

TESIS

**SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN YANG
PENANDATANGANANNYA DILAKUKAN TIDAK
DI HADAPAN NOTARIS**

Disusun dan diajukan oleh

**RIZKY DWI PUTRI ABDULLAH
B022171041**



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
2021**

HALAMAN JUDUL

**SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN YANG
PENANDATANGANANNYA DILAKUKAN TIDAK
DI HADAPAN NOTARIS**

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

Disusun dan diajukan Oleh:

**RIZKY DWI PUTRI ABDULLAH
B022171041**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2021**

TESIS

SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN YANG PENANDATANGANANNYA DILAKUKAN TIDAK DI HADAPAN NOTARIS

Disusun dan diajukan oleh:

RIZKY DWI PUTRI ABDULLAH
B022171041

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 12 Agustus 2021 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. Hasbir Paserangi, S.H., M.H.
NIP.19700708 199412 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

Nama : RIZKY DWI PUTRI ABDULLAH
N I M : B022171041
Program Studi : Magister Kenotariatan
Jenjang : S2

Menyatakan dengan ini bahwa Tesis dengan judul SURAT KUASA MEMBE BANKAN HAK TANGGUNGAN YANG PENANDATANGANANNYA DILAKUKAN TIDAK DI HADAPAN NOTARIS adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila di kemudian 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, 08 Agustus 2021

Yang Menyatakan



Rizky Dwi Putri Abdullah

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmannirrahiim

Segala puji bagi Allah SWT, Tuhan seluruh alam yang selalu melimpahkan, nikmat, rahmat, dan hidayah-Nya kepada kita semua. Shalawat dan taslim kita kirimkan kepada baginda Muhammad Rasulullah SAW sebagai rahmat bagi seluruh alam.

Suatu kebahagiaan bagi penulis dengan diselesaikannya tugas akhir ini sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Program Sekolah Pascasarjana Universitas Hasanuddin. Namun keberhasilan ini tidak penulis dapatkan dengan sendirinya, karena keberhasilan ini merupakan hasil dari beberapa pihak yang tidak ada hentinya menyemangati penulis dalam menyelesaikan kuliah dan tugas akhir.

Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada pihak yang telah memberikan sumbangsih begitu besar dan mendampingi penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini sesuai dengan waktu yang telah ditargetkan. Terkhusus kepada Ayahanda Drs. Abdullah Haruna, Apt dan Ibunda Dra. Rusnah Nur, Apt yang telah membesarkan penulis dengan penuh perhatian dan kasih sayang, yang dengan ikhlas merawat dan menjaga penulis, menasehati, dan terus memberikan semangat, mengajarkan kehidupan, selalu bertawakkal,

menjaga penulis dengan doa yang tidak pernah putus. Beliau adalah sosok terbaik di dunia dan akhirat.

Kepada saudara-saudara Penulis, Ramtsal Eka Putra, S.T, Sudi Nurul Suci Azzahrah dan Ridha Tri Ananda serta kepada suami penulis Alfan Rozy Mahmudi, ST, terima kasih atas semangat yang selalu diberikan kepada penulis. Melalui kesempatan ini, penulis juga menghaturkan terima kasih kepada yang terhormat:

1. Rektor Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, S.Sos., M.A;
2. Prof Farida Pattitingi, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset dan Inovasi, Dr. Syamsuddin Muchtar, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Keuangan dan Sumber Daya Manusia, dan Dr. Muh. Hasrul, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan, Alumni dan Kemitraan;
3. Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H;
4. Komisi penasehat yang telah membimbing, memberikan masukan dan bantuan kepada penulis hingga terselesaikannya tesis ini, selaku pembimbing utama Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H., M.Si dan, Dr. Hasbir, S.H., M.H selaku pembimbing pendamping;

5. Komisi penguji yang telah memberi saran dalam penyusunan tesis ini, Prof. Dr. Musakkir, SH., MH, Dr. Andi Tenri Famauri, SH., MH, dan Dr. Ilham Arisaputra, SH., MH;
6. Prof. Dr. Musakkir, SH., MH, Dr. Abdul Muis, SH., MH, Dr. Ria Trisnomurti, SH., MH, Febert Ricardo Pinontoan, SH, Hustam Husain, SH, Endang Soelianti, SH, Syahrir Made Ali, SH, Taufiq Arifin, SH, dan Fitra Novianti, SH., M.Kn, serta A. Fachruddin, sebagai narasumber dalam penulisan tesis ini;
7. Bapak dan Ibu Dosen tim pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang selama ini telah berbagi ilmu;
8. Seluruh staf dan karyawan akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah membantu dalam kelancaran proses perkuliahan dan penyelesaian studi penulis, terkhusus kepada Alfiah Firdaus, S.T dan Aksa;
9. Teman seperjuangan Autentik 2017, atas kebersamaan dan persaudaraannya selama ini; dan
10. Seluruh teman-teman yang tidak sempat saya sebutkan satu per satu, atas dukungan yang selama ini terus mengalir untuk penulis.

Penulis menyadari bahwa tesis ini jauh dari kesempurnaan, namun penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan menambah kepustakaan di bidang Kenotariatan serta berguna bagi masyarakat yang bernilai Jariah. *Amin Yaa Rabbal'alaamiin.*

Makassar, 25 Juli 2021

Rizky Dwi Putri Abdullah

ABSTRAK

Rizky Dwi Putri Abdullah (B022171041), Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Penandatanganananya Dilakukan Tidak Di Hadapan Notaris (dibimbing oleh Nurfaidah Said dan Hasbir).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, memahami dan menganalisis akibat hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang penandatanganananya dilakukan tidak di hadapan notaris dan untuk mengetahui, memahami dan menganalisis pertanggungjawaban Notaris terhadap akibat hukum penandatanganan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dilakukan tidak dihadapan notaris.

Tipe penelitian ini merupakan penelitian normatif. Pendekatan penelitian yang digunakan yaitu pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Sumber bahan hukum yang diperoleh dari hukum primer, sekunder, dan tersier dengan teknik pengumpulan bahan hukum melalui teknik kepustakaan dan teknik lapangan (wawancara). Selanjutnya bahan hukum diolah dan dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang terbukti penandatanganananya dilakukan tidak dihadapan Notaris, kekuatan pembuktiannya berubah dari yang awalnya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna menjadi kekuatan pembuktian di bawah tangan. Untuk menyatakan suatu SKMHT berubah kekuatan pembuktiannya menjadi di bawah tangan harus dibuktikan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan Notaris bertanggung jawab atas akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang terbukti tidak ditandatangani di hadapan notaris yang menyebabkan kekuatan pembuktian akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut menjadi akta di bawah tangan. Pertanggungjawaban notaris dapat berupa pertanggungjawaban administrasi dan pertanggungjawaban perdata berupa ganti rugi, biaya dan bunga.

Kata Kunci: Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Tanda tangan, Notaris

ABSTRACT

RIZKY DWI PUTRI ABDULLAH (B022171041). *Power of Attorney Imposes the Right of Dependents Whose Signing Is Not Done In The Presence Of a Notary Public. (Supervised by Nurfaidah Said and Hasbir Paserangi)*

This study aims to (1) explain and analyze the legal consequences of the Power of Attorney Imposing the Rights of Dependents whose signatories are not done in the presence of a Notary Public; (2) explain and analyzing notary liability for the consequences of the signing of a Power of Attorney imposing dependent rights conducted not before a notary public.

This type of research is normative research. The research approach used is the statute approach, and the case approach. Sources of legal materials obtained from primary, secondary, and tertiary law with the technique of collecting legal materials through library techniques and field techniques (interviews). Furthermore, legal materials are processed and analyzed qualitatively and presented in a descriptive.

The study results indicate that: (1) Against the Power of Attorney Imposing the Right of Dependents that proved to be signed not before the Notary, the power of proof changed from the initially having the perfect evidentiary power to the power of proof under the hand. To declare an SKMHT changed its evidentiary power to be under the hands must be proven by a court ruling that has a permanent legal force (2) Notary is responsible for the deed of Power of Attorney Imposing The Right of Dependents that proved not signed before the notary that causes the power of proof of the deed of Power of Attorney imposes the Right of Dependents into a deed under the hand. Notary liability can be in the form of administrative liability and civil liability in the form of damages, costs and interest.

