

**PERMASALAHAN HUKUM DALAM PENGGUNAAN SURAT KUASA
UNTUK MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN**

TESIS

**VONNY RAHAYU PAWAKA,SH
090.662.0991**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2010**

**PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS INDONESIA**

**PERMASALAHAN HUKUM DALAM PENGGUNAAN SURAT KUASA
UNTUK MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister
Kenotariatan**

**VONNY RAHAYU PAWAKA,SH
090.662.0991**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2010**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar

Nama : **Vonny Rahayu Pawaka, S**

NPM : 090.662.0991

Tanggal : 30 Juni 2010

Tanda Tangan :



HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : **Vonny Rahayu Pawaka, SH**
NPM : 090.662.0991
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis
Judul Tesis : Permasalahan Hukum Dalam Penggunaan Surat Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan.

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Prof. Arie .S. Hutagalung, SH., MLI

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH., MH. (.....)

Penguji : Suparjo Sujadi, SH, MH (.....)

Ditetapkan di : Depok
Tanggal : 30 Juni 2010

KATA PENGANTAR

Dengan nama Allah Yang Maha Pengasih dan Penyayang. Puji syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah berkenan melimpahkan rahmat dan hidayahNya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilaksanakan sebagai bagian dari kewajiban dan persyaratan guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Universitas Indonesia. Tesis ini berjudul **“PERMASALAHAN HUKUM DALAM PENGGUNAAN SURAT KUASA UNTUK MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN.”**

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada Dosen Pembimbing Tesis, **Ibu Prof. Ny. Arie S. Hutagalung, SH.,MLi.**, yang telah bersedia untuk meluangkan waktu, tenaga dan pikiran serta banyak memberikan pengetahuan bagi penulis selama masa perkuliahan sampai pada saat penulisan tesis ini. Di samping itu juga tak lupa penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia
2. Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Dr. Drs., Widodo Suryandono, SH.,MH.
3. Seluruh dosen/staff pengajar pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
4. Seluruh staff administrasi/sekretariat pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
5. Ayahanda H. Soewarso Pawaka dan Ibunda Hj. Anisah Fahmi Pawaka yang dengan penuh kasih sayang dan senantiasa mendoakan penulis hingga tercapainya penulisan tesis ini.
6. Anak-anakku tercinta, Fahrani, Giovanni, Fathoni, Shirly, yang selalu memberi dukungan moril serta doanya.
7. Adik-adikku tersayang Dra. Shanty Pawaka, Kemal Pawaka BSc, Ir. Ade Pawaka MBA, Meinita Pawaka, SE.,MBA, Budi Pawaka BSc, Fajar Irawan SE.
8. Sahabat-sahabatku, Nila, Evi, Detty, Anche, Vivi,

Dr. Dhaniswara.K. Harjono, SH, MH, MBA, Tessy, Lucy, Nana, Petrus, Franky, Yuni, Hilda, Rista, Alwe, Ermila, Adrian, Imbang.

9. Seluruh teman/rekan/handaitaulan yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu persatu.

Akhir kata penulis menyadari atas segala kekurangan dan keterbatasan dalam penulisan tesis ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan untuk menyempurnakan penulisan tesis ini. Semoga tesis ini dapat memberi manfaat bagi kita semua.

Depok, 30 Juni 2010.

Penulis

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai svitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **Vonny Rahayu Pawaka, SH**
NPM : 090.662.0991
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :
Permasalahan Hukum dalam Penggunaan Surat Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan.

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkaidan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada Tanggal : 30 Juni 2010

Yang menyatakan

(Vonny Rahayu Pawaka, SH)

ABSTRAK

Nama : Vonny Rahayu Pawaka
Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
Judul : Permasalahan Hukum Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebakan Hak Tanggungan

Tesis ini membahas mengenai permasalahan hukum dalam pembuatan surat kuasa membebakan hak tanggungan (SKMHT), dengan analisa mengenai pembuatan SKMHT dalam praktek oleh notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). SKMHT dibuat oleh notaris atau PPAT karena pembuatan APHT belum dapat dilaksanakan karena hal-hal tertentu. Akta SKMHT dapat dibuat dihadapan notaris atau Pejabat Pembuatan Akta tanah (PPAT) dengan menggunakan blanko akta yang bentuknya ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional dan dibuat dalam bentuk originali. SKMHT pada prinsipnya diberikan untuk jangka waktu tertentu. Pembatasan jangka waktu berlakunya SKMHT tersebut dimaksudkan untuk mencegah berlarut-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu. Dengan menggunakan metode penelitian kepustakaan dan wawancara yang bertujuan untuk menemukan masalah (*problem finding*) untuk kemudian menuju pada suatu penelitian untuk mengatasi masalah (*problem solution*). Permasalahan timbul berkaitan dengan pembuatan SKMHT sebagai akta yang dibuat dalam bentuk originali maupun permasalahan yang berkaitan atau sebagai akibat adanya pembatasan jangka waktu SKMHT. Penelitian ini membahas pembuatan SKMHT dalam praktek baik mengenai bentuk akta SKMHT, jangka waktu SKMHT, pemberian tanggal dan nomor pada SKMHT serta tanggungjawab notaris dalam hal terjadi kesalahan dan pelanggaran dalam pembuatan SKMHT, baik dari segi perdata maupun pidana.

Kata Kunci :

Permasalahan Hukum, Surat Kuasa Membebakan Hak Tanggungan, Akta Originali.

ABSTRACT

Name : Vonny Rahayu Pawaka
Study Program : Magister Kenotariatan (Master Degree of Notarial) of Faculty of Law, University of Indonesia
Title : Legal Issue in Using Power of Attorney to Encumber Security Right

This thesis discusses on legal issue in preparing power of attorney to encumber Security Right (Hak Tanggungan SKMHT) through the analysis on preparation of SKMHT by notary public and Conveyancer (PPAT). SKMHT is drawn up by notary public or Conveyancer since the preparation of APHT cannot be executed due to certain matters. Deed of SKMHT can be drawn up before notary public or Conveyancer (PPAT) by using form of deed which is stipulated by Head of National Land Agency in the original form. Limit of validation of SKMHT is aimed at preventing a protracted execution of power of attorney by using bibliography research and interview for the purpose of problem finding to get problem solution. The problem arises in line with preparation of SKMHT as deed drawn up in the form of original or due to SKMHT limitation period. The research discusses on the preparation of SKMHT in practical both concerning deed of SKMHT, period of SKMHT, date and number of SKMHT as well as notary public in charge in case of any mistake or violation in preparation of SKMHT either civil or criminal

Key words:

Legal issues, Power of Attorney to Encumber Security Right, Original Deed SKMHT is drawn up since APHT cannot be executed due to certain matter.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vii
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Permasalahan.....	1
1.2. Pokok Permasalahan	10
1.3. Metode Penelitian	10
1.4. Sistematika Penulisan	12
BAB 2 PEMBUATAN SURAT KUASA UNTUK MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN DALAM PRAKTEK	13
2.1. Tinjauan Umum Tentang Pemberian Kuasa dan Surat Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan.....	13
2.1.1 Pemberian Kuasa	13
2.1.2 Jenis Pemberian Kuasa	15
2.1.3 Bentuk Pemberian Kuasa	16
2.1.4 Berakhirnya Persetujuan Pemberian Kuasa	16
2.2. Surat Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).....	20
2.2.1. Pejabat Yang Berwenang Membuat Akta SKMHT	21
2.2.2. Persyaratan Pembuatan SKMHT	22
2.2.3. Jangka Waktu SKMHT	23
2.2.4. Bentuk Akta SKMHT	25
2.3. Pembuatan Surat Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Praktek	30
2.3.1. Bentuk Akta SKMHT	30
2.3.2. Jangka waktu SKMHT	31
2.3.3. Pemberian Tanggal dan Nomor pada SKMHT.....	33
2.4. Analisis	33
2.4.1 Bentuk Akta SKMHT	33
2.4.2 Jangka Waktu SKIMHT	36
2.4.3 Pemberian Tanggal dan Nomor Akta SKMHT.....	39
2.5. Tanggungjawab Notaris dalam hal terjadi kesalahan dan pelanggaran dalam pembuatan SKMHT	40
2.5.1. Perbuatan Melawan Hukum Oleh Notaris Dalam Pembuatan Akta SKMHT	40
2.5.2. Aspek Pidana Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta SKMHT	43

BAB 3 PENUTUP	45
3.1. SIMPULAN	45
3.2. SARAN	47
DAFTAR PUSTAKA	48



BAB 1 PENDAHULUAN

1. LATAR BELAKANG PERMASALAHAN

Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.¹ Pemberian kuasa merupakan perbuatan hukum yang bersumber pada persetujuan/perjanjian yang sering kita lakukan dalam kehidupan sehari-hari. Dalam zaman yang penuh kesibukan sekarang ini, seringkali orang tidak sempat menyelesaikan sendiri urusan-urusannya. Oleh karena itu ia memerlukan orang jasa orang lain untuk menyelesaikan urusan-urusannya itu. Orang ini lalu diberikannya kekuasaan atau wewenang untuk menyelesaikan urusan-urusan tersebut atas namanya. Yang dimaksudkan dengan “menyelenggarakan suatu urusan” adalah melakukan suatu “perbuatan hukum”, yaitu suatu perbuatan yang mempunyai atau “menelorkan” suatu “akibat hukum”. Kalau seorang, karena ia sendiri berhalangan mengunjungi suatu resepsi, menyuruh temannya untuk mewakilinya, maka itu bukan suatu pemberian kuasa dalam arti yang sedang kita bicarakan.²

Orang yang telah diberikan kuasa melakukan perbuatan hukum tersebut “atas nama” orang yang memberikan kuasa atau juga dikatakan bahwa ia “mewakili” si pemberi kuasa. Artinya adalah bahwa apa yang dilakukan itu adalah “atas tanggungan” si pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukannya itu menjadi hak dan kewajiban orang yang

¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijke Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cet. 8, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1976), Pasal 1792.

memberi kuasa. Kalau yang dilakukan itu berupa membuat suatu perjanjian, maka si pemberi kuasa lah yang menjadi "pihak" dalam perjanjian itu.³

Pemberian kuasa menerbitkan "perwakilan", yaitu adanya seorang yang mewakili orang lain untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Perwakilan seperti itu ada juga yang dilahirkan oleh atau menemukan sumbernya pada undang-undang, misalnya orang tua atau wali yang mewakili anak belum dewasa yang berada dibawah kekuasaan orangtua atau dibawah perwalian, direksi dari suatu perseroan yang mewakili perseroannya, dan lain sebagainya. Dengan demikian ada perwakilan yang dilahirkan oleh suatu perjanjian dan ada yang dilahirkan oleh undang-undang.

