

Tesis

**KETIDAKHADIRAN DEBITOR DALAM PELAKSANAAN PEMBARUAN
SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN**

Disusun dan diajukan oleh:

**ALBERT TANDEAN
B022181002**



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2020**

HALAMAN JUDUL

**KETIDAKHADIRAN DEBITOR DALAM PELAKSANAAN PEMBARUAN
SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister
Pada Program Studi Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh:

ALBERT TANDEAN
NIM. B022181002

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2020**

TESIS

**KETIDAKHADIRAN DEBITOR DALAM PELAKSANAAN PEMBARUAN
SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN**

Disusun dan Diajukan Oleh:

ALBERT TANDEAN

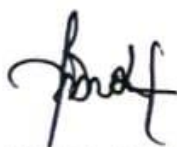
B022181002

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 28 Desember 2020 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping



Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H., M.Si.
NIP. 19600621 198601 2 001



Dr. Sabir Alwy, S.H., M.S.
NIP. 19590105 199103 1 001

Ketua Program Studi,

Dekan Fakultas Hukum,



Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
NIP. 19641123 199002 2 001



Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum.
NIP. 19671231 199103 2 002

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Albert Tandean
NIM : B022181002
Program Studi : Magister Kenotariatan
Jenjang : S2

Menyatakan dengan dengan ini bahwa Tesis dengan judul KETIDAKHADIRAN DEBITOR DALAM PELAKSANAAN PEMBAHARUAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila dikemudian hari tesis karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 7 November 2020
Yang Menyatakan,



Albert Tandean

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan proposal tesis ini sebagai syarat untuk Memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar dengan judul “Ketidakhadiran Debitor Dalam Pelaksanaan Pembaruan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan”. Karya ilmiah ini dapat diselesaikan dengan usaha, ketekunan, doa serta bimbingan dari berbagai pihak dari masa perkuliahan, penyusunan tesis hingga selesainya tesis ini. Oleh karena itu, dengan rasa syukur saya ucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H., M.Si. selaku pembimbing utama yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk membimbing saya dalam penyusunan tesis ini.
2. Dr. Sabir Alwy, S.H., M.S. selaku pembimbing pendamping yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk membimbing saya dalam penyusunan tesis ini.
3. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar.
4. Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar.

5. Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.H. selaku dosen penguji dalam sidang tesis dari penulis yang telah memberi masukan-masukan sehingga tesis ini menjadi lebih baik.
6. Dr. Hasbir Paserangi, S.H., M.H. selaku dosen penguji dalam sidang tesis dari penulis yang telah memberi masukan-masukan sehingga tesis ini menjadi lebih baik.
7. Dr. Marwah, S.H., M.H. selaku dosen penguji dalam sidang tesis dari penulis yang telah memberi masukan-masukan sehingga tesis ini menjadi lebih baik.
8. Seluruh dosen Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu selama perkuliahan, namun tidak dapat disebut satu persatu.
9. Bapak/Ibu staff Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin yang telah banyak membantu penulis selama perkuliahan dan penyusunan tesis ini.
10. Kedua orang tua tercinta Bapak Robert Tandean dan Ibu Tay Giok Lean yang selalu memberikan dukungan dan doa selama penulis menyusun tesis ini.
11. Teman-teman Magister Kenotariatan angkatan 2018 yang telah memberikan banyak dukungan kepada penulis
12. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu sehingga tesis ini dapat selesai.

ABSTRAK

ALBERT TANDEAN, *Ketidakhadiran Debitor Dalam Pelaksanaan Pembaruan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan* (dibimbing oleh **Nurfaidah Said** dan **Sabir Alwy**).

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis (1) Pembaruan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dalam ketidakhadiran debitor (2) perlindungan hukum notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Pembaruan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam ketidakhadiran debitor.

Tipe penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*). Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan sekunder. Penelitian dilakukan secara kualitatif dengan bertumpu pada studi kepustakaan dengan pendekatan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Hasil analisis menunjukkan bahwa 1) Ketidakhadiran debitor menjadi kelemahan dari Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan karena Pembaruan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan menyebabkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan batal demi hukum karena lewat waktu 2) Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah mendapatkan perlindungan hukum selama tugas dan tanggung jawabnya telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta tidak membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan lebih dari 1 (satu) rangkap yang belum diberi nomor dan tanggal dan/atau memberikan janji kepada kreditor dalam *covernote* apabila tindakan tersebut di luar batas kemampuan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kata kunci : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan; Ketidakhadiran; Pembaruan; Debitor.

ABSTRACT

ALBERT TANDEAN, Debtor's Absence in Implementing Renewal of the Power of Attorney Charges (supervised by **Nurfaidah Said** and **Sabir Alwy**).

This study aims to examine and analyze (1) the renewal of the Power of Attorney Charges can be carried out in the absence of the debtor (2) the legal protection of notaries or Land Deed Making Officials on the renewal of the Power of Attorney Charges in the absence of debtors.

This type of research is a normative legal research. This research uses statute and conceptual approaches. Data collection is done by means of literature by collecting materials from various literatures and documents which include laws and regulations and books as a theoretical basis.

The results of the analysis show that 1) the absence of the debtor becomes a weakness of the Power of Attorney Charges because the renewal of the Power of Attorney Charges cannot be implemented, causing the power of attorney Charges null and void because the time period is over 2) Notary/Land Deed Official get protection as long as their duties and responsibilities have been carried out in accordance with the laws and regulations and do not make the Power of Attorney Charges more than one duplicate which have not given number or date also never give a promise to creditors in the covernote if the action is beyond the capacity of Notary/Land Deed Official

Keywords: The Power of Attorney to Charges; Absence; Renewal; Debtor.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Orisinalitas Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
A. Jaminan Pada Umumnya.....	10
1. Pengertian Jaminan.....	10
2. Jenis Jaminan.....	11
3. Penggolongan Jaminan.....	12
4. Pengertian dan Asas Hak Tanggungan	13
5. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan	16
6. Akta Pembebanan Hak Tanggungan	23
7. Hapusnya Hak Tanggungan	29
8. Eksekusi Hak Tanggungan	30
B. Tinjauan Umum Mengenai Notaris/PPAT.....	31
1. Peran, Kewenangan dan Kewajiban Notaris	31
2. Peran, Kewenangan dan Kewajiban PPAT	36
3. Pengertian, Fungsi, dan Jenis-Jenis Akta	37
C. Landasan Teori	43

1. Teori Perlindungan Hukum	43
2. Teori Kepastian Hukum	44
D. Kerangka Pikir	47
BAB III METODE PENELITIAN	49
A. Jenis Penelitian	49
B. Pendekatan Masalah.....	51
C. Sumber Bahan hukum	51
D. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum	52
E. Teknik Analisis Bahan Hukum	53
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	54
A. Pelaksanaan Pembaruan SKMHT dalam Ketidakhadiran Debitor	54
B. Perlindungan Hukum Bagi Notaris/PPAT dalam Ketidakhadiran Debitor dalam Pelaksanaan Pembaruan SKMHT.....	90
BAB V PENUTUP	104
A. Kesimpulan	104
B. Saran	105
DAFTAR PUSTAKA	106