Keywords: *Power of Attorney Imposes Dependent Rights, Signatures, Notaries.*

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Orisinalitas Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
A. Jabatan Notaris	13
a. Notaris Sebagai Pejabat Publik	13
b. Kewenangan Notaris	15
c. Pertanggungjawaban Notaris	17
B. Akta Autentik	22
a. Pengertian Akta Autentik	22
b. Bentuk Akta Autentik	25
c. Kekuatan Pembuktian Akta Autentik	26
C. Asas-Asas Dalam Pelaksanaan Jabatan Notaris ..	29
D. Hak Tanggungan	32
a. Pengertian Hak Tanggungan	32
b. Ciri Hak Tanggungan	32
c. Sifat Hak Tanggungan	34
d. Subjek Hak Tanggungan	35

e. Objek Hak Tanggungan	36
f. Pembebanan Hak Tanggungan	37
g. Hapusnya Hak Tanggungan	43
h. Eksekusi Hak Tanggungan	45
E. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan	48
a. Pengertian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan	48
b. Syarat Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan	50
F. Landasan Teori	51
a. Teori Kepastian Hukum	51
b. Teori Pertanggungjawaban Hukum	53
G. Kerangka Pikir	55
Bagan Kerangka Pikir	56
H. Definisi Operasional	57
BAB III METODE PENELITIAN	59
A. Tipe Penelitian	59
B. Jenis Pendekatan	59
C. Sumber Bahan Hukum	59
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	61
E. Teknik Analisis Bahan Hukum	62
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	63
A. Akibat Hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Yang Penandatangananannya Dilakukan Tidak Di Hadapan Notaris.....	63
B. Pertanggungjawaban notaris terhadap Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang penandatangananannya dilakukan tidak di hadapan Notaris	91

BAB V	PENUTUP	109
	A. Kesimpulan	109
	B. Saran	109
DAFTAR PUSTAKA		111

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Semakin tingginya aktivitas masyarakat pada bidang pembangunan ekonomi, faktor permodalan tentu mempunyai peranan yang sangat penting. Keperluan atas modal untuk memperlancar kegiatan produksi sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Bank adalah lembaga keuangan yang dapat memberikan dana berupa pinjaman kepada masyarakat untuk pengembangan usahanya. Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit mendapat perlindungan melalui lembaga jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum.

Perjanjian kredit selalu terkait dengan pengikatan jaminan. Hal ini dilakukan oleh pihak Bank agar Bank mendapat kepastian bahwa kredit yang diberikan kepada nasabahnya dapat dipergunakan sesuai dengan kebutuhan dan dapat kembali dengan aman. Jadi dengan adanya jaminan yang diikat dalam bentuk perjanjian pembebanan jaminan akan dapat mengurangi risiko yang mungkin terjadi apabila penerima kredit wanprestasi atau tidak dapat mengembalikan kredit atau pinjamannya. Dengan demikian, jaminan dalam perjanjian kredit ini bertujuan untuk menjamin bahwa utang debitur akan dibayar lunas.¹ Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran pelunasan kredit kepada Bank yang

¹ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal. 24

memberikan fasilitas kredit. Tanah pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat dan mempunyai tanda bukti hak.

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan) menentukan:

Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;

Hak Tanggungan merupakan lembaga hak jaminan yang kuat atas benda tidak bergerak berupa tanah yang dijadikan jaminan, karena memberikan kedudukan yang lebih tinggi (didahulukan) bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan dibandingkan dengan kreditor lainnya.²

Kelebihan dari Hak Tanggungan ialah mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Sehingga apabila debitur cidera janji maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan tersebut, pemegang hak tanggungan dapat memohonkan eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Kemudian eksekusi akan dilakukan seperti eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Tidak perlu lagi mengajukan gugatan

² *ibid*, hal. 17

dan beracara dipengadilan yang akan menyita waktu yang lama dan mengeluarkan biaya yang cukup besar.

Proses pembebanan Hak Tanggungan agar memberikan kepastian hukum wajib dihadiri debitur dan kreditor untuk menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Namun ada kalanya ternyata saat ditetapkan waktu untuk penandatanganan akta pihak debitur berhalangan hadir, maka hukum menentukan dapat untuk diberikan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT) kepada pihak penerima Hak Tanggungan (Bank) yang berbentuk akta autentik.

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) menentukan “Suatu Akta Autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.” Selanjutnya dalam Pasal 1 angka 7 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut Undang-Undang Jabatan Notaris) menentukan “Akta notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

Kekuatan dari Akta Autentik sebagai alat pembuktian ditentukan dalam Pasal 1870 KUHPerdata, “Suatu Akta Autentik memberikan di antara para pihak beserta para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak

dari mereka, suatu bukti yang lengkap atau sempurna dan mengikat tentang apa yang dimuat di dalamnya.”

Dari ketentuan Pasal 1870 KUHPerdara, Akta Autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, apalagi apabila akta itu memuat perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian itu. Jadi apabila antara pihak-pihak yang membuat perjanjian itu terjadi sengketa, maka apa yang tersebut dalam Akta Autentik itu merupakan bukti yang sempurna, sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan alat-alat pembuktian lain.³

Akta Autentik yang dibuat dibuat oleh Notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-Undang, hal ini merupakan salah satu karakter Akta Notaris. Akta Notaris sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur dan tata cara 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 yang di bawah tangan. Jika sudah berkedudukan seperti itu, maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada hakim.⁴

³ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, hal. 43

⁴ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Cetakan Kedua, Refika Aditama, Bandung, 2007, hal. 77 (selanjutnya disebut Habib Adjie 1)

Undang-Undang Jabatan Notaris telah menentukan terkait bentuk dan susunan akta yang dibuatnya. Keberadaan bentuk akta yang tercantum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris akan mempermudah Notaris di dalam melaksanakan kewenangannya. Bentuk Akta yang dibuat di hadapan Notaris mencakup 3 (tiga) hal, sebagai berikut:

1. Awal Akta atau Kepala Akta;
2. Badan Akta;
3. Akhir atau Penutup Akta.

Bagian Akhir atau Penutup Akta salah satunya meliputi uraian tentang pembacaan akta, uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan akta jika ada. Pasal 44 Undang-Undang Jabatan Notaris menentukan:

Segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya.

Makna tanda tangan dalam akta adalah untuk menentukan keabsahan dari perbuatan hukum yang dibuat oleh para pihak yang dimuat dalam akta.⁵ Praktiknya tidak jarang bahwa penandatanganan akta Notaris oleh salah satu pihak tidak dilakukan di hadapan Notaris. Keadaan ini juga terjadi pada penandatanganan akta-akta Notaris yang berhubungan dengan dunia perbankan seperti penandatanganan SKMHT. Akibatnya, SKMHT tersebut dapat terdegradasi menjadi akta di bawah tangan. Hal ini

⁵ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016, hal. 85 (selanjutnya disebut Salim HS 1)

tentunya berpengaruh pula pada kekuatan pembuktiannya di muka pengadilan.

Contoh kasus sebagaimana termuat dalam putusan Pengadilan Negeri Pasar Pengaraian Nomor 28/Pdt.G/2017/PN PRP tanggal 10 April 2018 yang dimohonkan banding dalam putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 104/PDT/2018/PT PBR dan selanjutnya dimohonkan kasasi dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 411 K/Pdt/2019, dimana dalam kasus tersebut SKMHT yang dibuat oleh Notaris, penandatanganannya dilakukan tidak dihadapan Notaris.

Kasus tersebut penggugat selaku debitur melakukan peminjaman modal investasi senilai Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) kepada Bank dengan mengangunkan 2 (dua) bidang tanah kebun kelapa sawit yang saat itu masih dalam proses pengurusan peningkatan hak menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 708/Lubuk Bendahara dan Sertipikat Hak Milik Nomor 712/Lubuk Bendahara yang masing-masing atas nama Penggugat pada Kantor Pertanahan, sehingga perlu untuk dibuatkan SKMHT. Kemudian SKMHT tersebut dilanjutkan dengan penandatanganan APHT dan Sertipikat Hak Milik tersebut diikat berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SHT).