Kekuasaan atau wewenang yang diberikan untuk melakukan perbuatan hukum atas nama orang lain itu dalam bahasa Belanda dinamakan "*volmacht*", dalam bahasa Inggris dinamakan "*power of attorney*". Tidak semua perbuatan hukum dapat dikuasakan kepada orang lain untuk melakukannya. Perbuatan yang sangat erat hubungannya dengan pribadi seseorang tidak dapat dikuasakan kepada orang lain, misalnya membuat surat wasiat (*testament*).⁴

Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa. Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Untuk memindahtangankan benda-benda atau meletakkan hipotik atau Hak Tanggungan atas benda-benda itu atau untuk melakukan perbuatan lainnya yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas.⁵

² R. Subekti(1), *Aneka Perjanjian*, Cet.Kelima, (Bandung: Alumni,1962), hal. 157-158.

³ *Ibid.*, hal. 158

⁴ *Ibid.*

Kuasa dapat diberikan dengan suatu akta otentik atau akta yang dibuat dibawah tangan. Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menentukan:

*"Akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat."*⁶

Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata tersebut maka agar suatu akta dapat dikatakan sebagai suatu akta otentik, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

1. akta itu harus dibuat "oleh" (door) atau "dihadapan" (ten oversten) seorang pejabat umum;
2. akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
3. pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Menurut pasal 1870 KUHPerdata suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya. Akta otentik itu merupakan suatu bukti "yang mengikat" dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya Hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar, selama kebenarannya tidak dibuktikan. Akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian. Ia merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna.⁷

⁵Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijke Wetboek), *Op.Cit.*, Pasal 1795 dan Pasal 1796.

⁶ *Ibid.*, Pasal 1868.

⁷ R. Subekti (2), *Hukum Pembuktian*, Cet. Ke-11., (Jakarta : PT Paradnya Paramita, 1995), hal. 27.

Suatu pemberian kuasa berlangsung sampai seorang penerima kuasa menyelesaikan segala urusan yang dikuasakan kepadanya, hal tersebut dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1800 KUHPerdota, yang menentukan :

“Penerima kuasa diwajibkan selama ia belum dibebaskan melaksanakan kuasanya, dan ia menanggung segala biaya, kerugian dan bunga yang sekiranya dapat timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa tersebut. Begitupula ia diwajibkan menyelesaikan urusan yang sudah mulai dikerjakannya pada waktu si pemberi kuasa meninggal”⁸

Berdasarkan ketentuan Pasal 1800 KUHPerdota tersebut maka tugas yang telah disanggupi oleh penerima kuasa, harus dilaksanakan sebaik-baiknya dan dalam waktu yang setepatnya; jika tidak, si penerima kuasa dapat dianggap melalaikan kewajibannya, untuk mana ia dapat dituntut mengganti kerugian yang ditimbulkan karena kelalaian itu.⁹

Dari berbagai macam kuasa yang ada, yang menjadi perhatian penulis adalah mengenai Surat Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Sebagaimana dengan pemberian kuasa pada umumnya, SKMHT dibuat jika pemberi Hak Tanggungan sebagai pemilik jaminan tidak dapat hadir pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Disamping karena tidak dapat hadirnya pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan APHT, SKMHT dibuat karena pembuatan APHT belum dapat dilaksanakan karena hal-hal tertentu, misalnya karena tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan berada diluar wilayah kerja/jabatan PPAT yang sedangkan menjalankan tugas sebagai Notaris guna menandatangani perjanjian kredit atau tanah yang bersangkutan sedangkan dalam pengurusan pencatatan peralihan hak, penggabungan, pemisahan atau pemecahan.

⁸ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijke Wetboek), Op.Cit.*, Pasal 1800.

⁹ R. Subekti (1), *Op.Cit.*, hal. 163

Pemberi Hak Tanggungan wajib hadir sendiri pada saat memberikan Hak Tanggungan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jika karena suatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan SKMHT, yang berbentuk otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.¹⁰

Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) menentukan bahwa SKMHT 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;

Yang dimaksud dengan tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah.

b. Tidak memuat kuasa substitusi;

Yang dimaksud dengan pengertian substitusi adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain.

c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

¹⁰ Indonesia (3), *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 tahun 1996, TLN No. 3632, Penjelasan Umum angka 7..

Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi Hak Tanggungan. Jumlah utang yang dimaksud pada huruf ini adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) UUHT. Pasal 3 ayat 1 UUHT menentukan bahwa utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang yang bersangkutan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di depan pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan SKMHT. Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada Pasal 15 ayat (1) UUHT. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan termaksud di atas.¹¹

Sebagaimana telah diuraikan dalam uraian terdahulu SKMHT dapat dibuat dihadapan Notaris atau PPAT. Jika SKMHT dibuat dihadapan Notaris maka terhadap SKMHT tersebut berlaku ketentuan-ketentuan yang berlaku bagi pembuatan akta Notaris, termasuk mengenai bentuk akta SKMHT tersebut.

SKMHT dibuat dalam bentuk originali yaitu akta yang dibuat dimana aslinya diserahkan kepada para pihak yang membuat akta tersebut. Hal tersebut

berbeda dengan akta yang dibuat dalam bentuk “minuta” yaitu akta yang dibuat dengan tujuan aslinya untuk disimpan dalam protokol Notaris dan darimana Notaris memberikan grosse, salinan atau kutipan.¹²

Sesuai ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) akta originali dapat dibuat lebih dari 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”.¹³ Oleh karena akta SKMHT dibuat dengan menggunakan blanko akta yang telah disediakan untuk itu maka dalam pengisiannya seharusnya bentuk akta SKMHT tersebut harus disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan mengenai pembuatan akta yang berlaku dalam UUJN termasuk mengenai pembuatan akta dalam bentuk originali tersebut. Akan tetapi kenyataannya dalam praktek, banyak Notaris dan PPAT yang tidak memperhatikan hal tersebut termasuk tidak memenuhi syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta SKMHT tersebut apabila akta tersebut dibuat dihadapan Notaris.¹⁴ Dengan tidak dipenuhinya bentuk akta yang ditetapkan dalam undang-undang maka akan membawa permasalahan tersendiri berkaitan dengan kedudukan akta SKMHT tersebut sebagai akta otentik.

Pada prinsipnya SKMHT diberikan untuk jangka waktu tertentu. Jangka waktu berlakunya SKMHT tersebut diatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT.

Pasal 15 ayat (3) UUHT menentukan:

“SKMHT mengenai hak atas yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan wajib diikuti dengan pembuatan AKta Pemberian Hak

¹¹ Indonesia (3), Penjelasan Pasal 15 ayat (1).

¹² GHSL. Tobing., *Op.Cit.*, hal. 230

¹³ Indonesia (1), *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 tahun 2004, TLN No. 4432, Pasal 16 ayat (4).

Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.¹⁵

Pasal 15 ayat (4) UUHT menentukan:

“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.”¹⁶

Batas waktu penggunaan SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah terdaftar, mengingat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan, yang terlebih dahulu perlu dilengkapi persyaratannya.¹⁷

Ketentuan mengenai jangka waktu SKMHT yang diatur dalam Pasal 15 ayat (3) UUHT tersebut berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertipikat, tetapi belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum terdaftar peralihan haknya, pemecahannya, atau penggabungannya.

Pembatasan jangka waktu berlakunya SKMHT tersebut dimaksudkan untuk mencegah berlarut-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu.¹⁸ Namun demikian jangka waktu yang diberikan oleh undang-undang bagi SKMHT kenyataannya membawa kesulitan dalam praktek. Seringkali terjadi proses pendaftaran hak atas tanah atau kegiatan penggabungan, pemecahan dan lainnya pemrosesannya melebihi jangka waktu SKMHT. Dalam kejadian tersebut maka

¹⁴ Hasil pengamatan penulis terhadap pembuatan kata SKMHT dalam paraktek.

¹⁵ Indonesia(3), Pasal 15 ayat 3.

¹⁶ *Ibid.*, Pasal 15 ayat 4.

¹⁷ *Ibid.*, Penjelasan Pasal 15 ayat 4.

¹⁸ *Ibid.*, Penjelasan Pasal 15 ayat 6.

SKMHT yang telah diberikan tentunya telah berakhir jangka waktunya sehingga tidak lagi dapat digunakan untuk pembuatan APHT. Hal tersebut membawa akibat harus dipanggilnya kembali pemberi Hak Tanggungan untuk menandatangani kembali SKMHT yang baru dengan jangka waktu yang baru pula. Hal tersebut seringkali sulit untuk dilakukan, karena banyaknya pemberi Hak Tanggungan yang tidak mau hadir lagi untuk membuat SKMHT baru atau untuk menandatangani SKMHT.

Menghadapi kesulitan tersebut ternyata dalam praktek seringkali Notaris atau PPAT melakukan pembuatan SKMHT dengan cara blanko SKMHT tersebut telah ditandatangani lengkap oleh para pihak namun demikian penomorannya dilakukan kemudian setelah selesainya proses pensertipikatan tanah, penggabungan atau proses lainnya di Kantor Pertanahan. Ada pula yang membuat SKMHT cadangan dalam arti disamping SKMHT yang telah diberikan tanggal dan nomor akta, disediakan pula blanko SKMHT yang telah ditandatangani lengkap oleh semua pihak yang akan dipakai apabila SKMHT yang pertama telah berakhir jangka waktunya.¹⁹ Pembuatan tersebut jelas-jelas bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku yang membawa konsekwensi hukum tersendiri terhadap akta yang dibuat, maupun terhadap Notaris atau PPAT yang membuat akta tersebut.

Konsekwensi hukum yang dapat dihadapi oleh Notaris atau PPAT di dalam hal terdapat kesalahan atau pelanggaran dalam pembuatan SKMHT tersebut dapat berupa sanksi pidana jika pelanggaran atau kesalahan yang dilakukan termasuk di dalam kategori pelanggaran pidana, atau sanksi perdata jika pelanggaran atau kesalahan yang dilakukan oleh Notaris menimbulkan kerugian bagi para pihak untuk kepentingan siapa akta itu dibuat dan hal tersebut dapat dipertanggungjawabkan kepada Notaris dan PPAT karena dipenuhinya unsur-unsur di dalam perbuatan melawan hukum yang ditaur di dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

¹⁹ Hasil pengamatan penulis berkaitan dengan pembuatan SKMHT dalam praktek

Penjelasan Pasal 15 ayat 6 UUHT menyatakan bahwa ketentuan mengenai batas waktu berlakunya SKMHT dimaksudkan untuk mencegah berlarut-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu. Namun demikian tujuan yang baik tersebut kenyataannya justru membawa kesulitan bagi para pihak, khususnya bank sebagai pemberi kredit yang membutuhkan jaminan bagi kredit yang telah diberikannya.

