. *nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;*
 - b. *keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;*
 - c. *isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan*
 - d. *nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.*
- (4) *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.*
- (5) *Akta Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.*

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.³³

Dalam dunia 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, "membuat" akta terdiri atas penyusunan; pembacaan akta oleh notaris; serta penandatanganan akta oleh para penghadap, para saksi, dan notaris. Akta pihak merupakan akta yang berisikan mengenai apa yang terjadi berdasarkan keterangan yang diberikan oleh para penghadap kepada notaris 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. Oleh karena itu, dikatakan akta tersebut dibuat "di hadapan" (*ten overstaan*) notaris.

Pada akta *relaas*, "membuat" akta diartikan sebagai 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. Akta *relaas* adalah bentuk akta yang dibuat untuk bukti oleh (para) penghadap, di mana di dalam akta tersebut diuraikan secara otentik tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan sendiri oleh notaris di dalam menjalankan jabatannya sebagai notaris. Akta yang 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, tetapi untuk bukti mengenai perbuatan dan kenyataan yang disaksikan oleh notaris di dalam menjalankan jabatannya."³⁴

³³Habid Adjie. 2008. *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama, hlm. 126.

³⁴Herlien Budiono. 2013. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 7-8.

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN

A. Kewenangan Notaris dalam Membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dengan Akta

Sejarah mencatat awal lahirnya profesi jabatan notaris adalah profesi kaum terpelajar dan kaum yang dekat dengan sumber kekuasaan. Para notaris ketika itu mendokumentasikan sejarah dan titah raja. Di samping itu, para notaris juga menjadi orang dekat Paus yang memberikan bantuan dalam hubungan keperdataan. Bahkan pada abad kegelapan (Dark Age 500 - 1000 setelah Masehi) dimana penguasa tidak bisa memberikan jaminan kepastian hukum, para notaris menjadi rujukan bagi masyarakat yang bersengketa untuk meminta kepastian hukum atas sebuah kasus. Jabatan notaris tersebut, termasuk jabatan yang prestisius, mulia, bernilai keluhuran dan bermartabat tinggi.¹

Munculnya lembaga notaris dilandasi kebutuhan akan suatu alat bukti yang mengikat, selain alat bukti saksi. Ketika kaisar Yustisianus (Romawi) berkuasa, mulai dipikirkan tentang adanya alat bukti lain yang mengikat, mengingat alat bukti saksi kurang memadai lagi sebab sesuai dengan perkembangan masyarakat, perjanjian-perjanjian yang dilaksanakan anggota masyarakat semakin rumit dan kompleks. Bisa saja suatu perjanjian dibuat dengan waktu yang sangat panjang dan melebihi umur pihak (manusia) yang melakukan perjanjian. Untuk menutupi

¹Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia dan Anke Dwi Saputro (Editor). 2009. *Jati Diri Notaris Indonesia, Dulu, Sekarang, dan Dimasa Mendatang*. Jakarta: Gramedia Pustaka, hlm. 32.

kelemahan alat bukti saksi ini, maka diadakan suatu alat bukti tertulis.²

Secara kebahasaan, notaris berasal dari kata *notarius* untuk tunggal dan *notarii* untuk jamak. *Notarius* merupakan istilah yang digunakan oleh masyarakat Romawi untuk menamai mereka yang melakukan pekerjaan menulis.³ Notaris berasal dari kata "nota literaria" yaitu: "tanda tulisan" atau "karakter" yang dipergunakan untuk menuliskan atau menggambarkan perkataan-perkataan. *Notarius* merupakan titel untuk menandakan suatu golongan orang-orang yang melakukan suatu bentuk pekerjaan tulis-menulis. Artinya ini kemudian berubah, yang dikenal dengan istilah "notarii", yaitu orang-orang yang memiliki keahlian untuk mempergunakan suatu bentuk tulisan cepat di dalam menjalankan pekerjaan mereka, yang dapat dipersamakan dengan *stenografen*.⁴

Untuk pertama kalinya nama *notarii* diberikan kepada orang-orang yang mencatat atau menuliskan pidato yang diucapkan oleh Cato dalam senat Romawi, dengan mempergunakan tanda-tanda kependekan (*abbreviations* atau *characters*).⁵

Nama *notarii* pada abad ke-5 dan abad ke-6 diberikan secara khusus kepada para penulis pribadi dari para kaisar, sehingga arti pada umumnya dari *notarii* hilang dan pada akhir abad ke-5 perkataan *notarii* diartikan sebagai "hofbeambten" yang melakukan berbagai ragam pekerjaan *kanselarij* kaisar dan semata-mata pekerjaan administratif. Ada beberapa tingkatan "hofbeambten" tersebut, pekerjaan utama adalah menulis segala sesuatu yang dibicarakan dalam *consistorium* kaisar pada

²Abdul Fhofur Anshori. 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: UII Press, hlm. 7.

³*Ibid.*, hlm. 7-8.

⁴G.H.S. Lumban Tobing. 1992. *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*. Jakarta: Erlangga, hlm. 5-6.

⁵*Ibid.*, hlm. 6.

acara-acara rapat kenegaraan.⁶

Jabatan notarii ini, kehidupannya sangat dekat dan erat dengan para penguasa pada zamanya, seperti raja dan paus. Untuk kerajaan-kerajaan di Roma menggunakan istilah "Tabularii", yang pada akhirnya juga disebut dengan notaris. Dalam lingkup ke-Paus-an ataupun pemerintahan gereja, profesi seperti notaris disebut dengan "Tabellio" dan "Notairus Publicus", yang pada akhirnya lebih dikenal dengan sebutan "notarius".⁷

Notarius merupakan pejabat yang menjalankan tugas untuk pemerintah dan tidak melayani masyarakat pada umumnya. Mereka yang melayani masyarakat pada umumnya dikenal dengan sebutan *tabelliones*. *Tabelliones* merupakan pejabat yang melakukan penulisan untuk masyarakat umum (*server publici*) yang membutuhkan keahliannya. Fungsi *tabelliones* ini pada dasarnya telah sama dengan fungsi notaris pada zaman sekarang, namun tidak memiliki sifat *ambtelijk*, karena itulah tulisan-tulisan yang dibuatnya tidak bersifat autentik.⁸

Tugas penulisan pada waktu itu tidak hanya dikerjakan oleh *tabelliones*, melainkan ada pejabat yang dikenal sebagai *tabularii*. *Tabularii* merupakan pejabat yang memiliki tugas administrasi yakni memegang dan mengerjakan buku-buku keuangan serta mengadakan pengawasan atas administrasi dan magistrat kota. *Tabularii* juga bertugas menyimpan surat-surat dan diberi wewenang untuk membuat akta. Berbeda dengan *tabelliones* dan *notarius*, *tabularii* telah memiliki sifat

⁶A.A. Andi Prajitno. 2010. *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Notaris di Indonesia*. Surabaya: Putra Media Nusantara, hlm. 9.

⁷*Ibid.*, hlm. 10.

⁸Abdul Ghofur Anshori. *Op.Cit.*, hlm. 8.

ambtelijk, karenanya memiliki hak untuk menyatakan secara tertulis bahwa perbuatan-perbuatan hukum yang ada dari para pihak yang membutuhkan jasanya. Meskipun demikian pernyataan secara tertulis yang dibuat oleh *tabularii* belumlah memiliki kekuatan autentik dan belum mempunyai kekuatan eksekusi.⁹

Tercatat baru di abad ke-13, akta yang dibuat oleh notaris bersifat sebagai akta umum yang diakui dan di abad ke-15, akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian tetapi hal ini tidak pernah diakui secara umum. Pada waktu itu akta notaris belum dapat diterima sebagai alat bukti mutlak mengenai isinya dan dapat disangkal apabila terdapat bukti sebaliknya dengan alat bukti saksi. Akta notaris dapat dikesampingkan bila dari keterangan saksi diperoleh bukti bahwa apa yang diterangkan di dalam akta tersebut keliru. Semenjak saat itu akta notaris dibuat tidak sekedar untuk mengingat kembali peristiwa yang telah terjadi, melainkan untuk kepentingan kekuatan pembuktiannya.¹⁰

Baik *notarius* maupun *tabellio* pada dasarnya sama-sama menjalankan pekerjaan menulis menyatakan perbuatan-perbuatan hukum tertentu sebagai suatu peristiwa yang memiliki kekuatan pembuktian sebagai alat bukti telah terjadinya suatu peristiwa hukum tertentu yang diyakini kebenarannya.