Pada awalnya proses pembayaran berjalan lancar, namun bermasalah setelah debitur mengalami kecelakaan. Pihak debitur tidak melakukan pembayaran kewajiban atas fasilitas kredit walaupun telah diberikan peringatan oleh pihak Bank. Oleh karena itu, pihak Bank

berdasarkan pada Perjanjian Kredit, APHT, dan SHT melakukan Lelang Eksekusi atas agunan kredit tersebut. Pada putusan Pengadilan Negeri Pasar Pengaraian Nomor 28/Pdt.G/2017/PN PRP tanggal 10 April 2018, inti amar putusannya ialah menyatakan SKMHT sah menurut hukum namun berubah kekuatan pembuktian yang sebelumnya dari akta notarial menjadi akta di bawah tangan, menyatakan APHT cacat hukum dan menyatakan SHT cacat hukum. Adapun yang menjadi pertimbangan hakim ialah Penggugat/Debitur dapat membuktikan ketidakhadirannya dalam menandatangani SKMHT yang dibuat oleh Notaris tersebut. Hal ini dikuatkan pula pada putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 104/PDT/2018/PT PBR.

Pada putusan Mahkamah Agung Nomor 411 K/Pdt/2019 tanggal 19 Maret 2019, inti amar putusannya ialah membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pasar Pengaraian Nomor 28/Pdt.G/2017/PN PRP tanggal 10 April 2018, dengan pertimbangan hakim bahwa jika penggugat/debitur menyangkal tanda tangan yang terdapat dalam SKMHT maka harus dibuktikan dengan adanya putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap, selanjutnya tanda tangan yang ada pada SKMHT tersebut adalah tanda tangan penggugat dan pula perbuatan materilnya yaitu adanya perjanjian kredit modal investasi, maka akta *a quo* merupakan bukti yang sempurna seperti akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian formil dan kekuatan pembuktian materil.

Praktik penandatanganan SKMHT yang dilakukan tidak dihadapan Notaris membutuhkan suatu analisis untuk mengetahui implikasinya terhadap keautentikan SKMHT yang telah dibuat. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada semua pihak yang terlibat dalam pembuatan SKMHT tersebut.

B. Rumusan Masalah

1. Apakah akibat hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang penandatanganannya dilakukan tidak di hadapan Notaris?
2. Apakah Notaris bertanggungjawab terhadap akibat hukum penandatanganan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang dilakukan tidak di hadapan Notaris?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui, memahami dan menganalisis akibat hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang penandatanganannya dilakukan tidak di hadapan Notaris.
2. Untuk mengetahui, memahami dan menganalisis pertanggungjawaban Notaris terhadap akibat hukum penandatanganan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang dilakukan tidak dihadapan Notaris.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu hukum khususnya hukum kenotariatan, dapat

menjadi literatur yang bermanfaat bagi peneliti-peneliti/insan akademis lainnya yang mempunyai minat dan perhatian yang sama, dapat dijadikan dasar atau referensi bagi para peneliti yang hendak melakukan penelitian dalam bidang yang sama.

2. Manfaat Praktis

Memberikan masukan bagi masyarakat khususnya bidang hukum kenotariatan terkait dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, dapat memberikan wawasan baru yang bermanfaat mengenai penandatanganan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan berlaku.

E. Orisinalitas Penelitian

Sebagai pembanding dari penelitian ini, penulis mengajukan 2 (dua) judul yang berkaitan, yang diperoleh dengan cara pencarian melalui internet. Adapun judul tersebut yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Alfajri, Judul: Implikasi Hukum Penandatanganan Akta Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Notaris Dalam Akad Kredit Di Perbankan. (Tesis Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin 2019). Tesis ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum penandatanganan akta jaminan fidusia yang tidak dilakukan di hadapan notaris dan mengetahui perlindungan hukum bagi para pihak. Kesimpulan dari penelitian ini: 1) Terdapat akta di mana dalam penandatanganannya tidak dilakukan di hadapan notaris yang disebabkan oleh kesibukan dari pihak bank dan debitur serta notaris itu

sendiri di mana pengikatan terjadi secara bersamaan. Kemudian akta tersebut masih dapat dikatakan sebagai akta autentik, sepanjang tidak ada pihak yang mengklaim, sehingga hal tersebut membutuhkan tindakan hukum tertentu untuk menjustifikasi, dan untuk membuktikannya dengan cara mengambil gambar dari pelaksanaan pembuatan akta melalui foto atau rekaman video. 2) perlindungan hukum terhadap para pihak akibat dari perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh notaris yaitu notaris harus mengganti biaya ganti rugi terhadap pihak yang menderita kerugian tersebut. Kesimpulan menunjukkan bahwa Notaris mengembalikan hak dan kedudukannya berdasarkan UUJN dan Kode Etik Notaris.

2. Miftahul Jannah, Judul: Pelaksanaan Penandatanganan Akta Oleh Penerima Kuasa Dalam Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Oleh Notaris, (Tesis Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang 2007). Tesis ini bertujuan untuk mengetahui tentang akibat hukum pelaksanaan penandatanganan akta notaris oleh penerima kuasa dalam akta SKMHT yang dibuat oleh notaris dan Untuk mengetahui apakah penandatanganan akta SKMHT oleh penerima kuasa tidak di hadapan notaris dapat dijadikan alasan oleh pemilik obyek tanggungan untuk menolak jika dikemudian hari obyek tanggungan akan dieksekusi. Kesimpulan dari penelitian ini:
 - 1) Berdasarkan hasil temuan di lapangan, penandatanganan akta

notaris oleh penerima kuasa dalam akta SKMHT dimungkinkan untuk dilakukan tidak dihadapan notaris, karena lazimnya suatu akta SKMHT ada kaitannya dengan akta Perjanjian Kredit yang telah dibuat terlebih dahulu oleh para pihak, sehingga cara seperti itu sudah diketahui dan disetujui oleh para pihak, apalagi jika melihat kesibukan penerima kuasa biasanya diwakili oleh Pimpinan atau Karyawan Bank yang bertindak berdasarkan suatu surat kuasa dari Bank yang bersangkutan. Akibat hukumnya penerima kuasa dalam akta SKMHT menjadi terikat untuk mematuhi ketentuan-ketentuan yang ada dalam SKMHT. Walaupun sebenarnya suatu surat kuasa tidak ada keharusan untuk penerima kuasa ikut menandatangani akta tersebut, akan tetapi oleh karena kata SKMHT sudah ada bentuk baku yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, maka penandatanganan akta Notaris oleh penerima kuasa yang dilakukan tidak dihadapan Notaris, tentunya hal ini tidak menyalahi ketentuan yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) Undang Undang Jabatan Notaris, dan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (7) Undang Undang jabatan Notaris tersebut. 2) Penandatanganan akta secara umum tetap diupayakan untuk tetap berpegangan pada Pasal 16 ayat (1) yang mengatur tentang pembacaan akta dihadapan penghadap, dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh para penghadap, saksi dan Notaris, sehingga jika dikemudian hari atas Objek Tanggungan perlu dilakukan eksekusi hal ini dapat berjalan

dengan lancar dan tidak menghadapi hambatan yang tidak diinginkan oleh Bank selaku Kreditor.

Berdasarkan dua penelitian di atas, terdapat perbedaan dengan penulisan yang dilakukan oleh penulis, yaitu: (1) penulisan oleh Alfajri yaitu terkait penandatanganan akta kredit Perbankan sedangkan penulisan oleh penulis lebih spesifik membahas Akta SKMHT yang penandatangerannya tidak dihadapan Notaris, dimana SKMHT kemudian dilanjutkan dengan pembuatan APHT dan SHT yang memiliki kekuatan eksekutorial (2) penulisan yang dilakukan oleh Miftahul Jannah yaitu terkait akibat hukum pelaksanaan penandatanganan akta notaris oleh penerima kuasa dalam akta SKMHT yang dibuat oleh notaris sedangkan yang penulis melakukan penelitian terkait pertanggungjawaban notaris terhadap akibat hukum penandatanganan akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang dilaksanakan tidak di hadapan notaris.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Jabatan Notaris

a. Notaris Sebagai Pejabat Publik

Notaris merupakan profesi hukum dan dengan demikian profesi Notaris adalah suatu profesi mulia (*Nobile Officium*). Notaris disebut dengan *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 atas suatu kewajiban.⁶

Filosofi dari pengangkatan Notaris sebagai pejabat umum ialah memberikan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah upaya untuk memberikan rasa aman kepada Notaris agar mereka dapat melaksanakan kewenangannya dengan sebaik-baiknya dan akta yang dibuatnya dapat digunakan oleh para pihak. Di samping itu, filosofi dari penangkatan Notaris sebagai pejabat publik adalah dalam rangka memberikan kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara yang menggunakan jasanya.⁷ Pasal 1 Undang-Undang Jabatan Notaris menentukan:

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat Akta Autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud

⁶ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009, hal. 25

⁷ Salim HS 1, *Op.cit*, hal. 35-56

dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.