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Subjek hukum memiliki kedudukan dan peranan sangat penting di dalam bidang hukum, khususnya hukum keperdataan karena subjek hukum yang dapat mempunyai wewenang hukum. Pada dasarnya, wewenang hukum (*rechtsbevoegheid*) adalah kewenangan untuk mempunyai hak dan kewajiban.¹

Oleh karena itu, dalam dunia hukum keperdataan, salah satu subjek hukum adalah orang (*natuurlijk persoon*) yang berarti pembawa hak, yaitu segala sesuatu yang mempunyai hak dan kewajiban. Sebagai pembawa hak, padanya dapat diberikan hak (hak menerima warisan, hak menerima hibah, dan sebagainya) dan dapat dilimpahkan kewajiban.²

Di samping orang sebagai subjek hukum, di dalam hukum terdapat pula badan-badan atau perkumpulan-perkumpulan yang dapat juga memiliki hak-hak dan melakukan perbuatan-perbuatan hukum seperti layaknya seorang manusia. Badan-badan dan perkumpulan itu mempunyai kekayaan sendiri, ikut serta dalam lalu lintas hukum dengan perantaraan pengurusnya, dapat digugat dan dapat juga menggugat di muka hakim. Badan atau perkumpulan yang demikian itu dinamakan badan hukum atau *rechtspersoon* yang berarti orang yang diciptakan oleh hukum.³

¹ Salim HS. 2003. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Sinar Grafika. Jakarta. hal. 23.

² Simajuntak. 2017. *Hukum Perdata Indonesia*. Kencana. Jakarta. hal. 20.

³ *Ibid.* hal. 25.

Pada dasarnya rumah merupakan kebutuhan primer yang harus dimiliki, sehingga baik orang maupun badan hukum sebagai subjek hukum dapat membeli rumah baik secara tunai maupun kredit yang dikenal dengan istilah Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR). Sehubungan dengan pemberian fasilitas KPR dari kreditor kepada debitor selaku pembeli, agunan merupakan salah satu unsur yang penting untuk meminimalisir risiko dalam rangka mengimplementasikan prinsip kehati-hatian dalam menyalurkan kredit kepada debitor dimana dalam hal ini agunan yang dimaksud adalah tanah dan/atau bangunan yang dibeli debitor dari penjual (developer).

Perjanjian kredit merupakan dasar dari pelaksanaan KPR yang dapat disertai dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT) apabila hak atas tanah tersebut belum mempunyai sertifikat. Dalam perjanjian KPR debitor penerima kredit memberikan jaminan berupa rumah dan tanah yang dibeli dari fasilitas kredit bank tersebut.⁴

Pada umumnya, SKMHT sangat sering digunakan pada KPR terutama yang dijual oleh pihak pengembang (developer). Oleh karena itu, untuk menjamin kepastian hukum bagi kreditor dalam menyalurkan KPR, SKMHT wajib ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁴ Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Sinar Grafika. Jakarta. Hal. 95.

(selanjutnya disebut PPAT) untuk didaftarkan di kantor Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN).

Penandatanganan APHT pada dasarnya wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan (debitor) sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebaskan hak tanggungan atas objek yang dijadikan jaminan. Hanya apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan kehadirannya untuk memberikan hak tanggungan dan menandatangani APHT, debitor dapat memberikan kuasa kepada pihak lain.⁵

Pada dasarnya, SKMHT wajib dibuat dihadapan notaris atau PPAT dan dibuat dalam bentuk akta autentik. Pentingnya peran notaris atau PPAT dalam pembuatan akta autentik sangat memberikan pengaruh yang besar dalam rangka memberikan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Hal tersebut bukan hanya diatur oleh peraturan perundang-undangan melainkan 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.⁶

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dibuat dihadapan notaris apabila objek yang akan dibebaskan hak tanggungan berada di wilayah

⁵ Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional. Djambatan. Jakarta. hal. 441.

⁶ Abdul Ghofur Anshori. 2016. *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*. UII Press. Yogyakarta. hal. 15.

kerja notaris. Berbeda dengan SKMHT yang dibuat dihadapan PPAT, hanya dapat dilaksanakan apabila objek hak tanggungan berada di wilayah kerja yang sama dengan PPAT. Oleh karena itu, kewenangan untuk dapat membuat SKMHT baik notaris maupun PPAT wajib memperhatikan wilayah kerja dimana objek hak tanggungan berada.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagai akta autentik merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat baik dalam hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, dan lain-lain sehingga kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta autentik semakin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global. Selain itu, akta autentik juga memberi kepastian hukum dalam proses penyelesaian sengketa karena akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna sehingga dapat memberikan perlindungan bagi pemegang akta autentik tersebut dalam proses pembuktian di pengadilan.

Namun, terdapat hal yang perlu diperhatikan mengenai jangka waktu berlaku SKMHT yang diatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT), yakni 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar.

Dalam praktik jual beli rumah antara penjual (pihak pengembang) dan pembeli pada umumnya dilaksanakan terlebih dahulu dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) sebagai bukti adanya kesepakatan jual beli antara penjual dengan pembeli. PPJB pada dasarnya mengatur mengenai hal-hal pokok mengenai subjek, objek, hak dan kewajiban para pihak, dan sanksi bagi pihak yang wanprestasi.

Oleh karena itu, sertipikat hak atas tanah yang menjadi objek jual beli masih tercatat atas nama penjual sehingga masih diperlukan proses pemecahan sertipikat untuk dapat dilaksanakan pembuatan Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) untuk dapat dibalik nama ke atas nama debitor dan proses peningkatan hak atas tanah dari hak guna bangunan menjadi hak menjadi hak milik di kantor Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN).

Pemberian fasilitas baru dapat dilaksanakan dalam hal KPR dilaksanakan atas dasar AJB yang disertai dengan pembuatan perjanjian kredit dihadapan notaris dan SKMHT yang dibuat dihadapan notaris atau PPAT yang jangka waktunya selama 3 (tiga) bulan karena belum tercatat atas nama debitor.

Sehubungan dengan jangka waktu SKMHT dalam tahap proses balik nama hingga proses peningkatan hak atas tanah menjadi hak milik memerlukan waktu yang lebih lama sehingga diperlukannya pembaruan SKMHT. Namun, yang menjadi kendala adalah ketika SKMHT tersebut tidak dapat diperbaharui sebagai akibat ketidakhadiran debitor yang

menyebabkan pembuatan APHT tidak dapat dilaksanakan untuk proses pendaftaran di kantor BPN.⁷

Oleh karena itu, ketidakhadiran debitor dalam pembaruan SKMHT mengakibatkan SKMHT tidak dapat diikuti dengan pembuatan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 15 ayat (6) UUHT menyebabkan SKMHT batal demi hukum berpotensi merugikan kreditor karena pelaksanaan eksekusi terhadap objek jaminan tidak dapat dilaksanakan.

B. Rumusan Masalah

1. Apakah pembaruan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dapat dilaksanakan apabila debitor tidak hadir?
2. Apakah notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah mendapatkan perlindungan hukum pada pembaruan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan apabila debitor tidak hadir?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pembaruan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dalam ketidakhadiran debitor.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum notaris atau PPAT pada pembaruan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam ketidakhadiran debitor.

⁷ Pra-penelitian di kantor notaris PD (notaris yang bersangkutan tidak bersedia untuk disebutkan namanya).

D. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam pengembangan ilmu hukum perdata dan secara khusus hukum jaminan.
2. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai saran dan pertimbangan atas celah hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

E. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan pencarian peneliti terdapat 2 (dua) penelitian dan penulisan baik dalam tesis maupun jurnal identik terkait dengan Ketidakhadiran Debitor dalam Pelaksanaan Pembaruan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, yaitu:

1. Tesis Muhammad Yusuf Program Studi Kenotariatan Universitas Muhammadiyah yang berjudul “Akibat Hukum Keterlambatan Menindaklanjuti Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)”.

Tesis ini menganalisis tentang perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan yang terlambat ditindaklanjuti dari SKMHT menjadi APHT.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi menurut Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri yang tertuang dalam bentuk

tertulis, yaitu baik berupa akta di bawah tangan maupun akta otentik. Selain perlindungan hukum untuk kreditur, UUHT juga memberikan perlindungan bagi debitur, pemberi hak tanggungan dan pihak ketiga, yaitu perlindungan yang seimbang; pemberian hak tanggungan dengan akta autentik.

2. Tesis Erman Fakhri Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang berjudul “Keabsahan Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang Lahir dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang Lewat Waktu”.

Tesis ini menganalisis tentang keabsahan Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang lahir dari SKMHT yang lewat waktu serta upaya hukum yang dapat ditempuh dari Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang timbul dari SKMHT yang lewat waktu.

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan batal demi hukum dan memberikan konsekuensi hukum berupa batalnya perjanjian jaminan. Adapun upaya hukum yang dapat dilakukan yaitu litigasi dan non-litigasi.

Sedangkan penelitian ini menganalisis mengenai ketidakhadiran debitur dalam pelaksanaan pembaruan SKMHT serta perlindungan hukum bagi Notaris/PPAT pada pembaruan SKMHT dalam ketidakhadiran debitur.

Oleh karena itu, keaslian tesis ini dapat dipertanggungjawabkan, namun sekiranya ada penelitian yang menyerupai sehingga penelitian ini dapat melengkapi serta dapat menjadi bahan perbandingan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Jaminan Pada Umumnya

Modal atau kredit merupakan tulang punggung dalam dunia bisnis. Hal ini berarti perkreditan mempunyai arti penting dalam berbagai bidang bisnis seperti bidang perdagangan, perindustrian, perumahan, transportasi dan lainnya bahkan perkreditan juga memberikan pinjaman kepada ekonomi lemah dalam pengembangan usahanya. Tidak semua pelaku usaha mempunyai modal sendiri untuk memulai usaha, atau modalnya tidak mencukupi untuk mengembangkan usahanya, maka upaya yang dapat ditempuh adalah dengan mengajukan kredit pada bank-bank atau lembaga keuangan lainnya yang dapat memberikan modal. Pada sisi lain bank-bank atau lembaga keuangan lainnya selaku kreditor memerlukan suatu jaminan dari penerima kredit selaku debitor, bahwa kredit yang disalurkan itu akan dikembalikan oleh debitor. Hal-hal itulah yang memerlukan perundang-undangan guna mengatur, mengarahkan dan memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam pemberian kredit dan yang menerima kredit, dalam hal ini kreditor dan debitor.⁸ Oleh karena itu, jaminan sangatlah penting dalam hal pemberian kredit dari pihak kreditor kepada debitor.

⁸ Nurfaidah Said. 2010. *Hukum Jaminan Fidusia Kajian Yuridis dan Filosofis Undang-Undang No,42 Tahun 1999*. Kretakupa Print. Makassar. Hal 1.

1. Pengertian Jaminan

Menurut Hartono Hadisoeparto, jaminan adalah keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.⁹

Di dalam Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional yang diselenggarakan di Yogyakarta dari tanggal 20 sampai dengan 30 Juli 1977 disimpulkan pengertian jaminan. Jaminan adalah menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum. Oleh karena itu jaminan erat sekali dengan hukum benda.¹⁰

Berdasarkan kedua definisi jaminan di atas, dapat diketahui bahwa:¹¹

- a. Difokuskan pada pemenuhan kewajiban kepada kreditor (bank);
- b. Ujudnya jaminan ini dapat dinilai dengan uang (jaminan materiil);
- c. Timbulnya jaminan karena adanya perikatan antara kreditor dan debitor.

2. Jenis Jaminan

Pada dasarnya jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

- a. Jaminan materiil (kebendaan), yaitu jaminan kebendaan.

Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri kebendaan dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan.

- b. Jaminan imateriil (perorangan) yaitu jaminan perorangan.

⁹ Salim HS. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Rajawali Pers. Jakarta. Hal. 22.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ *Ibid.*

Jaminan perorangan pada dasarnya tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.

Jaminan kebendaan dapat digolongkan menjadi 5 (lima) macam, yaitu:

- c. Gadai (pand), yang diatur di dalam Bab 20 Buku II KUH Perdata.
- d. Hipotek, yang diatur dalam Bab 21 Buku II KUH Perdata khusus yang berkaitan dengan kapal laut dan pesawat udara.
- e. Hak tanggungan, sebagaimana yang diatur dalam UUHT.
- f. Jaminan Fidusia, sebagaimana yang diatur di dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Selain itu, yang termasuk jaminan perorangan adalah:

- g. Penanggung (borg) adalah orang lain yang dapat ditagih.
- h. Tanggung menanggung, yang serupa dengan tanggung renteng.
- i. Perjanjian garansi.

3. Penggolongan jaminan

Menurut Sri Soedewi, pada umumnya jenis-jenis lembaga jaminan sebagaimana dikenal dalam Tata Hukum Indonesia dapat digolong-golongkan menurut cara terjadinya, menurut sifatnya, menurut objeknya, menurut kewenangan menguasainya dan lain-lain sebagai berikut:¹²

- a. Jaminan yang lahir karena ditentukan oleh undang-undang dan jaminan yang lahir karena perjanjian;
- b. Jaminan yang tergolong jaminan umum dan jaminan khusus;

¹² Sri Soedewi. 2011. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Liberty. Yogyakarta. Hal. 43.

- c. Jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan;
- d. Jaminan yang mempunyai objek benda bergerak dan jaminan atas benda tak bergerak;
- e. Jaminan yang menguasai bendanya dan jaminan tanpa menguasai bendanya.

4. Pengertian dan Asas Hak Tanggungan

Pada dasarnya hak tanggungan berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUHT adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Menurut Boedi Harsono:¹³

Hak tanggungan sebagai hak penguasaan atas tanah, yang berisikan kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji (wanprestasi) dan mengambil hasilnya, baik seluruh atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitur kepadanya.

Oleh karena itu, hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang hak tanggungan (*droit de preference*).