Gelombang peradaban mulai dari Laut Tengah ke Benua Eropa dan melalui Spanyol ke Amerika Tengah dan Selatan. Demikian pula ilmu Notariat Latin, yang tidak dilalui ialah Inggris, dan sebagian besar negara Skandinavia. Pengaruh Perancis terhadap pemberian bentuk disebabkan karena ada *Ventosewet* (Undang-Undang

⁹*Ibid.*

¹⁰*Ibid.*, hlm. 9.

Hukum Dagang) yang dibuat Napoleon, yang menjadi dasar jabatan notaris. Di Argentina pada tahun 1947 telah diprakarsai untuk mengumpulkan negara-negara yang menganut Notariat Latin. Perkumpulan ini dinamakan *Union Notariat du Latin*.¹¹

Ada sebuah kota di Italia Utara, yaitu Bologna, di mana ilmu hukum berkembang. Ilmuwan yang terkenal ialah Irnerius yang mendirikan pendidikan hukum. Sejak itu mulai kelahiran baru ilmu hukum (*renaissance*) di abad pertengahan. Sejak itu terdapat model-model akta yang dibuat *tabellio*. Kedudukan notaris sangat terhormat, karena ia mampu membuat akta-akta penting tentang perbuatan-perbuatan hukum yang teliti dan dapat dipercaya.¹²

Notariat datang ke Indonesia melalui negeri Belanda. Perkembangan hukum di Perancis (kodifikasi hukum) mempunyai pengaruh besar di negeri Belanda. Kalau dahulu Notariat dikenal sebagai seorang ahli, maka Notaris dipandang sebagai jabatan. Pengawasan terhadapnya ditingkatkan, jumlahnya diperketat, cuti harus seizin pemerintah dan berbagai aturan diberlakukan terhadap protokol notaris, dan diberikannya kekuatan istimewa pada grosse akte notaris, yaitu kekuatan eksekutorial. Semuanya ditujukan untuk kepentingan umum.¹³

Fungsi Notaris di Eropa Kontinental lain daripada di Inggris dan Skandinavia, juga di Amerika. Notaris Latin mempunyai fungsi yang luas dan kuat. Kedudukannya penting sebagai pejabat umum yang diberi wewenang oleh pemerintah untuk

¹¹Ady Kusnadi, Mugiyati, dan Sutriya. 2010. *Masalah Hukum Jabatan Notaris dalam Kegiatan Pertanahan*. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, hlm. 7.

¹²*Ibid.*

¹³*Ibid.*, hlm. 7-8.

membuat akta-akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang diatur undang-undang di bidang hukum sipil, sepanjang tidak menjadi tugas pejabat umum lainnya (misalnya Pejabat Pencatatan Sipil). Di negara-negara yang menganut Sistem Anglo Saxon, notaris diangkat hanya untuk melegalisir akta-akta di bawah tangan (identifikasi penandatanganan), tidak ada akta yang dibuat oleh notaris public, yang membuat akta-akta perjanjian adalah *Solicitor Notaris Public* diangkat hanya untuk waktu yang relatif pendek 6 (enam) tahun dan berakhirnya jabatan itu dicantumkan di bawah namanya.¹⁴

Notaris merupakan profesi yang unik. Undang-undang memberikan kewenangan kepada notaris selaku pejabat umum untuk membuat suatu dokumen berupa akta autentik di bidang hukum perdata. Posisi notaris dapat dilihat sebagai suatu "anachronisme", pada satu pihak menjalankan sebagian kekuasaan negara dan di lain pihak bekerja untuk diri sendiri dengan menjalankan profesi yang "bebas", layaknya sekaligus sebagai "pengusaha".¹⁵

Selain sebagai profesi, notaris merupakan jabatan yang diberikan kepada seseorang yang nantinya mempunyai kewenangan utama untuk membuat akta autentik atas permintaan para pihak. Atas dasar itu, notaris dikualifikasikan sebagai pejabat umum. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 UU 30/2004 yang menyatakan sebagai berikut:

*Notaris adalah **pejabat umum** yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.*

¹⁴*Ibid.*

¹⁵Herlien Budiono. 2015. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan Buku Ketiga*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 243.

Kemudian dalam Pasal 1 angka 1 UU 2/2014 ditegaskan sebagai berikut:

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.

Dari sini jelas, bahwa notaris dikualifikasi sebagai pejabat umum. Istilah "pejabat umum" merupakan terjemahan dari istilah "openbare amtbtenaren" atau "public official".

Dalam kamus hukum salah satu arti dari *amtbtenaren* itu adalah pejabat. Kalau dengan istilah *openbare amtbtenaren* adalah pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan masyarakat, maka *openbare amtbtenaren* diartikan sebagai pejabat yang diserahi tugas untuk membuat akta autentik yang melayani kepentingan masyarakat, dan kualifikasi seperti itu diberikan kepada notaris.¹⁶

Jika dilihat dari segi etimologi bahasa, dapat diartikan pejabat umum tersebut adalah pejabat yang diangkat oleh pemerintah serta memiliki kewenangan tertentu dalam suatu lingkungan pekerjaan yang tetap (karena memangku suatu jabatan) yang berkaitan dengan pelayanan terhadap masyarakat. Hal ini berbeda dengan jabatan pegawai negeri, tidak membuat jabatan notaris sama dengan pegawai negeri, karena selain diatur/tunduk pada peraturan yang berbeda, juga karakteristik notaris bersifat mandiri (*autonomous*), tidak memihak siapapun (*impartial*), tidak bergantung pada siapapun (*independent*), yang berarti dalam menjalankan tugas jabatannya tidak dapat dicampuri oleh pihak lain termasuk pihak yang mengangkatnya.¹⁷

Notaris menjalankan sebagian kekuasaan negara dalam bidang hukum perdata

¹⁶Habib Adjie. 2014. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*. Bandung: Refika Aditama, hlm. 12-13.

¹⁷*Ibid.*, hlm. 16.

untuk melayani kepentingan rakyat yang memerlukan bukti atau dokumen hukum berbentuk akta autentik yang diakui oleh negara sebagai bukti yang sempurna. Otentisitas akta notaris bukan pada kertasnya, akan tetapi akta yang dimaksud dibuat di hadapan notaris sebagai pejabat umum dengan segala kewenangannya atau dengan perkataan lain akta yang dibuat notaris mempunyai sifat autentik, bukan karena undang-undang menetapkan sedemikian akan tetapi oleh karena akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum.¹⁸ Notaris ini merupakan simbol keamanan dalam hukum (perdata).¹⁹

Menurut **Kamus Besar Bahasa Indonesia**, definisi dari kata wewenang adalah hak dan kekuasaan untuk bertindak.²⁰ Sedangkan definisi dari kata kewenangan adalah hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu.²¹

Wewenang merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan tertentu berdasarkan peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Setiap wewenang ada batasannya sebagaimana yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Demikian pula wewenang notaris terbatas sebagaimana peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan pejabat yang bersangkutan.²²

Kewenangan notaris dalam jabatannya bersumber pada undang-undang, sebagai kewenangan atribusi yang diberikan oleh undang-undang, yang dalam hal ini pada dasarnya berwenang membuat akta autentik sebagaimana yang diatur dalam UU

¹⁸*Ibid.* hlm. 40-42.

¹⁹Herlien Budiono. *Op.Cit.*, hlm. 144.

²⁰Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. 1988. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, hlm. 1011.

²¹*Ibid.*, hlm. 1010.

²²Ghansham Anand. 2014. *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*. Surabaya: Zifatama, hlm. 43.

30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014.

Kehadiran notaris sebagai pejabat umum dalam membuat akta autentik memang diperlukan, agar menjamin keautentikan suatu keadaan, peristiwa, atau perbuatan yang diselenggarakan, sehingga dapat menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi masyarakat dan para pihak yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik.

Terkait dengan keberadaan notaris dalam lalu lintas hukum di tengah masyarakat, Penjelasan Umum atas UU 30/2004 menyatakan antara lain:

Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut, antara lain, bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus, bagi masyarakat secara keseluruhan.