Sebelumnya, kewenangan notaris diatur dalam Peraturan Jabatan Notaris yang lama yang termuat dalam Ordonansi Staatsblad Nomor 3 Tahun 1860 (selanjutnya disebut PjN) yang menentukan⁸:

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Kedudukan seorang Notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat hingga sekarang dirasakan masih disegani. Seorang Notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat hukum. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkan (*konstatir*) adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam proses hukum.⁹ Setiap masyarakat membutuhkan seseorang (*figuur*) yang keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercayai, yang tandatangannya serta segelnya (*capnya*) memberi jaminan dan bukti kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat yang tidak ada cacatnya (*onkreukbaar atau unimpeachable*), yang tutup mulut dan yang membuat suatu perjanjian yang dapat melindunginya dikemudian hari.¹⁰

⁸ G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1983, hal. 31

⁹ Tan Thong Kie, *Studi Notariat Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktik Notaris*, Jakarta, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007, hal. 444

¹⁰ *Ibid*, hal. 448

b. Kewenangan Notaris

Kewenangan sama artinya dengan wewenang merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan bersangkutan. Wewenang yang diperoleh suatu Jabatan mempunyai sumber asalnya. Pada Hukum Administrasi wewenang diperoleh secara Atribusi, Delegasi atau Mandat. Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris, Notaris sebagai pejabat umum memperoleh wewenang secara atribusi, karena wewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris sendiri.¹¹

Sehubungan dengan wewenang Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya, Notaris hanya diperbolehkan untuk melakukan jabatannya di dalam daerah tempat kedudukannya. Dengan demikian, notaris wajib mempunyai hanya 1 (satu) kantor dan dengan hanya mempunyai 1 (satu) kantor, berarti Notaris dilarang mempunyai kantor cabang, perwakilan dan/atau bentuk lainnya. Selain itu Notaris tidak berwenang menjalankan jabatannya di luar tempat kedudukannya. Artinya Akta Notaris dilaksanakan di Kantor Notaris kecuali pembuatan akta-akta tertentu. Apabila hal ini dilanggar maka akta yang dibuat oleh Notaris tersebut tidak Autentik dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian di bawah tangan.¹²

¹¹ Habib Adjie 1, *Op.cit*, hal. 77-78

¹² Abdul Ghofur Anshori, *Op.cit*, hal. 17

Kewenangan Notaris dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan

Notaris tersebut dapat dibagi menjadi 3 kewenangan yaitu:

a) Kewenangan Umum Notaris

Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris menentukan:

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.

b) Kewenangan Khusus Notaris

Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris menentukan:

Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya didalam suatu buku khusus;
- b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkannya didalam suatu buku khusus;
- 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 antara 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.

c) Kewenangan Notaris yang Akan Ditentukan Kemudian

Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Jabatan Notaris menentukan “selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan”.

Kewenangan ini merupakan kewenangan yang akan ditentukan kemudian hari berdasarkan aturan hukum lain yang akan datang kemudian (*ius constituendum*). Kewenangan Notaris yang akan ditentukan kemudian hari merupakan kewenangan yang akan muncul dan akan ditentukan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan yang dimaksud ialah peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh lembaga negara (Pemerintah bersama Dewan Perwakilan Rakyat). Dengan batasan seperti ini, maka peraturan perundang-undangan yang dimaksud harus dalam bentuk Undang-Undang (bukan di bawah Undang-Undang).¹³

Jika Notaris melakukan tindakan diluar kewenangan yang telah ditentukan, maka produk atau akta Notaris tersebut tidak mengikat secara hukum atau tidak dapat dilaksanakan (*nonexecutable*) dan pihak yang merasa dirugikan oleh tindakan Notaris diluar kewenangan tersebut dapat digugat secara perdata ke Pengadilan Negeri.¹⁴

c. Pertanggungjawaban Notaris

Notaris sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenar*) yang berwenang membuat Akta Autentik dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya. Ruang lingkup pertanggungjawaban Notaris meliputi

¹³ Habib Adjie 1, *op.cit*, hal. 82-83

¹⁴ *Ibid*, hal. 82

kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. Tanggung jawab Notaris selaku pejabat umum dijelaskan sebagai berikut:

a. Tanggung jawab Notaris secara perdata

Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata adalah konstruksi perbuatan melawan hukum. Pasal 1365 KUHPerdata menentukan “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Perbuatan melawan hukum adalah tidak semata-mata melanggar Undang-Undang, namun dapat juga karena melanggar kepatutan, kesusilaan atau hak orang lain sehingga menimbulkan kerugian.¹⁵ Secara lebih rinci perbuatan melawan hukum dalam arti luas adalah sebagai berikut:

a. Melanggar hak orang lain

Perbuatan melawan hukum berkaitan dengan dicerainya hak orang lain. Hak dalam hal ini adalah hak subjektif (*subjektief recht*). *Subjektief recht* pada hakikatnya merujuk pada suatu hak yang diberikan oleh hukum kepada seseorang untuk melindungi kepentingannya. Beberapa hak subjektif mendasar yang dapat dikemukakan dalam hal ini adalah hak-hak pribadi, seperti hak kebebasan, hak atas kehormatan dan nama baik serta hak-hak atas kekayaan.¹⁶

¹⁵ Abdul Ghofur Ansori, *Op.cit*, hal. 35

¹⁶ *Ibid.*

b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku

Kewajiban hukum pelaku artinya pelaku memiliki kewajiban hukum untuk berbuat atau tidak berbuat menurut hukum, sehingga maksud dari bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku adalah berbuat atau tidak berbuat yang melanggar suatu kewajiban yang telah diatur oleh hukum.¹⁷

c. Bertentangan dengan kesusilaan

Kesusilaan dalam hal ini adalah norma preskriptif yang diakui dalam kehidupan pergaulan sehari-hari. Norma kesusilaan merupakan norma yang relatif artinya sesuai dengan waktu dan tempat tertentu. Apa yang dianggap patut pada saat ini di tempat ini mungkin dapat berbeda atau menjadi tidak patut pada waktu yang akan datang atau di tempat lain.¹⁸

d. Bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup sehari-hari

Suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan bila seseorang dalam suatu perbuatan mengabaikan kepentingan orang lain dan membiarkan kepentingan orang lain terlanggar begitu saja. Hal tersebut merupakan tindakan yang tidak patut dan oleh karenanya merupakan perbuatan melawan hukum.¹⁹

¹⁷ *Ibid*, hal. 36

¹⁸ *Ibid*.

¹⁹ *Ibid*.

b. Tanggung jawab Notaris secara pidana

Ketentuan pidana tidak diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, namun tanggung jawab notaris secara pidana dikenakan apabila notaris melakukan perbuatan pidana. Perbuatan pidana adalah perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum. Larangan tersebut disertai ancaman atau sanksi yang berupa pidana tertentu bagi yang melanggar larangan tersebut. Tentu pidana dalam hal ini adalah perbuatan pidana yang dilakukan Notaris dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta dan tidak dalam konteks individu sebagai warga negara pada umumnya.²⁰

Pertanggungjawaban pidana apabila subjek hukum melakukan kesalahan, karenanya dikenal adanya pameo yang mengatakan *geen straf zonder schuld* atau tiada pidana tanpa kesalahan. Kesalahan dapat berupa kesengajaan (*dolus*) maupun kealpaan (*culpa*). Perbuatan pidana yang erat kaitannya dengan profesi Notaris dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (selanjutnya disebut KUHP) adalah perbuatan pidana yang berkaitan dengan pemalsuan surat (Pasal 263 KUHP), Rahasia Jabatan (Pasal 322 ayat 1 KUHP), dan pemalsuan yang dilakukan oleh pejabat (Pasal 416 KUHP).²¹

²⁰ *Ibid*, hal. 38

²¹ *Ibid*, hal. 40

c. Tanggung jawab Notaris terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris

Tanggung jawab Notaris secara eksplisit ditentukan dalam Pasal 65

Undang-Undang Jabatan Notaris yang menentukan:

Notaris, Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris bertanggungjawab atas setiap Akta yang dibuatnya meskipun protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpanan Protokol Notaris.