Sehubungan dengan adanya permasalahan-permasalahan tersebut diatas maka penulis merasa perlu untuk melakukan pembahasan lebih lanjut mengenai permasalahan hukum dalam penggunaan Surat Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan dalam praktek Notaris dan PPAT.

2. POKOK PERMASALAHAN

Bertitik tolak dari uraian latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan beberapa masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana ketentuan mengenai bentuk akta dalam pembuatan SKMHT yang harus dipenuhi oleh Notaris dan apa akibat hukumnya terhadap SKMHT yang pembuatannya tidak memenuhi ketentuan mengenai bentuk akta tersebut?
2. Apa akibat hukumnya jika SKMHT dibuat dengan cara pemberian tanggal pada SKMHT tersebut berbeda dengan saat penandatungannya?
3. Bagaimana tanggungjawab Notaris dan PPAT dalam hal terjadi kesalahan atau pelanggaran di dalam pembuatan SKMHT tersebut?

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis normatif dengan bersumber pada peraturan perundang-undangan dan juga melihat pada fakta, serta faktor-faktor yang mempengaruhi terhadap bekerjanya hukum itu sendiri untuk memberikan gambaran menyeluruh mengenai fakta dan permasalahan yang berkaitan dengan obyek penelitian, kemudian dilakukan

analisis terhadap permasalahan tersebut berdasarkan norma-norma hukum yang berlaku.

Sebagai penelitian hukum normatif, yang menitikberatkan pada studi kepustakaan berdasarkan pada data sekunder²⁰ peneliti melakukan pengumpulan data melalui penelitian kepustakaan yang dilakukan dengan cara menginventarisasikan segala peraturan dan buku-buku yang berkaitan dengan masalah yang dibahas, terutama bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder yaitu hasil riset data serta kepustakaan lainnya yang telah tersedia.

Data sekunder atau data yang diperoleh dari bahan pustaka melalui penelitian kepustakaan, meliputi :

- a. **Bahan hukum primer**, yaitu berupa: bahan-bahan hukum yang mengikat, yang dalam hal ini adalah peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berhubungan dengan pembautan SKMHT dan pemberian Hak Tanggungan serta ketentuann yang berkaitan dengan tugas dan jabatan Notaris dan perjanjian pada umumnya.
- b. **Bahan hukum sekunder**, yaitu berupa: bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, berupa buku-buku, artikel dan makalah dari kalangan hukum yang terkait dengan penulisan penelitian ini.
- c. **Bahan hukum tersier**, yaitu berupa bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus (khususnya kamus hukum), ensiklopedia dan sebagainya.

Analisis pengolahan data dilakukan dengan metode kualitatif sehingga hasil penelitian bersifat deskriptif yuridis analistis.

²⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan kelima, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2001), hal. 24.

4. SISTEMATIKA PENULISAN

Penulisan penelitian ini terdiri atas tiga bab, dimana dalam setiap bab dibagi menjadi sub bab, sebagai berikut :

Bab 1 : PENDAHULUAN

Bab ini berisikan latar belakang masalah, pokok permasalahan, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab 2 : PEMBUATAN SURAT KUASA UNTUK MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DALAM PRAKTEK

Pada bagian pertama pada bab ini akan diuraikan gambaran umum tentang pemberian kuasa pada umumnya, Surat Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan, pada bagian kedua akan dibahas mengenai bentuk akta, penanggalan dan penomoran akta Notaris dan PPAT, jangka waktu SKMHT, kesalahan atau pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris dan PPAT dalam pembuatan SKMHT dan akibat hukum terhadap akta yang dibuat, tanggungjawab Notaris dan PPAT akibat adanya kesalahan atau pelanggaran dalam pembuatan SKMHT tersebut dan pada bagian ketiga akan memuat analisis yuridis penulis terhadap permasalahan-permasalahan tersebut.

Bab 3 : PENUTUP

Terdiri dari simpulan dan saran.

BAB 2

PEMBUATAN SURAT KUASA UNTUK MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN DALAM PRAKTEK

2.1. TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBERIAN KUASA DAN SURAT KUASA UNTUK MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN

2.1.1. Pemberian Kuasa

Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.²¹ Pemberian kuasa merupakan perbuatan hukum yang ber-sumber pada persetujuan/perjanjian yang sering kita lakukan dalam kehidupan sehari-hari, oleh karena bermacam-macam alasan, di samping kesibukan sehari-hari sebagai anggota masyarakat yang telah maju (modern), sehingga tindakan memberi/menerima kuasa perlu dilakukan untuk menyelesaikan salah satu atau beberapa masalah tertentu.

Dalam zaman yang penuh kesibukan sekarang ini, seringkali orang tidak sempat menyelesaikan sendiri urusan-urusannya. Oleh karena itu ia memerlukan orang jasa orang lain untuk menyelesaikan urusan-urusannya itu. Orang ini lalu diberikannya kekuasaan atau wewenang untuk menyelesaikan urusan-urusan tersebut atas namanya. Yang dimaksudkan dengan “menyelenggarakan suatu urusan” adalah melakukan suatu “perbuatan hukum”, yaitu suatu perbuatan yang mempunyai atau “menelorkan” suatu “akibat hukum”. Kalau seorang, karena ia sendiri berhalangan mengunjungi suatu resepsi, menyuruh temannya untuk

²¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijke Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cet. 8, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1976), Pasal 1792.

mewakilinya, maka itu bukan suatu pemberian kuasa dalam arti yang sedang kita bicarakan.²²

Orang yang telah diberikan kuasa melakukan perbuatan hukum tersebut “atas nama” orang yang memberikan kuasa atau juga dikatakan bahwa ia “mewakili” si pemberi kuasa. Artinya adalah bahwa apa yang dilakukan itu adalah “atas tanggungan” si pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukannya itu menjadi hak dan kewajiban orang yang memberi kuasa. Kalau yang dilakukan itu berupa membuat suatu perjanjian, maka si pemberi kuasa lah yang menjadi “pihak” dalam perjanjian itu.²³

Pemberian kuasa menerbitkan “perwakilan”, yaitu adanya seorang yang mewakili orang lain untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Perwakilan seperti itu ada juga yang dilahirkan oleh atau menemukan sumbernya pada undang-undang, misalnya orang tua atau wali yang mewakili anak belum dewasa yang berada dibawah kekuasaan orangtua atau dibawah perwalian, direksi dari suatu perseroan yang mewakili perseroannya, dan lain sebagainya. Dengan demikian ada perwakilan yang dilahirkan oleh suatu perjanjian dan ada yang dilahirkan oleh undang-undang.

Kekuasaan atau wewenang yang diberikan untuk melakukan perbuatan hukum atas nama orang lain itu dalam bahasa Belanda dinamakan “*volmacht*”, dalam bahasa Inggris dinamakan “*power of attorney*”. Tidak semua perbuatan hukum dapat dikuasakan kepada orang lain untuk melakukannya; yang sangat erat hubungannya dengan pribadi seseorang tidak dapat dikuasakan kepada orang lain, misalnya membuat surat wasiat (testament).²⁴

²² R. Subekti(1), *Aneka Perjanjian*, Cet.Kelima, (Bandung: Alumni,1982), hal. 157-158.

²³ *Ibid.*, hal. 158

²⁴ *Ibid.*

2.1.2. Jenis Pemberian Kuasa

Pasal 1795 Kitab Undang-Undang hukum Perdata (KUHPerdata) menentukan :

"Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa."²⁵

Berdasarkan ketentuan tersebut maka terdapat dua jenis pemberian kuasa, yaitu Surat Kuasa Umum dan Surat Kuasa Khusus.

Pasal 1796 KUHPerdata menentukan:

"Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Untuk memindahtangankan benda-benda atau untuk meletakkan hipotik di atasnya, atau lagi untuk membuat suatu perdamaian, ataupun sesuatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas."²⁶

Sehubungan dengan hal tersebut maka suatu pemberian kuasa yang diberikan secara umum adalah meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan yang meliputi segala kepentingan pemberi kuasa, kecuali perbuatan pemilikan. Untuk memindahkan benda-benda milik pemberi kuasa atau membenakan hipotik atau Hak Tanggungan atas benda-benda milik pemberi kuasa diperlukan adanya suatu kuasa yang bersifat khusus, yang harus dirumuskan dengan kata-kata yang tegas.

²⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijke Wetboek), Op.Cit., Pasal 1795.

2.1.3. Bentuk Pemberian Kuasa

Pasal 1793 KUHPerduta menentukan :

"Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan dibawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan.

Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa."²⁷

Berdasarkan ketentuan Pasal 1793 KUHPerduta maka bentuk pemberian kuasa dapat berupa:

1. Akta otentik;
2. Akta dibawah tangan;
3. Surat biasa;
4. Secara lisan;
5. diam-diam.

Walaupun ada berbagai macam bentuk pemberian kuasa, namun demikian dalam hal tertentu pihak-pihak dalam pemberian kuasa terikat pada syarat-syarat formil yang harus dipenuhi dalam pemberian kuasa tersebut. Misalnya ada perbuatan tertentu yang mensyaratkan bahwa pemberian kuasa yang bersangkutan harus dilakukan dengan akta otentik, misalnya surat kuasa untuk memasang hipotik, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1171 KUHPerduta.

2.1.4. Berakhirnya Persetujuan Pemberian Kuasa

Pasal 1813 KUHPerduta menentukan:

²⁶ *Ibid.*, Pasal 1796.

²⁷ *Ibid.*, Pasal 1793.

*"Pemberian kuasa berakhir: dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa; dengan meninggalnya , pengampuannya atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa; dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa."*²⁸

Berdasarkan ketentuan asal 1813 KUHPerdata tersebut berakhirnya pemberian kuasa terjadi karena sebab-sebab sebagai berikut:

1. ditariknya kembali kuasanya si kuasa;
2. dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa;
3. dengan meninggalnya, pengampuannya atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa;
4. dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.

Pasal 1814 KUHPerdata menentukan :

*"Si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya, mana kala itu dikehendakinya dan jika ada alasan untuk itu, memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya."*²⁹

Yang dimaksudkan oleh ketentuan Pasal 1814 KUHPerdata tersebut adalah bahwa si pemberi kuasa dapat menghentikan kuasa itu "at any time" asal dengan pemberitahuan penghentian dengan mengingat waktu yang secukupnya. Bila si kuasa tidak mau menyerahkan kembali kuasanya secara sukarela, ia dapat dipaksa berbuat demikian lewat Pengadilan.³⁰

²⁸ *Ibid.*, Pasal 1813.

²⁹ *Ibid.*, Pasal 1814 .

³⁰ R. Subekti(1), *Op.Cit.*, hal. 168.

Penarikan kembali yang hanya diberitahukan kepada si kuasa, tidak dapat diajukan terhadap orang-orang pihak ketiga yang karena mereka tidak mengetahui tentang penarikan kembali itu, telah mengadakan suatu perjanjian dengan si kuasa; ini tidak mengurangi tuntutan si pemberi kuasa kepada si kuasa.³¹

Pasal 1817 KUHPerdara menentukan:

“Si kuasa dapat membebaskan diri dari kuasanya dengan pemberitahuan penghentian kepada si pemberi kuasa.

Jika namun itu pemberitahuan penghentian ini, baik karena ia dilakukan dengan tidak mengindahkan waktu, maupun karena sesuatu hal lain, karena kesalahan si kuasa, membawa kerugian bagi si pemberi kuasa, maka orang ini harus diberikan ganti rugi oleh si kuasa, kecuali apabila si kuasa berada dalam kerugian yang tidak sedikit bagi dirinya sendiri.”³²

Berdasarkan ketentuan Pasal 1817 KUHPerdara tersebut maka seorang penerima kuasa dapat membebaskan dirinya selaku kuasa dari pemberi kuasa. Pembebasan diri tersebut dilakukan dengan memberitahukan maksudnya tersebut kepada si pemberi kuasa. Namun demikian apabila penghentian tersebut mengakibatkan kerugian bagi si pemberi kuasa maka si penerima kuasa wajib memberikan ganti rugi kepada si pemberi kuasa, kecuali jika si penerima kuasa juga mengalami kerugian yang cukup besar dengan penghentian kuasa tersebut. Penghentian tersebut dapat dilakukan sewaktu-waktu oleh si penerima kuasa, asalkan mengindahkan waktu secukupnya dalam memberitahukan penghentian kepada si pemberi kuasa.³³

³¹ *Ibid.*, hal. 168-169.

³² *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijke Wetboek), Op.Cit.,* Pasal 1817.

³³ R. Subekti(1), *Op.Cit.*, hal. 169.

Pada umumnya suatu perjanjian tidak berakhir dengan meninggalnya salah satu pihak, tetapi pemberian kuasa itu berakhir apabila si pemberi kuasa atau si penerima kuasa meninggal. Jika si kuasa tidak sadar akan meninggalnya si pemberi kuasa atau akan adanya sesuatu sebab lain yang mengakhiri kuasanya, maka apa yang diperbuatnya di dalam ketidaksadaran itu adalah sah. Dalam hal itu segala perjanjian yang dibuat oleh si juru kuasa, harus dip[enuhi terhadap orang-orang pihak ketiga yang bertitikad baik. Apabila ada orang pihak ketiga yang bertitikad buruk, yaitu sudah mengetahui adanya hal-hal yang menyebabkan berakhirnya pemberian kuasa (misalnya sudah mengetahui tentang sudah meninggalnya si pemberi kuasa), maka itu merupakan suatu hal yang harus dibuktikan oleh para ahli warisnya si pemberi kuasa.³⁴

Jika si kuasa meninggal, para ahli warisnya harus memberitahukan hal itu kepada si pemberi kuasa, jika mereka tahu tentang adanya pemberian kuasa, dan serentanta itu mengambil tindakan-tindakan yang perlu menurut keadaan, bagi kepentingan si pemberi kuasa, atas ancaman mengganti biaya, kerugian dan bunga, jika ada alasan untuk itu. Sebagaimana telah kita ketahui meninggalnya si penerima kuasa merupakan salah satu sebab berakhirnya pemberian kuasa. Para ahli waris si penerima kuasa tersebut harus segera memberitahukan hal itu kepada si pemberi kuasa. Selain dari itu para ahli waris diwajibkan mengamankan kepentingan-kepentingan si pemberi kuasa, dengan mengambil tindakan-tindakan yang perlu untuk mengisi kekosongan yang disebabkan karena meninggalnya si kuasa, sebelum mereka mengembalikan urusan yang telah dijalankan oleh almarhum, kepada si pemberi kuasa.³⁵

Mengenai kawinnya seorang perempuan yang memberikan atau menerima kuasa hal ini tentunya sejak lahirnya yurisprudensi yang menganggap seorang perempuan yang bersuami sepenuhnya cakap menurut hukum, ketentuan yang

³⁴ *Ibid.*, hal. 169-170.

³⁵ *Ibid.*, hal. 170.

berkenaan dengan kawinnya seorang perempuan, dengan sendirinya tidak berlaku lagi.³⁶ Tidak berlakunya lagi ketentuan yang terakhir ini juga disebabkan adanya ketentuan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (“UU Perkawinan”), yang menentukan bahwa hak dan kedudukan isteri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat serta masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum.³⁷

Disamping apa yang diuraikan di atas pemberian kuasa juga berakhir apabila ditarik oleh penerima kuasa. Pasal 1814 KUHPerdato menentukan bahwa si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya, manakala itu dikehendakinya, dan jika ada alasan untuk itu, memaksa si penerima kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya.

Pemberian kuasa juga dapat berakhir dengan adanya pemberian kuasa baru untuk menjalankan suatu urusan yang sama. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1816 KUHPerdato, yang menentukan:

“Pengangkatan seorang kuasa baru, untuk menjalankan suatu urusan yang sama, menyebabkan ditariknya kembali kuasa yang pertama, terhitung mulai hari diberitahukannya kepada orang yang belakangan ini tentang pengangkatan tersebut.”³⁸

2.2. SURAT KUASA UNTUK MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)

2.2.1. Pejabat Yang Berwenang Membuat Akta SKMHT

³⁶ R.Subekti (1), *Op.Cit.*, hal. 168.

³⁷ Indonesia (2), *Undang-Undang Tentang Perkawinan*, UU No. 1 Tahun 1974, LN No. 1 tahun 1974, TLN No. 3019, pasal 31 ayat (1) dan ayat (2)..

³⁸ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijke Wetboek)*, *Op.Cit.*, Pasal 1816

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan SKMHT. Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada Pasal 15 ayat 1 UUHT. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan termaksud di atas.³⁹

Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT tersebut maka kewenangan pembuatan akta SKMHT berada ditangan Notaris maupun PPAT. Notaris dapat membuat akta SKMHT untuk tanah-tanah yang terletak di seluruh wilayah Republik Indonesia, sepanjang para pihak yang akan membuat akta SKMHT tersebut hadir dihadapan Notaris di dalam wilayah jabatan Notaris yang bersangkutan. Sedangkan PPAT hanya dapat membuat akta SKMHT terhadap tanah-tanah yang terletak di dalam wilayah jabatan PPAT yang bersangkutan. Hal tersebut sesuai ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PP No. 37 tahun 1998") yang menentukan PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.⁴⁰

³⁹ Indonesia (3), *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 tahun 1996, TLN No. 3632, Pasal 15 ayat (1) dan Penjelasan Pasal 15 ayat (1).

⁴⁰ Indonesia (2), *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37, LN No. 52 tahun 1998, TLN No. 3746, Pasal 4 ayat (1).

2.2.2. Persyaratan Pembuatan SKMHT

Pasal 15 ayat 1 UUHT menentukan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;

Yang dimaksud dengan tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah.

b. Tidak memuat kuasa substitusi;

Yang dimaksud dengan pengertian substitusi adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain.

c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi Hak Tanggungan. Jumlah utang yang dimaksud pada huruf ini adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) UUHT. Pasal 3 ayat 1 UUHT menentukan bahwa utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang yang bersangkutan.⁴¹

⁴¹ Indonesia (3), *Op.Cit.*, Pasal 15 ayat (1) dan Penjelasan.

2.2.3. Jangka Waktu SKMHT

Pada prinsipnya SKMHT diberikan untuk jangka waktu tertentu. Jangka waktu berlakunya SKMHT tersebut diatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT.

Pasal 15 ayat (3) UUHT menentukan:

"SKMHT mengenai hak atas yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan wajib diikuti dengan pembuatan AKta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan."⁴²

Pasal 15 ayat (4) UUHT menentukan:

"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."⁴³

Tanah yang belum terdaftar adalah tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan. Batas waktu penggunaan SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah didaftar, mengingat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Persyaratan bagi pendaftaran hak atas tanah yang belum terdaftar meliputi diteruskannya surat-surat yang memerlukan waktu untuk memperolehnya, misalnya surat keterangan riwayat tanah, surat keterangan dari Kantor Pertanahan bahwa tanah yang bersangkutan belum bersertipikat, dan

⁴² *Ibid.*, Pasal 15 ayat 3.

⁴³ *Ibid.*, Pasal 15 ayat 4.

apabila bukti kepemilikan tanah tersebut masih atas nama orang yang sudah meninggal, surat keterangan waris dan surat pembagian waris.⁴⁴

Ketentuan mengenai jangka waktu SKMHT yang diatur dalam Pasal 15 ayat 3 UUHT tersebut berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertipikat, tetapi belum didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya, atau penggabungannya. Pembatasan jangka waktu berlakunya SKMHT tersebut dimaksudkan untuk mencegah berlarut-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu.⁴⁵ SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang telah ditentukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT batal demi hukum.⁴⁶

Ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 ayat (3) dan Pasal 15 ayat (4) UUHT tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penjelasan Pasal 15 ayat 5 UUHT menyatakan :

“bahwa dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan Pemerintah seperti kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah, dan kredit lain yang sejenis, batas waktu berlakunya SKMHT sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 ayat (3) dan Pasal 15 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

⁴⁴ *Ibid.*, Penjelasan Pasal 15 ayat 4.

⁴⁵ *Ibid.*, Penjelasan Pasal 15 ayat 6.

⁴⁶ *Ibid.*, Pasal 55 ayat (6).

dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait."⁴⁷

Jangka waktu SKMHT untuk kredit tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat 5 UUHT diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu.

Penjelasan Pasal 15 ayat 6 UUHT menyatakan bahwa ketentuan mengenai batas waktu berlakunya SKMHT dimaksudkan untuk mencegah berlarut-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu. Namun demikian tujuan yang baik tersebut kenyataannya justru membawa kesulitan bagi para pihak, khususnya bank sebagai pemberi kredit yang membutuhkan jaminan bagi kredit yang telah diberikannya.

2.2.4. Bentuk Akta SKMHT

Sebagaimana telah diuraikan dalam uraian terdahulu SKMHT dapat dibuat dihadapan Notaris atau PPAT. Jika SKMHT dibuat dihadapan Notaris maka terhadap SKMHT tersebut berlaku ketentuan-ketentuan yang berlaku bagi pembuatan akta Notaris, termasuk mengenai bentuk akta SKMHT tersebut.

SKMHT dibuat dalam bentuk originali yaitu akta yang dibuat dimana aslinya diserahkan kepada para pihak yang membuat akta tersebut. Hal tersebut berbeda dengan akta yang dibuat dalam bentuk "minuta" yaitu akta yang dibuat dengan tujuan aslinya untuk disimpan dalam protokol Notaris dan darimana Notaris memberikan grosse, salinan atau kutipan.⁴⁸ Sesuai ketentuan yang diatur

⁴⁷ *Ibid.*, Penjelasan Pasal 15 ayat (5)

⁴⁸ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet. Ke-2 (Jakarta:Erlangga, 1983), hal. 230

dalam UUJN akta originali dapat dibuat lebih dari 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".⁴⁹

SKMHT merupakan suatu akta otentik. Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menentukan:

*"Akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat."*⁵⁰

Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata tersebut G.H.S Lumban Tobing menyatakan maka agar suatu akta dapat dikatakan sebagai suatu akta otentik, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

1. akta itu harus dibuat "oleh" (door) atau "dihadapan" (ten oversten) seorang pejabat umum;
2. akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
3. pejabat umum oleh- atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.⁵¹

Berkaitan dengan persyaratan pertama, jika persyaratan ini tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan bukan merupakan akta otentik, akan tetapi hanya merupakan akta di bawah tangan, Akta tersebut merupakan akta dibawah tangan karena akta tersebut tidak dibuat "oleh" atau "dihadapan" seorang pejabat umum. Pejabat umum yang dimaksud adalah Notaris dan pejabat lain yang ditunjuk secara khusus dalam suatu undang-undang untuk membuat akta-akta tertentu.

⁴⁹ Indonesia (1), *Op.Cit.*, Pasal 16 ayat (4).

⁵⁰ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijke Wetboek)*, *Op.Cit.*., Pasal 1868.

⁵¹ GHS Lumban. Tobing., *Op.Cit.*, hal. 48

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (“UUJN”) menentukan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN. Kewenangan Notaris tersebut diatur dalam Pasal 15 UUJN, yang menentukan:

- “(1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.*
- (2) Notaris berwenang pula:*
- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;*
 - b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam 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 fotokopi dengan surat aslinya;*
 - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;*
 - f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau*
 - g. membuat akta risalah lelang.*

- (3) *Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.*⁵²

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 juncto Pasal 15 ayat (1) UUJN tersebut maka pejabat umum yang dimaksud dalam pasal 1868 KUHPerdara adalah Notaris dan juga pejabat lain yang secara khusus ditunjuk dalam suatu undang-undang.

Notaris adalah satu-satunya pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara sebenarnya telah dinyatakan secara tegas dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (Ordonansi. Stbl. 1860 Nomor 3) yang berlaku tanggal 1 Juli 1860, yang menentukan:

“Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang perbutan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.”⁵³

Semua pejabat lainnya hanya mempunyai wewenang “tertentu”, artinya wewenang mereka tidak meliputi lebih daripada pembuatan akta otentik yang secara tegas ditugaskan kepada mereka oleh undang-undang. Apabila dalam suatu peraturan perundang-undangan untuk suatu perbuatan hukum diharuskan adanya

⁵² Indonesia (1), *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117 tahun 2004, TLN No. 4432, Pasal 15.

⁵³ G.H.S. Lumban Tobing, *Op.Cit.*, hal. 31.

akta otentik maka hal itu hanya dapat dilakukan dengan suatu akta Notaris, terkecuali oleh undang-undang dinyatakan secara tegas bahwa selain Notaris juga pejabat umum lainnya turut berwenang atau sebagai yang satu-satunya berwenang untuk itu.⁵⁴

Berkaitan dengan persyaratan kedua, akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Apabila persyaratan ini tidak dipenuhi maka akta yang bersangkutan kehilangan otentisitasnya.⁵⁵ Jadi suatu akta yang dibuat yang tidak memenuhi syarat mengenai bentuk akta yang ditetapkan dalam undang-undang tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagai suatu akta otentik, melainkan hanya mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta yang dibuat dibawah tangan apabila akta tersebut ditandatangani oleh para penghadap.

Menurut pasal 1870 KUHPerdara suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya. Akta otentik itu merupakan suatu bukti “yang mengikat” dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya Hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar, selama kebenarannya tidak dibuktikan. Akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian. Ia merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna.⁵⁶

Berbeda dengan suatu akta otentik, akta di bawah tangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang mengikat dan sempurna. Akta dibawah tangan hanya mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila tandatangan yang tercantum dalam akta di bawah tangan tersebut telah diakui oleh para pihak. Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan tersebut diatur dalam Pasal 1875 KUHPerdara yang menentukan:

“Suatu tulisan dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-

⁵⁴ *Ibid.*, hal.34

⁵⁵ *Ibid.*, hal.48

⁵⁶ R. Subekti (2), *Hukum Pembuktian*, Cet. Ke-11., (Jakarta : PT Paradnya Paramita, 1995), hal. 27.

undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan Pasal 1871 untuk tulisan itu”.⁵⁷

Persyaratan ketiga agar suatu akta memperoleh stempel otentitas yaitu pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu. Sepanjang mengenai wewenang yang harus dipunyai oleh pejabat umum untuk membuat akta otentik, seorang Notaris hanya boleh melakukan atau menjalankan jabatannya di dalam seluruh daerah yang ditentukan baginya dan hanya di dalam daerah hukum itu ia berwenang. Akta yang dibuat oleh seorang Notaris di luar daerah hukumnya (daerah jabatannya) adalah tidak sah.⁵⁸

2.3. Pembuatan Surat Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Praktek

2.3.1 Bentuk Akta SKMHT

Sebagaimana telah diuraikan dalam uraian terdahulu, akta SKMHT dapat dibuat dihadapan Notaris atau PPAT. Jika akta SKMHT dibuat dihadapan Notaris maka berlaku ketentuan-ketentuan tentang pembuatan akta dan bentuk akta yang diatur dalam UUJN. Akta SKMHT dibuat dengan menggunakan blanko akta yang telah disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Karena akta SKMHT pembuatannya dilakukan dengan melakukan pengisian blanko akta maka Notaris dalam pengisiannya harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan mengenai pembuatan akta yang berlaku dalam UUJN termasuk mengenai pembuatan akta

⁵⁷ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijke Wetboek), Op.Cit.,* Pasal 1875.

⁵⁸ G.H.S Lumban Tobing., *Op.Cit.*, hal. 49.

dalam bentuk originali tersebut. Akan tetapi kenyataannya dalam praktek, banyak Notaris yang tidak memperhatikan hal tersebut, yaitu membuat akta SKMHT dalam bentuk originali yang tidak sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam UUJN.

2.3.2 Jangka waktu SKMHT

Sebagaimana telah diuraikan dalam uraian terdahulu pada prinsipnya SKMHT diberikan untuk jangka waktu tertentu, yaitu :

1. SKMHT mengenai hak atas yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.⁵⁹
2. SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.⁶⁰

Ketentuan mengenai pembatasan jangka waktu tersebut tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penjelasan Pasal 15 ayat 5 UUHT menyatakan :

“bahwa dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan Pemerintah seperti kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah, dan kredit lain yang sejenis, batas waktu berlakunya SKMHT sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 ayat (3) dan Pasal 15 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.”⁶¹

⁵⁹ Indonesia (3), *Op.Cit.*, Pasal 15 ayat 3.

⁶⁰ *Ibid.*, Pasal 15 ayat 4.

Berkaitan dengan pembatasan jangka waktu tersebut di dalam praktek ternyata terdapat perbedaan di dalam menghitung masalah jangka waktu SKMHT tersebut. Misalnya menyangkut jangka waktu SKMHT untuk tanah yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 15 ayat (3) UUHT adalah 1 (satu) bulan setelah diberikan. Jadi dalam waktu 1 (satu) bulan sejak ditandatangani SKMHT maka harus telah diikuti dengan penandatanganan APHT. Ada yang menghitung 1 (satu) bulan tanpa melihat jumlah harinya dan ada pula yang menghitung berdasarkan perhitungan 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) hari. Hal ini tentunya membawa akibat pada terdapatnya perbedaan mengenai tanggal berakhirnya jangka waktu SKMHT. Misalnya jika SKMHT ditandatangani pada tanggal 15 Pebruari 2010. Maka ada yang menghitung bahwa selambat-lambatnya harus telah dibuat APHT pada tanggal 14 Maret 2010 yaitu dengan menghitung waktu 1 (satu) bulan tanpa melihat jumlah harinya. Ada pula yang menyatakan bahwa APHT harus telah dibuat selambat-lambatnya pada tanggal 16 Maret 2010, yaitu 30 hari terhitung sejak tanggal 15 Pebruari 2010.⁶²

Pembatasan jangka waktu berlakunya SKMHT tersebut dimaksudkan untuk mencegah berlarut-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu.⁶³ Namun demikian jangka waktu yang diberikan oleh undang-undang bagi SKMHT kenyataannya membawa kesulitan dalam praktek. Seringkali terjadi proses pendaftaran hak atas tanah atau kegiatan penggabungan, pemecahan dan lainnya prosesnya melebihi jangka waktu SKMHT. Dalam kejadian tersebut maka SKMHT yang telah diberikan tentunya telah berakhir jangka waktunya sehingga tidak lagi dapat digunakan untuk pembuatan APHT. Hal tersebut membawa akibat harus dipanggilnya kembali pemberi Hak Tanggungan untuk menandatangani kembali SKMHT yang baru dengan jangka waktu yang baru pula. Hal tersebut

⁶¹ *Ibid.*, Penjelasan Pasal 15 ayat (5)

⁶² Hasil temuan penulis selama praktek sebagai Notaris dan PPAT di kabupaten Bogor .

⁶³ Indonesia (3)., *Op.Cit.*, Penjelasan Pasal 15 ayat 6.

seringkali sulit untuk dilakukan, karena banyaknya pemberi Hak Tanggungan yang tidak mau hadir lagi untuk membuat SKMHT baru atau untuk menandatangani SKMHT.

2.3.3 Pemberian Tanggal dan Nomor pada SKMHT

Akta SKMHT yang telah ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan Notaris atau PPAT diberi tanggal sesuai dengan tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan dan diberi nomor sesuai dengan nomor urut akta dalam Daftar Akta Notaris (Reportorium) atau daftar Akta PPAT. Namun guna menghadapi adanya kemungkinan berakhirnya jangka waktu SKMHT yang bersangkutan sebelum dimungkinkannya pembuatan APHT, ada Notaris atau PPAT membuat akta SKMHT cadangan yaitu dengan cara blanko SKMHT tersebut telah ditandatangani lengkap oleh para pihak namun demikian pemberian tanggal dan nomor akta yang bersangkutan dilakukan kemudian apabila akta SKMHT yang pertama telah berakhir jangka waktunya. Jadi dalam hal ini terdapat pembuatan akta SKMHT lebih dari satu.⁶⁴

2.4 ANALISIS

2.4.1 Bentuk Akta SKMHT

Sebagaimana telah diuraikan dalam uraian terdahulu, akta SKMHT dapat dibuat dihadapan Notaris atau PPAT. Jika akta SKMHT dibuat dihadapan Notaris maka berlaku ketentuan-ketentuan tentang pembuatan akta dan bentuk akta yang diatur dalam UUJN. Akta SKMHT dibuat dengan menggunakan blanko akta yang bentuk dan cara pengisiannya telah ditetapkan oleh Kepala BPN.⁶⁵ Walaupun akta SKMHT pembuatannya dilakukan dengan melakukan pengisian

⁶⁴ Kiki Riarahma, " Fungsi dan Kedudukan Surat Kuasa Membenkan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit (Suatu Penelitian di PT. Bank bapindo Cabang Medan)." (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Medan, 2006), hal. 88 – 89.

blanko akta, namun jika dibuat dihadapan Notaris maka dalam pengisiannya seharusnya bentuk akta SKMHT tersebut harus disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan mengenai pembuatan akta yang berlaku dalam UUJN termasuk mengenai pembuatan akta dalam bentuk originali tersebut. Akan tetapi kenyataannya dalam praktek, banyak Notaris yang tidak memperhatikan hal tersebut, yaitu membuat akta SKMHT dalam bentuk originali yang tidak sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam UUJN.

Sebagaimana telah diuraikan dalam uraian terdahulu G.H.S Lumban Tobing menyatakan berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara maka agar suatu akta dapat dikatakan sebagai suatu akta otentik, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

- a. akta itu harus dibuat "oleh" (door) atau "dihadapan" (ten oversten) seorang pejabat umum;
- b. akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- c. pejabat umum oleh- atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Sehubungan dengan hal tersebut maka SKMHT yang dibuat oleh Notaris dalam bentuk originali tetapi tidak memenuhi syarat pembuatan akta originali yang ditentukan dalam UUJN berarti tidak memenuhi syarat kedua yang disyaratkan dalam suatu akta otentik.

Berkaitan dengan persyaratan kedua yaitu akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Apabila persyaratan ini tidak dipenuhi maka akta yang bersangkutan kehilangan otentisitasnya.⁶⁵ Jadi suatu akta yang dibuat yang tidak memenuhi syarat mengenai bentuk akta yang ditetapkan dalam undang-undang tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagai suatu akta

⁶⁵ Badan Pertanahan Nasional., Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah., Peraturan MNA/Ka.BPN No. 3, Tahun 1997, Pasal 96.

⁶⁶ G.H.S.L. Tobing., *Op.Cit.*, hal. 48.

otentik, melainkan hanya mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta yang dibuat dibawah tangan apabila akta tersebut ditandatangani oleh para penghadap.

Berkaitan dengan hal tersebut yang menjadi pertanyaan adalah apakah SKMHT yang dibuat oleh Notaris dalam bentuk originali tapi tidak mengikuti ketentuan yang ditetapkan dalam UUJN dan karenanya tidak memenuhi syarat kedua akibatnya tidak memenuhi syarat sebagai akta otentik. Menurut pendapat penulis jika kita mengikuti apa yang dinyatakan oleh G.H.S Lumban Tobing sebagaimana tersebut di atas maka SKMHT yang dibuat oleh Notaris dalam bentuk originali yang tidak mengikuti bentuk akta yang ditetapkan dalam UUJN berarti tidak mengikuti bentuk yang ditetapkan dalam undang-undang karenanya tidak memenuhi syarat sebagai akta otentik.

Menurut pasal 1870 KUHPerdara suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya. Akta otentik itu merupakan suatu bukti “yang mengikat” dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya Hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar, selama kebenarannya tidak dibuktikan. Akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna, dalam arti bahwa ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian. Ia merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna.⁶⁷

Sehubungan dengan hal tersebut maka suatu SKMHT yang tidak memenuhi syarat sebagai akta otentik tentunya tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1870 KUHPerdara tersebut. Hal ini akan menjadi permasalahan tersendiri jika suatu saat terjadi sengketa berkaitan dengan masalah pembebanan Hak Tanggungan yang pemberiannya didasarkan pada SKMHT yang tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta otentik.

⁶⁷ R. Subekti (2), *Hukum Pembuktian*, Cet. Ke-11., (Jakarta : PT Paradnya Paramita, 1995), hal. 27.

Dengan adanya permasalahan tersebut, oleh karena sesuai ketentuan yang ada akta SKMHT pembuatannya harus menggunakan blanko akta yang bentuk dan cara pengisiannya ditetapkan oleh Kepala BPN, sejauh mungkin hendaknya akta SKMHT hanya dibuat dihadapan PPAT. Jika terpaksa akta SKMHT tersebut harus dibuat dihadapan Notaris maka Notaris harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku bagi pembuatan akta originali yang berlaku bagi pembuatan akta Notaris yang ditetapkan di dalam UUJN.

2.4.2. Jangka Waktu SKMHT

Di dalam uraian terdahulu telah dijelaskan bahwa pada prinsipnya SKMHT diberikan untuk jangka waktu tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4). Ketentuan mengenai pembatasan jangka waktu tersebut tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5) UUHT. Pembatasan jangka waktu berlakunya SKMHT tersebut dimaksudkan untuk mencegah berlarut-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu.⁶⁸

Adanya pembatasan jangka waktu tersebut dirasakan membawa kesulitan apabila pemberian Hak Tanggungan tidak langsung dilakukan dengan menandatangani APHT, akan tetapi dilakukan dengan terlebih dahulu membuat akta SKMHT. Kesulitan pertama yang dihadapi dalam praktek berkaitan dengan masalah jangka waktu tersebut adalah menyangkut perhitungan mengenai jangka waktu SKMHT. Misalnya menyangkut jangka waktu SKMHT untuk tanah yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 15 ayat (3) UUHT adalah 1 (satu) bulan setelah diberikan. Jadi dalam waktu 1 (satu) bulan sejak ditandatangani SKMHT maka harus telah diikuti dengan penandatanganan APHT. Dalam praktek terdapat perbedaan cara perhitungan masalah jangka waktu tersebut ada yang menghitung 1 (satu) bulan

⁶⁸ *Ibid.*, Penjelasan Pasal 15 ayat 6.

tanpa melihat jumlah harinya dan ada pula yang menghitung berdasarkan perhitungan 1 (satu) bulan adalah 30 (tiga puluh) hari. Hal ini tentunya membawa akibat pada terdapatnya perbedaan mengenai tanggal berakhirnya jangka waktu SKMHT. Misalnya jika SKMHT ditandatangani pada tanggal 15 Pebruari 2010. Maka ada yang menghitung bahwa selambat-lambatnya harus telah dibuat APHT pada tanggal 14 Maret 2010 yaitu dengan menghitung waktu 1 (satu) bulan tanpa melihat jumlah harinya. Ada pula yang menyatakan bahwa APHT harus telah dibuat selambat-lambatnya pada tanggal 16 Maret 2010, yaitu 30 hari terhitung sejak tanggal 15 Pebruari 2010. Perbedaan perhitungan tersebut terjadi oleh karena tidak adanya ketentuan yang secara tegas mengatur mengenai tanggal mulai dan tanggal berakhirnya jangka waktu SKMHT tersebut.

Untuk menghindari kesulitan yang ditimbulkan sebagai akibat adanya perbedaan perhitungan jangka waktu tersebut menurut pendapat penulis APHT dibuat sebelum sampainya jangka waktu maksimal SKMHT yang bersangkutan, misalnya APHT telah dibuat 10 (sepuluh) hari sebelum berakhirnya jangka waktu SKMHT tersebut. Jika hal ini tidak dilakukan maka akan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan.

Kesulitan kedua adalah seringnya dirasakan bahwa jangka waktu SKMHT yang diberikan dirasakan kurang lama. Sering terjadi pensertipikatan tanah atau proses penggabungan, pemecahan dan pemisahan sertipikat tanah tersebut belum selesai tapi jangka waktu SKMHT telah berakhir. Menurut penulis kesulitan tersebut sebenarnya tidak perlu terjadi karena pembuatan APHT dapat dilakukan walupun proses pensertipikatan, penggabungan, pemecahan dan pemisahan sertipikat tersebut belum selesai. Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku pemberian Hak Tanggungan dapat dilakukan sekalipun tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan. Jadi jika hal tersebut menyangkut tanah hak milik bekas hak milik adat yang belum bersertipikat, pemberian Hak Tanggungan dapat dilakukan langsung dengan pembuatan APHT dan permohonan pendaftaran Hak

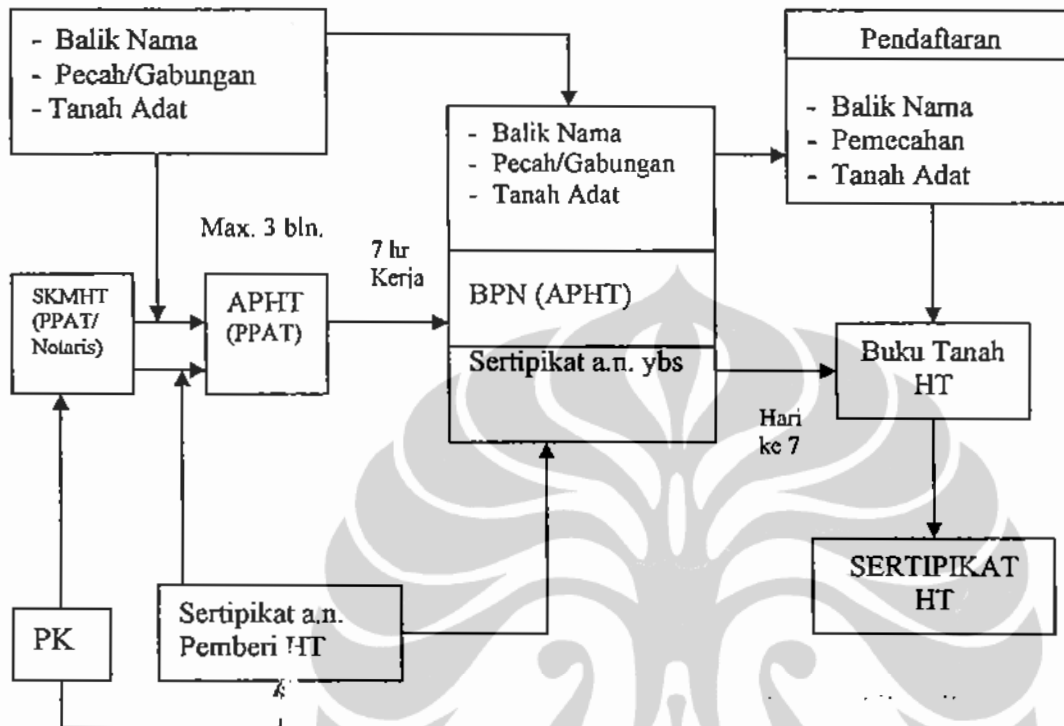
Tanggung yang bersangkutan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran atau pensertipikatan tanah hak milik yang bersangkutan.⁶⁹

Di dalam proses pendaftarannya, yang terlebih dahulu dilakukan adalah proses pensertipikatan tanah hak milik yang bersangkutan. Setelah proses pensertipikatan tanah tersebut selesai barulah kemudian dilakukan pendaftaran Hak Tanggungannya. Demikian juga halnya jika tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut telah bersertipikat akan tetapi belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, jika sertipikat tanah tersebut belum di balik nama ke atas nama pemberi Hak Tanggungan atau belum dipecah dan terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan langsung dibuatnya APHT tanpa didahului dengan pembuatan SKMHT. Selanjutnya didalam pendaftaran Hak Tanggungan tersebut di Kantor Pertanahan setempat maka yang terlebih dahulu dilakukan adalah proses penyelesaian balik nama atau proses pemecahan atau penggabungan tanah yang bersangkutan. Setelah selesainya proses-proses tersebut barulah kemudian dilakukan pendaftaran Hak Tanggungannya. Proses pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan jika sertipikat tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan telah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan. Pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan dilakukan dengan pembuatan buku tanah dan sertipikat Hak Tanggungan serta mencatat adanya Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan tersebut adalah tanggal hari ketujuh setelah terdaftarnya sertipikat tanah tersebut ke atas nama pemberi Hak Tanggungan. Jika hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur maka tanggal buku tanah Hak Tanggungan diberi tanggal hari kerja berikutnya.⁷⁰ Proses pembebanan Hak Tanggungan tersebut dapat dilihat dalam skema sebagai berikut:

⁶⁹ *Ibid.*, Pasal 10 ayat 3

⁷⁰ Badan Pertanahan Nasional., *Op. Cit.* Pasal 114 – Pasal 119.

SKEMA PEMBERIAN DAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN⁷¹



2.4.3 Pemberian Tanggal dan Nomor Akta SKMHT

Akta SKMHT yang telah ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan Notaris atau PPAT diberi tanggal sesuai dengan tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan dan diberi nomor sesuai dengan nomor urut akta dalam Daftar Akta Notaris (Reportorium) atau daftar Akta PPAT. Namun guna menghadapi adanya kemungkinan berakhirnya jangka waktu SKMHT yang bersangkutan sebelum dimungkinkannya pembuatan APHT, ada Notaris atau PPAT membuat akta SKMHT cadangan yaitu dengan cara blanko SKMHT tersebut telah ditandatangani lengkap oleh para pihak namun demikian pemberian tanggal dan nomor akta yang bersangkutan dilakukan kemudian apabila akta SKMHT yang pertama telah berakhir waktunya.

⁷¹ Arie S. Hutagalung, Bahan Kuliah Secured Transaction

Apa yang dilakukan dalam praktek tersebut jelas merupakan suatu pelanggaran yang sebenarnya tidak perlu dilakukan oleh para Notaris dan PPAT.

2.5. TANGGUNGJAWAB NOTARIS DALAM HAL TERJADI KESALAHAN DAN PELANGGARAN DALAM PEMBUATAN SKMHT

2.5.1. Perbuatan Melawan Hukum Oleh Notaris Dalam Pembuatan Akta SKMHT

Di dalam uraian terdahulu telah disebutkan bahwa tugas dan wewenang Notaris adalah membuat akta otentik. Ada kemungkinan akta Notaris diajukan sebagai bukti di muka pengadilan dalam suatu perkara atau karena adanya tuntutan pembatalan atas akta tersebut oleh pihak-pihak tertentu yang merasa dirugikan dengan adanya akta Notaris yang bersangkutan.

Tugas hakim (dalam bidang hukum perdata) adalah untuk mengadili atau memutus perkara yang diajukan kepadanya. Hakim tidak mungkin mengambil inisiatif sendiri, karena itu tanpa adanya perkara yang menjadi pegangannya, hakim tidak mungkin bisa berbuat sesuatu, sekalipun secara pribadi dirinya banyak mengetahui suatu masalah. Dalam mengadili perkara perdata hakim akan bersandar pada alat-alat bukti yang disodorkan padanya. Hakim tidak boleh memutuskan "menyatakan suatu akta Notaris itu batal", kalau akta itu sendiri tidak diajukan sebagai alat bukti dalam perkara yang dipegangnya.⁷²

Ada sementara sarjana hukum yang berpendapat bahwa Notaris dalam membuat akta tidak mungkin bisa disalahkan, karena tugas Notaris itu hanya sebagai sekretaris dari masyarakat yang menghendaki. Notaris hanya

⁷² Mudofir Hadi, "Pembatalan Isi Akta Notaris Dengan Putusan hakim", *Varia Peradilan* "72 (September, 1991), hal. 141.

mengkonstantir atas apa yang terjadi, apa yang diberikan kepadanya, apa yang dilihat dan dialaminya saja, dan mencatatnya dalam suatu akta. Pendapat tersebut ada benarnya tetapi tidak dapat diterapkan pada setiap keadaan.⁷³

Dalam menjalankan kewajibannya selaku pejabat umum untuk membuat akta, harus diakui bahwa masih ada kemungkinan Notaris juga membuat kesalahan-kesalahan, seperti juga pihak-pihak lainnya di dalam menjalankan pekerjaannya masing-masing, termasuk hakim. Berlainan dengan seorang Notaris, hakim bawahan dalam hal melakukan kesalahan dalam putusannya maka putusannya tersebut dapat dikoreksi atau diperbaiki oleh hakim atasannya. Jadi dalam hal hakim Pengadilan Negeri melakukan kesalahan maka kesalahannya dapat diperbaiki oleh hakim Pengadilan Tinggi, sedangkan dalam hal hakim Pengadilan Tinggi yang melakukan kesalahan maka kesalahannya dapat diperbaiki oleh Mahkamah Agung, bahkan jika terdapat kesalahan dalam putusan Mahkamah Agung dapat ditinjau kembali dengan putusan Peninjauan Kembali. Jika Notaris yang melakukan kesalahan maka koreksi itu dilakukan oleh hakim padanya pada saat akta Notaris tersebut diajukan sebagai bukti.⁷⁴

Dalam terdapat kesalahan yang dilakukan oleh Notaris dalam pembuatan akta termasuk dalam pembuatan SKMHT maka dengan adanya kesalahan tersebut maka ada kemungkinan akta Notaris dibatalkan oleh hakim. Pembatalan akta tersebut oleh hakim dapat berbentuk batal demi hukum (*van rechtwege nietig*) atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).⁷⁵

Sehubungan dengan hal tersebut maka dengan adanya kesalahan yang dilakukan Notaris dalam menentukan bentuk akta SKMHT maupun kesalahan atau pelanggaran yang dilakukan Notaris dalam pemberian tanggal akta SKMHT sebagaimana diuraikan dalam uraian terdahulu maka ada kemungkinan akta SKMHT yang dibuat oleh Notaris dituntut pembatalannya melalui pengadilan.

⁷³ *Ibid.*, hal. 141.

⁷⁴ *Ibid.*

⁷⁵ *Ibid.* hal. 143.

Jika akta SKMHT tersebut dibatalkan oleh hakim maka jika pembatalan tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang meminta bantuan Notaris untuk pembuatan akta tersebut atau penerima haknya maka tentunya pihak-pihak tersebut dapat menuntut Notaris untuk membayar ganti rugi atas kerugian yang mereka derita, hal tersebut dapat dilakukan sepanjang mereka dapat membuktikan bahwa Notaris telah melakukan perbuatan melawan hukum di dalam pembuatan akta tersebut.

Mengenai perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang menentukan:

*"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang Karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."*⁷⁶

Sehubungan dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut maka sebelum kepada seorang Notaris dihukum untuk membayar ganti kerugian maka terlebih dahulu harus dibuktikan apakah unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara tersebut dapat dibuktikan.

Sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, suatu perbuatan itu dikatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur sebagai berikut:

- a. adanya suatu perbuatan;
- b. perbuatan tersebut melawan hukum (*onrechtmatige*);
- c. adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- d. adanya kerugian bagi korban;
- e. adanya hubungan kausal antara perbuatan tersebut dengan kerugian.⁷⁷

⁷⁶ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijke Wetboek), Op.Cit.,* Pasal 1365.

Jadi jika unsur-unsur tersebut perbuatan melawan hukum tersebut dapat dibuktikan maka Notaris dapat dituntut untuk membayar ganti rugi karena melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdota.

2.5.2. Aspek Pidana Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta SKMHT

Dalam hal Notaris memberikan tanggal pada SKMHT yang bersangkutan, yang berbeda dengan tanggal yang sebenarnya maka mengakibatkan Notaris yang bersangkutan juga melakukan pelanggaran. Notaris telah melakukan pelanggaran berupa memberi keterangan palsu dalam akta yang dibuatnya.

Pemberian keterangan palsu dalam makta yang dibuat oleh Notaris tersebut merupakan tindak pidana yang diatur dalam Pasal 263 ayat (1) Kitab Undang-Undang hukum Pidana (KUHP). Sehubungan dengan hal tersebut maka jika Notaris melakukan perbuatan berupa memberi keterangan palsu dalam akta yang dibuatnya, Notaris dapat dituntut tanggung jawabnya secara pidana berdasarkan Pasal 263 ayat (1) KUHP, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:⁷⁸

"Barang siapa membuat secara tidak benar atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan sesuatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau diperuntukkan sebagai bukti dari sesuatu hal, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain pakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsu, diancam jika pemakaian tersebut

⁷⁷ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*. Cet.1 (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2002), Hal. 10.

⁷⁸ *KUHP.Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*, diterjemahkan oleh Moeljatno, Cet.XX.(Jakarta:Bumi Aksara,1999), Pasal 263 ayat (1), 264 ayat (1) dan 266 ayat (1).

dapat menimbulkan kerugian , karena pemalsuan surat, dengan penjara pidana paling lama enam tahun.”

Menurut Pasal 263 KUHP, ada dua macam pemalsuan surat, yaitu membuat surat palsu dan memalsukan surat. Membuat surat palsu adalah pembuatan surat yang tidak benar. Disini diciptakan surat yang sisinya tidak benar. Surat itu sendiri "asli". Istilah populernya asli tapi palsu (aspal), seperti ijasa, karena tidak ada yang diubah, ditambah atau dikurangi. Memalsukan surat adalah perbuatan merubah, manambah, menghapus sebagian tulisan atau gambar dalam suatu surat, jadinya suratnya sudah ada tetapi terhadap surat itu kemudian dilakukan perubahan-perubahan tertentu.⁷⁹

Sehubungan dengan hal tersebut maka Notaris dapat dituntut melakukan tindak pidana sebagai pelaku tindak pidana. Hal tersebut terjadi karena Notaris memberikan keterangan palsu dalam akta yang dibuatnya berkaitan dengan formalitas pembuatan akta. Dalam hal ini Notaris memberikan keterangan mengenai waktu pembuatan akta yang berbeda dengan fakta yang sebenarnya. Oleh karena itu Notaris dapat diupidana karena melakukan tindak pidana yang diatur dalam Pasal 263 KUHP.

⁷⁹ Trimoelja D. Soerjadi, "Beberapa Permasalahan Tentang Akta Notaris/PPAT, dimuat dalam Majalah Renvooi, 01 (Perdana), (Juni, 2003), hal.29.

BAB III

PENUTUP

SIMPULAN

Berdasarkan apa yang diuraikan dalam bab-bab terdahulu penulis dapat menyimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. SKMHT dibuat dengan menggunakan blanko akta yang bentuk dan cara pengisiannya telah ditetapkan oleh Kepala BPN. Walaupun akta SKMHT pembuatannya dilakukan dengan melakukan pengisian blanko akta, namun jika dibuat dihadapan Notaris maka dalam pengisiannya harus disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan mengenai pembuatan akta originali yang berlaku bagi Notaris sebagaimana ditetapkan dalam UUJN. Akan tetapi kenyataannya dalam praktek, banyak Notaris yang tidak memperhatikan hal tersebut, yaitu membuat akta SKMHT dalam bentuk originali yang tidak sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam UUJN. Sehubungan dengan hal tersebut maka SKMHT yang dibuat oleh Notaris dalam bentuk originali tetapi tidak memenuhi syarat pembuatan akta originali yang ditentukan dalam UUJN berarti tidak memenuhi salah satu syarat sebagai akta otentik yang ditetapkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara yaitu tidak memenuhi syarat bentuk akta otentik yang ditetapkan dalam undang-undang. Hal tersebut akan berakibat akta yang dibuat tidak memenuhi syarat sebagai akta otentik.
2. SKMHT yang telah ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan Notaris atau PPAT sebagai suatu akta otentik harus diberi tanggal sesuai dengan tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan dan diberi nomor sesuai dengan nomor urut akta dalam Daftar Akta Notaris (Reportorium) atau daftar Akta PPAT. Pemberian tanggal yang berbeda dengan waktu

pembuatannya akan menimbulkan akibat hukum terhadap akta yang bersangkutan maupun Notaris atau PPAT yang membuat akta yang bersangkutan. Terhadap akta SKMHT yang dibuat maka akta yang bersangkutan tidak memenuhi syarat sebagai akta otentik, sedangkan terhadap Notaris atau PPAT yang membuatnya dapat dikenakan sanksi pidana atau perdata.

3. Dengan adanya kesalahan yang dilakukan Notaris dalam menentukan bentuk akta SKMHT maupun kesalahan atau pelanggaran yang dilakukan Notaris dalam pemberian tanggal akta SKMHT maka atas kesalahan tersebut Notaris sebagai pejabat umum yang membuat akta SKMHT tersebut dapat dituntut tanggungjawabnya baik secara perdata maupun secara pidana. Secara perdata ada kemungkinan akta SKMHT yang dibuat oleh Notaris dituntut pembatalannya melalui pengadilan. Jika akta SKMHT tersebut dibatalkan oleh hakim maka jika pembatalan tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang meminta bantuan Notaris untuk pembuatan akta tersebut atau penerima haknya maka tentunya pihak-pihak tersebut dapat menuntut Notaris untuk membayar ganti rugi atas kerugian yang mereka derita, hal tersebut dapat dilakukan sepanjang mereka dapat membuktikan bahwa Notaris telah melakukan perbuatan melawan hukum di dalam pembuatan akta tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Secara pidana, dalam hal Notaris memberikan tanggal pada SKMHT yang bersangkutan, yang berbeda dengan tanggal yang sebenarnya maka mengakibatkan Notaris yang bersangkutan juga melakukan pelanggaran. Notaris telah melakukan pelanggaran berupa memberi keterangan palsu dalam akta yang dibuatnya. Pemberian keterangan palsu dalam akta yang dibuat oleh Notaris tersebut merupakan tindak pidana yang diatur dalam Pasal 263 ayat (1) Kitab Undang-Undang hukum Pidana (KUHP). Sehubungan dengan hal tersebut maka jika Notaris melakukan perbuatan berupa memberi keterangan palsu dalam akta yang dibuatnya, Notaris dapat dituntut tanggung jawabnya secara pidana berdasarkan Pasal 263 ayat (1) KUHP dengan ancaman penjara pidana paling lama enam tahun.

3.2. SARAN

1. Untuk menghindari adanya kesalahan berkaitan dengan bentuk akta hendaknya Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat mengeluarkan blanko akta SKMHT dalam 2 (dua) model yaitu model akta untuk SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris dan model akta yang dibuat dihadapan PPAT.
2. Walaupun proses pendaftaran hak melalui penegasan konversi, pendaftaran peralihan hak, proses pemecahan maupun pemisahan sertipikat masih berlangsung dan APHT dapat dibuat tanpa menunggu selesainya proses tersebut, alangkah baiknya Kantor Pertanahan selaku instansi yang berwenang senantiasa memberikan informasinya dengan benar kepada para Notaris dan PPAT di dalam masalah jangka waktu SKMHT tersebut.
3. Para Notaris dan PPAT hendaknya menghindari cara-cara pembuatan akta yang menyimpang dari ketentuan yang berlaku. Para Notaris dan PPAT hendaknya menyadari bahwa pembuatan akta yang menyimpang dari ketentuan yang berlaku seperti pemberian tanggal yang tidak sesuai dengan waktu pembuatan akta yang bersangkutan akan membawa akibat hukum baik terhadap akta yang dibuat maupun terhadap Notaris atau PPAT yang bersangkutan, yang akhirnya akan merugikan masyarakat yang mereka layani.

DAFTAR PUSTAKA

I. Buku-Buku

Badruzaman, Mariam Darus. *KUHPerdata Buku II Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*. Bandung : Alumni, 1996.

_____. *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*. Bandung : Alumni, 1993.

Harsono, Budi, *Hukum Agraria Nasional. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya. Jilid 1. Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Djambatan, Edisi Revisi 1999.

Hutagalung, Arie S. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.

_____. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.

_____. *Hak Tanggungan dan Fidusia. Bahan Bacaan/Reading Materials Mahasiswa, Untuk Mata kuliah Tanah Sebagai Jaminan Hutang*. Jakarta; Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.

Mahdi, Sri Soesilowati, Surini Ahlan Sjarif dan Akhmad Budi Cahyono. *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*. Jakarta: Gitama Jaya, 2005

Meliala, Djaja S. *Pemberian Kuasa Menurut Kitab UU Hukum Perdata*. Bandung: Tarsito, 1982.

Muhammad, Abdukadir. *Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1990.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.

Satrio, J. *Hukum Perjanjian*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1992.

_____. *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1991

_____. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Buku 1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1991

Soewarso, Indrawati. *Aspek Hukum Jaminan Kredit*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 2002.

Soekanto, Soerjono dan Sri Kamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Cetakan kelima. Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2001.

Suandra, I Wayan. *Hukum Pertanahan Indonesia*. Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1991.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Intermasa, 1976.

_____. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: PT Pradnya Paramita, 1995.

_____. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermasa, 1982.

Suharnoko. *Hukum Perjanjian. Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana, 2004.

Tobing, G.H.S Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta : Erlangga, 1999.

II. Makalah

Mudofir Hadi, "Pembatalan Isi Akta Notaris Dengan Putusan Hakim",
Varia Peradilan "72 (September, 1991).

Trimoelja D. Soerjadi, " Beberapa Permasalahan Tentang Akta
Notaris/PPAT, dimuat dalam Majalah Renvooi, 01 (Perdana), (Juni, 2003).

III. Thesis

Kiki Riarahma, " Fungsi dan Kedudukan Surat Kuasa Membenkan Hak
Tanggung Dalam Perjanjian Kredit (Suatu Penelitian di PT. Bank bapindo
Cabang Medan)." (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara,
Medan, 2006).

IV. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek). Diterjemahkan oleh
R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 8. Jakarta : Pradnya Paramita, 1976.

Indonesia (1) , Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, UU No. 30 Tahun
2004, LN No. 117 tahun 2004, TLN No. 4432.

Indonesia (2) , Undang-Undang Tentang Perkawinan, UU No. 1 Tahun 1974, LN
No. 1 tahun 1974, TLN No. 3019.

Indonesia (3), Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta
Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, UU No. 4 Tahun 1996, LN
No. 42 tahun 1996, TLN No. 3632, Penjelasan Umum angka 7..

Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan
Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu
Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk
Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu.

Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah., Peraturan MNA/Ka.BPN No. 3, Tahun 1997.