Kewenangan notaris dalam jabatannya sebagai pejabat umum tersebut diatur

dalam Pasal 15 UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/ 2014, yang menyatakan sebagai berikut:

- (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:*
 - 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.*
- (1) *Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.*

Di sini jelas, bahwa kewenangan notaris sebagai pejabat umum merupakan kewenangan sebatas apa yang diberikan oleh undang-undang yang mengatur mengenai jabatan notaris.²³

Adanya pencantuman secara tegas wewenang notaris dalam UU 30/2004 tersebut, telah menghimpun semua wewenang notaris dalam menjalankan tugas jabatannya dalam satu undang-undang, sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 dan juga telah memberikan batasan yang jelas mengenai hal-hal apa saja yang menjadi

²³Habib Adjie. 2008. *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, hlm. 77-78.

wewenang notaris dalam menjalankan tugas jabatannya. Artinya tidak ada lagi wewenang lain yang muncul secara tiba-tiba tanpa diatur dalam suatu peraturan perundang-undangan.²⁴

Sebagai pejabat umum, pada dasarnya notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta autentik dengan ketentuan bahwa:

- a. sepanjang pembuatan akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang;
- b. sepanjang menyangkut akta yang diharuskan dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik;
- c. sepanjang mengenai subjek hukum untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.²⁵

Selain itu, Pasal 15 ayat (2) juga memberikan wewenang lain kepada Notaris sebagai, yang merupakan kewenangan tambahan yang diberikan kepada notaris.

Kewenangan notaris lain yang dimaksud tersebut meliputi:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (*waarmerking*);
- b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (legalisasi);

²⁴Habib Adjie. 2012. *Bernas-Bernas Pemikiran di Bidang Notaris dan PPAT*. Bandung: Mandar Maju, hlm. 41-42.

²⁵Bandingkan Mochammad Tanzil Multazam. "Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Umum dalam Membuat Akta Pertanahan dan Akta Risalah Lelang Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris", dalam *journal.umsida.ac.id/files/MochammadTanzil-Multazam.pdf*, diakses pada tanggal 8 Juli 2015, hlm. 148.

- c. membuat kopi dari asli surat-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.

Melalui pengertian notaris tersebut, bahwa tugas seorang notaris adalah menjadi pejabat umum dengan wewenangnya membuat akta autentik.²⁶

Berdasarkan wewenang yang melekat pada notaris, maka tugas notaris adalah memformulasikan keinginan/tindakan para pihak ke dalam akta autentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku. Sebagai akta autentik, maka akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, karena itu tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti lainnya, jika ada orang/pihak yang menilai atau menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar, maka orang/pihak yang menilai atau menyatakan ketidakbenaran tersebut wajib membuktikan penilaian atau pernyataannya sesuai aturan hukum yang berlaku. Kekuatan pembuktian akta notaris ini berhubungan dengan sifat publik dari jabatan notaris.²⁷

Kewenangan notaris tersebut dalam Pasal 15 UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014 dapat dibagi menjadi: (a) kewenangan umum notaris, (b) kewenangan khusus notaris, dan (c) kewenangan notaris yang akan ditentukan

²⁶Abdul Ghofur Anshori. *Op.Cit.*, hlm. 16.

²⁷Habib Adjie. 2009. *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 26.

kemudian.²⁸

Secara khusus Pasal 15 ayat (2) huruf f UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014 memberikan kewenangan kepada notaris untuk membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan. Kewenangan notaris seperti ini sebelumnya dipunyai oleh PPAT. Bukan berarti notaris akan mengambil alih kewenangan PPAT dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Kata "pertanahan" dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f di atas berasal dari kata dasar "tanah" dengan mendapatkan awalan dan akhiran "per" dan "an", sehingga kata pertanahan dapat diartikan sebagai hal-hal yang berkaitan dengan tanah. Mestinya rumusan norma dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f ini cukup menyebutkan akta tanah atau "akta yang berkaitan dengan tanah" (bukan pertanahan).²⁹

Istilah akta pertanahan seperti dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014 tidak ditemukan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pendaftaran dan peralihan hak atas tanah. Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan menggunakan istilah "akta" saja atau "akta PPAT" sebagai padanan dengan istilah "akta pertanahan".

Istilah "akta" saja dipergunakan sebagai penyebutan "akta yang berkaitan dengan pertanahan" dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 28, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2171; untuk selanjutnya disebut PP

²⁸Ghansham Anand. *Op.Cit.*, hlm. 44.

²⁹Husni Thamrin. 2011. *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*. Yogyakarta: Laksbang PRESSindo, hlm. 18.

10/1961). Menurut Pasal 19 PP 10/1961, bahwa:

*Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu **akte** yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). **Akte** tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.*

Pengganti PP 10/1961 menggunakan istilah "akta-akta tanah" untuk sebutan akta-akta yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka 24 PP 24/1997 yang menegaskan keberadaan PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta tanah tertentu. Dalam Pasal 1 angka 24 tersebut ditegaskan sebagai berikut:

*Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat **akta-akta tanah** tertentu.*

Siapa yang membuat akta-akta tanah tertentu tersebut dipertegas dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997, yaitu PPAT. Dalam Pasal 37 ayat (1) tersebut dinyatakan sebagai berikut:

*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan pembuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan **akta yang dibuat oleh PPAT** yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

Selanjutnya PMNA/PerKaban 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban 8/2012 sebagai pelaksanaan PP 24/1997 mempertegas sebutan akta yang dibuat oleh PPAT tersebut, dinamakan dengan "akta tanah". Hal ini ditegaskan dalam Pasal 95 ayat (1) peraturan tersebut, yang menyatakan sebagai berikut:

***Akta tanah** yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah:*

- a. *Akta Jual Beli;*
- b. *Akta Tukar Menukar;*
- c. *Akta Hibah;*
- d. *Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;*
- e. *Akta Pembagian Hak Bersama;*
- f. *Akta Pemberian Hak Tanggungan;*
- g. *Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik;*
- h. *Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.*

Sementara itu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746; untuk selanjutnya disebut PP 37/1998) menamakan akta yang berkaitan dengan pertanahan tersebut dengan sebutan "**akta PPAT**". Menurut Pasal 1 angka 4 PP 37/1998 tersebut, yang dimaksud dengan "akta PPAT" adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Namun dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PerKaban 1/2006), selain menggunakan istilah "akta PPAT", juga menggunakan istilah "**akta tanah**" seperti dalam Pasal 3 ayat (1).

Dalam Pasal 3 ayat (1) PerKaban 1/2006, ditegaskan sebagai berikut:

*PPAT mempunyai kewenangan membuat **akta tanah** yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.*

Istilah yang sama pada hakikatnya juga digunakan dalam Pasal 1 angka 4 UU 4/1996 yang menggunakan istilah "akta-akta tanah" dalam kata-kata seperti berikut:

Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat

umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dari ketentuan-ketentuan di atas, jelas bahwa kewenangan membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan atau akta tanah berada di tangan PPAT. Seperti yang ditegaskan dalam Pasal 37 PP 24/1997, bahwa perbuatan peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya. Sementara itu, pemindahan hak melalui lelang tidak dibuat atau dituangkan dalam akta PPAT, tetapi dibuat atau dituangkan dalam akta risalah lelang oleh pejabat lelang.

Adapun jenis akta PPAT yang merupakan akta tanah yang dibuat oleh PPAT diatur dalam Pasal 95 PMNA/PerKaban 3/1997. Akta-akta tanah tersebut dijadikan dasar pendaftaran perubahan dan pendaftaran tanah, yang meliputi:

- a. Akta Jual Beli;
- b. Akta Tukar Menukar;
- c. Akta Hibah;
- d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
- e. Akta Pembagian Hak Bersama;
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik;
- h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.

Di samping akta-akta tanah sebagaimana tersebut di atas, terdapat akta lainnya

yang juga diberikan kewenangannya kepada PPAT untuk membuatnya. Akta dimaksud seperti yang diatur dalam Pasal 95 ayat (2) PMNA/PerKaban 3/1997 adalah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Kesembilan jenis/macam akta tanah tersebut selama ini dibuat oleh PPAT, sedang pejabat lain (notaris) tidak pernah membuat akta-akta tanah sebagaimana tersebut di atas.³⁰ Notaris hanya akan dapat membuat akta-akta tanah sebagaimana tersebut bilamana berkedudukan sebagai PPAT, bukan dalam kedudukan sebagai notaris. Baik PP 10/1961 maupun PP 24/1997 mensyaratkan peralihan dan pemindahan hak atas tanah tersebut harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT. Di sini berarti, terdapat kewenangan absolut PPAT dalam membuat akta-akta pertanahan. Namun terkait dengan pembuatan SKMHT, kewenangan ini tidak hanya dimiliki oleh PPAT, tetapi juga dimiliki oleh notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UU 4/1996. Menurut ketentuan ini, SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT. Syarat mutlak kalau SKMHT harus dibuat dalam bentuk akta otentik, bisa dengan akta notaris atau akta PPAT.

Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) UU 4/1996 tersebut, kewenangan membuat SKMHT tidak hanya berada di tangan PPAT, tetapi juga menjadi kewenangan notaris. Notaris diberikan kewenangan membuat SKMHT berdasarkan UU 4/1996. Pembuatan SKMHT oleh notaris dengan akta ini sudah tentu harus mengikuti bentuk dan syarat ketentuan akta notaris berdasarkan UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014.

³⁰*Ibid.*, hlm. 20.

Bentuk SKMHT ternyata ditetapkan dalam bentuk isian/formulir sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertipikat Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut PMNA/PerKaban 3/1996), yang kemudian dipertegas lagi dalam Pasal 96 ayat (1) PMNA/PerKaban 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban 8/2012. Dalam Pasal 96 ayat (1) tersebut ditegaskan, bahwa:

Bentuk akta yang dipergunakan dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan ayat (2), dan tata cara pengisian dibuat sesuai dengan Lampiran Peraturan ini yang terdiri dari:

- a. Akta Jual Beli;*
- b. Akta Tukar Menukar;*
- c. Akta Hibah;*
- d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;*
- e. Akta Pembagian Hak Bersama;*
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan;*
- g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai di atas Tanah Hak Milik;*
- h. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.*

Bagi PPAT tidak menjadi masalah kalau dalam membuat SKMHT tersebut, PPAT pasti akan mengikuti bentuk SKMHT yang diatur dalam PMNA/PerKaban 3/1996 dan PMNA/PerKaban 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban 8/2012. Tata cara pengisiannya juga harus mengikuti ketentuan di atas. SKMHT sudah disediakan dalam bentuk isian/formulir, jadi PPAT tinggal mengisinya saja sesuai dengan petunjuk pengisian isian/formulir SKMHT yang bersangkutan.

SKMHT yang dibuat oleh PPAT, bentuk aktanya harus sesuai dengan akta PPAT yang telah ditentukan berupa isian SKMHT dan harus diingat wilayah

kewenangan PPAT yang bersangkutan. SKMHT dalam bentuk akta autentik tertulis merupakan suatu keharusan dan wajib dilaksanakan, PPAT hanya mengisi sesuai data pada isian SKMHT.³¹

Walaupun tidak dinyatakan secara tegas dalam PMNA 3/1996 dan PMNA/PerKaban 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban 8/2012, bentuk SKMHT yang dibuat dengan akta notaris dengan sendirinya sudah dapat dipastikan akan mengikuti isian/ formulir akta SKMHT yang telah disediakan pihak pertanahan tersebut, di mana notaris tinggal mencoret kata PPAT di samping kata notaris pada isian/formulir SKMHT yang akan dibuat dengan akta notaris. Padahal pembuatan SKMHT oleh notaris sudah seharusnya mengikuti bentuk dan ketentuan akta notaris.

Sebelumnya keharusan mengikuti atau mencontoh blangko SKMHT bagi notaris dalam membuat SKMHT juga dijelaskan dalam Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1039 tanggal 18 April 1996. Dari surat edaran tersebut, dapat diketahui bahwa hanya ada satu bentuk SKMHT, baik yang dibuat oleh PPAT maupun notaris sebagaimana yang telah ditetapkan dalam PMNA/PerKaban 3/1996. Hal ini mengandung arti, bahwa bentuk SKMHT harus mengikuti bentuk yang ditetapkan sebagaimana dalam PMNA/PerKaban 3/1996. Dalam surat edaran tersebut ditegaskan, bahwa pembuatan SKMHT oleh PPAT, apalagi notaris dilakukan dengan cara "**mencontoh**" bentuk SKMHT yang telah diatur dalam PMNA/PerKaban 3/1996.

Hal ini berarti hanya notaris PPAT saja yang dapat membuat akta SKMHT.

³¹A.A. Andi Prajitno. 2013. *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Malang: Selaras, hlm. 114.

Bilamana demikian, berarti PMNA/PerKaban 3/1996 tersebut telah tidak mengakui kewenangan notaris (bukan selaku PPAT) untuk membuat akta SKMHT motariil, yang nota bene dibenarkan oleh Pasal 15 ayat (1) UU 4/1996. Sesungguhnya dengan jelas Pasal 15 ayat (1) UU 4/1996 menentukan, bahwa "Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT" Dengan tegas ditentukan dalam Pasal 15 ayat (1) tersebut, bahwa bukan saja SKMHT dapat dibuat dengan akta PPAT, tetapi dapat juga dibuat dengan akta notaris. Apabila maksud dari UU 4/1996 itu hanya wajib (dan dapat) dibuat dengan akta PPAT, sudah barang tentu tidak akan disebutkan bahwa akta itu dapat pula dibuat dengan akta notaris, karena tidak semua notaris adalah PPAT dan tidak semua PPAT adalah notaris.³²

SKMHT, baik dilakukan dengan akta notaris atau akta PPAT harus memuat hal-hak sesuai dengan persyaratan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 ayat (1) UU 4/1996. Dengan perkataan lain, perjanjian pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan mempunyai sifat memaksa, dalam arti para pihak tidak bebas untuk menentukan sendiri, baik bentuk maupun isi dari perjanjian pembuatan akta SKMHT-nya. Akibat tidak dilakukan pembuatan akta SKMHT sesuai dengan ketentuan tersebut menyebabkan akta tersebut tidak mempunyai akibat hukum atau batal demi hukum.³³

Dari Pasal 15 ayat (1) UU 4/1996 dapat diketahui kalau pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan tersebut harus dibuat secara tertulis dengan

³²Sutan Remy Sjahdeini. 1999. *Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*. Bandung: Alumni, hlm. 109-110.

³³Herlien Budiono. 2007. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 57

dituangkan dalam akta autentik, bisa akta notaris atau PPAT. Berarti pejabat yang berwenang membuat akta notaris adalah notaris, sedangkan pejabat yang berwenang membuat akta PPAT adalah PPAT.

Sebagaimana diketahui akta notaris merupakan akta autentik, yang pembuatannya harus dilakukan oleh pejabat yang berwenang membuat akta. Hal ini dipersyaratkan dalam Pasal 1868 KUH Perdata yang menyatakan, bahwa "*suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat-pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya*". Sementara itu, pengertian akta notaris dirumuskan dalam Pasal 1 angka 7 UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014 yang menyatakan, bahwa "*Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini*". Dengan demikian seorang notaris dalam menjalankan jabatannya harus berwenang sepanjang menyangkut akta yang (harus) dibuatnya.

Wewenang notaris dalam pembuatan akta autentik sepanjang tidak dikecualikan kepada pihak atau pejabat lain atau notaris juga berwenang membuatnya di samping dapat dibuat oleh pihak atau pejabat lain, mengandung makna bahwa wewenang notaris dalam membuat akta autentik mempunyai wewenang yang umum, sedangkan pihak lainnya mempunyai wewenang terbatas. Wewenang notaris sudah ditentukan. Wewenang tersebut merupakan suatu batasan bahwa notaris tidak boleh melakukan suatu tindakan di luar wewenang tersebut. Tindakan notaris di luar

wewenang yang sudah ditentukan tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan di luar wewenang notaris.³⁴

Sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014, kewenangan notaris itu adalah membuat akta, bukan membuat surat seperti halnya SKMHT, apalagi mengisi atau menggunakan isian/formulir SKMHT yang ditetapkan pihak pertanahan. Berhubung SKMHT dibuat oleh notaris, maka dengan sendirinya bentuk aktanya harus sesuai dengan syarat dan ketentuan akta notaris seperti yang diatur dalam UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014.

Keberadaan notaris dalam kewenangannya membuat akta dapat ditemukan dalam pasal-pasal UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014. Dalam Pasal 1 angka 1 UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014 ditegaskan kedudukan notaris sebagai pejabat umum dengan kewenangan untuk membuat akta autentik, dengan rumusan sebagai berikut:

*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.*

Secara rinci perbuatan hukum yang dapat dituangkan dengan akta autentik oleh notaris diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014. Pasal tersebut menegaskan sebagai berikut:

*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,*

³⁴Habib Adjie. 2009. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 35.

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.

Kemudian kewenangan notaris dalam membuat akta juga disebutkan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f dan g UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014. Menurut ketentuan ini, notaris berwenang pula **membuat akta** yang berkaitan dengan pertanahan dan **membuat akta** risalah lelang. Di sini terdapat kata-kata "membuat", bukan "mengisi" akta, yang mempunyai makna yang berbeda antara membuat dengan mengisi akta.