Keistimewaan dari hak jaminan kebendaan adalah hukum

Hak tanggungan sebagai salah satu hak penguasaan atas tanah yang bersifat perseorangan terdapat 2 (dua) pihak yang menguasai tanah, yaitu

¹³ Boedi Harsono. 1971. *Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan. Djakarta. hal. 23.

pihak debitor yang menguasai tanahnya secara fisik, sedangkan pihak kreditor menguasai tanah secara yuridis atas tanah yang dijaminan debitor. Pada hak tanggungan, pihak kreditor mempunyai hak untuk menjual lelang untuk mengambil pelunasan utang jika debitor wanprestasi.¹⁴

Adapun asas-asas yang sekaligus menjadi ciri khas hak tanggungan, antara lain:

1. Bersifat ikutan (*accessoir*) pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan utang piutang. Keberadaan berakhirnya dan hapusnya hak tanggungan tergantung kepada utang yang dijamin pelunasannya tersebut.
2. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegang hak tanggungan yang dapat dilihat dalam pengertian hak tanggungan yang terdapat dalam Pasal 1 angka 1 UUHT adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.¹⁵

¹⁴ Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Prenadamedia Group. Jakarta. hal. 412.

¹⁵ Berkaitan dengan Pasal 20 Ayat (1) huruf b UUHT yang menyebutkan bahwa titel eksekutorial terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2), objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak

Menurut Boedi Harsono:¹⁶

Hak tanggungan sebagai hak penguasaan atas tanah, yang berisikan kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitor cedera janji (wanprestasi) dan mengambil hasilnya, baik seluruh atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitor kepadanya.

3. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek hak tanggungan itu berada (*droit de suite*) sebagaimana yang diatur dalam Pasal 7 UUHT.
4. Memenuhi asas spesialitas yakni kejelasan mengenai nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, domisili, jumlah utang, nilai tanggungan dan uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT.
5. Memenuhi asas publisitas yang dapat dilihat dengan wajib daftar hak tanggungan pada kantor Badan Pertanahan Nasional setempat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 13 UUHT.
6. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, yaitu dengan cara:
 - a. Melalui objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 UUHT
 - b. Penjualan objek hak tanggungan secara di bawah tangan, jika dengan cara tersebut akan diperoleh harga tertinggi yang dapat

tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya. Hak mendahului dalam kalimat terakhir, mencerminkan sifat *droit de preference* hak tanggungan.

¹⁶ Boedi Harsono. 1971. *Op.cit.* hal. 23.

menguntungkan semua pihak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT.

c. Memberikan kemungkinan penggunaan acara parate eksekusi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 14 ayat (2) *jo.* Pasal 14 ayat (3) UUHT.

7. Objek hak tanggungan tidak masuk dalam boedel kepailitan pemberi hak tanggungan sebelum kreditor pemegang hak tanggungan mengambil pelunasan dari hasil penjualan objek hak tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 21 UUHT.

8. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi kecuali diperjanjikan lain dalam APHT sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 UUHT sehingga hak tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Meskipun sebagian utang yang dijamin dilunasi, tidak berarti sebagian yang telah dilunasi tersebut bebas sebagian dari hak tanggungan sehingga hak tanggungan itu tetap membebani seluruh objek hak tanggungan hingga sisa utang tersebut dilunasi.

5. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Pada dasarnya, pemberian kuasa adalah suatu perbuatan hukum yang bersumber pada perjanjian yang sering digunakan dalam kehidupan sehari-hari, karena adanya bermacam-macam alasan, disamping kesibukan sehari-hari sebagai masyarakat yang demikian kompleks.¹⁷

¹⁷ Meliala, Djaja S. 2007. *Penuntun Praktis Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Nuansa Aulia. Bandung. Hal. 1.

Oleh karena itu, pemberian kuasa diberikan dalam bentuk perjanjian antara pemberi kuasa dan penerima kuasa untuk melakukan suatu tindakan atau urusan tertentu. Oleh karena itu, terkait dengan keabsahan pemberian kuasa juga harus memuat syarat sahnya suatu perjanjian. Dimana dalam perjanjian, terdapat syarat subjektif yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, kemudian syarat objektif yaitu suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Ketentuan mengenai syarat subjektif dan syarat objektif yang berlaku pada umumnya dalam pemberian kuasa, pada dasarnya berlaku juga dalam pembuatan SKMHT. Hal tersebut dikarenakan, substansi yang termuat dalam SKMHT berdasarkan peraturan perundangundangan termasuk dalam kategori pemberian kuasa.¹⁸

Berkaitan dengan pembebanan hak tanggungan, pemberi hak tanggungan wajib hadir sendiri di hadapan PPAT, artinya pemberian pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan oleh pihak yang mempunyai objek hak tanggungan, hanya jika dalam keadaan tertentu calon pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri, maka diperkenankan untuk menguasakannya kepada pihak lain. Pemberian kuasa sifatnya wajib jika calon pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan PPAT.¹⁹

¹⁸ Made Oka Cahyadi Wiguna. 2017. *Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Pengaruhnya Terhadap Pemenuhan Asas Publisitas dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan*. Jurnal Legislasi Indonesia. Vol. 14. No. 4. hal. 441.

¹⁹ Habib Adjie. 2000. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Mandar Maju. Bandung. hal. 10.

Oleh karena itu, suatu pemberian kuasa dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri, wajib dilakukan di hadapan seorang Notaris atau PPAT, dengan suatu akta autentik yang disebut SKMHT. Adapun syarat yang wajib diperhatikan oleh Notaris atau PPAT dalam pembuatan SKMHT sebagaimana yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT, antara lain:

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan;²⁰
- b. Tidak memuat kuasa substitusi;²¹
- c. Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan.²²

Oleh karena itu, SKMHT adalah suatu surat kuasa yang benar-benar khusus, hanya terbatas untuk memberikan atau membebankan hak tanggungan semata-mata. Dalam hal SKMHT telah memenuhi syarat formal dan syarat substansi (materiil),²³ maka Pasal 15 ayat (2) UUHT

²⁰ Maksudnya adalah dalam SKMHT tidak boleh memuat perbuatan hukum lain selain kuasa membebankan hak tanggungan, misalnya memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek hak tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah.

²¹ Dalam hal ini dilarang kuasa tersebut dialihkan kepada pihak lain, selain kepada pihak yang telah disebutkan dengan jelas dalam SKMHT. Akan tetapi, dalam hal ini harus dibedakan tidak merupakan kuasa substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penegasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya direksi bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada kepala cabang banknya atau pihak lainnya yang ditunjuk untuk mewakili.

²² Objek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditor, serta nama dan identitas debitor harus dicantumkan secara tegas karena ada kemungkinan antara pemilik tanah atau benda yang dijadikan hak tanggungan, belum tentu memiliki bangunan yang ada di atasnya, jika berbeda maka identitas debitor tersebut harus dicantumkan serta ikut menandatangani SKMHT.

²³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2006. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*. Kencana. Jakarta. Hal. 79.

menentukan bahwa SKMHT tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya. Ketentuan ini berlaku atas untuk melindungi kepentingan kreditor, sebagai pihak yang umumnya mendapatkan kuasa untuk membebaskan hak tanggungan.

Mengenai batas waktu penggunaannya, SKMHT harus dikaitkan dengan status tanah yang dijadikan objek hak tanggungan, yaitu bagi tanah yang sudah terdaftar dan belum terdaftar. Dalam hal hak atas tanah yang telah terdaftar diatur dalam Pasal 15 ayat (3) UUHT yang menyebutkan bahwa SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Selanjutnya dalam hal hak atas tanah yang belum terdaftar diatur dalam Pasal 15 ayat (4) UUHT menyebutkan SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Adanya perbedaan jangka waktu bagi hak atas tanah yang telah terdaftar dengan belum terdaftar karena dalam pembuatan APHT untuk hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak yang bersangkutan yang terlebih dahulu harus dilengkapi dengan berbagai dokumen atau keterangan lainnya, sedangkan bagi hak atas tanah yang sudah terdaftar cukup diserahkan sertifikatnya beserta warkah-warkah lainnya yang diperlukan.