Notaris dalam menjalankan jabatannya selalu terkontrol berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris. Artinya tuntutan profesi Notaris lebih merujuk kepada bentuk dari akta yang dihasilkan bukan substansi (materi) akta. Mengenai tanggung jawab materiil akta yang dibuat dihadapan Notaris perlu ditegaskan bahwa kewenangan Notaris dalam pembuatan Akta Autentik bukan berarti notaris dapat secara bebas sesuai kehendaknya membuat Akta Autentik tanpa adanya para pihak yang meminta untuk dibuatkan akta.

Akta notaris dengan demikian sesungguhnya adalah aktanya pihak-pihak yang berkepentingan, bukan aktanya notaris yang bersangkutan. Karena itulah dalam hal terjadi sengketa yang berkaitan dengan perjanjian yang dibuat dalam akta notariil, maka notaris tidak terikat untuk memenuhi janji atau kewajiban apa pun seperti tertuang dalam akta Notaris yang dibuat di hadapannya dan Notaris sama sekali diluar mereka yang menjadi pihak-pihak.²²

²² *Ibid*, hal. 47

B. Akta Autentik

a. Pengertian Akta Autentik

Akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditandatangani. Keharusan ditandatanganinya surat untuk dapat disebut akta ditentukan dalam Pasal 1869 KUHPerduta²³

Pasal 165 *Staatsblad* Tahun 1941 Nomor 84 menentukan:

Surat yang diperbuat demikian oleh atau di hadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut didalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perhal pada akta itu.

Adapun akta dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

1. Akta di bawah tangan

Akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat oleh para pihak, tanpa perantara seorang pejabat. Akta ini dapat dibagi menjadi 3 (tiga) jenis, sebagai berikut:²⁴

- a) Akta di bawah tangan dimana para pihak menandatangani kontrak itu di atas meterai (tanpa keterlibatan pejabat umum);
- b) Akta di bawah tangan yang di daftar (*waarmeden*) oleh Notaris/pejabat yang berwenang;

²³ *Ibid*, hal. 18

²⁴ Salim HS 1, *Op.cit*, hal. 24

- c) Akta di bawah tangan dan dilegalisasi oleh Notaris/pejabat yang berwenang.

2. Akta Autentik.

Akta autentik sebagai akta yang dibuat oleh Notaris adalah surat atau akta yang sejak semula dengan sengaja secara resmi dibuat untuk pembuktian.²⁵ Pasal 1868 KUHPerdara menentukan “Suatu Akta Autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”. Apabila dikaji definisi ini, maka ada 3 (tiga) unsur Akta Autentik yang meliputi sebagai berikut:²⁶

a. Dibuat dalam bentuk tertentu

Akta tersebut dibuat dan diresmikan (*verleden*) dalam bentuk menurut hukum.

b. Di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu

Akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum.

c. Tempat dibuatnya akta.

Akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya di tempat akta tersebut dibuat, jadi akta itu harus ditempat wewenang pejabat yang membuatnya.

Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Jabatan Notaris menentukan “Akta notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris

²⁵ Abdul Ghofur Anshori, *Op.cit*, hal. 18

²⁶ *Ibid.*

menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini". Terdapat 3 (tiga) unsur yang terkandung dalam Akta Autentik sebagai berikut:²⁷ dibuat oleh atau di hadapan Notaris; bentuknya tertentu; dan tata cara pembuatannya.

Pasal 101 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menentukan bahwa Akta Autentik adalah surat yang dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum, yang menurut peraturan perundang-undangan berwenang membuat surat itu dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya.

Menurut C. A. Kraan, Akta Autentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:²⁸

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

²⁷ Salim HS 1, *Op.cit*, hal. 18

²⁸ *Ibid*, hal. 29

Autentik tidaknya suatu akta tidaklah cukup apabila akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan Notaris, namun cara membuat Akta Autentik tersebut haruslah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris. Suatu akta yang dibuat oleh seorang pejabat tanpa ada wewenang dan tanpa ada kemampuan untuk membuatnya atau tidak memenuhi syarat, tidak dapat dianggap sebagai Akta Autentik, tetapi mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan apabila ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan.²⁹

b. Bentuk Akta Autentik

Bentuk akta adalah susunan yang harus dimuat dan dicantumkan oleh Notaris di dalam setiap akta yang akan dibuatnya. Bentuk Akta tercantum dalam Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris yang menentukan sebagai berikut:

- 1) Setiap Akta terdiri atas:
 - a. Awal Akta atau kepala Akta;
 - b. Badan akta;
 - 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;
 - 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.

²⁹ Abdul Ghofur Anshori, *Op.cit*, hal.19

- 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 bila 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 terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian serta jumlah perubahannya.

c. Kekuatan Pembuktian Akta Autentik

Kekuatan dari Akta Autentik sebagai alat pembuktian ditentukan dalam Pasal 1870 KUHPerdara yang menentukan “Suatu Akta Autentik memberikan di antara para pihak beserta para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang lengkap atau sempurna dan mengikat tentang apa yang dimuat di dalamnya.”

Akta autentik merupakan suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian Ia merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna.³⁰ Akta Notaris sebagai akta autentik mempunyai kekuatan nilai pembuktian sebagai berikut:

1) Lahiria (*Uitwendige Bewijskracht*)

Uitwendige bewijskracht merupakan kekuatan pembuktian dalam artian kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai Akta Autentik. Akta Autentik membuktikan sendiri keabsahannya (*acta*

³⁰ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Balai Pustaka, Jakarta, 2015, hal. 27

publica probant sese ipsa).³¹ Jika dilihat dari lahirnya sebagai Akta Autentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat Akta Autentik, maka akta tersebut berlaku sebagai Akta Autentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan Akta Autentik secara lahiriah. Beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keautentikan akta Notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada minuta dan salinan serta adanya awal akta sampai dengan akhir akta.³²

2) Formal (*Formale Bewijskracht*)

Formale Bewijskracht ialah kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap.³³ Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta benar dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal bulan, tahun, waktu menghadap, dan para pihak yang menghadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris

³¹ Abdul Ghofur Anshori, *Op.cit*, hal. 19-20

³² Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2013, hal. 18 (selanjutnya disebut Habib Adjie 2)

³³ Abdul Ghofur Anshori, *Op.cit*, hal. 20

(pada akta berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak atau penghadap (pada akta pihak).³⁴

3) Materiil (*Materiele Bewijskracht*)

Materiele bewijskracht ialah kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak, kecuali ada pembuktian sebaliknya. Akta Autentik dengan demikian mengenai isi yang dimuatnya berlaku sebagai yang benar, memiliki kepastian sebagai sebenarnya dan menjadi bukti yang sah di antara para pihak. Oleh karenanya apabila digunakan di muka pengadilan adalah cukup.³⁵ Keterangan atau pernyataan yang dimuat dalam akta pejabat (atau berita acara), atau keterangan para pihak yang diberikan atau disampaikan di hadapan Notaris dan para pihak harus dinilai benar. Perkataan yang kemudian dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian. Jika ternyata pernyataan atau keterangan para penghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut tanggung jawab para pihak sendiri. Dengan demikian isi akta Notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah di antara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka.³⁶

Ketiga aspek tersebut di atas merupakan kesempurnaan akta Notaris sebagai Akta Autentik dan siapapun terikat oleh akta tersebut. Jika

³⁴ Habib Adjie 2, *Op.Cit*, hal. 19

³⁵ Abdul Ghofur Anshori, *Op.cit*, hal. 21

³⁶ Habib Adjie 2, *Op.Cit*, hal. 20

dapat dibuktikan dalam suatu persidangan pengadilan, bahwa ada salah satu aspek tersebut tidak benar, maka akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta tersebut terdegradasi kekuatan pembuktiannya sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.³⁷

C. Asas-Asas dalam Pelaksanaan Jabatan Notaris

Asas-asas dalam pelaksanaan jabatan notaris mengacu pada Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disebut UU Administrasi Pemerintahan). Asas-asas dalam pelaksanaan jabatan notaris tersebut, yaitu:³⁸

a. Asas Persamaan

Sesuai dengan perkembangan zaman, institusi Notaris telah menjadi bagian dari masyarakat Indonesia, dan dengan lahirnya Undang-Undang Jabatan Notaris semakin meneguhkan institusi notaris. Dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat notaris tidak boleh membedakan satu dengan lainnya berdasarkan keadaan sosial-ekonomi atau alasan lainnya. hanya alasan hukum yang dapat dijadikan dasar bahwa notaris dapat tidak memberikan jasa kepada pihak yang menghadap.