Terkait dengan kewajiban notaris, Pasal 16 ayat (1) UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014 menunjukkan kewajiban notaris membuat akta.

Dalam Pasal tersebut ditegaskan sebagai berikut:

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 tidak dapat dimuat dalam satu buku, 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 lambang 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.

Pasal lainnya yang menunjukkan bahwa kewenangan notaris itu membuat akta, juga dapat ditemukan dalam Pasal 42 ayat (1) dan Pasal 43 ayat (1) UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014. Menurut Pasal 42 ayat (1), bahwa "**Akta Notaris dituliskan dengan jelas dalam hubungan satu sama lain yang tidak terputus-putus dan tidak menggunakan singkatan**". Selanjutnya dalam Pasal 43 ayat (1) UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014 ditegaskan, bahwa "**Akta dibuat dalam bahasa Indonesia**". Pasal-pasal ini setidaknya menunjukkan bahwa notaris melakukan pekerjaan sendiri dalam pembuatan aktanya.

Berdasarkan pasal-pasal tersebut di atas, jelas bahwa UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014 telah memberikan kewenangan kepada notaris, yakni wewenang untuk membuat akta autentik di bidang hukum perdata pada umumnya atas permintaan para pihak, sepanjang tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Dalam hal ini sangat jelas, UU 4/1996 telah menunjuk notaris sebagai pejabat yang

mempunyai wewenang untuk membuat SKMHT, yang bentuk dan tata cara pembuatannya harus mengikuti aturan hukum jabatan notaris sebagaimana ditetapkan dalam UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014.

Mengenai pengertian "membuat", menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai berikut:

*membuat: 1) menciptakan (menjadikan, menghasilkan); membikin; 2) melakukan; mengerjakan.*³⁵

Dengan demikian, notaris sebagai pejabat umum memiliki kewenangan untuk menciptakan, menghasilkan, membikin dan mengerjakan akta autentik, bukan mengisi isian/formulir, yang mengandung arti bahwa notaris sendiri yang menciptakan, menghasilkan, membikin dan mengerjakan akta autentik yang menjadi kewenangannya, sesuai dengan bentuk dan ketentuan akta notaris yang telah ditetapkan dalam UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014.

Kewenangan notaris untuk membuat akta merupakan kewenangan absolut notaris, yang kurang harmonis dengan ketentuan yang mewajibkan notaris menggunakan isian/formulir SKMHT yang telah disediakan oleh pihak pertanahan. Penegasan ini dinyatakan dalam Pasal 96 ayat (2) PMNA/PerKaban 3/1997 yang kemudian dihapus berdasarkan PerKaban 8/2012. Dalam Pasal 96 ayat (2) tersebut ditegaskan, sebagai berikut:

*Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan (2) harus dilakukan dengan menggunakan **formulir** sesuai dengan bentuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang **disediakan**.*

Demikian pula dalam Pasal 96 ayat (3) dari ketentuan yang sama juga

³⁵Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. *Op.Cit.*, hlm. 129.

menegaskan SKMHT yang dibuat tidak sesuai dengan bentuk akta yang telah ditetapkan, maka pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah tidak dapat dilakukan. Berarti pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah tidak dapat dilakukan bilamana tidak dilakukan berdasarkan akta yang pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan akta PPAT.

Sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) UU 4/1996, SKMHT dapat dibuat dalam bentuk akta PPAT, dapat pula dibuat dalam bentuk akta notaris, kedua-duanya merupakan akta autentik. Bilamana SKMHT dibuat dengan akta PPAT, sudah seharusnya akan menggunakan isian/formulir akta PPAT sebagaimana telah disediakan pihak pertanahan sesuai dengan daerah kerja PPAT yang bersangkutan. Namun bilamana SKMHT tersebut dibuat dengan akta notaris, maka selain mengikuti bentuk akta notaris sesuai yang diatur dalam UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014, juga dapat pula isinya mengikuti apa yang terdapat dalam akta PPAT tersebut. Namun dalam praktiknya, notaris dalam membuat SKMHT tetap menggunakan isian/formulir SKMHT yang disediakan oleh pihak pertanahan, sebab Kantor Pertanahan tidak bersedia menerima dan memproses pendaftaran Hak Tanggungannya kalau SKMHT tidak menggunakan formulir sesuai dengan bentuk yang disediakan pihak pertanahan. Oleh karena itu notaris diharuskan untuk mengisi isian/formulir SKMHT yang disediakan pihak pertanahan.

Pengertian formulir dan isian dalam **Kamus Besar Bahasa Indonesia** diartikan sebagai berikut:

*Formulir: lembar isian; surat isian.*³⁶ *Isian: sesuatu yang diisikan; sesuatu*

³⁶*Ibid.*, hlm. 244.

*yang untuk diisi.*³⁷

Berarti, formulir itu adalah lembar isian yang harus diisi oleh yang bersangkutan sesuai dengan tujuannya yang telah disediakan pihak lain. Pengisi hanya tinggal mengisi pada bagian yang harus diisi dengan sesuatu yang harus disebutkan dalam isian/formulir yang telah disediakan pihak lain tersebut.

Dengan demikian terdapat perbedaan yang jelas pengertian membuat dan mengisi akta SKMHT. Kewenangan notaris membuat akta, berarti notaris menciptakan, melakukan, mengerjakan, atau membikin sendiri akta, bukan mengisi lembar isian/formulir. Oleh karena itu, ketika notaris mengisi lembar isian/formulir SKMHT, bukan berarti notaris telah membuat akta kuasa membebankan Hak Tanggungan. Istilah yang dipergunakan juga tidak tepat, sesuai dengan Pasal 1 angka 1 dan Pasal 15 ayat (1) UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014, kewenangan notaris membuat akta (otentik), bukan membuat surat sebagaimana halnya SKMHT, karena itu seharusnya judulnya "Kuasa Membebankan Hak Tanggungan" atau "Akta Membebankan Hak Tanggungan", bukan dinamakan dengan "Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan".

Suatu hal yang tidak tepat dalam memahami dan menerapkan kewenangan notaris dalam membuat SKMHT dengan cara mengisi isian/formulir SKMHT yang telah disediakan pihak pertanahan. Kewenangan notaris dalam membuat SKMHT pada dasarnya bersumber pada undang-undang sebagaimana ditetapkan dalam UU 4/1996. Notaris bukan bawahan pihak pertanahan, sehingga keliru kalau notaris dalam menjalankan kewenangannya membuat SKMHT harus memakai isian/formulir

³⁷*Ibid.*, hlm. 339

SKMHT buatan pihak pertanahan. Notaris mempunyai kewenangan membuat kuasa membebankan Hak Tanggungan, namun sebaliknya tidak mempunyai wewenang untuk membuat "surat" membebankan Hak Tanggungan. Berhubung SKMHT dapat dibuat notaris, maka bentuk kuasa membebankan Hak Tanggungan yang dibuat oleh notaris tersebut harus sesuai dengan ketentuan pembuatan akta notaris, tidak bisa mengikuti ketentuan pembuatan akta PPAT. Tidak ada kewajiban bagi notaris menaati SKMHT yang disediakan pihak pertanahan. Pembuatan SKMHT oleh notaris sudah seharusnya mengikuti tata cara pembuatan dan bentuk akta notaris sebagaimana telah diatur dalam UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014. Oleh karena itu bentuk dan format kuasa membebankan Hak Tanggungan yang dibuat dengan akta notaris harus sesuai dengan bentuk dan format sebuah akta notaris dan dibuat oleh notaris yang berwenang untuk itu.

SKMHT yang dibuat di hadapan notaris tidak memenuhi syarat sebagai akta notaris, karena tidak berwenangnya notaris yang bersangkutan. Notaris dalam membuat kuasa membebankan Hak Tanggungan tidak dapat menggunakan blangko SKMHT yang selama ini ada atau notaris tidak berwenang untuk membuat SKMHT dengan mempergunakan blangko SKMHT. Jika notaris ingin tetap membuat SKMHT, notaris wajib membuatnya dalam bentuk akta notaris (bukan surat) dengan memenuhi ketentuan bentuk akta notaris dan tidak mempergunakan blangko SKMHT.³⁸

Jika notaris dalam membuat kuasa membebankan hak tanggungan masih menggunakan blangko SKMHT, maka notaris telah bertindak diluar kewenangannya. Notaris yang berwenang untuk membuat akta notaris, akan tetapi ternyata membuat

³⁸Habib Adjie. Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia. *Op.Cit.*, hlm. 39-40.