Adapun ketentuan jangka waktu 3 (tiga) bulan tersebut berlaku bagi hak atas tanah yang sudah bersertifikat tetapi belum dialihkan atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, misalnya sertifikat tanah tersebut masih dalam proses balik nama di kantor Badan Pertanahan Nasional dalam hal adanya jual beli antara pemegang hak atas tanah yang lama ke pemegang hak atas tanah yang baru. Contoh lainnya dalam hal nama yang tercantum dalam sertifikat hak atas tanah telah meninggal, dan masih dalam proses untuk balik nama kepada ahli warisnya dengan disertakan dokumen-dokumen yang berkaitan seperti surat kematian dan surat keterangan waris.

Adapun ketentuan lain, berdasarkan Pasal 15 ayat (5) UUHT yang menyebutkan bahwa batas waktu tersebut tidak berlaku dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan pemerintah seperti kredit program, kredit kecil, KPR dan kredit lain yang sejenis, batas waktu berlakunya SKMHT sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku. Penentuan batas waktu berlakunya SKMHT untuk jenis kredit tertentu tersebut dilakukan oleh menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan menteri keuangan, gubernur bank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait.

Oleh karena itu, bentuk dan isi SKMHT diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997

tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *jo.* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Perkaban No.24 Tahun 1997) *jo.* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk SKMHT, APHT, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertipikat Hak Tanggungan (selanjutnya disebut Perkaban No. 3 Tahun 1996) dimana SKMHT dibuat dalam 2 (dua) rangkap yang keduanya asli akta (in originali) baik yang dibuat oleh notaris ataupun PPAT dan kedua SKMHT tersebut ditandatangani oleh pemberi kuasa, penerima kuasa, 2 (dua) orang saksi dan notaris atau PPAT. Selanjutnya, 1 (satu) rangkap SKMHT disimpan di kantor notaris atau PPAT yang bersangkutan dan 1 (satu) rangkap lainnya diserahkan kepada pemberi dan penerima kuasa serta untuk keperluan APHT.

Menurut Boedi Harsono:²⁴

Pembuatan APHT oleh PPAT atas dasar surat kuasa yang bukan merupakan SKMHT in originali yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, merupakan cacat hukum dalam proses pembebanan hak tanggungan. Walaupun telah dilaksanakan pendaftarannya, keabsahan hak tanggungan yang bersangkutan tetap terbuka kemungkinannya untuk digugat oleh pihak-

²⁴ Boedi Harsono. 2008. *Op.cit.* Hal. 442.

pihak yang dirugikan. Kreditor yang dirugikan dapat menuntut ganti kerugian kepada PPAT dan notaris yang bersangkutan.

Menurut Habib Adjie:²⁵

Notaris dan PPAT diberi kewenangan untuk membuat SKMHT berdasarkan Pasal 15 ayat (1) UUHT. Dengan menggunakan parameter Pasal 38 UUJN, maka SKMHT tidak memenuhi syarat sebagai akta Notaris, sehingga Notaris dalam membuat kuasa membebaskan hak tanggungan tidak bisa membuat SKMHT berdasarkan Perkaban No.8 Tahun 2012, tapi Notaris wajib membuatnya dalam bentuk akta Notaris dengan memenuhi semua ketentuan yang tercantum dalam Pasal 38 UUJN. Jika Notaris dalam membuat kuasa membebaskan hak tanggungan masih menggunakan berdasarkan Perkaban tersebut, maka notaris telah bertindak di luar kewenangannya, sehingga SKMHT tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta autentik, tetapi hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Berdasarkan kedua pendapat di atas, maka dapat diketahui bahwa PPAT wajib mengikuti tata cara dan bentuk berdasarkan Perkaban Pendaftaran Tanah *jo.* Perkaban No. 3 Tahun 1996 sehingga jika tidak diikuti dapat berakibat hukum akta SKMHT tersebut dapat terdegradasi menjadi akta di bawah tangan dan tidak memiliki kekuatan hukum untuk melaksanakan APHT. Berbeda jika dibuat dengan SKMHT yang dibuat oleh Notaris wajib memenuhi tata cara pembuatan dan bentuk akta notaris sesuai dengan UUJN, asalkan isi SKMHT harus memenuhi syarat dan mengandung muatan yang ditentukan dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT.²⁶

²⁵ Habib Adjie. 2018. *Op.cit.* Hal. 12.

²⁶ Herlien Budiono. 2007. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, Buku Kesatu.* Citra Aditya Bakti. Bandung. hal. 58.

6. Akta Pemberian Hak Tanggungan

Pada dasarnya pejabat yang berwenang untuk membuat APHT adalah PPAT yang daerah kerjanya adalah 1 (satu) wilayah provinsi dimana objek jaminan berada.²⁷ Namun, menurut ketentuan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Pendaftaran Tanah), bahwa PPAT tidak selalu dapat membuat APHT karena dalam keadaan tertentu PPAT berkewajiban menolak permintaan membuat APHT, jika:

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan; atau
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 1. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah atau surat keterangan kepala desa atau kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah; dan
 2. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan

²⁷ *Vide.* Pasal 12 Ayat (1) PP PPAT.

kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa atau kelurahan; atau

3. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
4. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
5. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
6. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis; atau
7. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Penolakan tersebut dilakukan oleh seorang PPAT untuk memberikan perlindungan kepada pihak yang berkepentingan.

Pada dasarnya, bentuk dan isi APHT telah ditentukan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyebutkan bahwa di dalam APHT wajib dicantumkan:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;

- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1) UUHT;
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.

Ketentuan di atas, keseluruhannya bersifat wajib untuk dicantumkan secara lengkap sehingga jika terdapat salah satu unsur yang tidak terpenuhi maka APHT yang bersangkutan batal demi hukum sebagaimana yang dijelaskan dalam penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT.

Sehubungan dengan Pasal 11 ayat (1) UUHT, terdapat janji-janji yang dapat dicantumkan dalam APHT sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT, antara lain:

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan;

- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan;
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan berdasarkan penetapan ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek hak tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitor cidera janji;
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan;
- g. Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan;

- h. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek hak tanggungan diasuransikan;
- j. Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan;
- k. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) UUHT.

Apabila dalam suatu pembebanan hak tanggungan terdapat lebih dari 1 (satu) kreditor dan diperjanjikan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e, maka kewenangan untuk menjual objek hak tanggungan berada pada pemegang hak tanggungan pertama (peringkat pertama) melalui pelelangan umum yang dilaksanakan oleh kantor lelang. Dalam melaksanakan penjualan objek hak tanggungan tersebut dan mengambil pelunasan piutangnya berlaku kewenangan istimewa yang ada pada kreditor pemegang hak tanggungan sebagai penerapan asas *droit de preference* dan *droit de suite*.

Pada dasarnya APHT dibuat 2 (dua) rangkap yang semuanya asli (in originali) yang ditandatangani oleh debitor selaku pemberi hak tanggungan atau selaku kuasa dari debitor berdasarkan SKMHT yang pada umumnya

kreditor itu sendiri, selaku penerima hak tanggungan, 2 (dua) orang saksi dan PPAT. Dalam pembuatan APHT tidak ada minuta dan tidak juga dibuat salinannya dalam bentuk grosse. Lembar pertama akta tersebut disimpan di kantor PPAT, sedangkan lembar kedua dan 1 (satu) lembar salinannya yang sudah diparaf oleh PPAT untuk diserahkan sebagai salinan oleh kepala kantor pertanahan untuk pembuatan sertifikat hak tanggungan, berikut wakrah-warkah yang diperlukan disampaikan kepada kepala kantor pertanahan yang bersangkutan.

Sehubungan dengan pemenuhan kepastian hukum bagi pemegang hak tanggungan, maka adanya kewajiban untuk mendaftarkan hak tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 13 ayat (1) UUHT sebagai dasar pemenuhan syarat publisitas. Selanjutnya, menurut Pasal 13 ayat (2) UUHT menjelaskan kewajiban PPAT untuk mengirimkan APHT beserta warkah yang diperlukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT dan setelah APHT dan warkah diterima oleh kantor Badan Pertanahan Nasional, maka proses pendaftaran wajib dilakukan dengan dibuatnya buku tanah untuk hak tanggungan yang didaftar untuk dicatatkan pada buku tanah serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 13 ayat (3) UUHT.

Selanjutnya Pasal 13 ayat (4) UUHT mengatur mengenai tanggal buku tanah hak tanggungan yakni tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika

hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Oleh karena itu, hak tanggungan lahir dan mengikat pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 13 ayat (5) UUHT.

Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan telah didaftarkan di kantor Badan Pertanahan Nasional, maka diterbitkan surat tanda bukti yaitu sertifikat hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 14 ayat (1) UUHT. Selanjutnya, dalam Pasal 14 ayat (2) *jo.* Pasal 14 ayat (3) UUHT menjadi ciri khas dari hak tanggungan yaitu hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap karena dalam sertifikat hak tanggungan terdapat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

7. Hapusnya Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 18 ayat (1) UUHT, hak tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;²⁸
- b. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan;²⁹

²⁸ Pasal 18 Ayat (1) UUHT merupakan pencerminan sifat *accessoir* dari hak tanggungan yang tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya hak tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.

²⁹ Pasal 18 Ayat (2) UUHT menjelaskan lebih rinci mengenai hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegang hak tanggungan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan.

- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri;³⁰
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.³¹

Dalam hal hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan, maka kantor Badan Pertanahan Nasional akan melakukan pencoretan hak tanggungan pada buku tanah dan sertifikatnya sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 22 ayat (1) UUHT yang dikenal dengan istilah roya.

8. Eksekusi Hak Tanggungan

Pada dasarnya, salah satu asas dari hak tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, apabila dikemudian hari debitor wanprestasi. Eksekusi hak tanggungan dapat dilaksanakan apabila debitor cidera janji dengan menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain.³²

Pada dasarnya, eksekusi hak tanggungan dapat dilaksanakan apabila debitor cidera janji berdasarkan:

³⁰ Pasal 18 Ayat (3) UUHT menjelaskan lebih rinci mengenai hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan.

³¹ Pasal 18 Ayat (4) UUHT menjelaskan lebih rinci mengenai hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin. Hal ini berkaitan dengan sifat dari hak tanggungan yang bersifat perjanjian tambahan (*assesoir*) sehingga utang dari perjanjian pokok tidak ikut hapus dengan hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

³² Habib Adjie. 2000. *Op.cit.* hal. 22.

- a. Parate eksekusi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT.
- b. Penjualan di bawah tangan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT.
- c. Fiat eksekusi dari pengadilan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 224 HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*).

B. Tinjauan Umum Mengenai Notaris atau PPAT

1. Peran, Kewenangan, dan Kewajiban Notaris

Notaris merupakan profesi hukum dan dengan demikian profesi notaris adalah suatu profesi mulia (*nobile officium*). Disebut sebagai *nobile officium* dikarenakan profesi notaris sangat erat hubungannya dengan kemanusiaan. Akta yang dibuat oleh notaris dapat menjadi alas hukum atas status harta benda, hak dan kewajiban seseorang. Kekeliruan atas akta notaris dapat menyebabkan tercabutnya hak seseorang atau terbebannya seseorang atas suatu kewajiban.³³

Pada dasarnya notaris bukan pejabat negara tetapi pejabat aparatur negara yang mendapat kepercayaan dari pemerintah atau kepanjangan tangan dari pemerintah yang mandiri (*independent*) dalam pembuatan akta autentik yang pada akhirnya menjadi dokumen negara. Isi akta produk notaris hanya merelatifir atau menulis kehendak pihak-pihak dan berdasarkan dukungan data atau dokumen atau surat resmi yang

³³ Abdul Ghofur Anshori. 2016. *Op.cit.* hal. 25.

dikeluarkan oleh pejabat atau instansi lain baik swasta maupun pemerintah.³⁴

Notaris sebagai pejabat umum maka pelayanan jasanya baik dari sisi kualitas maupun perilaku notaris diharapkan atau harus dapat memenuhi kebutuhan masyarakat majemuk baik secara lintas etnis maupun lintas agama dengan tidak melanggar undang-undang maupun etika. Kualitas pekerjaan dan perilaku notaris dapat dilihat secara tidak langsung dari hasil produk aktanya maupun perilakunya serta permasalahan-permasalahan yang ditimbulkan baik dari padanya termasuk manajemen kantornya maupun manajemen protokolnya. Untuk menduduki jabatan sebagai notaris dituntut beberapa kecerdasan yaitu kecerdasan siritual (*spiritual quotient*), kecerdasan intelegensia (*intellectual quotient*) dan kecerdasan emosional (*emotional quotient*).³⁵

Oleh karena itu, peran dari profesi notaris sangatlah penting disebabkan karena notaris oleh undang-undang diberi kewenangan untuk menciptakan alat pembuktian yang mutlak, dalam pengertian bahwa apa yang disebut dalam akta autentik itu pada pokoknya dianggap benar. Hal ini sangat penting untuk mereka yang membutuhkan alat pembuktian untuk sesuatu keperluan, baik untuk kepentingan pribadi maupun untuk kepentingan suatu usaha. Untuk kepentingan pribadi misalnya adalah untuk membuat testament, mengakui anak yang dilahirkan di luar perkawinan,

³⁴ Oemar Moechthar. 2017. *Dasar-dasar Teknik Pembuatan Akta*. Airlangga University Press. Surabaya. hal. 3.

³⁵ *Ibid.* hal. 4.

menerima hibah, mengadakan pembagian warisan, kuasa dan lain sebagainya, sedangkan untuk kepentingan suatu usaha misalnya adalah akta-akta dalam mendirikan suatu perseroan terbatas, firma, *commanditair vennotschap* (CV) dan lain sebagainya, serta akta-akta yang mengenai transaksi dalam bidang usaha dan perdagangan, pemborongan pekerjaan, perjanjian kredit dan lain sebagainya.³⁶

Adapun kewenangan notaris yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris *jo.* Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) yang menyebutkan bahwa 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.

Kewenangan lain dari notaris yang diatur dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN, antara lain:

³⁶ Sugondo Notodisoeryo, R. 1993. *Hukum Notariat di Indonesia: Suatu Penjelasan*. Rajawali Pers. Jakarta. hal. 9.

- 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;
- g. Membuat akta risalah lelang.

Sehubungan dengan peran dan kewenangan dari notaris, adapun kewajiban notaris diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUJN yang menyebutkan bahwa 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 1 (satu) buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari 1 (satu) buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak membayar 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 dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan notaris; dan
- n. Menerima magang calon notaris.

2. Peran, Kewenangan dan Kewajiban PPAT

PPAT selaku pejabat umum memiliki peran yang mirip dengan notaris yakni sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pada dasarnya, dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT (selanjutnya disebut PP PPAT) yang pada pokoknya membahas mengenai kewenangan PPAT untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Adapun perbuatan hukum yang dapat dibuatkan akta oleh PPAT sebagaimana dalam Pasal 2 ayat (2) PP PPAT sekaligus menjadi kewenangan dari PPAT, antara lain:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
- g. Pemberian hak tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Adapun kewajiban PPAT diatur dalam Pasal 2 ayat (1) PP PPAT, yang menyebutkan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

3. Pengertian, Fungsi, dan Jenis-Jenis Akta

Menurut Sudikno Metrokusumo,³⁷ “akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dimuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian”.

³⁷ Sudikno Metrokusumo. 2010. *Hukum Acara Perdata Indonesia Edisi Revisi*. Cahaya Atma Pustaka. Yogyakarta. hal. 158.

Menurut A. Pitlo,³⁸ “akta adalah surat yang ditandatangani, diperbuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian”

Oleh karena itu, dari pengertian di atas, terdapat 2 (dua) fungsi dari akta, yaitu:³⁹

- a. Fungsi Formil (*formalitas causa*), berfungsi untuk lengkapnya atau sempurnanya suatu perbuatan hukum, bukan sahnyanya perbuatan hukum. Dengan kata lain akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum.
- b. Fungsi alat bukti (*probationis causa*), yaitu akta mempunyai fungsi sebagai alat bukti, karena sejak awal akta tersebut dibuat dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari. Sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta ini tidak membuat sahnyanya perjanjian tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari.

Pada dasarnya akta terbagi ke dalam 2 (dua) jenis, yaitu akta di bawah tangan dan akta autentik. Akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang membuat akta seperti notaris, PPAT, atau pejabat lain yang diberi wewenang untuk itu⁴⁰, sehingga para pihak dapat secara bebas membuat perjanjian secara bebas tanpa formalitas tertentu selama memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berbeda dengan akta

³⁸ Habib Adjie. 2018. *Memahami dan Menguasai Teori Akta Notaris Ragam Awal Akta, Komparasi dan Akhir Akta Notaris*, Duta Nusindo Semarang. Surabaya. hal. 1.

³⁹ Teresia Din. 2019. *Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Otentik Terindikasi Tindak Pidana*. Jurnal Penelitian Hukum De Jure. Vol. 19. No. 2. hal. 176.

⁴⁰ Ahmadi Miru, 2018. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Rajawali Pers. Depok. hal. 15.

otentik yang pada prinsipnya harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang.

Pengertian akta autentik diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.

Menurut Abdul Ghofur Anshori, berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata dapat disimpulkan unsur dari akta autentik, yakni:⁴¹

1. Bahwa akta tersebut dibuat dan diresmikan (*verleden*) dalam bentuk menurut hukum;
2. Bahwa akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum;
3. Bahwa akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya di tempat akta tersebut dibuat, jadi akta itu harus di tempat wewenang pejabat yang membuatnya.

Oleh karena itu, menurut Ahmadi Miru:⁴²

Perbedaan prinsip antara akta di bawah tangan dengan akta autentik adalah karena jika pihak lawan mengingkari akta tersebut, akta di bawah tangan selalu dianggap palsu sepanjang tidak dibuktikan keasliannya, sedangkan akta autentik selalu dianggap asli, kecuali terbukti kepalusannya. Artinya, jika suatu akta di bawah tangan disangkal oleh pihak lain, pemegang akta di bawah tangan (diuntungkan oleh akta dibawah tangan tersebut) dibebani untuk membuktikan keaslian akta tersebut, sedangkan kalau suatu akta autentik disangkal, pemegang akta autentik (yang diuntungkan oleh akta autentik tersebut) tidak perlu membuktikan keaslian akta tersebut tetapi pihak yang menyangkalilah yang harus membuktikan bahwa akta autentik tersebut adalah palsu. Oleh karena itu, pembuktian akta di bawah tangan disebut pembuktian keaslian sedangkan pembuktian akta autentik adalah pembuktian kepalsuan.

⁴¹ Abdul Ghofur Anshori, 2016. *Op.cit.* hal. 18.

⁴² Ahmadi Miru, 2018. *Op.cit.* hal. 15

Kedua pendapat di atas, mencerminkan kekuatan pembuktian sempurna dari akta autentik sehingga akta autentik selalu dianggap benar dan asli karena dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum, seperti notaris atau PPAT yang terdiri dari beberapa bentuk, antara lain:

1. Minuta Akta

Berdasarkan Pasal 1 angka 8 UUJN, minuta akta adalah asli akta yang mencantumkan tanda tangan para penghadap, saksi dan notaris, yang disimpan sebagai bagian dari protokol notaris.

2. Akta in originali

Akta in originali yang diatur dalam penjelasan Pasal 16 ayat (2) UUJN yaitu akta yang dibuat oleh notaris dengan menyerahkan aslinya kepada pihak yang bersangkutan.

Berdasarkan kedua bentuk akta di atas diketahui bahwa minuta akta merupakan bagian dari protokol notaris sehingga tidak dapat diserahkan aslinya kepada pihak manapun, berbeda dengan akta in originali yang aslinya diserahkan kepada pihak yang bersangkutan, sehingga asli aktanya tidak terdapat lagi di kantor notaris sebagai bagian dari protokol. Oleh karena itu, akta in originali lebih memiliki risiko apabila asli aktanya hilang atau musnah karena sudah tidak terdapat arsip dalam kantor notaris dimana akta tersebut dibuat, lain halnya minuta jika salinan yang telah diberikan kepada pihak yang berkepentingan hilang atau musnah maka salinannya masih dapat diterbitkan lagi oleh notaris yang bersangkutan.

Pasal 16 ayat (3) UUJN mengatur mengenai akta yang dapat dibuat dalam akta in originali, antara lain:

1. Akta pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
2. Akta penawaran pembayaran tunai;
3. Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
4. Akta kuasa;
5. Akta keterangan kepemilikan;
6. Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Akta in originali pada dasarnya dapat dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap akta tertulis kata-kata "BERLAKU SEBAGAI SATU DAN SATU BERLAKU UNTUK SEMUA" sebagaimana yang diatur dalam Pasal 16 ayat (4) UUJN.

Autentik tidaknya suatu akta (otentitas) tidaklah cukup apabila akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan pejabat (notaris atau PPAT) saja. Namun cara membuat akta autentik tersebut haruslah menurut ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang. Suatu akta yang dibuat oleh seorang pejabat tanpa ada wewenang dan tanpa ada kemampuan untuk membuatnya atau tidak memenuhi syarat, tidaklah dapat dianggap sebagai akta autentik, tetapi mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan apabila ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan.⁴³

⁴³ Sudikno Metrokusumo. 2010. *Op.cit.* hal. 155.

Akta autentik merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak karenanya. Dengan demikian akta autentik dapat dikalahkan oleh bukti lawan. Terhadap pihak ketiga akta autentik merupakan alat bukti dengan kekuatan pembuktian bebas, yaitu bahwa penilaiannya diserahkan pada pertimbangan hakim. Oleh karenanya mengenai pembatalan akta autentik yang dibuat oleh notaris, hakim pada dasarnya secara *ex officio* tidak dapat melakukan pembatalan kalau tidak dimintakan pembatalan karena hakim tidak berwenang memutus apa yang tidak digugat oleh pihak. Namun bila dimintakan pembatalan oleh pihak, hakim pada dasarnya dapat membatalkan akta notaris bila ada bukti lawan. Akta notaris adalah akta autentik yang merupakan alat bukti tertulis dengan kekuatan pembuktian sempurna. Ini berarti bahwa masih dimungkinkan dapat dilumpuhkan oleh bukti lawan sehingga hakim berwenang untuk membatalkannya.⁴⁴

Pada dasarnya seorang notaris berwenang untuk membuat akta autentik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (1) UUJN yang menyebutkan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

Adapun pengertian akta notaris yang diatur dalam Pasal 1 ayat (7) UUJN yang menyebutkan bahwa akta notaris adalah akta autentik yang

⁴⁴ *Ibid.* hal. 149.

dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini.

Berdasarkan pengertian akta autentik dan akta notaris diatas, dapat disimpulkan bahwa setiap akta yang dibuat oleh notaris harus berdasarkan bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN untuk dapat dikategorikan sebagai akta autentik.

C. Landasan Teori

1. Teori Perlindungan Hukum

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.⁴⁵ Oleh karena itu, dengan adanya hukum bertujuan untuk memberikan perlindungan terhadap kepentingan manusia untuk menciptakan tatanan masyarakat yang lebih tertib sehingga dapat terwujud kehidupan yang seimbang.

Menurut Satjipto Rahardjo:⁴⁶

⁴⁵ Sudikno Metrokusumo. 2003. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Liberty. Yogyakarta. hal. 39.

⁴⁶ Sadjipto Rahardjo. 2000. *Ilmu Hukum*. Citra Aditya. Bandung. hal. 53.

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Menurut Salim,⁴⁷ “teori perlindungan hukum adalah teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud dan bentuk tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum karena subjeknya.”

Berdasarkan ketiga pandangan ahli di atas, dapat diketahui bahwa teori perlindungan hukum merupakan wujud dan bentuk tujuan dari perlindungan terhadap subjek hukum yakni masyarakat yang memiliki hak asasi manusia, sehingga masyarakat dapat menikmati perlindungan hukum atas hak-hak yang dimilikinya.

2. Teori Kepastian Hukum

Menurut Peter Mahmud:⁴⁸

Aturan hukum, baik berupa undang-undang maupun hukum tidak tertulis, dengan demikian, berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam hidup bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.

Oleh karena itu, kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu:⁴⁹

⁴⁷ Salim HS. 2014. *Penerapan Teori Hukum Jaminan di Indonesia*. Rajawali Pers. Jakarta. hal. 263.

⁴⁸ Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Kencana. Jakarta. hal.136-137.

⁴⁹ *Ibid.* hal. 137.

1. Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau yang tidak boleh dilakukan
2. Keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.

Kepastian hukum adalah *Scherkeit des Rechts selbst* (kepastian tentang hukum itu sendiri). Oleh karena itu terdapat 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:⁵⁰

1. Hukum itu positif artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzliches recht*).
2. Hukum didasarkan pada fakta (*tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti kemauan baik dan kesopanan.
3. Fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan.
4. Hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.

Selanjutnya, menurut Sudikno Mertokusumo:⁵¹

Kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum tersebut dapat dijalankan dengan baik. Sudah tentu kepastian hukum sudah menjadi

⁵⁰ Achmad Ali. 2010. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*. Kencana. Jakarta. hal. 292-293.

⁵¹ Muhammad Ridwansyah. 2016. *Mewujudkan Keadilan, Kepastian dan Kemanfaatan Hukum dalam Qanun Bendera dan Lambang Aceh*. Jurnal Konstitusi. Vol. 13 No. 2. hal. 285.

bagian yang tidak terpisahkan hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Karena kepastian sendiri hakikatnya merupakan tujuan utama dari hukum. kepastian hukum ini menjadi keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian itu sendiri karena esensi dari keteraturan akan menyebabkan seseorang hidup secara berkepastian dalam melakukan kegiatan yang diperlukan dalam melakukan aktivitas kehidupan masyarakat itu sendiri.

Oleh karena itu, adanya kepastian hukum dapat memberikan jaminan bagi masyarakat dalam melakukan aktivitasnya karena adanya norma-norma yang berlaku serta menjadi pedoman bagi masyarakat dalam berperilaku sebab adanya batasan-batasan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang menimbulkan adanya akibat dari setiap pelanggaran yang dilakukan.

D. Kerangka Pikir

Berkaitan dengan judul Ketidakhadiran Debitor Dalam Pelaksanaan Pembaruan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, penulis mengkaji penelitian ini untuk mengetahui kepastian hukum mengenai jangka waktu berlakunya SKMHT terutama dalam hal ketidakhadiran debitor serta perlindungan hukum bagi notaris atau PPAT dalam ketidakhadiran debitor. Dalam penelitian ini, penulis menemukan fakta di lapangan bahwa terdapat permasalahan yang dialami notaris atau PPAT dalam membuat SKMHT terutama berkaitan dengan jangka waktu berlakunya. Hal tersebut dikarenakan jangka waktu SKMHT telah diatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT, namun yang menjadi kendala adalah ketidakhadiran debitor pada saat Pembaruan SKMHT diperlukan sebagaimana yang dimaksud pada Penjelasan Pasal 15 ayat (6) UUHT.

Jangka waktu SKMHT pada dasarnya telah diatur secara jelas pada Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT namun dalam fakta di lapangan jangka waktu tersebut tidaklah cukup karena adanya beberapa faktor keadaan tertentu sehingga dengan ketidakhadiran debitor dalam pada saat Pembaruan diperlukan menyebabkan SKMHT batal demi hukum dan menyebabkan ketidakpastian hukum bagi kreditor. Oleh karena itu, notaris atau PPAT dapat saja dituntut secara pidana atau digugat secara perdata apabila notaris atau PPAT tidak berhati-hati dalam pembuatan akta SKMHT yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak kreditor maupun debitor.

Untuk mewujudkan kepastian hukum bagi kreditor, maka jangka waktu SKMHT perlu ditinjau agar dapat menghindari kerugian bagi para pihak dalam memberikan kredit terutama kreditor serta terdapat hal-hal yang perlu diperhatikan untuk memberikan perlindungan hukum bagi notaris atau PPAT sebagai pejabat umum yang membuat akta.