³⁷ *Ibid*, hal. 21

³⁸ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2013, hal. 82-87 (selanjutnya disebut Habib Adjie 3)

b. Asas Kepercayaan

Salah satu bentuk dari Notaris sebagai jabatan kepercayaan, yaitu notaris mempunyai kewajiban untuk merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpa/janji jabatan, kecuali Undang-Undang menentukan lain (Pasal 16 ayat (1) huruf f Undang-Undang Jabatan Notaris) (Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris).

c. Asas Kepastian Hukum

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang berkaitan dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dimuat dalam akta. Akta yang dibuat oleh notaris harus sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. yang apabila terjadi permasalahan, akta notaris dapat dijadikan pedoman bagi para pihak.

d. Asas Kecermatan

Meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepada notaris dan mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak wajib dilakukan sebagai bahan dasar untuk dimuat dalam akta. notaris dalam kecermatannya wajib melakukan pengenalan terhadap penghadap, berdasarkan identitas penghadap. Menanyakan, mendengarkan serta mencermati keinginan piha yang menghadap, memeriksa setiap bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak,

memberikan saran kepada penghadap, memenuhi teknik dalam pembuatan akta serta memenuhi kewajiban lainnya yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatannya sebagai notaris.

e. Asas Pemberian Alasan

Setiap akta yang dibuat di hadapan atau oleh notaris harus sesuai dengan alasan serta fakta yang mendukung.

f. Larangan Penyalahgunaan Wewenang

Batas kewenangan notaris ditentukan dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris, apabila notaris melakukan tindakan di luar kewenangannya maka tindakan tersebut dapat disebut sebagai tindakan penyalahgunaan wewenang.

g. Larangan Bertindak Sewenang-wenang

Notaris harus mempertimbangkan dan melihat semua dokumen yang diperlihatkan kepadanya. dalam hal ini notaris mempunyai peranan untuk menentukan suatu tindakan apakah dapat dimuat dalam bentuk akta atau tidak, dan keputusan yang diambil harus didasarkan pada alasan hukum yang harus dijelaskan kepada para penghadap.

h. Asas Proporsionalitas

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris, Notaris wajib menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum atau dalam menjalankan tugas jabatannya, wajib mengutamakan adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban para penghadap.

i. **Asas Profesionalitas**

Notaris menjalankan tugas jabatannya mengutamakan keahlian (keilmuan) berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris. Hal tersebut diwujudkan dalam melayani masyarakat dan akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris.

D. Hak Tanggungan

a. Pengertian Hak Tanggungan

Hak tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan), adalah:

Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria berikut atau tidak terikat benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Prof. Budi Harsono mengartikan hak tanggungan adalah:

Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisis dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.

b. Ciri Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*);

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dapat juga diartikan bahwa jika debitur cedera 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 yang lain;³⁹

2. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapa pun benda itu berada (*droit de suite*)

Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun Objek Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi pihak milik pihak lain, kreditor, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur cedera janji;⁴⁰

3. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan;

³⁹ Penjelasan Umum Angka 4 Undang-Undang Hak Tanggungan

⁴⁰ Penjelasan Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan

Asas spesialisitas dimaksudkan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan dengan jelas mengenai subjek, objek maupun utang yang dijamin;⁴¹

Asas publisitas dimaksudkan bahwa didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga;⁴²

4. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya.

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah yang mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan.⁴³

c. Sifat Hak Tanggungan

Hak Tanggungan memiliki sifat sebagai berikut:

1. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi

Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Artinya, dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi;⁴⁴

⁴¹ Penjelasan Pasal 11 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan

⁴² Penjelasan Pasal 13 Ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan

⁴³ Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan

⁴⁴ Penjelasan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan

2. Hak Tanggungan merupakan perjanjian ikutan atau aksesoir Hak Tanggungan merupakan perjanjian ikutan atau accessoir pada suatu piutang tertentu, pemberian Hak Tanggungan merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya.⁴⁵ Apabila suatu perjanjian kredit telah dinyatakan tidak berlaku atau gugur, akibatnya perjanjian pembebanan jaminan kredit sebagai jamiinan ikutan secara otomatis akan menjadi gugur.⁴⁶

d. Subjek Hak Tanggungan

Perjanjian Hak Tanggungan terdapat 2 (dua) pihak yang mengikatkan diri, sebagai berikut⁴⁷:

1. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek Hak Tanggungan;
2. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.

Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan Subjek Hak Tanggungan, sebagai berikut:

1. Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek

⁴⁵ Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Hak Tanggungan

⁴⁶ Adrian Sutedi, *Op.cit*, hal. 32

⁴⁷ *Ibid.*, hal. 53-54

Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan;

2. Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Biasanya dalam praktik pemberi hak tanggungan disebut dengan debitur, yaitu orang yang meminjam uang di Lembaga perbankan, sedangkan penerima hak tanggungan disebut dengan istilah kreditor, yaitu orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.⁴⁸

e. Objek Hak Tanggungan

Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan Objek Hak Tanggungan, sebagai berikut:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan;
- e. Hak-hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Syarat mutlak hak atas tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan, sebagai berikut.⁴⁹

- a. Hak tersebut wajib didaftar dalam daftar umum, yaitu di Kantor Pertanahan setempat. Hal ini ada korelasinya dengan kedudukan kreditor *preference*. Untuk itu haruslah ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat ha

⁴⁸ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hal. 104 (selanjutnya disebut Salim HS 2)

⁴⁹ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hal. 108

katas tanah yang dibebaninya, sehingga tiap orang dapat mengetahui;

- b. Hak tersebut harus dapat dipindahtangankan, sehingga diperlukan dapat segera dijual untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

f. Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan wajib memenuhi ketentuan Pasal 10 sampai dengan Pasal 14 dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, sebagai berikut:

1. Pembebanan Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dimuat di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut;
2. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat *spesialitas* yang meliputi nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili para pihak, pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijaminakan pelunasannya dengan Hak Tanggungan, nilai Hak Tanggungan, nilai tanggungan dan uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan;
3. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat *publisitas* melalui pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Prtanahan setempat;

4. Sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat title eksekutorial dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”;
5. Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji.

Tata cara pembebanan Hak Tanggungan dimulai dengan tahap pemberian Hak Tanggungan di hadapan PPAT yang berwenang dan dibuktikan dengan APHT dan diakhiri dengan tahap pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan setempat, sebagai berikut:

1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

- a. Perjanjian Pokok Utang Piutang

Adanya pemberian hak tanggungan diawali dengan perjanjian utang piutang yang dilakukan oleh debitur dengan kreditornya, dimana bila debitur tidak mampu untuk melunasi utangnya tepat waktu, debitur menunjuk kebendaan yang bersifat tetap milik sendiri atau orang lain sebagai jaminan pelunasannya.⁵⁰

- b. Akta Pemberian Hak Tanggungan

Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Oleh karena itu, pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan

⁵⁰ *Ibid*, hal. 114

APHT oleh PPAT sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pembuatan APHT wajib dihadiri oleh pemberi hak tanggungan kreditor sebagai penerima hak tanggungan dan 2 (dua) orang saksi.

Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan APHT wajib mencantumkan:

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. domisili pihak-pihak;
- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
- d. nilai tanggungan;
- e. uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan

Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan dalam APHT memuat janji-janji sebagai berikut:

a. Janji Fakultatif

Janji-janji bersifat fakultatif tidak memengaruhi terhadap sahnyanya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak janji-janji itu dalam APHT. Janji Fakultatif, meliputi:

1. 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;

2. 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;
3. 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 debitur sungguh-sungguh cidera janji;
4. 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;
5. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
6. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
7. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak

Tanggungjawab untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;

8. 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;
9. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.

b. Janji Wajib

Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan janji bahwa “pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji”. Ketentuan ini berkaitan dengan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, agar pemegang Hak Tanggungan memiliki kekuasaan eksekusi maka janji ini bersifat wajib untuk dicantumkan.

c. Janji yang dilarang

Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan bahwa “Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum”. Maksud diadakannya ketentuan ini dalam rangka melindungi kepentingan debitur dan pemberi Hak

Tanggungannya, terutama jika nilai objek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik objek Hak Tanggungan karena debitur cidera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli objek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan.⁵¹

2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan tata cara pendaftaran Hak Tanggungan. APHT yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan. Secara sistematis tata cara pendaftaran, sebagai berikut:

1. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan;
2. PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan APHT dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan;
3. Kantor Pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
4. Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi

⁵¹ Penjelasan Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan

pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya;

5. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan (pasal 13 UUHT);
6. Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Sertifikat Hak Tanggungan diberikan kepada pemegang hak tanggungan.

g. Hapusnya Hak Tanggungan

Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan 4 (empat)

sebab hapusnya Hak Tanggungan, sebagai berikut:

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
2. Dilepasnya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan, dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan;
3. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat 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;
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan, tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

Sudikno Mertokusumo, mengemukakan enam cara berakhirnya atau hapusnya hak tanggungan, sebagai berikut⁵²:

⁵² Salim HS 2, *Op.Cit*, hal. 187-188

1. Dilunasinya hutang atau dipenuhinya prestasi secara sukarela oleh debitur. Disini tidak terjadi cedera janji atau sengketa;
2. Debitur tidak memenuhi tepat pada waktu, yang berakibat debitur akan ditegur oleh kreditor untuk memenuhi prestasinya. Teguran ini tidak jarang disambut dengan dipenuhinya prestasi oleh debitur dengan sukarela, sehingga dengan demikian utang debitur lunas dan perjanjian utang piutang berakhir;
3. Debitur cedera janji. Dengan adanya cedera janji tersebut, maka kreditor dapat mengadakan *parate executie* dengan menjual lelang barang yang dijaminan tanpa melibatkan pengadilan. Utang dilunasi dari hasil penjualan lelang tersebut. Dengan demikian, perjanjian utang piutang berakhir;
4. Debitur cedera janji, maka kreditor dapat mengajukan sertipikat hak tanggungan ke pengadilan untuk dieksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR yang diikuti pelelangan umum. Dengan dilunasi utang dari hasil penjualan lelang, maka perjanjian utang piutang berakhir. Disini tidak terjadi gugatan;
5. Debitur cedera janji dan tetap tidak mau memenuhi prestasi maka debitur digugat oleh kreditor, yang kemudian diikuti oleh putusan pengadilan yang memenangkan kreditor (kalau terbukti). Putusan tersebut dapat dieksekusi secara sukarela seperti yang terjadi pada cara yang kedua dengan dipenuhinya prestasi oleh debitur tanpa pelelangan umum dan dengan demikian perjanjian utang piutang berakhir;
6. Debitur tidak mau melaksanakan putusan pengadilan yang mengalahkannya dan menghukum melunasi utangnya maka putusan pengadilan dieksekusi secara paksa dengan pelelangan umum yang hasilnya digunakan untuk melunasi hutang debitur, dan mengakibatkan perjanjian utang piutang berakhir.

Pasal 19 Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan sebagai

berikut:

1. Pembeli objek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian;
2. Pembersihan objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan yang berisi dilepaskannya Hak Tanggungan yang membebani objek Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian;
3. Apabila objek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan di antara para

pemegang Hak Tanggungan tersebut mengenai pembersihan objek Hak Tanggungan dari beban yang melebihi harga pembeliannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembeli benda tersebut dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan pembersihan itu dan sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang di antara para yang berpiutang dan peringkat mereka menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. Permohonan pembersihan objek Hak Tanggungan dari Hak Tanggungan yang membebaninya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut, apabila pembelian demikian itu dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf f.

Para pemegang Hak Tanggungan yang tidak mencapai kesepakatan perlu berusaha sebaik-baiknya untuk mencapai kesepakatan mengenai pembersihan objek Hak Tanggungan sebelum masalahnya diajukan pembeli kepada Ketua Pengadilan Negeri. Apabila diperlukan, dapat diminta jasa penengah yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Pembagian hasil penjualan objek Hak Tanggungan dan peringkat para pemegang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat ini Ketua Pengadilan Negeri harus memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 5 Undang-Undang Hak Tanggungan.⁵³

h. Eksekusi Hak Tanggungan

Salah satu ciri Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan

⁵³ Penjelasan Pasal 19 ayat 3 Undang-Undang Hak Tanggungan

menentukan Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 3 cara sebagai berikut:

1. Melaksanakan Parate Eksekusi

Parate Eksekusi adalah pelaksanaan eksekusi tanpa melalui bantuan pengadilan. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, “apabila debitur cedera janji, kreditor berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan, hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan.⁵⁴

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek Hak Tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan. Hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang

⁵⁴ Penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan

setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.⁵⁵

2. Titel Eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan

Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.⁵⁶

3. Penjualan di bawah tangan

Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan bahwa "atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak". Penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dan dengan dipenuhi syarat-

⁵⁵ Penjelasan Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan

⁵⁶ Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan

syarat tertentu dimungkinkan eksekusi dilakukan dengan cara penjualan objek Hak Tanggungan di bawah tangan. Penjualan di bawah tangan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan objek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi dan menguntungkan para pihak.⁵⁷ Pelaksanaan penjualan sendiri objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai berikut:

- a. Apabila disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- b. Setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- c. Diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat yang jangkauannya meliputi tempat objek Hak Tanggungan yang bersangkutan;
- d. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

E. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

a. Pengertian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Undang-Undang Hak Tanggungan bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya Lembaga Hak Tanggungan yang kuat, diantaranya mengenai kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT). SKMHT yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *power of attorney to charge of mortgage*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *volmacht aan last laden* merupakan tulisan yang

⁵⁷ Penjelasan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan

berisi tentang pemberian kuasa kepada seseorang untuk membebaskan hak tanggungan.⁵⁸

SKMHT adalah akta pemberian kuasa khusus untuk membuat APHT.⁵⁹ Pemberi hak tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT, namun apabila karena sesuatu hal yang menyebabkan tidak dapat hadir untuk menandatangani, maka ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan SKMHT yang berbentuk akta autentik. 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.⁶⁰

Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik menentukan: "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 ketentuan peraturan perundang-undangan."

SKMHT dibuat karena belum dapat dibuatnya/ditandatanganinya APHT. Kegunaan atau fungsi SKMHT adalah agar dikemudian hari sesuai waktu yang ditentukan pihak Bank/Kreditor dapat mewakili pemberi jaminan

⁵⁸ Salim HS, *Tenik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, hal. 273 (selanjutnya disebut Salim HS 3)

⁵⁹ Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Karya Medika, Sleman Yogyakarta, 2014, hal. 299

⁶⁰ Penjelasan umum angka 7 Undang-Undang Hak Tanggungan

untuk melaksanakan pembebanan hak tanggungan dengan menandatangani APHT.⁶¹

b. Syarat Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan yang menggunakan SKMHT ditentukan dalam Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai berikut:

1. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
 - b. tidak memuat kuasa substitusi;
 - c. mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.
2. Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
3. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
4. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
6. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

⁶¹ Salim HS 3, *Op.cit*, hal. 275

Tanah yang belum terdaftar batas waktu penggunaan SKMHT ditentukan lebih lama dari pada tanah yang sudah terdaftar, karena pembuatan APHT pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Hal ini lebih konkrit dijelaskan dalam ketentuan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa:

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

F. Landasan Teori

a. Teori Kepastian Hukum

Pengertian Kepastian Hukum menurut Sudikno Mertokusumo ialah sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian Hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh para pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.⁶²

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus

⁶² Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum sebuah pengantar*, Edisi ke-2 Cetakan ke-5, Liberty, Yogyakarta, 2007, hal. 27

dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam 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 itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁶³

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.⁶⁴

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perubahan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan perintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu dapat mengetahui apa saja

⁶³ *Ibid*, hal. 158

⁶⁴ Achmad Ali. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hal. 95

yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antar putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan.⁶⁵

b. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Suatu konsep terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggungjawab hukum. Seseorang dikatakan secara hukum bertanggungjawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanan. Normalnya, dalam kasus sanksi dikenakan terhadap *deliquent* adalah karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggungjawab.⁶⁶

Pertanggungjawaban adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau ada hal yang boleh dituntut, dipersilahkan dan sebagainya).⁶⁷ Pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seseorang untuk menuntut kepada orang lain sekaligus berupa hal yang dapat melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya. Dasar dalam memenuhi pertanggungjawaban adalah adanya perbuatan kesalahan yang

⁶⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada, Jakarta, 2008, hal. 158

⁶⁶ Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Konstitusi Press, Jakarta, 2012, hal. 56

⁶⁷ M. Luthfan Hadi, *Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hal. 47-48

dilakukan orang lain, sehingga pertanggungjawaban tidak akan terjadi tanpa diikuti oleh perbuatan.⁶⁸

Menurut Hans Kelsen pertanggungjawaban dibagi menjadi empat macam yaitu:⁶⁹

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Mengenai persoalan pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig ada dua teori yang melandasinya yaitu:⁷⁰

1. Teori *fautes personnelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.
2. Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Penerapan kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.

⁶⁸ *ibid*, hal. 50

⁶⁹ Hans Kelsen, terjemahan Raisul Mutaqien, *Teori Hukum Murni*, Nuansa dan Nusamedia, Bandung, 2006, hal. 140

⁷⁰ Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hal. 345

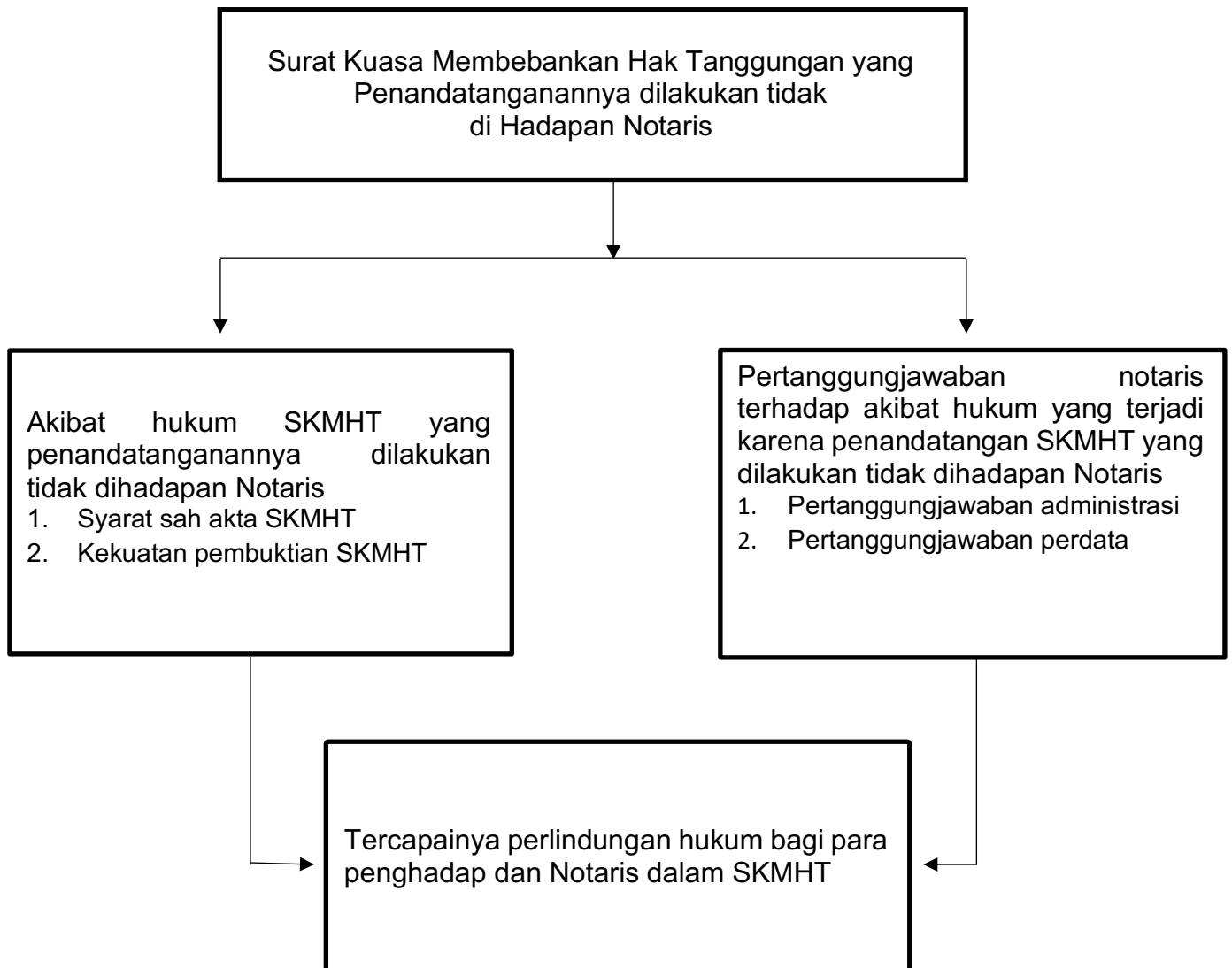
G. Kerangka Pikir

Fokus penulisan ini ada pada Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang penandatanganannya dilakukan tidak di hadapan Notaris. SKMHT adalah Akta Autentik yang dibuat apabila jika suatu sebab tertentu pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dan menunjuk pihak lain sebagai kuasanya. Akta Autentik dalam hal ini SKMHT harus memenuhi syarat sah pembuatan Akta Autentik sebagaimana Pasal 1868 KUHPerdara dan UUJN, salah satu syarat sahnya ialah ketentuan mengenai penandatanganan suatu akta. Pasal 44 UUJN menentukan “Segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya”. Hal ini harus terjadi pada suatu rangkaian waktu dan tidak boleh terpisah agar memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Pada praktiknya tidak jarang bahwa penandatanganan akta Notaris oleh salah satu pihak tidak dilakukan di hadapan Notaris. Keadaan ini juga terjadi pada penandatanganan akta-akta Notaris yang berhubungan dengan dunia perbankan seperti penandatanganan SKMHT. Akibatnya, SKMHT tersebut dapat terdegradasi menjadi akta di bawah tangan. Pembahasan dan pengkajian, penulisan akan menggunakan teori kepastian hukum dan teori tanggungjawab sebagai landasar teori dalam menganalisis untuk menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan.

Hasil dari kajian ini diharapkan dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak dan Notaris di dalam SKMHT.

Bagan Kerangka Pikir



H. DEFINISI OPERASIONAL

Pada penelitian hukum ini, penulis menetapkan definisi operasional sebagai berikut:

1. Akibat Hukum adalah suatu akibat yang timbul karena adanya suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.
2. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.
3. Akta Autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat
4. Syarat sah adalah segala tindakan atau perbuatan yang perlu dilakukan atau harus ada menurut hukum agar tindakan tersebut menjadi sempurna.
5. SKMHT adalah akta yang dibuat apabila jika suatu sebab tertentu pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dan menunjuk pihak lain sebagai kuasanya.
6. Degradasi Akta adalah turunnya kekuatan pembuktian suatu akta Autentik, yang awalnya mempunyai kekuatan pembuktian sempurna menjadi kekuatan pembuktian akta di bawah tangan.
7. Pertanggungjawaban perdata berdasarkan pada perbuatan melawan hukum yang didasarkan dengan adanya hubungan hukum, hak dan kewajiban yang bersumber pada hukum.

8. Pertanggungjawaban administrasi adalah pertanggungjawaban atas wewenang yang telah diberikan berdasarkan peraturan perundang-undangan.