SKMHT, yang merupakan akta yang dibuat diluar kewenangannya. Notaris tidak berwenang membuat atau mengisi blangko SKMHT, jika notaris masih ingin membuat akta kuasa membebankan hak tanggungan, dibuatkan saja Akta Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (AKMHT) yang sesuai dengan kewenangan Notaris untuk membuat akta dan sesuai dengan syarat dan ketentuan akta notaris dan tentu dibuat oleh pejabat yang berwenang seperti yang dipersyaratkan dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Tapi jika masih ingin memaksakan untuk mengisi blangko SKMHT, buat saja dalam kedudukan sebagai PPAT, bukan sebagai notaris.³⁹

Dengan demikian berdasarkan uraian di atas, notaris tidak mempunyai kewenangan membuat atau mengisi blangko/isian SKMHT, karena tidak berwenangnya notaris dalam membuat SKMHT, walaupun kewenangan membuat SKMHT itu bersumber pada Pasal 15 ayat (1) UU 4/1996. Notaris dalam membuat SKMHT tidak dibenarkan menggunakan atau mengisi isian/formulir/blangko SKMHT yang disediakan pihak pertanahan, hal ini melampaui kewenangannya sebagai notaris dalam membuat akta sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014 dan Pasal 1868 KUH Perdata. Notaris berkewajiban untuk membuat kuasa membebankan Hak Tanggungan tersebut dengan akta, bukan dalam bentuk surat, seperti halnya SKMHT. Sehubungan dengan itu, jika notaris bermaksud membuat kuasa membebankan Hak Tanggungan, hendaknya dituangkan dalam Akta Kuasa Membebankan Hak Tanggungan atau Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang sesuai dengan kewenangan notaris untuk membuat akta, sehingga notaris tidak melampaui kewenangannya.

³⁹*Ibid.*, hlm. 40-41.

B. Kekuatan Hukum Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang Dibuat Oleh Notaris dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

Di dalam masyarakat kita yang diliputi oleh adat kebiasaan, peristiwa-peristiwa yang penting dibuktikan dengan persaksian dari beberapa orang saksi. Biasanya yang menjadi saksi-saksi hidup untuk peristiwa-peristiwa itu ialah tetangga-tetangga, teman-teman sekampung atau prabot (pegawai) desa. Persaksian dengan saksi hidup ini mengandung kelemahan-kelemahan. Selama saksi hidup masih ada, tidak akan timbul kesukaran untuk membuktikan kebenarannya dengan memberikan kesaksian. Tetapi apabila saksi hidup sudah tidak ada, maka akan timbul kesukaran tentang pembuktiannya. Hal demikian sudah mulai disadari oleh orang-orang yang berkepentingan dan orang sudah mulai mencari peneguhan dari suatu peristiwa penting dengan mencatatnya dalam suatu surat (dokumen) dan ditandatangani oleh orang-orang yang berkepentingan dan dua orang saksi atau lebih. Apabila mereka tidak cakap menulis, sehingga tidak dapat menaruh tanda tangannya, maka biasanya mereka menaruh cap jempol sebagai tanda tangannya. Biasanya Lurah/Kepala Desa ikut menaruh tanda tangan dan menaruh cap jabatannya sebagai pengesahan.⁴⁰

Banyak peristiwa-peristiwa yang bersifat perjanjian (transaksi) yang dimintakan persaksian dan pengesahan dari Lurah. Disini kita melihat bahwa dalam hal-hal demikian itu, Lurah sesungguhnya berfungsi sebagai notaris. Segala sesuatu yang sudah ditandatangani dan dicap oleh Lurah, lalu sudah dianggap autentik dan

⁴⁰ Soegondo Notodisoerjo. 1993. *Hukum Notariat Di Indonesia: Suatu Penjelasan*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hlm. 4-5.

mempunyai kekuatan pembuktian.⁴¹

Perkembangan dunia usaha telah mendorong lapangan hukum keperdataan untuk senantiasa mengakomodir kebutuhan akan pembuktian tertulis.⁴² Alat bukti tertulis ini sangat penting dalam lalu lintas hukum guna membenarkan adanya perjanjian (transaksi) atau hubungan hukum tertentu.

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. Hal ini berarti bahwa pencurahan 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.⁴³

Alat bukti tertulis tersebut terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu: (1) surat atau tulisan-tulisan lain yang bukan akta dan (2) akta. Jenis akta dapat dibedakan atas 2 (dua) macam, yaitu berupa tulisan-tulisan autentik dan tulisan-tulisan di bawah tangan, yang lazim dikenal dengan akta autentik dan akta di bawah tangan.

⁴¹*Ibid.*

⁴²Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata. 2005. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. Bandung: Mandar Maju, hlm. 67

⁴³Muhammad Nasir. 2003. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Djambatan, hlm. 150-151.

Istilah akta berasal dari bahasa Belanda “acte”. Ada dua pendapat mengenai pemberian arti terhadap “acte”, yaitu: *pertama*, mengartikan akta sebagai surat dan *kedua*, mengartikan akta sebagai perbuatan hukum. Beberapa sarjana yang menganut pendapat pertama antara lain adalah **A. Pitlo** yang mengartikan akta sebagai surat-surat yang ditandatangani, yang dipakai sebagai bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa dibuat.⁴⁴ Sementara itu, **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.⁴⁵ Kemudian batasan yang sama juga dikemukakan oleh **Muhammad Nasir**, yang 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.⁴⁶

Berdasarkan pengertian tersebut di atas, maka 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.

⁴⁴A. Pitlo. 1978. *Pembuktian dan Daluwarsa*. Jakarta: Internusa, hlm. 52.

⁴⁵Sudikno Mertokusumo. 1996. *Mengenal Hukum Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, hlm. 106.

⁴⁶Muhammad Nasir. *Op.Cit.*, hlm. 152.

Adanya tanda tangan dalam suatu akta merupakan syarat formal yang harus dipenuhi. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1869 KUH Perdata yang mensyaratkan suatu akta harus ditandatangani oleh para pihak.

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.⁴⁷ Selain itu, dapat pula dengan penandatanganan itu seseorang dianggap menjamin tentang kebenaran apa yang ditulis dalam akta itu.⁴⁸

Pembuktian dengan akta tersebut dapat dilakukan dengan akta autentik dan akta di bawah tangan seperti yang ditegaskan dalam Pasal 1867 KUH Perdata yang menyatakan, bahwa "*pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan autentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan*". Jadi, dilihat dari segi bentuknya, akta tersebut dapat dibedakan atas 2 (dua) macam, yaitu: (1) akta autentik dan (2) akta di bawah tangan, yang kedua-duanya mempunyai kekuatan pembuktian yang berbeda.

Akta autentik, yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan authentic deed, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan authentieke akte van, diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata dan berbagai peraturan perundang-undangan lainnya.⁴⁹

Menurut Pasal 1868 KUH Perdata yang dimaksud dengan akta autentik tersebut sebagai berikut:

⁴⁷Husni Thamrin. *Op.Cit.*, hlm. 10-11.

⁴⁸Nico. 2003. *Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pejabat Umum*. Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Business Law, hlm. 21.

⁴⁹Salim HS. 2015. *Teknik Pembuatan Akta Satu*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hlm. 17.

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.

Pengertian akta autentik juga dapat ditemukan dalam Pasal 165 *Herziene Indonesische Reglement (HIR)*/Pasal 285 *Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg)*, yang menyatakan sebagai berikut:

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 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.

Sementara itu pengertian akta di bawah tangan dirumuskan dalam Pasal 1874 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan sebagai berikut:

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 sebagai berikut:

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.

Jadi 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.⁵⁰

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 membebaskan Hak Tanggungan yang mutlak harus dibuat dengan akta autentik, berupa SKMHT seperti yang dipersyaratkan dalam Pasal 15 ayat (1) UU 4/1996. SKMHT tersebut dapat dibuat dengan akta PPAT dan akta notaris. Pasal ini mensyaratkan SKMHT dibuat dengan akta PPAT atau akta notaris, yang kedua-duanya merupakan akta autentik. Hal ini mengandung arti, bahwa autentikan suatu SKMHT harus dituangkan

⁵⁰Habib Adjie. *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT di Indonesia. Op.Cit.*, hlm. 33-34.

dalam akta PPAT atau akta notaris sesuai dengan kewenangannya masing-masing. SKMHT yang dibuat dengan akta notaris harus mengikuti bentuk dan sifat autentisitas akta notaris sebagaimana yang telah ditentukan dalam undang-undang. Keautentikan suatu akta autentik ditentukan oleh undang-undang yang memberikan sifat autentik kepada akta yang bersangkutan.

Batasan rumusan akta notaris dapat dijumpai dalam Pasal 1 angka 7 UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014 yang menyatakan sebagai berikut:

Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

Berdasarkan ketentuan tersebut, 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:

1. di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (bentuknya baku);
dan
2. dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum.⁵¹

Demikian juga **Habib Adjie** mengemukakan kedudukan akta notaris sebagai

⁵¹ Philipus M. Hadjon. "Fomurlir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Autentik" sebagaimana mengutip Salim HS. *Op. Cit.*, hlm. 28-29.

akta autentik, karena:

1. akta dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat publik;
2. akta dibuat dalam bentuk dan tata cara (prosedur) dan syarat yang ditentukan oleh undang-undang; dan
3. pejabat publik oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.⁵²

Seperti diketahui SKMHT dapat dibuat dengan akta notaris maupun akta PPAT, yang merupakan akta autentik. Namun bila merujuk pada Pasal 15 ayat (1) UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014 dan Pasal 1868 KUH Perdata, maka SKMHT yang dibuat oleh notaris tidak memenuhi sebagai akta notaris dikarenakan tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan. Dalam hal ini notaris tidak berwenang membuat SKMHT dengan cara mengisi atau menggunakan blanko/isian/formulir SKMHT yang sudah disediakan pihak pertanahan. Notaris harus membuat sendiri kuasa membebaskan Hak Tanggungan dengan bentuk dan sifat akta notaris yang telah ditetapkan atau ditentukan dalam UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014. Pembuatan akta kuasa membebaskan Hak Tanggungan dengan menggunakan blanko SKMHT yang disediakan pihak pertanahan merupakan perbuatan yang melampaui batas kewenangan sebagai notaris yang bertugas membuat akta, bukan membuat surat seperti halnya SKMHT. Dengan sendiri SKMHT yang dibuat oleh notaris tersebut tidak mempunyai keautentikan sebagai akta.

Keautentikan tidaknya suatu akta tidak cukup jika akta tersebut dibuat oleh

⁵²Habib Adjie. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia. Op.Cit.*, hlm. 38-39.

pejabat, tetapi cara membuatnya juga harus memenuhi ketentuan yang ditetapkan undang-undang. suatu akta yang dibuat oleh notaris akan kehilangan keotentikannya jika akta itu tidak memenuhi syarat bentuk (*vormvoorschrift*) sebagaimana ditentukan undang-undang atau akta dibuat tanpa ada wewenang atau melanggar undang-undang.⁵³

Mengenai bentuk akta notaris telah ditetapkan dalam Pasal 38 UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014. Berdasarkan pada ketentuan tersebut, bentuk atau susunan setiap akta notaris agar memenuhi syarat keautentikan sebagai akta terdiri atas:

1. Awal atau Kepala Akta, memuat:
 - a. judul akta;
 - b. nomor akta;
 - c. pukul, hari, tanggal, bulan, dan tahun pembuatan;
 - d. nama lengkap dan tempat kedudukan notaris
2. Badan akta, memuat:
 - a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekejaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - c. isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
 - d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan,

⁵³Husni Thamrin. *Op.Cit.*, hlm. 13-14.

kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

3. 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.

Akta notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan seperti yang diatur dalam undang-undang, yang merupakan salah satu karakter akta notaris.⁵⁴ Hal ini berarti suatu akta itu merupakan akta autentik jika bentuknya ditentukan oleh undang-undang.

Bentuk SKMHT yang dibuat oleh PPAT maupun notaris ternyata tidak diatur/ditetapkan dengan undang-undang. Bentuk SKMHT hanya ditetapkan dalam PMNA/PerKaban 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan Perkaban 8/2012. 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 12/2011), Peraturan Menteri/Kepala Badan (Permen/PerKaban) tidak

⁵⁴Habib Adjie. *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia. Op.Cit.*, hlm. 40.

termasuk dalam jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan. Namun demikian sesuai dengan UU 12/2011 tersebut, keberadaan Permen/PerKban tersebut 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. Dengan demikian berdasarkan ketentuan di atas, maka SKMHT yang disediakan pihak pertanahan tidak memenuhi syarat bentuk sebagai akta autentik sebagaimana dipersyaratkan oleh Pasal 1868 KUH Perdata, berhubung pengaturannya tidak ditetapkan dalam undang-undang dan tidak ada perintah yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Dalam UU 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 formulir yang telah disediakan oleh pihak pertanahan, sehingga tidak sesuai dengan ketentuan bentuk dan sifat akta notaris sebagaimana yang diatur dalam Pasal 38 UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014.⁵⁵

Dalam praktek jika seseorang 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,

⁵⁵Inche 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.

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 yang diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata antara lain harus memenuhi syarat bentuk akta yang ditetapkan dalam undang-undang.⁵⁶

Bagi akta notaris tentunya harus dibuat sesuai dengan Pasal 38 UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 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 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014. Pertentangan ini berkonsekuensi pada keabsahan akta yang dibuat oleh notaris yang menggunakan bentuk dan standar akta sesuai dengan Permen/PerKaban 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban 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.⁵⁷

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 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014. Di antaranya tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1)

⁵⁶*Ibid.*

⁵⁷*Ibid.*

huruf c UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 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 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 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.⁵⁸

Pembuatan SKMHT oleh notaris tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1) UU 4/1996, UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014 dan PMNA/PerKaban 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban 8/2012, maka SKMHT tersebut tidak dapat menjadi dasar dalam pembuatan APHT.⁵⁹

Dengan demikian SKMHT yang dibuat oleh notaris dengan cara mengisi blanko/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 KUH Perdata. Selain itu, kuasa membebankan Hak Tanggungan yang dibuat oleh notaris dengan SKMHT adalah cacat dalam bentuknya, di mana tidak sesuai bentuk akta notaris sebagaimana

⁵⁸Rizha Putri Riadhini. Januari-Juni 2015. "Komparasi Antara Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Sebagai Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan Akta Notaris". Artiel dalam *Jurnal Repertorium Edisi 3*. Solo: Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, hlm. 60.

⁵⁹*Ibid.*

yang telah diatur dalam Pasal 38 UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/1014. Atas dasar itu, kuasa membebankan Hak Tanggungan yang dibuat oleh 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
5. dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena penerapan asas praduga sah.⁶⁰

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

⁶⁰Habib Adjie. 2013. *Menjalin Pemikiran-pemikiran Tentang Kenotariatan (Kumpulan Tulisan)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 134-135.

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.⁶¹

Mengenai kedudukan atau akibat hukum akta autentik yang tidak sah ditentukan dalam Pasal 1869 KUH Perdata yang menyatakan sebagai berikut:

Suatu akta, yang, karena tidak berwenang atau tidak cakupnya 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 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014 yang menentukan sebagai berikut:

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 Hak Tanggungan 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 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 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014.

⁶¹*Ibid.*, hlm. 134.

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.⁶² Hakim yang akan menilai kebenaran penyangkalan pihak lain atas akta di bawah tangan itu berdasarkan bukti yang ada.

Jadi, kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat dengan SKMHT oleh notaris tidak mempunyai kekuatan mengikat sebagai akta autentik, berhubung tidak memenuhi persyaratan sebagai akta autentik, dikarenakan mengandung cacat sebagai akta autentik, yaitu tidak berwenangnya notaris membuat SKMHT dengan cara mengisi blangko SKMHT yang disediakan pihak pertanahan, bentuk SKMHT tidak ditetapkan dengan undang-undang, dan bentuk SKMHT tidak memenuhi syarat bentuk akta notaris. Atas dasar itu, maka kedudukan hukum SKMHT yang dibuat

⁶²Subekti. 1979. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa, hlm. 149.

oleh notaris tersebut hanya berkedudukan sebagai akta di bawah tangan. Hal ini berarti SKMHT yang dibuat oleh notaris tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian sempurna seperti halnya akta autentik, yang kekuatan pembuktian tergantung pada penilaian hakim yang menyidangkan.

Untuk itu disarankan, agar pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan dibuat dengan akta notaris yang dibuat sendiri oleh notaris yang bersangkutan, dengan nama kuasa membebaskan Hak Tanggungan, sehingga kuasa membebaskan Hak Tanggungan tersebut terpenuhi bentuk dan syaratnya sebagai akta autentik, yang kekuatan pembuktiannya sempurna.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

1. Notaris tidak mempunyai kewenangan dalam membuat SKMHT dengan akta, sesuai dengan Pasal 15 UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014 dan Pasal 1868 KUH Perdata, notaris hanya berwenang membuat akta bukan membuat surat seperti halnya SKMHT sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 15 ayat (1) UU 4/1996. Ketidakwenangan notaris dalam membuat SKMHT tersebut dikarenakan notaris tidak berwenangnya sebagai pejabat umum yang bersangkutan untuk membuat SKMHT dengan cara mengisi blangko/isian/formulir SKMHT yang disediakan pihak pertanahan. Notaris hanya berwenang membuat Akta Kuasa Membebankan Hak Tanggungan atau Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, bukan membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, apalagi harus menggunakan blangko/isian/formulir SKMHT sebagaimana ditetapkan dalam PMNA/PerKaban 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban 8/2012.
2. Kuasa membebankan Hak Tanggungan yang dibuat oleh notaris dengan SKMHT yang disediakan pihak pertanahan tidak mempunyai 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 dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Bentuk SKMHT hanya ditetapkan berdasarkan PMNA/PerKaban 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban 8/2012. Bentuknya SKMHT juga mengandung kecacatan, karena tidak sesuai dengan syarat akta notaris sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 38 UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014. Sesuai dengan Pasal 1869 KUH Perdata, suatu akta autentik yang dibuat oleh pejabat umum yang tidak berwenang untuk itu atau karena mengandung cacat dalam bentuknya, maka kuasa membebankan Hak Tanggungan 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.

B. Saran

1. Agar notaris tidak melampaui kewenangan dalam membuat SKMHT, maka kuasa membebankan Hak Tanggungan yang dibuat oleh notaris hendaknya dituangkan dalam bentuk akta membebankan Hak Tanggungan sesuai dengan kewenangan notaris membuat akta sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) dan Pasal 38 UU 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU 2/2014.
2. Agar SKMHT yang diamanatkan oleh Pasal 15 ayat (1) UU 4/1996 memenuhi syarat sebagai akta autentik atau tidak cacat dalam bentuknya,

seyogianya bentuk SKMHT ditetapkan dalam undang-undang atau setidaknya SKMHT mengikuti bentuk dan syarat akta notaris, sehingga mempunyai kekuatan pembuktian sempurna seperti akta autentik.

DAFTAR PUSTAKA

A. 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 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

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).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan.

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.

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1039 tentang Penyampaian Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (Undang-Undang Hak Tanggungan) dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1996 tanggal 18 April 1996.

B. Buku, Artikel Ilmiah, dan Kamus

Adjie, Habib. 1999. *Pemahaman Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

-----, 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.

-----, 2009. *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*. Bandung: Mandar Maju.

-----, 2011. *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

-----, 2011. *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: Refika Aditama.

-----, 2012. *Bernas-Bernas Pemikiran di Bidang Notaris dan PPAT*. Bandung: Mandar Maju.

-----, 2013. *Menjalin Pemikiran-Pendapat Tentang Kenotariatan (Kumpulan Tulisan)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Anand, Ghansham. 2014. *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*. Sidoarjo: Zifatama Publisher.

Anshori, Abdul Ghofur. 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perperspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: UII Press.

Badruzaman, Mariam Darus. 1983. *Mencari Sistem Hukum Benda*. Bandung: Alumni.

Budiono, Herlien. 2007. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

- . 2013. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- . 2015. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Fuady, Munir. 2013. *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Erlangga.
- . 2014. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Harahap, Krisna. 2008. *Hukum Acara Perdata: Mediasi, Class Action, Arbitrase dan Alternatif*. Bandung: Grafiti Budi Utami.
- Harahap, M. Yahya. 2008. *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hartanto, J. Andy. 2014. *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya: LaksBang Justitia.
- Hasbullah, Frieda Husni. 2002. *Hukum Kebendaan Perdata: Hak-hak Yang Memberi Kenikmatan Jilid 1*. Jakarta: Ind-Hill Co.
- HS, Salim. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- . 2015. *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoretis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Hutagalung, Arie Sukanto, dkk. 2012. *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*. Denpasar: Pustaka Larasan, Jakarta: Universitas Indonesi, dan Leiden: Universitas Groningen.
- Hutchinson, Terry. 2010. *Researching and Writing in Law*. Sydney:Lawbook Co.
- Kusnadi, Ady, Mugiyati, dan Sutriya. 2010. *Masalah Hukum Jabatan Notaris dalam Kegiatan Pertanahan*. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia.
- Koesoemawati, Ira dan Yunirman Rijan. 2009. *Ke Notaris*. Jakarta: Raih Asa Sukses.
- Mahmud, Peter. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Mertokusumo, Sudikno. 1996. *Mengenal Hukum Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2005. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana.

- Multazam, Mochammad Tanzil. Tanpa Tahun. "Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Umum dalam Membuat Akta Pertanahan dan Akta Risalah Lelang Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris", dalam *journal.umsida.ac.id/files/MochammadTanzil-Multazam.pdf*, diakses pada tanggal 8 Juli 2015.
- Mustofa. 2014. *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*. Yogyakarta: Karya Media.
- Nasir, M. 2003. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Djambatan.
- Nico. 2003. *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*. Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Business Law.
- Notodisoerjo, R. Soegondo. 1993. *Hukum Notariat di Indonesia: Suatu Penjelasan*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Nurhayani, Neng Yani. 2015. *Hukum Perdata*. Bandung: Pustaka Setia.
- Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia dan Anke Dwi Saputro (Editor). 2009. *Jati Diri Notaris Indonesia, Dulu, Sekarang, dan Dimasa Mendatang*. Jakarta: Gramedia Pustaka.
- Pitlo, A. 1978. *Pembuktian dan Daluwarsa*. Jakarta: Internusa.
- Purnamasari, Irma Devita. 2014. *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat-kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*. Bandung: Kaifa.
- Prajitno, A.A. Andi. 2010. *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Notaris di Indonesia*. Surabaya: Putra Media Nusantara.
- Prajitno, A.A. Andi. 2013. *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)*. Malang: Selaras.
- Riadhini. Rizha Putri. Januari-Juni 2015. "Komparasi Antara Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Sebagai Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan Akta Notaris". Artiel dalam *Jurnal Repertorium Edisi 3*. Solo: Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.
- Rumawi. September-Desember 2012. "Prinsip Parate Executie Dalam Hak Tanggungan Dalam Hal Debitur Wanprestasi". Artikel dalam *Buletin Hukum Perbankan dan Kebanksentralan, Volume 10, Nomor 3*. Jakarta: Departemen Hukum Bank Indonesia.
- Saleh, K. Wantjik. 1983. *Hukum Acara Perdata: RBG/HIR*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Satrio, J. 1997. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*

Buku 1. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Sayuna, Inche. Januari-Juni 2014. "Problematika Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dari Dimensi: Subjek, Objek dan Kepentingan Yuridis". Artikel dalam *Reportorium Volume 1, Nomor 1*. Solo: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.

Sjahdeini, Sutan Remy. 1999. *Hak Tanggungan: Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*. Bandung: Alumni.

Soerojo, Herlien. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola.

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 1981. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty.

Subekti, R. 1978. "Perkembangan Lembaga-lembaga Jaminan di Indonesia Dewasa Ini". Kertas Kerja dalam *Seminar tentang Hipotek dan Lembaga-lembaga Jaminan Lainnya*, Badan Pembinaan Hukum Nasional. Bandung: Bina Cipta.

----- . 1979. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.

----- . 1991. *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Suharjono. Desember 1995. "Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum". Artikel dalam *Varia Peradilan Nomor 123 Tahun XI*. Jakarta: Ikatan Hakim Indonesia.

Supramono, Gatot. 2009. *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*. Jakarta: Rineka Cipta.

Supramono, Gatot. 2013. *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana.

Sutantio, Retnowulan dan Iskandar Oeripkartawinata. 2005. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. Bandung: Mandar Maju.

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. 1988. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Departemen Pendidikan dan Kebudayaan.

Thamrin, Husni. 2011. *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*. Yogyakarta: LaksBang PRESSindo.

Tobing, G.H.S. Lumban. 1992. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga.

Tutik, Titik Triwulan. 2008. *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Usanti, Trisadini Prasastinah dan Leonora Bakarbesy. 2013. *Buku Referensi Hukum Perbankan: Hukum Jaminan*. Surabaya: Revka Petra Media.

Usman, Rachmadi. 1999. *Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta: Djambatan.

-----, 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.

-----, 2011. *Hukum Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika.