



UNIVERSITAS INDONESIA

**OTENTISITAS SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK
TANGGUNGAN (SKMHT) YANG DIBUAT NOTARIS
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 30
TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS**

TESIS

oleh:

**MASYKUR BURHAN, S.H.
0906498175**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2011**



UNIVERSITAS INDONESIA

**OTENTISITAS SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK
TANGGUNGAN (SKMHT) YANG DIBUAT NOTARIS
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 30
TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS**

TESIS

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

oleh:

**MASYKUR BURHAN, S.H.
0906498175**

Pembimbing:

Arikanti Natakusumah, S.H.

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2011**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Masykur Burhan, SH

NPM : 0906 498 175

Tanda Tangan : 

Tanggal : 24 Juni 2011

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Masykur Burhan, SH
NPM : 0906 498 175
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Otentisitas Surat Kuasa Membebaskan Hak
Tanggungans (SKMHT) Yang Dibuat Notaris
Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun
2004 Tentang Jabatan Notaris

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Arikanti Natakusumah, S.H

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H.

Penguji : Darwani Sidi Bakaroesdin, S.H

The image shows three handwritten signatures in blue ink. The top signature is for the supervisor, Arikanti Natakusumah, S.H. The middle signature is for the examiner, Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. The bottom signature is for the examiner, Darwani Sidi Bakaroesdin, S.H. Each signature is written over a dotted line that serves as a placeholder for the name.

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 24 Juni 2011

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah saya panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat, karunia serta hidayah-Nya sehingga tesis yang berjudul “Otentisitas Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris” ini dapat selesai tepat pada waktunya. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu dengan rasa syukur dan bangga saya mengucapkan banyak terima kasih kepada:

- (1) Ibu Arikanti Natakusumah, S.H selaku dosen pembimbing tesis yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing saya dalam penyusunan tesis ini.
- (2) Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH, MH., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan Pembimbing Akademis beserta Ibu R. Ismala Dewi, SH., MH. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (3) Ibu Darwani Sidi Bakaroesdin SH, selaku dosen dan dosen penguji dalam sidang tesis dari penulis, yang telah memberi masukan-masukan sehingga tesis ini bisa menjadi lebih baik dan sempurna.
- (4) Seluruh Bapak/Ibu staff Kesekretariatan Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Ibu ain, Bapak Budi, Bapak Bowo, Bapak Parman, Bapak Zaenal dan Bapak Haji Irfangi yang telah banyak membantu Penulis selama masa perkuliahan dan penyusunan tesis.
- (5) Seluruh Dosen Magister Kenotariatan yang telah membimbing saya dan memberikan ilmunya yang bermanfaat, namun yang tidak dapat disebutkan satu persatu;
- (6) Kedua orangtua tercinta, Bapak Shobirin dan Ibu Mudjarwati yang selalu memberikan dukungan yang begitu besar, doa serta semangat. Serta seluruh

keluarga besar H.Shobirin, saya sangat bersyukur menjadi salah satu bagian dari keluarga.

- (7) Teman-teman angkatan 2009 yang memberikan banyak informasi, ilmu, kebahagiaan dan kenangan indah selama 2 tahun ini, namun karena terlalu banyak tidak dapat disebutkan satu persatu;
- (8) Sahabat-sahabat di Magister Kenotariatan yang senantiasa memberikan dukungan dan perhatian selama 2 tahun ini;
- (9) Teman-teman seperjuangan dalam bimbingan tesis yaitu Reza, Aal, Vika, Salmon, dan mbak Indri;
- (10) Barudak Hukum Universitas Padjajaran 2000, Bandung yang selalu berdoa bagi keberhasilan saya.
- (11) Seluruh pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah membantu terselesaikannya penulisan tesis ini.

Depok, 24 Juni 2011



Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Masykur Burhan, SH
NPM : 0906 498 175
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Non-eksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**Otentisitas Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang
Dibuat Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004
Tentang Jabatan Notaris**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan 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 : 24 Juni 2011
Yang menyatakan,



Masykur Burhan, SH

ABSTRAK

Nama : Masykur Burhan, SH
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul : Otentisitas Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dalam akta notaris atau akta PPAT, meskipun demikian pembuatan akta SKMHT secara notariil dalam praktek hanya dapat dilaksanakan dengan cara menggunakan blanko SKMHT. Seorang notaris ketika menggunakan blanko SKMHT tunduk pada tata cara pengisian blanko SKMHT dan Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN). Penelitian ini dianalisis secara deskriptif analitis dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif. Suatu akta notaris harus memenuhi syarat-syarat formiil dan materiil untuk dapat dinyatakan sebagai akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta otentik. Dari hasil analisa penelitian ini, ternyata blanko SKMHT tidak sesuai dengan bentuk akta notaris yang ditetapkan oleh UUJN.

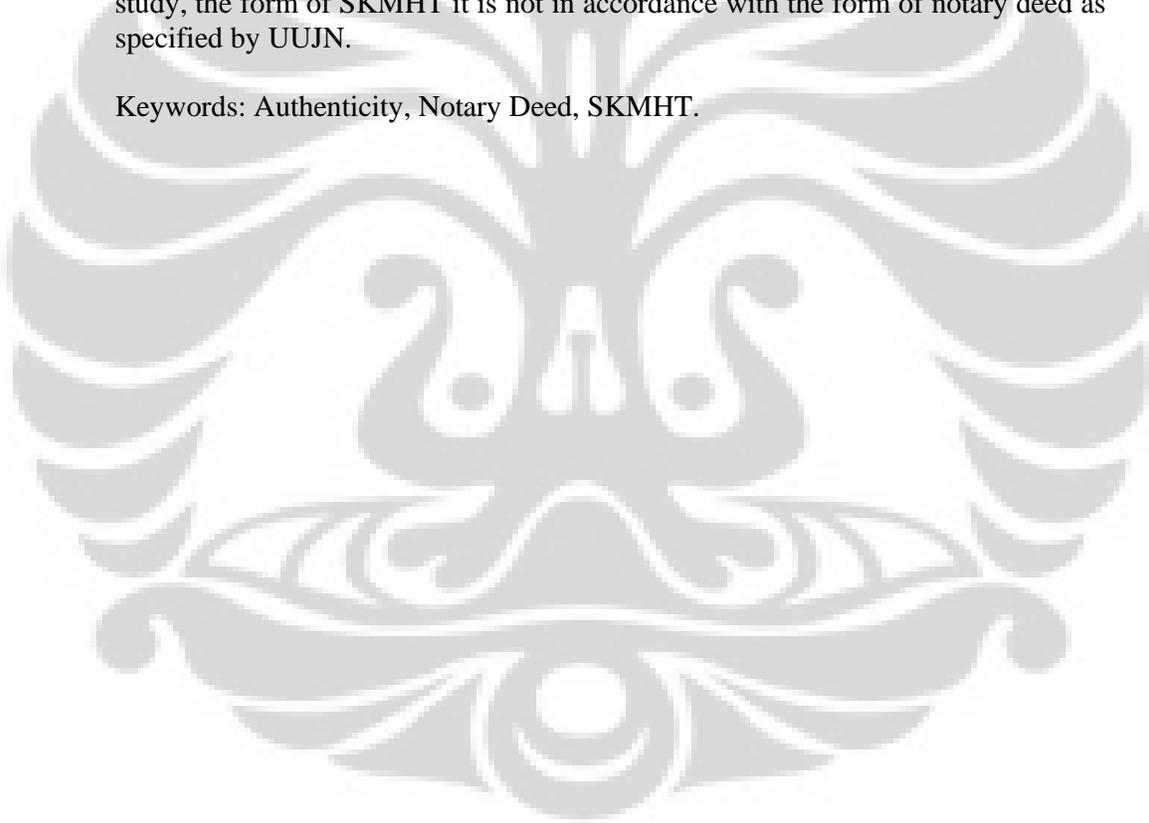
Kata Kunci :
Otentisitas, Akta Notaris, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

ABSTRACT

Name : Masykur Burhan, SH
Study Program : Master of Notary
Title : The Authenticity of SKMHT Made By Notary in Accordance to Act Number 30 Year 2004 Regarding the Notary.

SKMHT must be made by notary deed or PPAT deed, nevertheless making SKMHT deed by notary in practice can only be implemented by way of using SKMHT Form. If a notary filling a SKMHT Form, he/she must comply the procedures of filling the SKMHT Form and Notary Law (UUJN). This study analyzed by descriptive analysis using a juridical normative approach. A deed must meet the formal and material requirements to be declared as a notary deed that has the strength of evidence as authentic documents. From the analysis of this study, the form of SKMHT it is not in accordance with the form of notary deed as specified by UUJN.

Keywords: Authenticity, Notary Deed, SKMHT.



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Permasalahan	1
1.2 Rumusan Masalah Penelitian.....	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Metode Penelitian.....	6
1.5 Sistematika Penulisan.....	8
BAB 2 OTENTISITAS SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) YANG DIBUAT NOTARIS BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS.....	11
2.1 Tinjauan Umum Mengenai Akta Otentik Dan Akta Notariil...	11
2.1.1 Definisi Akta Otentik dan Akta Notariil.....	11
2.1.2 Syarat-Syarat Akta Otentik.....	12
2.1.2.1 Dibuat oleh/dihadapan Pejabat Umum.....	12
2.1.2.2 Dibuat Dalam Bentuk Yang Ditentukan Undang-Undang.....	15
2.1.2.3 Pejabat Tersebut Berwenang Membuat Akta Yang Dimaksud.....	22
2.1.3 Kekuatan Pembuktian Akta Otentik.....	27
2.1.4 Tanggung Jawab Notaris Berdasarkan Undang- Undang Jabatan Notaris.....	31
2.2 Tinjauan Umum Mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggung (SKMHT).....	33
2.2.1 Lembaga Jaminan Hak Tanggungan.....	33
2.2.2 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan.....	46
2.3 Otentisitas Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dibuat Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.....	49
2.3.1 Awal Akta Dari Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggung.....	51
2.3.2 Badan Akta Dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggung.....	53
2.3.3 Akhir Akta Dari Surat Kuasa Membebaskan Hak	

Tanggung.....	58
2.4 Kekuatan Pembuktian Dan Akibat Hukum Dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dibuat Notaris Dan Bentuk Tanggung Jawab Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.....	61
2.4.1 Kekuatan Pembuktian dan Akibat Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dibuat Notaris Yang Tidak Sesuai Dengan Undang-Undang Jabatan Notaris.....	61
2.4.2 Bentuk Tanggung Jawab Notaris Apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Hanya Mempunyai Kekuatan Pembuktian Sebagai Akta Dibawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris.....	64
BAB 3 PENUTUP.....	67
3.1 Simpulan.....	67
3.2 Saran.....	68
DAFTAR REFERENSI.....	70

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Permasalahan

Kewenangan seorang notaris untuk dapat membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dapat dilakukan dengan membuat akta notaris sendiri atau dengan menggunakan Blanko akta yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI). Namun demikian, dalam hal pengisian Blanko Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut ada hal-hal yang tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), Sehingga menyebabkan akta tersebut kehilangan keotentitasannya apabila yang mengisi blanko SKMHT tersebut adalah seorang notaris.

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah atau yang dikenal dengan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), maka Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam hukum tanah nasional yang tertulis, dimana sebelumnya masih dikenal dua macam jaminan atas tanah yaitu lembaga jaminan Hipotik dan *Credietverband*. Dengan adanya unifikasi jaminan atas tanah ini, maka dapat lebih menjamin kepastian hukum bagi para kreditur pemegang jaminan atas tanah.

Pemberian Hak Tanggungan sendiri dilakukan dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pembuatan APHT tersebut wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan, Kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan dan dua orang saksi.

Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan ini wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum untuk membebaskan Hak Tanggungan atas obyek yang dijadikan jaminan. Namun apabila pemberi Hak Tanggungan berhalangan untuk

hadir sendiri dihadapan PPAT untuk membuat APHT, maka pemberi Hak Tanggungan tersebut dapat memberikan kuasa kepada pihak lain untuk menandatangani APHT. Pemberian Kuasa tersebut dilakukan dengan membuat SKMHT.

Berdasarkan Pasal 15 (1) Undang-Undang Hak Tanggungan: “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT...”¹. Dengan adanya ketentuan ini maka seorang notaris diberi wewenang oleh undang-undang untuk membuat SKMHT. Sesuai dengan bunyi dari Pasal 15 (1) UUHT tersebut maka kewenangan notaris untuk membuat SKMHT ini dapat dilakukan dengan membuat akta notaris ataupun dengan menggunakan blanko akta sebagaimana telah diterbitkan oleh BPN-RI.

Namun apabila kita membaca ketentuan Pasal 96 (1) Peraturan Menteri Negara/Kepada Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan membaca bunyi formulir SKMHT yang merupakan Lampiran 23 dari PMNA/KaBPN tersebut diatas maka dapat diketahui bahwa hanya ada satu bentuk SKMHT yang dapat dibuat baik oleh notaris maupun oleh PPAT. Seharusnya kalau kita melihat ketentuan yang tercantum dalam Pasal 15 (1) Undang-Undang Hak Tanggungan maka bentuk SKMHT dapat dibuat dengan akta notaris baik yang dibuat dalam bentuk akta notaris tersendiri maupun dengan menggunakan Blanko SKMHT yang diterbitkan oleh BPN-RI.

Berbeda dengan notaris, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tunduk pada ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan peraturan pelaksanaannya. Dimana dalam pengisian blanko akta harus dilakukan dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai dengan petunjuk pengisiannya. Sedangkan bagi seorang notaris karena pada waktu mengisi blanko SKMHT tersebut notaris tersebut bertindak dalam kedudukan selaku notaris maka notaris tersebut selain berpedoman pada petunjuk pengisian blanko SKMHT, juga terikat pada ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang

¹ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, LN No.117, TLN. No. 4432, Ps.15 (1).

Hukum Perdata dan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) yang merupakan pedoman utama seorang notaris dalam menjalankan jabatannya, sehingga SKMHT yang dibuat notaris tersebut memenuhi syarat-syarat untuk dinyatakan sebagai akta notaris yang mempunyai kekuatan sebagai akta otentik.

Wewenang dari seorang notaris adalah untuk membuat suatu akta otentik. Otentisitas dari akta notaris bersumber dari Pasal 1 (1) UJN yang berbunyi: “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.”² Dari ketentuan Pasal 1 (1) UJN tersebut seorang notaris dijadikan sebagai “Pejabat Umum” (*openbaar ambtenaar*), sehingga dengan demikian akta yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta otentik, seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdata yang berbunyi: “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.”³

Dari ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1868 KUHPerdata tersebut maka suatu akta notaris dapat dikatakan sebagai suatu akta otentik apabila akta tersebut memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

1. Akta itu harus dibuat “oleh” (*door*) atau di hadapan (*ten overstan*) seorang pejabat umum.
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang
3. Pejabat umum oleh-atau dihadapan siapa akta tersebut dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.⁴

Dari ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata, maka salah satu syarat agar suatu akta notaris dapat dikatakan sebagai suatu akta otentik adalah jika akta tersebut dibuat dalam bentuk-bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, mengenai bentuk-bentuk dari suatu akta notaris sendiri hal ini telah diatur dalam Pasal 38 UJN yang berbunyi:

² Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, LN No.117, TLN. No. 4432, Ps. 1(1)

³ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Cet.34. diterjemahkan oleh R.Subekti dan R.Tjitrosudio (Jakarta: PT.Pradnya Paramita, 2004), hal.475.

⁴ G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet.5, (Jakarta: Erlangga, 1999), hal.48.

1. Setiap akta Notaris terdiri atas:
 - a. awal akta atau kepala akta;
 - b. badan akta; dan
 - c. akhir atau penutup akta.
2. Awal akta atau kepala akta memuat:
 - a. judul akta;
 - b. nomor akta;
 - c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
 - d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
3. Badan akta memuat:
 - a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - c. isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
 - d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenalan.
4. Akhir atau penutup akta memuat:
 - a. uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7);
 - b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada;
 - c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan
 - d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.
5. Akta Notaris Pengganti, Notaris Khusus, dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.⁵

Dari uraian ketentuan mengenai bentuk akta notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 38 UUJN tersebut diatas, maka apabila kita telaah mengenai bentuk blanko akta SKMHT yang dikeluarkan oleh BPN-RI sebagaimana tercantum dalam huruf h (lampiran 23) Pasal 96 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Ternyata bagian awal dan akhir dari blanko tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UUJN. Sehingga blanko tersebut tidak memenuhi kriteria sebagai akta notaris.

⁵ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, op.cit.*, Ps. 38.

Hal ini tentunya sangat berbahaya, karena hal ini sangat berpengaruh atas keotentitasan dari SKMHT yang dibuat seorang notaris. Jika tindakan notaris tersebut telah menimbulkan kerugian terhadap pihak yang namanya tersebut dalam akta, yang tadinya berharap akta yang diinginkan dalam bentuk akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, maka pihak yang namanya tersebut dalam akta dapat mengajukan gugatan perdata kepada Pengadilan Negeri terhadap notaris, agar notaris dijatuhi sanksi perdata, berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada notaris yang bersangkutan.

Konsumen paling besar yang mempergunakan SKMHT adalah perbankan (Bank) yang berkedudukan sebagai kreditur, tidak dapat dibayangkan jika ternyata ada debitur yang mengetahui dan memahami kedudukan SKMHT sebagaimana tersebut di atas, maka debitur yang bersangkutan dapat mengajukan pembatalan penjaminannya dengan alasan SKMHT yang dibuat adalah bukan akta notaris karena tidak memenuhi syarat dan ketentuan sebagai akta notaris berdasarkan Pasal 38 UUJN, dan sudah tentu peluang seperti ini terbuka untuk dilakukan oleh debitur, dan apabila hal ini terjadi maka dapat menimbulkan ketidakpercayaan dari klien kepada kualitas dari akta yang dibuat notaris tersebut. Lebih lanjut lagi, akibat dari hal tersebut maka notaris dapat digugat oleh Bank secara perdata, karena akta yang dibuat oleh notaris tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta yang dibuat dibawah tangan.

Dari uraian yang telah disebutkan di atas maka penulis tertarik untuk meneliti bagaimana sebenarnya otentitas suatu SKMHT yang dibuat notaris dihubungkan dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam UUJN dan bagaimana kekuatan pembuatan dari SKMHT tersebut, hal ini dilakukan agar apabila seorang notaris hendak membuat suatu SKMHT, dapat mengetahui hal-hal apa saja yang perlu diperhatikan agar SKMHT tersebut tetap dapat dinyatakan sebagai suatu akta otentik dan dapat melindungi pihak-pihak yang menjadi pihak dalam akta notaris tersebut.

1.2. Rumusan Masalah Penelitian

Dalam pembahasan masalah penelitian ini penulis memberikan batasan-batasan rumusan permasalahan yang akan diteliti yang meliputi :

- 1) Bagaimana Otentisitas Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris?
- 2) Bagaimana Kekuatan Pembuktian Dan Akibat Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Notaris Serta Tanggung Jawab Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dari pembahasan permasalahan ini adalah:

1. Secara Umum : untuk mengetahui bagaimana sebenarnya keotentitanan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Republik Indonesia (BPN-RI) yang diisi oleh notaris, dengan melihat syarat-syarat akta otentik dan akta notariil yang terdapat dalam KUHPerduta dan Undang-Undang Jabatan Notaris.
2. Secara Khusus:
 - a. Mengetahui hal-hal apa saja yang perlu diperhatikan seorang notaris dalam mengisi blanko Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.
 - b. Mengetahui akibat hukum dari pengisian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak memenuhi syarat-syarat dari suatu akta otentik dan akta notariil.
 - c. Mengetahui bentuk tanggung jawab dari notaris dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuatnya.

1.4 Metode Penelitian

Metode merupakan suatu unsur mutlak yang harus ada dalam suatu penelitian yang berfungsi untuk mengembangkan ilmu pengetahuan. Metodologi dalam suatu penelitian berfungsi sebagai suatu pedoman bagi ilmuwan dalam mempelajari, menganalisa dan memahami suatu permasalahan yang sedang dihadapi.⁶

⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (UI Press, Jakarta: 1989), hal.7.

Dalam rangka melakukan penelitian ini, metode penelitian yang digunakan penulis adalah metode penelitian yuridis normatif, sedangkan penelitian ini dilakukan dengan menarik asas-asas hukum mengenai suatu akta otentik dan notariil sehingga dapat dilakukan penafsiran mengenai ketentuan suatu akta otentik dan kaitannya dengan blanko Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Sedangkan sifat penelitiannya adalah penelitian eksplanatoris, dalam penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan atau menjelaskan lebih mendalam mengenai otentisitas dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat seorang notaris dan bagaimana kekuatan pembuktian dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat notaris tersebut.

Data yang diperoleh dari studi kepustakaan adalah berupa data sekunder yaitu antara lain buku, makalah, artikel. Tesis dan disertasi mengenai hukum perdata dan notaris khususnya yang berkaitan dengan suatu akta otentik.

Data sekunder tersebut meliputi bahan hukum primer, sekunder dan tertier, yang dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Bahan Hukum Primer adalah sumber hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, Untuk penelitian ini jenis bahan hukum primer yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Kenotariatan, Hak Tanggungan dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.
2. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang digunakan untuk mengetahui informasi dan penerapan dari bahan hukum primer, diantaranya bertujuan untuk mengetahui ajaran-ajaran, doktrin-doktrin dan pendapat-pendapat para ahli. Untuk penelitian ini bahan hukum sekunder tersebut diperoleh melalui buku-buku, artikel ilmiah, makalah, tesis dan disertasi yang berhubungan dengan topik Tesis.
3. Bahan Hukum Tertier adalah bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Dalam penelitian ini yang digunakan adalah kamus hukum dalam bahasa Indonesia dan bahasa Inggris.

Adapun alat pengumpulan data yang digunakan adalah berupa studi dokumen yakni mencari dan mengumpulkan data sekunder yang berkaitan dengan otentisitas suatu akta dan mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif yang meneliti dan mengkaji mengenai keotentitasan suatu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat notaris dengan cara melihat peraturan perundang-undangan yang terkait dan pendapat-pendapat para ahli, kemudian menganalisa lebih mendalam dengan melihat praktek-praktek yang dilakukan oleh notaris dalam membuat suatu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Sehingga nantinya hasil penelitiannya dapat memberikan gambaran dan penjelasan yang lebih mendalam mengenai bagaimana seharusnya seorang notaris dalam membuat suatu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan agar mempunyai kekuatan pembuktian sebagai suatu akta otentik.

1.5 Sistematika Penulisan

Adapun penulisan Tesis ini disusun berdasarkan sistematika sebagai berikut:

1. BAB 1 : PENDAHULUAN

Bab pertama dengan judul pendahuluan adalah merupakan bab yang membahas Latar Belakang Permasalahan, Rumusan Masalah Penelitian, Tujuan Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

2. BAB 2: OTENTISITAS SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) YANG DIBUAT NOTARIS BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS.

Dalam bab ini dilakukan tinjauan teori dan analisa hukum mengenai keabsahan dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat notaris berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris. Dalam bab ini akan dibagi dalam empat sub bab yaitu:

2.1. Tinjauan Umum Mengenai Akta Otentik Dan Akta Notariil.

Dalam Sub Bab ini akan dibahas mengenai definisi, syarat-syarat, kekuatan pembuktian suatu akta otentik dan akta Notariil dan tanggung jawab notaris.

2.2. Tinjauan Umum Mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Dalam Sub Bab ini akan dibahas tinjauan yuridis mengenai Pembebanan Hak tanggungan dan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, tata cara pengisian SKMHT dan perbedaan SKMHT yang dibuat oleh PPAT dan notaris.

2.3. Otentisitas Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dibuat Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Dalam sub Bab ini akan dibahas mengenai penerapan syarat-syarat akta otentik dan akta notariil pada blanko Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diisi oleh notaris. Kemudian akan diambil kesimpulan mengenai bagaimana seharusnya pengisian dari Blanko Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh seorang notaris agar memenuhi syarat-syarat dari suatu akta otentik.

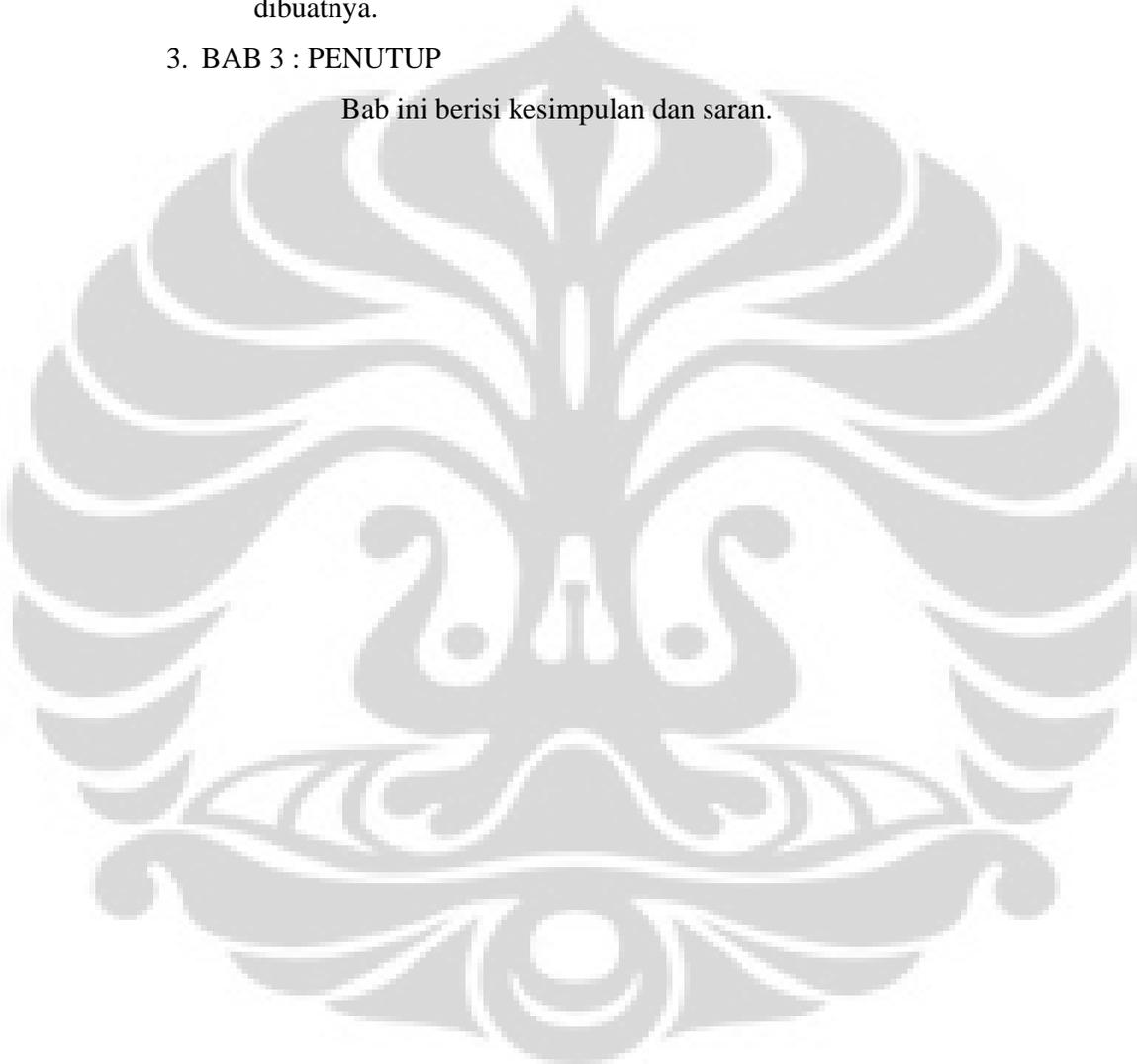
2.4. Kekuatan Pembuktian Dan Akibat Hukum Dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dibuat Notaris Serta Bentuk Tanggung Jawab Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Dalam Sub Bab ini akan dibahas mengenai kekuatan pembuktian dan akibat hukum dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dengan melihat ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Jabatan Notaris, sehingga kemudian dapat diambil kesimpulan mengenai apakah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat notaris tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta otentik

atau tidak. Hal ini akan dikaitkan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan mengenai bentuk dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang wajib dibuat dalam akta notaris atau akta PPAT. Dan bagaimana bentuk tanggung Jawab dari notaris mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuatnya.

3. BAB 3 : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan saran.



BAB 2

**OTENTISITAS SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN
(SKMHT) YANG DIBUAT NOTARIS BERDASARKAN
UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004
TENTANG JABATAN NOTARIS**

2.1 Tinjauan Umum Mengenai Akta Otentik Dan Akta Notariil.

2.1.1 Definisi Akta Otentik dan Akta Notariil.

Definisi dari Akta Otentik dapat ditemukan dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi: “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”⁷. Dari ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1868 KUHPerdara tersebut maka suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik apabila memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

- 1) Akta tersebut harus dibuat “oleh” (*door*) atau “dihadapan” (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.
- 2) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang.
- 3) Pejabat umum oleh – atau dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut.⁸

Syarat-syarat yang tersebut di atas merupakan syarat mutlak yang harus terdapat dalam suatu akta otentik, apabila yang membuatnya pejabat yang tidak cakap atau tidak berwenang atau bentuknya tidak sesuai dengan yang ditetapkan oleh undang-undang, maka menurut Pasal 1869 KUHPerdara Akta tersebut tidak sah atau tidak memenuhi syarat formil sebagai akta otentik, oleh karena itu tidak dapat diperlakukan sebagai otentik, namun akta tersebut, mempunyai nilai

⁷ R.Subekti dan R.Tjitrosudio, *op.cit.*, hal.475.

⁸ Tobing, *op.cit.*, hal.48

kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, dengan syarat apabila akta tersebut ditandatangani oleh para pihak.

Kewenangan notaris untuk membuat akta otentik diatur dalam Pasal 1 (1) UUJN yang berbunyi: “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini”.⁹ Dari ketentuan Pasal 1 UUJN tersebut wewenang utama dari notaris adalah untuk membuat akta otentik. Otentisitas dari akta notaris bersumber dari ketentuan Pasal 1 UUJN tersebut dimana notaris dijadikan seorang pejabat umum, sehingga akta yang dibuat notaris dalam kedudukannya sebagai pejabat umum tersebut memperoleh sifat akta otentik, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara.

Definisi akta notaris diatur dalam Pasal 1 (7) UUJN yang berbunyi: “Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini”.¹⁰ Dari definisi tersebut maka setiap akta otentik yang dibuat oleh Notaris atau yang disebut akta notariil harus dibuat dalam bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN.

Perbedaan terbesar antara akta otentik dan akta yang dibuat dibawah tangan adalah:¹¹

- 1) Akta otentik mempunyai tanggal yang pasti (perhatikan bunyi pasal 15 UUJN yang menyatakan “menjamin kepastian tanggalnya dan seterusnya), sedang mengenai tanggal dari akta yang dibuat dibawah tangan tidak selalu demikian.
- 2) *Grosse* dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan *eksekutorial* seperti putusan hakim, sedang akta yang dibuat dibawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan *eksekutorial*.
- 3) Kemungkinan akan hilangnya akta yang dibuat di bawah tangan lebih besar dibandingkan dengan akta otentik.

2.1.2 Syarat-Syarat Akta Otentik.

2.1.2.1 Dibuat oleh/dihadapan Pejabat Umum

Salah satu wewenang utama dari seorang notaris adalah untuk membuat suatu akta otentik, dimana dalam membuat akta otentik tersebut, notaris tersebut

⁹ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, op.cit.*, Ps. 1 (1).

¹⁰ *Ibid.*, Ps.1 (7).

¹¹ Tobing, *op.cit.*, hal.54.

bertindak dalam kedudukannya selaku pejabat umum yang memang diberikan sebagian kewenangan oleh negara dalam bidang hukum perdata untuk membuat suatu akta sebagai alat bukti. Akta yang dibuat seorang notaris dapat merupakan suatu akta *relaas* atau akta *partij*.

Akta *relaas* adalah akta yang dibuat “oleh” (*door*) notaris sebagai seorang pejabat umum, akta ini menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan serta dialami oleh pembuat akta tersebut, yakni notaris itu sendiri, di dalam menjalankan jabatannya selaku notaris. Bentuk akta *relaas* ini antara lain: Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas, akta protes non akseptasi atau non pembayaran, akta pencatatan budel dan lain-lain.

Akta *partij* adalah akta yang dibuat “dihadapan” (*ten overstaan*) notaris, yaitu akta yang berisikan suatu “cerita” dari apa yang terjadi karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak lain di hadapan notaris, artinya yang diterangkan atau diceritakan oleh pihak lain kepada notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain tersebut sengaja datang di hadapan notaris dan memberikan keterangan itu atau melakukan perbuatan itu di hadapan notaris, agar keterangan atau perbuatan tersebut dikonstatir oleh notaris di dalam suatu akta otentik. Bentuk akta-akta *partij* antara lain: akta jual beli, akta sewa-menyewa, surat wasiat, kuasa dan lain-lain. Dalam akta *partij* ini dicantumkan secara otentik keterangan-keterangan dari para pihak dalam akta tersebut, disamping *relaas* dari notaris itu sendiri, yang menyatakan bahwa orang-orang yang hadir tersebut telah menyatakan kehendaknya kepada notaris dan telah dikonstatir dengan benar di dalam akta. Yang pasti secara otentik dari suatu akta *partij* kepada pihak lain adalah:

- 1) Tanggal dari akta
- 2) Tandatangan-Tandatangan yang ada dalam akta itu
- 3) Identitas dari orang-orang yang ada dalam akta.
- 4) Bahwa apa yang tercantum dalam akta itu adalah sesuai dengan apa yang diterangkan oleh para penghadap kepada notaris untuk dicantumkan dalam akta, sedang kebenaran dari keterangan-

keterangan itu sendiri hanya pasti antara pihak-pihak yang bersangkutan sendiri.¹²

Perbedaan antara akta *relaas* dan akta *partij* antara lain:

- 1) Tandatangani dalam suatu akta *relaas* tidak merupakan keharusan bagi keotentisitasan dari akta tersebut, dalam akta *relaas* tidak menjadi masalah apabila orang-orang yang hadir menolak untuk menandatangani akta, seorang notaris cukup menerangkan dalam akta alasan mengenai pihak dalam akta tidak menandatangani akta *relaas* tersebut. Sedangkan untuk akta *partij*, adanya tandatangan para pihak adalah merupakan hal yang harus ada untuk keotentitasan suatu akta, akta *partij* tersebut harus ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan atau setidaknya di dalam akta itu diterangkan apa yang menjadi alasan tidak ditandatanganinya akta itu oleh pihak atau para pihak yang bersangkutan.
- 2) Kebenaran isi dari akta *relaas* tidak dapat digugat, kecuali dengan menuduh bahwa akta itu adalah palsu. Sedangkan untuk akta *partij* dapat digugat isinya, tanpa menuduh akan kepalsuannya dengan jalan menyatakan bahwa keterangan dari para pihak yang bersangkutan ada diuraikan menurut sesungguhnya dalam akta itu, akan tetapi keterangan itu adalah tidak benar.

Baik dalam akta *relaas* dan akta *partij* kedua-duanya adalah akta yang dibuat oleh/dihadapan notaris dalam kedudukannya selaku notaris, jabatan notaris ini adalah suatu jabatan yang melekat secara pribadi kepada orang yang telah diangkat dan diberi wewenang oleh negara serta disumpah dalam menjalankan jabatannya. Oleh karena itu, kehadiran seorang notaris dalam pembuatan akta *relaas* maupun *partij* adalah suatu hal yang mutlak, tidak dapat diwakilkan kepada orang lain. Jadi yang harus menyusun, membacakan dan menandatangani adalah notaris itu sendiri.

¹² *Ibid.*, hal. 53.

2.1.2.2 Dibuat Dalam Bentuk Yang Ditetapkan Undang-Undang.

Mengenai bentuk dari suatu akta notaris diatur dalam Pasal 38 UUJN, dimana suatu akta notaris terdiri atas awal akta, badan akta dan akhir atau penutup akta.

1) Awal Akta.

Dalam awal akta ini memuat antara lain:

a. Judul akta.

Setiap akta notaris dimulai dengan menyatakan judul akta sesuai dengan perbuatan hukum atau jenis perjanjian yang dibuat. Dengan adanya judul akta ini dapat dengan mudah diketahui jenis perjanjian apakah yang telah disepakati atau yang telah dibuat oleh notaris.

b. Nomor akta.

Nomor akta cukup dengan menulis nomor akta saja tanpa menyebutkan tahun dibuatnya akta tersebut. Hal ini karena nomor akta notaris tersebut dimulai setiap awal bulan, jadi setiap awal bulan nomor akta dimulai dari angka satu kembali. Hal ini berhubungan dengan kewajiban notaris untuk membuat *repertorium* yang dibuat notaris setiap bulannya.

c. Jam, hari, tanggal, bulan dan tahun

Ketentuan mengenai dicantumkannya jam, hari, tanggal, bulan dan tahun dalam suatu akta notaris adalah sesuai dengan fungsi akta notaris tersebut kepada pihak ketiga, dimana yang pasti secara otentik pada suatu akta notaris terhadap pihak lain salah satunya adalah kepastian tanggal dari akta tersebut. Hal ini juga sesuai dengan bunyi ketentuan Pasal 15 (1) UUJN yang berbunyi:

Pasal 15

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.¹³

Jaminan kepastian tanggal ini sangat penting dalam suatu akta notaris, hal ini untuk membuktikan apakah akta tersebut benar-benar telah dilangsungkan sesuai dengan tanggal yang disebutkan di dalam akta dan juga untuk membuktikan mengenai kewenangan para pihak pada saat pembuatan akta, apakah pada tanggal pembuatan akta tersebut para pihak mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum yang dinyatakan dalam akta notaris yang dimaksud. Dan yang tidak kalah pentingnya adalah mengenai kewenangan notaris yang bersangkutan pada saat akta tersebut dibuat. Dari tanggal akta tersebut dapat diketahui apakah pada tanggal tersebut notaris mempunyai kewenangan untuk membuat akta notaris, karena salah satu batas kewenangan notaris adalah kewenangan mengenai waktu, apakah notaris tersebut sedang cuti atau tidak, apakah notaris tersebut sudah disumpah atau belum. Kewenangan notaris sangat berhubungan dengan keotentitasan suatu akta notaris.

Hal yang baru dalam UUJN ini adalah mengenai pencantuman jam dalam awal akta, hal ini sebelumnya tidak ada dalam ketentuan di Peraturan Jabatan Notaris (PJN). Ketentuan mengenai jam ini sangat penting untuk menjaga kualitas dari suatu akta, karena dalam praktek sering terjadi suatu istilah yang dikenal sebagai “pabrik akta”, dimana dalam satu hari seorang notaris dapat membuat ratusan akta. Dengan diadakannya ketentuan mengenai jam ini, maka dapat memastikan apakah benar akta tersebut telah dilakukan secara wajar atau tidak.

d. Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.

Pencantuman nama lengkap dan tempat kedudukan notaris ini berkaitan dengan syarat keotentitasan akta notaris yang berkaitan dengan kewenangan notaris sepanjang mengenai tempat. Pencantuman nama lengkap dan tempat kedudukan notaris bila dihubungkan dengan tempat dilangsungkannya akta yang dinyatakan dalam akhir atau penutup akta,

¹³ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, op.cit.*, Ps. 15.

akan dapat membuktikan apakah notaris tersebut berwenang membuat akta yang dimaksud sesuai dengan tempat kedudukannya atau tidak. Karena seorang notaris dalam menjalankan jabatannya harus sesuai dengan tempat kedudukannya masing-masing.

2) Badan Akta

Badan akta memuat:

- a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;

Identitas para penghadap dan/atau orang yang diwakilinya harus dicantumkan dengan jelas dalam setiap akta notaris. Identitas penghadap dan/atau orang yang diwakili ini dapat diperoleh dari kartu identitas antara lain: Kartu Tanda Penduduk (KTP), Passport, Surat Izin Mengemudi, Akta Kelahiran, dan lain-lain.

Penulisan identitas dalam akta adalah suatu hal yang krusial, karena pihak yang terikat secara hukum dalam suatu perjanjian adalah orang yang tercantum dalam akta, oleh karena itu seorang notaris harus teliti dalam menuliskan keterangan identitas penghadap dan notaris harus yakin bahwa orang yang menghadap kepadanya adalah orang sama yang identitasnya tertera dalam kartu identitas yang ditunjukkan kepada notaris.

- b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;

Ada beberapa cara untuk menjadi penghadap kepada seorang notaris, antara lain:

- Dengan kehadiran sendiri.

Apabila penghadap dalam akta yang bersangkutan dengan jalan menandatangani memberikan suatu keterangan atau apabila dalam akta itu dinyatakan suatu perbuatan hukum yang dilakukannya untuk dirinya sendiri dan penghadap tersebut menghendaki akta tersebut menjadi bukti. Penghadap tersebut meminta untuk dibuatkan akta untuk kepentingannya sendiri.

- Melalui atau dengan perantara kuasa

Untuk menjadi pihak dalam suatu akta, pihak yang berkepentingan tidak diharuskan untuk hadir sendiri di hadapan notaris, namun seseorang dapat memberikan kuasa kepada orang lain, baik dengan kuasa tertulis maupun dengan kuasa lisan. Orang yang mewakili itu adalah pihak dalam kedudukan selaku kuasa, sedang orang yang diwakili itu adalah pihak melalui atau dengan perantara kuasa.

- Dalam jabatan atau kedudukan.

Pihak dalam jabatan atau kedudukan adalah seorang yang menghadap kepada notaris namun tidak bertindak atas nama dirinya namun untuk kepentingan pihak lain, seperti: seorang ayah yang menjalankan kekuasaan orang tua atas anak-anaknya yang masih dibawah umur, wali yang mewakili anak yang berada di bawah perwaliannya, kurator, direksi dari suatu perseroan terbatas, pengurus dari perkumpulan atau yayasan dan lain-lain. Dalam hal-hal yang tersebut di atas maka penghadap tersebut bertindak bukan untuk kepentingannya sendiri namun untuk kepentingan orang atau badan lain.

- c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan;

Dalam isi akta ini berisi mengenai klausul-klausul yang disepakati antara para pihak. Klausul-klausul tersebut harus memenuhi ketentuan syarat-syarat obyektif sahny suatu perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu: kausa yang halal dan hal yang tertentu.

Dalam setiap pembuatan akta, seorang notaris sebagai seorang yang dianggap mengetahui hukum, harus dapat menganalisa klausul-klausul apa saja yang dapat diperjanjikan dalam suatu perjanjian dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan agar memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara tersebut dan di bagian klausul-klausul inilah fungsi seorang notaris untuk bersikap independen kepada para pihak berperan, dimana seorang notaris harus

membuat kedudukan para pihak seimbang sehingga tidak ada yang dirugikan dalam pembuatan suatu perjanjian.

- d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

Pengenalan penghadap merupakan hal yang wajib dilakukan oleh seorang notaris dan harus dinyatakan dengan tegas dalam setiap akta. Setiap penghadap harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 orang saksi pengenal (*attesterend*) yang berumur minimal 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum. Pengenalan penghadap juga dapat dilakukan oleh penghadap lainnya, yang apabila penghadapnya berjumlah tiga atau lebih maka para penghadap tersebut dapat saling mengenalkan penghadap lainnya.

3) Akhir Akta

Akhir atau penutup akta memuat:

- a. Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7) UUJN;

Setiap akta notaris baik dalam bentuk akta *partij* maupun akta *relaas*, sebelum ditandatangani harus dibacakan terlebih dahulu kepada para penghadap dan para saksi. Pembacaan ini merupakan bagian *verlijden* dari akta. Pembacaan ini wajib dilakukan oleh notaris itu sendiri dan tidak dapat dibacakan oleh asisten atau pegawai notaris karena kewenangan sebagai pejabat umum tersebut melekat kepada notaris dan tidak kepada asisten atau pegawai notaris yang bersangkutan.

Fungsi pembacaan ini adalah untuk memberikan keyakinan atau jaminan kepada para penghadap bahwa memang mereka menandatangani apa yang mereka dengar dari yang dibacakan oleh notaris, dan yakin bahwa akta tersebut benar-benar berisikan apa yang dikehendaki oleh para pihak.

Undang-undang tidak mempersoalkan apakah fungsi pembacaan tersebut tercapai atau tidak, yang utama adalah formalitas pembacaan yang ditentukan oleh undang-undang tersebut memang benar-benar telah

terpenuhi. Sehingga apakah penghadap mau mendengarkan pembacaan tersebut atau tidak, hal tersebut tidak menjadi masalah.

Pembacaan juga dapat dilakukan hanya untuk sebagian saja apabila penghadap mempunyai kepentingan hanya pada bagian tertentu dari akta. Dan apabila bagian tertentu tersebut diterjemahkan atau dijelaskan, maka penghadap membubuhkan paraf dan tandatangan pada bagian tersebut. Setiap pembacaan, penjelasan harus dinyatakan dengan tegas dalam akta.

Pembacaan akta tidak wajib dilakukan apabila penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, namun mengenai hal ini harus dinyatakan dengan tegas dalam penutup akta dan pada setiap halaman minuta akta harus diparaf oleh penghadap, saksi dan notaris.

- b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada;

Segera setelah akta dibacakan oleh notaris kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka akta tersebut harus ditandatangani oleh penghadap, penerjemah (kalau ada), saksi-saksi *instrumentair* dan notaris. Untuk saksi-saksi *attesterend* tidak wajib menandatangani akta, namun dalam praktek apabila para saksi pengenal tersebut menghendaki ikut serta menandatangani akta itu, maka hal tersebut diperbolehkan. Pelanggaran pada ketentuan ini dapat menyebabkan akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian dibawah tangan apabila akta tersebut ditandatangani oleh para penghadap.

Setiap penandatanganan akta harus dilakukan segera setelah akta tersebut dibacakan oleh notaris, pembacaan dan penandatanganan tersebut merupakan suatu perbuatan yang tidak terbagi-bagi dengan suatu hubungan yang tidak terpisah-pisah. Dengan kata lain, tidak diperkenankan penghadap yang satu menandatangani akta pada hari ini sedang penghadap yang lain pada keesokan harinya, setiap penandatanganan harus dilakukan secara bersamaan. Hal ini dilakukan untuk menjamin bahwa para penghadap memang menandatangani akta yang sama.

Dalam akta juga harus dinyatakan dengan tegas mengenai dimana tempat penandatanganan telah dilakukan, hal ini berkaitan dengan keotentitasan suatu akta otentik yaitu mengenai kewenangan notaris, apakah akta tersebut memang telah dilangsungkan di tempat dimana notaris yang bersangkutan berwenang membuat akta atau tidak.

Apabila penghadap tidak mengerti bahasa yang dipergunakan dalam akta, maka notaris mempunyai kewajiban untuk menerjemahkan atau menjelaskan isi akta tersebut dalam bahasa yang dimengerti oleh penghadap. Penerjemahan atau penjelasan ini dapat dilakukan oleh penerjemah resmi apabila notaris tidak dapat menerjemahkan atau menjelaskan akta tersebut. Penerjemahan tersebut harus diuraikan dengan tegas dalam akta.

- c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan

Saksi-saksi *instrumentair* (saksi akta) berfungsi untuk memberikan kesaksian tentang kebenaran telah dilakukannya dan dipenuhinya formalitas-formalitas yang diharuskan oleh Undang-Undang. Para saksi *instrumentair* harus hadir pada pembuatan akta yakni pembacaan dan penandatanganan akta tersebut. Karena hanya dengan kehadirannya maka mereka dapat memberikan kesaksian bahwa memang benar telah dipenuhi segala formalitas yang ditentukan oleh Undang-Undang. Syarat-syarat untuk menjadi saksi *instrumentair* adalah:

- Paling sedikit berumur 18 tahun atau telah menikah
- Cakap melakukan perbuatan hukum.
- Mengerti bahasa yang digunakan dalam akta.
- Dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf.
- Tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau kebawah tanpa pembatasan derajat dan garis kesamping sampai dengan derajat ketiga dengan notaris atau para pihak.

- Dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepada notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada notaris oleh penghadap.

Uraian mengenai identitas, kewenangan dan pengenalan saksi *instrumentair* ini harus dinyatakan dengan tegas dalam akta.

- d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau pencoretan dengan penggantian.

Pada dasarnya setiap isi akta tidak dapat diubah atau ditambah baik berupa penulisan tindih, penyisipan, pencoretan atau penghapusan dan menggantinya dengan yang lain. Namun apabila memang harus dilakukan perubahan, maka perubahan akta tersebut dapat dilakukan dengan melakukan penambahan, pencoretan atau pencoretan dengan penggantian dalam akta, dan perubahan tersebut harus diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi-saksi dan notaris.

Setiap perubahan yang dilakukan dalam suatu akta harus dilakukan sedemikian rupa sehingga tetap bisa dibaca sesuai dengan yang tercantum sebelumnya, dan jumlah kata, huruf dan angka yang dicoret harus dinyatakan pada sisi akta.

Setiap perubahan akta dilakukan disisi kiri akta, namun apabila perubahan tersebut tidak dapat dilakukan di sisi kiri akta, maka perubahan tersebut dapat dibuat di bagian akhir akta, sebelum penutup akta dengan menunjuk bagian yang diubah atau dengan menyisipkan lembar tambahan.

Pada penutup akta harus diuraikan dengan tegas mengenai tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau pencoretan dengan penggantian.

2.1.2.3 Pejabat Tersebut Berwenang Membuat Akta Yang Dimaksud.

Setiap akta yang dibuat oleh/dihadapan notaris, maka notaris yang membuat akta tersebut harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut, kewenangan notaris tersebut meliputi 4 hal yaitu :

1) Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu;

Kewenangan notaris untuk membuat akta otentik bersifat umum, hal ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 15 (1) UUJN yang berbunyi :

“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”.¹⁴

Dari bunyi ketentuan Pasal 15 (1) UUJN tersebut, maka kewenangan notaris dalam membuat akta adalah bersifat umum, hal ini tercermin dari kata “semua” yang terdapat dalam Pasal 15 (1) UUJN tersebut. Sedangkan wewenang pejabat lainnya adalah pengecualian, wewenang dari pejabat lain untuk membuat akta hanya ada apabila kewenangan tersebut secara tegas dinyatakan dalam Undang-Undang, bahwa selain notaris, mereka juga turut berwenang membuatnya atau dalam Undang-Undang dinyatakan dengan tegas bahwa pejabat lain tersebut adalah satu-satunya yang berwenang untuk membuat akta tersebut.

Akta-akta yang ditugaskan kepada pejabat lain bersama dengan notaris antara lain: akta pengakuan anak diluar kawin, berita acara tentang kelalaian pejabat penyimpan hipotek, berita acara penawaran pembayaran tunai dan konsinyasi, akta protes wesel dan cek. Sedangkan untuk akta yang kewenangannya diberikan kepada pejabat lain dan notaris tidak berwenang untuk membuatnya antara lain: akta catatan sipil.

2) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang (-orang), untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.

Salah satu kewajiban bagi seorang notaris dalam menjalankan jabatannya adalah untuk memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan UUJN, kecuali ada

¹⁴ *Ibid.*, Ps. 15 (1).

alasan untuk menolaknya,¹⁵ Jadi pada dasarnya seorang notaris wajib memberikan pelayanan kepada kliennya dengan baik kecuali apabila ada alasan yang sah untuk menolak memberikan pelayanan. Salah satu alasan sah penolakan pemberian pelayanan dalam hal pembuatan suatu akta adalah yang tercantum dalam ketentuan Pasal 52 UUJN yang berbunyi:

Pasal 52

- 1) Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa.
- 2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku, apabila orang tersebut pada ayat (1) kecuali Notaris sendiri, menjadi penghadap dalam penjualan di muka umum, sepanjang penjualan itu dapat dilakukan di hadapan Notaris, persewaan umum, atau pemborongan umum, atau menjadi anggota rapat yang risalahnya dibuat oleh Notaris.
- 3) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakibat akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan apabila akta itu ditandatangani oleh penghadap, tanpa mengurangi kewajiban Notaris yang membuat akta itu untuk membayar biaya, ganti rugi, dan Bunga kepada yang bersangkutan.¹⁶

Dari ketentuan Pasal 52 (1) UUJN tersebut di atas maka seorang notaris tidak berwenang untuk membuat akta dan wajib menolak untuk membuat akta apabila pihaknya adalah notaris sendiri, istri atau suami notaris, orang yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan notaris baik karena perkawinan maupun hubungan dari dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa. Pelanggaran terhadap ketentuan ini membuat akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah

¹⁵ Lihat ketentuan dalam Pasal 16 (1) d UUJN yang berbunyi: dalam menjalankan kewajibannya notaris berkewajiban memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya.

¹⁶ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, op.cit.*, Ps. 52.

tangan dan tidak mengurangi kewajiban notaris tersebut untuk membayar biaya, ganti rugi dan bunga yang bersangkutan.

3) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, di mana akta itu dibuat;

Seorang notaris diangkat dengan mempunyai tempat kedudukan dan wilayah jabatan yang ditentukan sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia mengenai pengangkatan notaris yang bersangkutan. Ketentuan mengenai tempat kedudukan dan wilayah jabatan notaris ini diatur dalam Pasal 18 UUJN yang berbunyi:

Pasal 18

- (1) Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota.
- (2) Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.¹⁷

Dari bunyi ketentuan Pasal 18 UUJN tersebut maka seorang notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota dan wilayah jabatannya meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya. Meskipun seorang notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya namun seorang notaris tidak berwenang untuk menjalankan jabatannya di luar tempat kedudukannya secara teratur,¹⁸ jadi pada dasarnya kewenangan jabatan yang dapat dijalankan notaris hanya meliputi daerah kabupaten atau kota tempat kedudukannya, pelaksanaan jabatan di wilayah jabatan di luar tempat kedudukan hanya dapat dilakukan secara *insidentiil* saja.

Seorang notaris dalam menjalankan jabatannya terikat pada tempat kedudukan dan wilayah jabatannya masing-masing, Oleh karena itu, seorang notaris tidak berwenang untuk membuat akta di luar wilayah jabatannya sebagaimana diatur dalam Pasal 17 (a) yang berbunyi: “Notaris dilarang menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya”.¹⁹ Setiap akta yang dibuat

¹⁷ *Ibid.*, Ps.18.

¹⁸ Lihat ketentuan dalam Pasal 19 (2) UUJN yang berbunyi : “Notaris tidak berwenang secara teratur menjalankan jabatan diluar tempat kedudukannya”. Dalam penjelasannya diterangkan bahwa akta notaris sedapat-dapatnya dilangsungkan di kantor notaris kecuali pembuatan akta-akta tertentu.

¹⁹ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, op.cit.*, Ps. 17 (a).

seorang notaris di luar wilayah jabatannya adalah tidak sah dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian akta di bawah tangan apabila ditandatangani oleh para pihak.

4) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Pembatasan kewenangan notaris dalam membuat akta sepanjang mengenai waktu pembuatan akta ini antara lain pada saat seorang notaris belum diambil sumpahnya, pada saat notaris tersebut cuti atau dipecat dari jabatannya.

Telah menjadi asas hukum publik bahwa seorang pejabat umum harus terlebih dahulu mengangkat sumpah agar ia dapat menjalankan jabatannya dengan sah.²⁰ Untuk sumpah jabatan notaris hal ini dinyatakan dengan tegas dalam Pasal 4 (1) UUJN yang berbunyi: “Sebelum menjalankan jabatannya, Notaris wajib mengucapkan sumpah/janji menurut agamanya di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk”.²¹ Para notaris tidak berwenang untuk membuat akta otentik sebelum diambil sumpahnya. Ketidakwenangan ini mengakibatkan akta tersebut tidak otentik, dan pihak yang dirugikan dapat menuntut notaris yang bersangkutan untuk membayar ganti kerugian.

Seorang notaris yang telah diangkat sebagai notaris telah menjadi notaris dengan pengangkatannya tersebut, namun selama ia belum mengangkat sumpah, ia tidak berwenang untuk membuat suatu akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta otentik, untuk akta yang dibuat seorang notaris yang belum mengangkat sumpah maka berdasarkan Pasal 1869 KUHPerdara maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan, apabila akta itu ditandatangani oleh para pihak.

Hal lain yang membuat seorang notaris tidak berwenang untuk membuat akta mengenai waktu pembuatan akta adalah pada saat notaris tersebut sedang menjalankan cuti, selama masa cutinya tersebut, notaris tidak mempunyai kewenangan lagi untuk membuat akta otentik. Notaris juga tidak berwenang lagi untuk membuat akta otentik pada saat notaris tersebut diberhentikan, baik diberhentikan sementara maupun diberhentikan dengan tidak hormat.

²⁰ Tobing, *op.cit.*, hal.137.

²¹ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, op.cit.*, Ps. 4 (1).

Kewenangan untuk membuat akta otentik tersebut akan kembali lagi kepada notaris apabila masa cuti atau masa pemberhentian sementara telah selesai.

2.1.3 Kekuatan Pembuktian Akta Otentik.

Salah satu alasan seseorang membuat akta adalah untuk digunakan sebagai bukti akan suatu perbuatan hukum, hal ini sesuai dengan definisi dari akta yaitu suatu tulisan yang ditandatangani dan dibuat untuk dipergunakan sebagai bukti.²² Dalam kehidupan sehari-hari, fungsi pembuktian adalah sangat penting, seseorang akan merasa terjamin apabila mempunyai alat bukti yang kuat mengenai hak-hak yang dimilikinya. Oleh karena itu, dalam praktek diperlukan suatu alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

Alat-alat bukti yang diakui dalam hukum acara perdata diatur secara *enumeratif* dalam Pasal 1866 KUHPperdata, Pasal 164 HIR, yang terdiri dari:²³

- 1) Bukti tulisan
- 2) Bukti dengan saksi
- 3) Persangkaan
- 4) Pengakuan, dan
- 5) Sumpah

Alat bukti tulisan dalam hukum acara perdata diletakkan pada urutan pertama. Hal ini membuktikan bahwa alat bukti tulisan dalam hukum acara perdata memegang peran yang sangat penting. Hal ini karena, biasanya segala kegiatan yang menyangkut bidang perdata, sengaja dicatat atau dituliskan dalam surat atau akta, yang apabila dikemudian hari terjadi perselisihan maka dapat dibuktikan permasalahan dan kebenarannya oleh akta yang bersangkutan. Ada dua macam akta yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan yang masing-masing mempunyai kekuatan pembuktian yang berbeda.

Mengenai kekuatan pembuktian akta otentik diatur dalam Pasal 1870 KUHPperdata yang berbunyi: “suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari mereka, suatu

²² Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Houve, 2007), hal.441.

²³ M.Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Cet.4. (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), ha.556.

bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat dalamnya.”²⁴ Bila suatu akta otentik memenuhi syarat formal dan materiil maka:²⁵

- 1) Pada dirinya langsung mencukupi batas minimal pembuktian tanpa bantuan alat bukti lain.
- 2) Langsung sah sebagai alat bukti akta otentik.
- 3) Pada dirinya langsung melekat nilai kekuatan pembuktian:
 - Sempurna (*volledig*), dan
 - Mengikat (*bindend*).
- 4) Hakim wajib terikat:
 - Menganggap akta otentik tersebut benar dan sempurna.
 - Harus menganggap apa yang didalilkan atau dikemukakan cukup terbukti.
 - Harus terikat atas kebenaran yang dibuktikan akta tersebut, sehingga harus dijadikan dasar pertimbangan mengambil putusan penyelesaian sengketa.

Kualitas pembuktian Akta Otentik, tidak bersifat memaksa (*dwingend*) atau menentukan (*belslisend*) dan terhadapnya dapat diajukan bukti lawan.²⁶

Derajat pembuktian akta otentik adalah hanya sampai pada tingkatan sempurna dan mengikat, akan tetapi tidak memaksa dan menentukan. Oleh karena itu, sifat nilai kekuatan pembuktiannya tidak bersifat *imperatif*, dan masih dapat dilawan dengan bukti lawan. Dan apabila terhadapnya diajukan bukti lawan maka derajat kualitasnya merosot menjadi bukti permulaan tulisan, dalam hal demikian, maka akta otentik tersebut tidak dapat berdiri sendiri mencukupi batas minimal pembuktian, oleh karena itu harus dibantu dengan salah satu alat bukti lain.

Untuk akta di bawah tangan, daya kekuatan pembuktiannya tidak seluas dan setinggi derajat dari akta otentik. Dalam hal ini, akta otentik mempunyai tiga jenis daya kekuatan yang melekat padanya yang terdiri atas kekuatan pembuktian lahiriah, formal dan material.

1) Kekuatan Pembuktian Lahiriah (*Uitwendige bewijskracht*).

Kekuatan pembuktian lahiriah ini adalah kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Kemampuan untuk

²⁴ R.Subekti dan R.Tjitrosudio, *op.cit.*, hal.475.

²⁵ Harahap, *op.cit.*, hal.583-584.

²⁶ *Ibid.*, hal.584.

membuktikan secara lahiriah ini menurut ketentuan Pasal 1875 KUHPdata tidak dapat diberikan kepada akta dibawah tangan, karena akta dibawah tangan baru berlaku sah apabila yang menandatangani akta tersebut mengakui kebenaran tandatangannya itu atau apabila menurut hukum dianggap secara sah telah mengakui tandatangannya dalam akta dibawah tangan tersebut.

Hal ini tentunya berbeda dengan akta otentik, dimana akta otentik tersebut membuktikan sendiri keabsahannya (*acta publica probant sese ipsa*). Apabila suatu akta dalam bentuknya terlihat sebagai akta otentik, yang terlihat dari kata-katanya yang berasal dari seorang pejabat publik, maka akta tersebut bagi setiap orang berlaku sebagai akta otentik, sampai dapat dibuktikan sebaliknya. Suatu akta yang terlihat sebagai akta otentik, akta tersebut berlaku kepada setiap orang sebagai akta otentik, tandatangan dari pejabat yang bersangkutan dianggap sah.

Kekuatan lahiriah akta otentik ini hanya dapat dilawan dengan menggugat mengenai tandatangan dari pejabat tersebut, bukan dengan menggugat isi dari akta atau wewenang dari pejabat tersebut seperti yang membuat bukan notaris atau membuat akta tersebut di luar kewenangannya.

2) Kekuatan Pembuktian Formal (*Formele Bewijskracht*).

Kekuatan pembuktian formal yang melekat pada akta otentik dijelaskan dalam Pasal 1871 KUHPdata, bahwa segala keterangan yang tertuang di dalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan penandatangan kepada pejabat yang membuatnya. Oleh karena itu, segala keterangan yang diberikan penandatangan dalam akta otentik dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki yang bersangkutan.²⁷

Dalam kekuatan pembuktian formal ini, maka terjamin kebenaran/kepastian tanggal dari akta, identitas dari orang-orang yang hadir, serta tempat di mana akta tersebut dibuat dan sepanjang mengenai akta *partij*, bahwa para pihak benar telah menerangkan sebagaimana diuraikan dalam akta tersebut, sedangkan mengenai kebenaran keterangan-keterangan yang diberikan para pihak tersebut kebenarannya hanya para pihak tersebut yang mengetahuinya.

²⁷ *Ibid.*, hal 567.

Segala keterangan pejabat yang dikonstatir dalam akta, baik dalam akta *relaas* maupun akta *partij*, keterangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian formal dan berlaku terhadap setiap orang yang menjadi pihak dalam akta. Perlawanan terhadap kekuatan pembuktian formal ini dapat dilakukan dengan menyatakan bahwa akta tersebut memuat keterangan yang kelihatannya tidak berasal dari notaris, menyatakan bahwa telah terjadi pemalsuan dalam materi dari akta tersebut, misalnya adanya perkataan-perkataan yang dihapus atau diganti dengan yang lain ataupun ditambahkan.

Gugatan tersebut dapat dilakukan dengan dua cara yaitu: dengan menyatakan bahwa tandatangan yang terdapat dalam akta tersebut adalah bukan tandatangannya, atau dengan menyatakan bahwa notaris telah melakukan kesalahan dengan menyatakan dalam akta, bahwa tandatangan tersebut adalah tandatangan dari pihak yang bersangkutan.

3) Kekuatan Pembuktian Material (*Materiele Bewijskracht*).

Kekuatan Pembuktian Material ini tercantum dalam Pasal 1870, 1871, dan 1875 KUHPerdara, dimana antara para pihak yang bersangkutan dan para ahli waris serta penerima hak maka akta itu memberikan pembuktian yang lengkap tentang kebenaran dari apa yang tercantum dalam akta itu, dengan pengecualian dari apa yang dicantumkan di dalamnya sebagai hanya suatu pemberitahuan belaka dan yang tidak mempunyai hubungan langsung dengan yang menjadi pokok dalam akta itu.

Dalam beberapa *arrest* dari H.R. (*Hoge Raad*) diakui mengenai kekuatan pembuktian material tersebut. Dalam *arrest*-nya tanggal 19 Desember 1921 (N.J. 1922, 272, W. 10862) H.R. memutuskan dalam suatu perkara permalsuan (*Valsheidprocedure*), bahwa akta notaris mengenai jual beli adalah untuk membuktikan dan memang membuktikan – berdasarkan Pasal 1907 N.Bw (Pasal 1870 KUHPerdara) – tidak hanya bahwa para pihak telah menerangkan sesuatu mengenai hal tersebut kepada notaris, akan tetapi juga membuktikan bahwa para pihak telah mencapai persetujuan mengenai perjanjian yang dimuat dalam akta tersebut, jadi dengan demikian telah mengadakan perjanjian tersebut, sehingga akta tersebut adalah juga untuk membuktikan tentang harga penjualan dan

pembelian dan kebenaran dari apa yang diterangkan oleh para pihak mengenai hal tersebut.²⁸

Oleh karena itu, suatu akta otentik tersebut mempunyai kepastian mengenai isinya, dan menjadi bukti yang sah di antara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak, dengan pengertian bahwa akta tersebut di muka pengadilan dianggap cukup dan hakim tidak diperkenankan untuk meminta bukti tambahan, hakim tidak dapat mengesampingkan akta otentik tersebut karena apa gunanya undang-undang telah menunjuk seorang pejabat umum yang ditugaskan untuk membuat akta otentik sebagai alat bukti apabila hakim dapat mengesampingkan akta otentik tersebut begitu saja. Namun pembuktian sebaliknya senantiasa diperkenankan dengan alat-alat pembuktian lainnya yang dikenal dalam hukum acara perdata.

2.1.4 Tanggung Jawab Notaris Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris.

Dalam memberikan pelayanannya, seorang notaris sebagai profesional harus bertanggung jawab kepada dirinya sendiri dan kepada masyarakat. Bertanggung jawab kepada diri sendiri artinya dia bekerja karena integritas moral, intelektual dan profesional sebagai bagian dari kehidupannya. Dalam memberikan pelayanan, seorang profesional selalu mempertahankan cita-cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban hati nuraninya bukan sekedar hobi belaka.

Bertanggung jawab kepada masyarakat artinya kesediaan memberikan pelayanan sebaik mungkin sesuai dengan profesinya, tanpa membedakan pelayanan bayaran dan pelayanan cuma-cuma serta menghasilkan layanan yang bermutu, yang berdampak positif bagi masyarakat. Pelayanan yang diberikan tidak semata-mata bermotif mencari keuntungan, melainkan pengabdian kepada sesama manusia. Bertanggung jawab juga berarti berani menanggung segala resiko yang timbul akibat pelayanannya itu.

Baik UUJN maupun Kode Etik Notaris menghendaki supaya notaris melaksanakan tugasnya dengan sebaik-baiknya. Menurut ketentuan Pasal 1(1) UUJN “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta

²⁸Tobing, *op.cit.*, hal.60.

otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.”²⁹ Maka dalam mengemban tugas dan kewenangannya dalam membuat akta otentik tersebut, notaris harus bertanggung jawab, yang artinya:

- 1) Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar. Artinya akta yang dibuat itu menaruh kehendak hukum dan permintaan pihak yang berkepentingan karena jabatannya.
- 2) Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu. Artinya akta yang dibuat itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak yang berkepentingan dalam arti sebenarnya, bukan mengada-ada. Notaris harus menjelaskan kepada pihak yang berkepentingan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya.
- 3) Notaris dituntut menghasilkan akta yang berdampak positif. Artinya siapapun akan mengakui akta notaris tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Dari uraian sebagaimana disebut di atas, maka adalah suatu kewajiban notaris untuk membuat akta dengan baik dan benar, akta yang bermutu dan berdampak positif. Kewajiban-kewajiban tersebut hanya dapat dicapai apabila seorang notaris dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam UUJN dan Kode Etik Notaris.

Kewenangan utama dari seorang notaris adalah untuk membuat akta otentik, kewenangan yang tidak diperoleh oleh berbagai macam profesi lain, oleh karena itu keotentitasan suatu akta notaris adalah suatu hal yang sangat penting, dan hal tersebutlah yang menjadi alasan seorang klien meminta kepada notaris untuk dibuatkan akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang dikehendaki oleh penghadap untuk dibuatkan suatu akta yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Begitu pentingnya kekuatan pembuktian sempurna tersebut, sehingga seorang notaris dapat dituntut untuk mengganti biaya, ganti rugi dan bunga oleh pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan karena akta yang dibuat notaris hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai

²⁹ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, op.cit.*, Ps. 1 (1).

akta dibawah tangan atau menjadi batal demi hukum, sebagaimana ternyata dalam Pasal 84 UUJN yang berbunyi:

Pasal 84

Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan Bunga kepada Notaris.³⁰

Kemungkinan tuntutan ganti rugi kepada notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 UUJN tersebut adalah suatu hal yang wajar, karena hal ini berkaitan dengan sikap profesional dan bentuk tanggung jawab profesi notaris. Seorang penghadap yang menghadap kepada notaris mengharapkan akta yang dibuat oleh notaris atas permintaannya akan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga apabila kemudian akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian dibawah tangan maka adalah suatu hal yang wajar apabila klien tersebut menuntut ganti rugi kepada notaris. Terlebih-lebih ada beberapa akta yang menurut ketentuan perundang-undangan harus dibuat dengan akta notaris atau akta otentik, sehingga apabila akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian dibawah tangan maka akta tersebut menjadi batal demi hukum yang hal ini akan sangat merugikan pihak-pihak dalam akta.

2.2 Tinjauan Umum Mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

2.2.1 Lembaga Jaminan Hak Tanggungan.

Istilah Hak Tanggungan pertama kali dikenal dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 51, dimana dalam Pasal 51 ini dibuat suatu bentuk jaminan baru yang diberi nama Hak Tanggungan, namun upaya unifikasi hukum mengenai hukum jaminan atas tanah ini baru terlaksana dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor: 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta

³⁰ *Ibid.*, Ps. 84.

Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah atau yang dikenal dengan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).

Lembaga Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT adalah dimaksudkan sebagai pengganti dari *Hypotheek* sebagaimana diatur dalam Buku II KUHPerdara Indonesia sepanjang mengenai tanah dan *Credietverband* yang diatur dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 UUPA masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya UUHT.

Menurut Pasal 1131 KUHPerdara pada dasarnya “segala kekayaan seorang debitur baik yang berupa benda-benda bergerak maupun benda-benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada kemudian hari menjadi jaminan bagi semua perikatan utangnya.”³¹ Oleh karena itu demi hukum terjadilah pemberian jaminan oleh seorang debitur kepada setiap krediturnya atas segala kekayaan debitur, hal ini dikenal sebagai jaminan umum. Apabila kekayaan debitur mencukupi untuk melunasi utang-utangnya kepada para kreditur hal ini tidak akan menjadi masalah, yang jadi masalah adalah ketika jumlah kekayaan debitur tersebut tidak mencukupi untuk melunasi seluruh utangnya kepada para kreditur, karena berdasarkan Pasal 1132 KUHPerdara harta kekayaan debitur tersebut menjadi jaminan secara bersama-sama bagi semua kreditur, dan hasil penjualan benda-benda tersebut dibagi kepada semua krediturnya secara seimbang atau proporsional menurut perbandingan besarnya piutang masing-masing.

Pembagian hasil penjualan kekayaan debitur yang dibagi berdasarkan Pasal 1132 KUHPerdara tersebut tentu kurang memberikan jaminan kepada kreditur, sehingga kreditur menginginkan untuk tidak berkedudukan sama dengan kreditur-kreditur lain. Karena kedudukan yang berimbang tersebut tidak memberikan kepastian akan terjaminnya pengembalian piutangnya. Kreditur yang bersangkutan tidak akan pernah tahu akan adanya kreditur-kreditur lain yang muncul dikemudian hari, makin banyak kreditur dari debitur yang bersangkutan, makin kecil pula kemungkinan terjaminnya pengembalian piutang yang bersangkutan. Oleh karena itu, pengadaan hak-hak jaminan oleh undang-undang

³¹ R.Subekti dan R.Tjitrosudio, *op.cit.*, hal.291.

seperti hipotik, gadai adalah untuk memberikan kedudukan bagi seorang kreditur tertentu untuk didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain. Hal itu juga yang menjadi tujuan dari diberlakukannya Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT.

Berdasarkan Pasal 1 (1) UUHT, “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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”³² Dari definisi Hak Tanggungan tersebut di atas maka ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yaitu:³³

1. Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan untuk pelunasan utang.
2. Obyek Hak Tanggungan adalah Hak atas tanah sesuai UUPA.
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Ada beberapa asas dari Hak Tanggungan yang dapat membedakan Hak Tanggungan ini dari jenis dan bentuk jaminan-jaminan utang yang lain. Asas-asas ini tersebar dan diatur dalam berbagai pasal dalam UUHT yang antara lain:

- 1) Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan (*droit de preference*).

Pemegang Hak Tanggungan mempunyai kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur-kreditur lain. Namun sekalipun mempunyai kedudukan yang diutamakan terhadap tagihan kreditur-kreditur lain, tetapi harus mengalah terhadap piutang-piutang Negara. Jadi hak Negara lebih diutamakan dari hak dari pemegang Hak Tanggungan.

³² Indonesia, *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah*, *op.cit.*, Ps.1(1).

³³ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapai Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Cet.1, (Bandung: Penerbit Alumni, 1999), hal.11.

2) Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi.

Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, demikian ditentukan dalam Pasal 2 UUHT, artinya bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasi sebagian utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan. Namun asas ini dapat disimpangi oleh para pihak apabila para pihak menginginkan hal tersebut dengan memperjanjikan dalam APHT, namun penyimpangan tersebut hanya dapat dilakukan sepanjang:³⁴

- Hak Tanggungan itu dibebankan kepada beberapa Hak atas tanah.
- Pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebankan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

3) Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan kepada hak atas tanah yang telah ada.

Pasal 8 (2) UUHT menentukan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

4) Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut.

Berdasarkan Pasal 4 (4) UUHT, Hak Tanggungan dapat dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, tetapi juga berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Benda-benda tersebut tidak terbatas pada benda yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan namun juga yang bukan dimiliki oleh pemegang hak atas tanah tersebut.

³⁴ *Ibid.*, hal.22.

5) Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari.

Pasal 4 (4) UUHT memungkinkan Hak Tanggungan dapat dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sekalipun benda-benda tersebut belum ada, tetapi baru akan ada dikemudian hari. Benda-benda yang baru akan ada adalah benda-benda yang pada saat Hak Tanggungan dibebankan belum ada sebagai bagian dari tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut.

6) Perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian *Accessoir*.

Perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang dijamin. Dengan kata lain, perjanjian Hak Tanggungan adalah suatu perjanjian *accessoir*.

7) Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan utang yang baru akan ada.

Berdasarkan Pasal 3 (1) UUHT, utang yang dapat dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum ada, yaitu: yang baru akan ada dikemudian hari, tetapi harus sudah diperjanjikan sebelumnya.

8) Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang.

Pasal 3 (2) menyatakan bahwa Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum. Dengan adanya ketentuan Pasal 3 (2) ini maka tertampung kebutuhan pemberian Hak Tanggungan bagi kredit sindikasi perbankan, yang dalam hal ini seorang debitur memperoleh kredit lebih dari satu bank, tetapi berdasarkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang sama yang dituangkan hanya dalam satu perjanjian kredit saja.

9) Hak Tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek Hak Tanggungan itu berada (*droit de suite*).

Pasal 7 UUHT menyatakan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Dengan demikian, Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek Hak Tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh karena sebab apapun juga. Berdasarkan asas ini, pemegang Hak Tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu berpindah. Asas ini dikenal juga dengan "*droit de suite*."

10) Diatas Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan.

Tujuan dari Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditur yang menjadi pemegang Hak Tanggungan. Bila terhadap Hak Tanggungan itu dimungkinkan sita oleh pengadilan, maka pengadilan mengabaikan, bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dari kreditur pemegang Hak Tanggungan. Sehingga tidak dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak.

11) Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang tertentu.

Asas *spesialitas* dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 8 dan Pasal 11 (1) e UUHT. Dalam Pasal 8 dinyatakan bahwa pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dan kewenangan tersebut harus ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Sedangkan Pasal 11 (1) e menyatakan bahwa di dalam APHT wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan. Sehingga objek Hak Tanggungan harus secara spesifik dapat ditunjukkan dalam APHT yang bersangkutan.

12) Hak Tanggungan wajib didaftarkan.

Terhadap Hak Tanggungan berlaku asas *publisitas* atau asas keterbukaan. Hal ini ditentukan dalam Pasal 13 UUHT dimana pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran pemberian Hak

Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikat pihak ketiga.

13) Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu.

Pasal 11 (2) UUHT menyatakan bahwa Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu. Janji-janji tersebut dicantumkan dalam APHT yang bersangkutan. Janji-janji tersebut bersifat *fakultatif* dan tidak *limitatif* dalam arti bahwa janji-janji tersebut boleh dicantumkan atau tidak dicantumkan dan dapat pula diperjanjikan janji-janji lain selain janji-janji yang telah dicantumkan dalam Pasal 11 (2) UUHT.

14) Objek Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan bila debitur cidera janji.

Menurut Pasal 12 UUHT, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum. Janji yang demikian dikenal dengan sebutan *vervalbeding*. Larangan janji ini adalah untuk melindungi debitur yang berada dalam kedudukan yang lemah terhadap kreditur.

15) Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti.

Menurut Pasal 6 UUHT, apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (*parate eksekusi*). Sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” mempunyai kekuatan *eksekutorial* yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang dijamin. Dengan kata

lain, perjanjian Hak Tanggungan adalah suatu perjanjian *accessoir*. Dalam perjanjian pokok tersebut dimuat janji untuk memberikan Hak Tanggungan.

Perjanjian pokok tersebut dapat dibuat dengan akta otentik atau dengan akta dibawah tangan tergantung kepada ketentuan hukum yang mengatur mengenai materi perjanjian tersebut. Apabila materi perjanjian itu diharuskan dengan akta otentik maka perjanjian pokok tersebut harus dibuat dengan akta otentik. Namun apabila menurut ketentuan yang berlaku untuk materi perjanjian tersebut cukup dengan dibuat dengan akta dibawah tangan, maka perjanjian pokoknya itu cukup dibuat dengan akta dibawah tangan.³⁵

UUHT tidak membatasi bahwa perjanjian yang menimbulkan utang harus dibuat di Indonesia. Perjanjian tersebut dapat dibuat di dalam negeri maupun di luar negeri. Sedangkan pihak-pihak dalam perjanjian utang piutang dapat orang perorangan asing atau badan hukum asing. Perjanjian kredit dapat dibuat oleh pihak-pihak yang merupakan orang-perorangan asing maupun badan-badan hukum asing sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Republik Indonesia.

Pasal 8 (1) UUHT menentukan bahwa “pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan”.³⁶ Dengan demikian, karena objek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Negara, sejalan dengan ketentuan Pasal 8 UUHT itu yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik, HGU, HGB dan Hak Pakai atas Tanah Negara. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan tersebut harus sudah ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan.³⁷

³⁵ *Ibid.*, hal.51-52.

³⁶ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah, op.cit.*, Ps.8 (1).

³⁷ *Ibid.*, Ps.8 (2).

Mengenai pemegang Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 9 UUHT, dimana “pemegang Hak Tanggungan adalah orang-perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.”³⁸ Dengan demikian, yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang, yaitu baik itu orang perorangan Warga Negara Indonesia maupun orang asing, dan badan hukum Indonesia atau badan hukum asing. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:

- 1) Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.

Perjanjian pembebanan Hak Tanggungan adalah suatu perjanjian *accessoir*, yang keberadaannya tergantung dari perjanjian pokoknya. Oleh karena itu, setiap pemberian hak tanggungan harus didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang sebagaimana dituangkan dalam perjanjian pokoknya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 10 UUHT yang berbunyi:

Pasal 10

“Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.³⁹

Dari ketentuan Pasal 10 UUHT tersebut maka langkah pertama dari suatu pembebanan Hak Tanggungan adalah dengan dibuatnya suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan suatu utang, kemudian dalam perjanjian tersebut debitur memberikan suatu janji untuk memberikan jaminan Hak Tanggungan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian pokoknya tersebut.

Pembebanan Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang merupakan kewenangan dari PPAT.

³⁸ *Ibid.*, Ps.9.

³⁹ *Ibid.*, Ps.10.

Untuk pembebanan hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, maka pemberian Hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi untuk konversinya belum dilakukan. Dengan diadakannya pembebanan hak atas tanah yang belum terdaftar ini, maka hal ini memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat untuk dapat memperoleh kredit. Selain itu, ketentuan ini juga dimaksudkan untuk mendorong pensertifikatan hak atas tanah, karena tanah dengan hak lama ini dalam masyarakat masih banyak.

Ada beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam pembuatan suatu APHT, hal ini ditegaskan dalam Pasal 11 (1) UUHT, yang menyatakan bahwa:

Pasal 11

- (1) Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:
- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
 - b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
 - c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
 - d. nilai tanggungan;
 - e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.⁴⁰

Adanya ketentuan yang terdapat dalam Pasal 11 UUHT ini, adalah sesuai dengan asas *spesialitas* dari Hak Tanggungan, dimana suatu Hak Tanggungan harus jelas mengenai pihak, utang, nilai tanggungan, dan objek yang dijadikan jaminan Hak Tanggungan. Apabila dalam suatu APHT tidak dicantumkan dengan jelas hal-hal yang diatur dalam Pasal 11 UUHT tersebut, maka APHT tersebut batal demi hukum.

⁴⁰ *Ibid.*, Ps.11(1).

Selain hal-hal yang wajib dicantumkan suatu APHT sebagaimana diterangkan di atas, ada beberapa janji yang dapat dicantumkan dalam APHT, hal ini diatur dalam Pasal 11 (2) UUHT yang berbunyi:

Pasal 11

(1) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;

k. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).⁴¹

Keberadaan janji-janji yang tersebut di atas adalah sesuai kesepakatan dari pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan. Janji-janji tersebut di atas dilakukan untuk menjamin kepastian dari pelaksanaan dari jaminan Hak Tanggungan. namun demikian, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji adalah batal demi hukum. Larangan janji ini beralasan karena apabila dalam suatu APHT diberikan janji tersebut maka ada kecenderungan pemegang Hak Tanggungan lebih mengharapkan apabila debitur cidera janji, sehingga pemegang Hak Tanggungan dapat memiliki obyek Hak Tanggungan tersebut. Padahal seharusnya dalam suatu perjanjian, setiap pihak berkeinginan agar perjanjian tersebut dapat terlaksana dengan baik, tanpa ada yang melakukan cidera janji atau wanprestasi.

Dalam setiap pembuatan APHT, wajib dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum (pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan) dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat-syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum tersebut. Namun apabila pemberi Hak Tanggungan berhalangan untuk hadir sendiri di hadapan PPAT untuk membuat APHT, maka pemberi Hak Tanggungan tersebut dapat memberikan kuasa kepada pihak lain untuk menandatangani APHT. Pemberian Kuasa tersebut dilakukan dengan membuat SKMHT.

2) Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Pembuatan suatu APHT belum melahirkan suatu Hak Tanggungan, Hak Tanggungan lahir ketika Hak Tanggungan tersebut telah dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, untuk memberikan perlindungan kepada kreditur, maka APHT yang telah dibuat tersebut harus didaftarkan kepada Kantor Pertanahan letak obyek Hak Tanggungan yang

⁴¹ *Ibid.*, Ps.11 (2).

bersangkutan. Pendaftaran ini dapat dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan maupun oleh kuasanya atau dapat memberikan kuasa kepada PPAT.

Sedangkan kewajiban PPAT sendiri setelah penandatanganan APHT adalah untuk mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah-warkah yang antara lain terdiri atas surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek Hak Tanggungan, identitas pihak-pihak yang bersangkutan dan sertipikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek Hak Tanggungan kepada Kantor Pertanahan. Pengiriman APHT dan warkah-warkah tersebut dilakukan dengan cara menyerahkannya langsung kepada Kantor Pertanahan atau dengan mengirimkannya melalui pos tercatat. Pengiriman yang dilakukan oleh PPAT harus mempertimbangkan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi daerah dan fasilitas yang ada sehingga pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dapat dilakukan dengan cepat.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dan apabila hari ketujuh jatuh pada hari libur maka buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal pada hari kerja yang berikutnya. Dan dengan telah dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan tersebut maka lahirlah Hak Tanggungan.

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan maka kepada pemegang Hak Tanggungan diberikan sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang mempunyai kekuatan *eksekutorial* yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse* akta *hypotek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Sertipikat hak atas tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemberi Hak Tanggungan, kecuali apabila dalam APHT telah diperjanjikan bahwa sertipikat Hak atas tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan tersebut disimpan oleh pemegang Hak Tanggungan, janji bahwa

sertipikat hak atas tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan disimpan oleh pemegang Hak Tanggungan ini dilakukan untuk menjamin tidak dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum yang dapat merugikan pemegang Hak Tanggungan.

2.2.2 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan.

Sebagaimana yang telah diterangkan diatas, maka pada dasarnya setiap pembuatan APHT harus dihadiri sendiri oleh para pihak yang bersangkutan yaitu pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan. namun, apabila pemberi Hak Tanggungan berhalangan untuk hadir sendiri untuk membuat APHT maka pemberi Hak Tanggungan tersebut dapat memberikan kuasa kepada orang lain maupun kepada pemegang Hak Tanggungan. Pemberian kuasa ini dilakukan dengan membuat SKMHT.

Pembuatan SKMHT ini wajib dilakukan dengan akta notaris atau akta PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 15 (1) UUHT. Dari bunyi ketentuan Pasal 15 (1) tersebut maka yang berwenang membuat suatu SKMHT adalah notaris dan PPAT yang dilakukan dengan membuat akta notaris atau dengan akta PPAT, namun dalam praktek hal ini belum dapat dilaksanakan, karena akta notaris yang dimaksud dalam Pasal 15 (1) UUHT tersebut hanya dapat dilakukan dengan cara mengisi blanko SKMHT yang telah diterbitkan oleh BPN RI. Seorang notaris tidak dapat membuat SKMHT lain, selain dengan mengisi blanko SKMHT yang telah tersedia.

Bagi sahnya suatu SKMHT selain wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, menurut pasal 15 (1) UUHT harus pula dipenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat yaitu:⁴²

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan.
- b. Tidak memuat kuasa substitusi
- c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

⁴² Sjahdeini, *op.cit.*, hal. 103-104

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. Ketentuan Pasal 15 (1) ini menuntut agar SKMHT dibuat secara khusus hanya memuat pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan saja, sehingga dengan demikian juga terpisah dari akta-akta lain.⁴³ Apabila syarat ini tidak dipenuhi atau dilanggar maka SKMHT yang bersangkutan batal demi hukum, sehingga SKMHT yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT.

Yang dimaksud dengan pengertian “memuat kuasa substitusi” menurut UUHT adalah pemberian kuasa untuk penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Demikian ditentukan dalam Penjelasan Pasal 15 (1) huruf b UUHT. Lebih lanjut dijelaskan “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.⁴⁴

Menurut penjelasan Pasal 15 (1) c UUHT, “jumlah utang yang dimaksud pada huruf ini adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 (1) UUHT.”

SKMHT yang telah dibuat tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, dengan demikian ketentuan mengenai berakhirnya kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1813, 1814 dan 1816 KUHperdata tidak berlaku untuk SKMHT. SKMHT ini hanya dapat berakhir apabila kuasa tersebut telah dilaksanakan atau apabila jangka waktu SKMHT telah berakhir. Apabila APHT tidak dibuat dalam jangka waktu yang telah ditetapkan maka SKMHT tersebut batal demi hukum. Secara umum jangka waktu berlakunya suatu SKMHT diatur dalam Pasal 15 (3) dan (4) UUHT yaitu:

- 1) Untuk SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah ditandatanganinya SKMHT.

⁴³ *Ibid.*, hal. 104.

⁴⁴ *Ibid.*, hal.106-107.

- 2) Untuk SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah ditandatanganinya SKMHT.

Selain itu, untuk SKMHT mengenai tanah yang sudah bersertifikat namun belum atas nama dari pemegang hak wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah ditandatanganinya SKMHT

Ketentuan mengenai jangka waktu berlakunya SKMHT sebagaimana diatur dalam Pasal 15 (3) dan (4) UUHT tersebut tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit-kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kredit-kredit tertentu yang dimaksud adalah kredit program, kredit kecil, kredit kepemilikan rumah dan kredit lainnya yang sejenis. Penentuan berlakunya batas waktu SKMHT untuk jenis kredit 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. Mengenai hal ini telah 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 tanggal 8 Mei 1996.

Jangka waktu SKMHT yang telah ditetapkan dalam UUHT ini dilakukan agar setiap pembuatan SKMHT harus direalisasikan dengan pembuatan APHT. Apabila SKMHT tersebut tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam jangka waktu yang telah ditetapkan maka SKMHT tersebut menjadi batal demi hukum. Meskipun demikian, menurut penjelasan Pasal 5 (6) UUHT, tidak menutup kemungkinan untuk membuat SKMHT baru apabila SKMHT yang lama telah batal karena berakhir jangka waktunya.

Bentuk dan tata cara pengisian blanko SKMHT telah diatur dalam huruf h (lampiran 23) Pasal 96 ayat (1) Peraturan Menteri Negara/Kepada Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Suatu SKMHT dapat dibuat dengan akta notaris atau dengan akta PPAT namun ada beberapa perbedaan SKMHT yang dibuat notaris dengan SKMHT yang dibuat PPAT yaitu;

- 1) Nomor dalam Blanko SKMHT yang dibuat Notaris tidak menggunakan tahun pembuatan SKMHT sedangkan untuk PPAT harus dicantumkan tahun pembuatan akta SKMHT.
- 2) Kewenangan pembuatan SKMHT untuk PPAT adalah untuk tanah yang berada di dalam wilayah kerjanya, sedangkan untuk SKMHT yang dibuat notaris letak tanahnya tidak harus berada di wilayah kerjanya asal para penghadap menghadap ke notaris sesuai dengan daerah kerja notaris yang bersangkutan.
- 3) PPAT wajib menyebutkan daerah kerjanya dalam pengisian Blanko SKMHT, sedangkan untuk notaris tidak diharuskan menyebutkan wilayah kerjanya.

2.3 Otentisitas Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dibuat Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Sebagaimana telah disebut diatas, maka pembuatan SKMHT wajib dibuat dalam akta notariil atau akta PPAT. Oleh karena itu yang berwenang membuat SKMHT adalah notaris dan PPAT. Namun demikian, dalam pembuatan SKMHT seorang PPAT tunduk pada tata cara pengisian SKMHT sebagaimana diatur dalam huruf h (lampiran 23) Pasal 96 ayat (1) Peraturan Menteri Negara/Kepada Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan untuk Notaris sendiri, selain tunduk pada PMNA/KaBPN No.3/1997 tersebut diatas juga harus tunduk pada UUJN, karena UUJN ini adalah panduan utama seorang notaris dalam membuat suatu akta notaris, sehingga setiap akta yang dibuat seorang notaris harus sesuai dengan aturan-aturan yang ditetapkan dalam UUJN supaya akta tersebut dapat dinyatakan sebagai akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta otentik.

Keotentikan suatu akta notaris sendiri dapat didasarkan pada ketentuan Pasal 1868 KUHPdata jo Pasal 1 (1) jo Pasal 1 (7) jo Pasal 38 UUJN. Menurut ketentuan-ketentuan tersebut maka notaris adalah pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat akta-akta otentik, dimana bentuk dan tatacara dari akta notaris tersebut harus sesuai dengan yang diatur dalam UUJN. Oleh karena itu, seorang notaris ketika menjalankan jabatannya tidak terlepas dari segala ketentuan yang diatur dalam UUJN, begitu juga mengenai bentuk dan tata cara pembuatan setiap akta harus sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh UUJN, meskipun dalam hal ini notaris tersebut mengisi suatu blanko SKMHT yang telah diterbitkan oleh BPN RI.

Salah satu kewajiban seorang notaris adalah untuk seksama dalam menjalankan jabatannya. Hal ini diatur dalam Pasal 16 UUJN yang berbunyi: “Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban: (a) bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.”⁴⁵ Seksama dalam hal ini berarti bahwa dalam menjalankan jabatannya tersebut, seorang notaris harus teliti dan penuh kehati-hatian agar setiap akta tersebut dibuat sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam UUJN, sehingga setiap akta yang dibuat oleh notaris tersebut merupakan suatu akta yang baik dan benar, akta yang bermutu dan berdampak positif. Dan tetap terjaga keotentitasannya sehingga para pihak dalam akta dapat terlindungi kepentingan-kepentingannya.

Blanko SKMHT yang telah diterbitkan oleh BPN RI tersebut dapat dilakukan perubahan-perubahan (*renvoi*) oleh notaris apabila notaris merasa dalam Blanko tersebut terdapat kekurangan-kekurangan apabila dikaitkan dengan UUJN. Oleh karena itu perlu dilakukan penelitian mengenai hal-hal apa sajakah yang kurang dan dapat ditambahkan oleh seorang notaris dalam Blanko SKMHT. Oleh karena itu, dibawah ini akan diteliti mengenai kekurangan-kekurangan apa sajakah dalam blanko SKMHT yang dapat ditambahkan oleh seorang notaris agar SKMHT yang dibuat notaris tersebut tetap memenuhi ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam UUJN dan terjaga keotentitasannya. Penelitian ini dilakukan dengan

⁴⁵ Indonesia, Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, *op.cit.*, Ps. 16 (a).

meneliti lebih lanjut mengenai awal akta, badan akta, dan akhir atau penutup akta dari blanko SKMHT yang diterbitkan oleh BPN RI.

2.3.1 Awal Akta Dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Apabila kita melihat blanko SKMHT berdasarkan huruf h (lampiran 23) Pasal 96 ayat (1) PMNA/KaBPN No.3/1997, maka dapat diketahui bahwa dalam awal akta SKMHT terdiri atas:

- 1) Judul Akta.
- 2) Nomor akta.
- 3) Hari, Tanggal, Bulan, Tahun.
- 4) Nama lengkap, Nomor dan Tanggal Surat Keputusan Pengangkatan, Daerah Kerja dan Alamat Kantor PPAT/Notaris.

Untuk dapat menganalisa apakah awal akta dalam blanko SKMHT yang diterbitkan oleh BPN-RI tersebut telah sesuai dengan UUJN atau tidak, maka kita harus melihat ketentuan mengenai bentuk awal akta notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 38 (2) UUJN yang berbunyi:

Pasal 38

- (2) Awal akta atau kepala akta memuat:
 - a. Judul akta;
 - b. Nomor akta;
 - c. Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
 - d. Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.⁴⁶

Setelah kita mengetahui mengenai awal akta dalam Blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI dan melihat ketentuan awal akta berdasarkan Pasal 38 (2) UUJN tersebut di atas maka dapat diketahui bahwa awal akta dalam Blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI ternyata terdapat kekurangan yaitu tidak terdapatnya keterangan mengenai jam pembuatan akta SKMHT.

Ketiadaan keterangan mengenai jam pembuatan akta dalam blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI ini dikarenakan pada saat ditetapkannya PMNA/KaBPN No.3/1997 pada tanggal 8 Oktober 1997 ketentuan yang berlaku bagi notaris adalah Peraturan Jabatan Notaris (*Staatblad* 1860 no 3). Ketentuan

⁴⁶*Ibid.*, Ps.38 (2)

mengenai keterangan jam dalam awal akta notaris baru ditetapkan dalam UUJN yang mulai berlaku pada tanggal 6 Oktober 2004.

Meskipun dalam UUJN tidak ada ketentuan yang menerangkan mengenai bagaimana akibat hukum dari tidak dipenuhinya ketentuan yang tercantum dalam Pasal 38 UUJN. Namun apabila kita konsisten pada bunyi Pasal 1868 KUHPerdara, Pasal 1 (1), Pasal 1 (7) dan Pasal 38 UUJN. Maka dapat disimpulkan bahwa setiap akta notaris harus dibuat dalam bentuk yang ditetapkan dalam Pasal 38 UUJN.

Bila kita melihat ketentuan dalam Pasal 1868 KUHPerdara, maka salah satu syarat dari akta otentik adalah dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang. kemudian apabila kita melihat ketentuan Pasal 1 (7) UUJN yang dimaksud dengan akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. Sedangkan bentuk akta notaris sendiri diatur di dalam Pasal 38 UUJN. Oleh karena itu, apabila suatu akta notaris tidak dibuat sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 38 UUJN maka tidak dapat digolongkan sebagai akta notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 (7) UUJN, atau tidak termasuk akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara.

Pasal 1869 KUHPerdara menyatakan bahwa “Suatu Akta, yang, karena tidak berkuasa atau tidak cakupannya pegawai dimaksud di atas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak.”⁴⁷ Oleh karena itu, suatu akta notaris yang cacat dalam bentuknya (dalam arti tidak sesuai bentuknya sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 38 UUJN) tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai tulisan dibawah tangan jika akta tersebut ditandatangani oleh para pihak.

Dalam PMNA/KaBPN No.3/1997 terdapat ketentuan mengenai tatacara pengisian daerah kerja PPAT/Notaris, dimana dalam ketentuan tersebut dinyatakan bahwa untuk notaris tidak perlu mengisi daerah kerjanya. Meskipun

⁴⁷ R.Subekti dan R.Tjitrosudio, *op.cit.*, hal.475

dalam ketentuan ini seorang notaris tidak diwajibkan untuk mengisi daerah kerjanya namun sebaiknya bagi seorang notaris yang mengisi blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI untuk mengisi kolom mengenai daerah kerjanya. Hal ini agar akta tersebut tetap sesuai dengan bentuk akta notaris yang diatur dalam Pasal 38 (2) UUJN, dimana harus ada keterangan mengenai daerah kedudukan notaris. pencantuman kedudukan notaris ini juga sangat penting dalam menentukan apakah akta tersebut otentik atau tidak, karena salah satu syarat dari akta otentik yang ditetapkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara adalah pejabat tersebut berwenang di tempat di mana akta tersebut dibuat. Yang untuk dapat membuktikan kewenangan tersebut dapat dilihat dari keterangan mengenai kedudukan notaris di awal akta, dan tempat penandatanganan akta dalam akhir akta notaris.

Dari uraian tersebut di atas, untuk menjaga keotentitasan SKMHT yang dibuat notaris maka perlu ditambah keterangan mengenai jam pembuatan akta dan keterangan mengenai kedudukan notaris juga harus diisi dengan jelas. Penambahan keterangan mengenai jam pembuatan akta ini dapat dilakukan dengan melakukan penambahan setelah keterangan mengenai tahun pembuatan akta dalam blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI.

2.3.2 Badan Akta Dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Apabila kita melihat bentuk SKMHT berdasarkan huruf h (lampiran 23) Pasal 96 ayat (1) PMNA/KaBPN No.3/1997, maka dapat diketahui bahwa badan akta SKMHT terdiri atas:

- 1) Komparisi para pihak.
- 2) Pengenalan penghadap atau adanya saksi pengenal.
- 3) Isi akta.

Untuk dapat menganalisa apakah badan akta dalam blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI tersebut telah sesuai dengan UUJN atau tidak, maka kita harus melihat ketentuan mengenai bentuk badan akta notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 38 (3) UUJN yang berbunyi:

Pasal 38

(3) Badan akta memuat:

Universitas Indonesia

- a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
- b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
- d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.⁴⁸

Setelah kita mengetahui mengenai badan akta dalam Blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI dan melihat ketentuan badan akta berdasarkan Pasal 38 (3) UUJN tersebut di atas maka dapat diketahui bahwa badan akta dalam Blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI ternyata tidak bertentangan dengan ketentuan mengenai badan akta yang diatur dalam Pasal 38 (3) UUJN tersebut diatas.

Agar komparasi yang terdapat dalam blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI sesuai dengan yang ditetapkan oleh UUJN, maka komparasi para penghadap tersebut harus memuat nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili dan keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap.

Setiap akta yang dibuat notaris juga harus memuat mengenai pengenalan penghadap oleh notaris. Baik pengenalan yang dilakukan dengan saksi pengenal maupun yang tidak menggunakan saksi pengenal. Syarat pengenalan penghadap adalah suatu hal yang harus dilakukan oleh seorang notaris dan harus pula dinyatakan dengan tegas dalam akta yang dibuatnya.

Mengenai isi akta dari SKMHT, setiap notaris harus secara cermat mengetahui mengenai syarat-syarat sahnya SKMHT dan hal-hal apa sajakah yang harus ada dalam suatu akta SKMHT. Bagi sahnya suatu SKMHT selain wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, menurut Pasal 15 (1) UUHT harus pula dipenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat itu:

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan.
- b. Tidak memuat kuasa substitusi

⁴⁸Indonesia, Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, *op.cit.*, Ps.38 (3).

- c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.⁴⁹

Selain syarat-syarat yang tersebut di atas, oleh karena SKMHT ini digunakan sebagai dasar pembuatan APHT maka setiap SKMHT juga harus memuat ketentuan-ketentuan yang harus ada dalam suatu APHT sebagaimana yang diatur dalam Pasal 11 (1) UUHT yang berbunyi:

Pasal 11

- (1) Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:
- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
 - b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
 - c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
 - d. Nilai tanggungan;
 - e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.⁵⁰

Dari ketentuan yang tercantum dalam Pasal 11 (1) dan Pasal 15 (1) maka hal-hal yang perlu diperhatikan dalam isi SKMHT adalah:

- 1) Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan.
- 2) Domisili pihak-pihak apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- 3) Nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.
- 4) Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin
- 5) Penyebutan jumlah utang.

⁴⁹ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah*, *op.cit.*, Ps.15 (1)

⁵⁰ *Ibid.*, Ps.11 (1)

- 6) Nilai tanggungan
- 7) Uraian yang jelas mengenai Obyek Hak Tanggungan.
- 8) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan
- 9) Tidak memuat kuasa substitusi.

Penyebutan secara jelas mengenai nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili, identitas kreditur dan debitur, penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, penyebutan jumlah utang, nilai tanggungan dan uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan adalah merupakan pelaksanaan *asas spesialisitas* dari Hak Tanggungan dimana dalam Hak Tanggungan harus dapat diketahui secara jelas dan spesifik mengenai hal-hal yang tersebut diatas.

Dalam SKMHT ini tidak boleh memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain kecuali kuasa untuk melakukan perbuatan membebankan Hak Tanggungan, Yang dimaksud dengan “tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah. Namun kuasa membebankan Hak Tanggungan ini meliputi juga kuasa-kuasa yang diperlukan untuk terlaksananya pembebanan Hak Tanggungan antara lain kuasa untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat/minta dibuatkan serta menandatangani APHT serta surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberi pernyataan bahwa obyek Hak Tanggungan betul milik Pemberi Kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban apapun, mendaftarkan Hak Tanggungan, memberikan dan menyetujui syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh Pemberi Kuasa dalam APHT.

Seorang notaris yang membuat akta SKMHT harus memahami ketentuan-ketentuan mengenai Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT, dan harus mengetahui mengenai syarat-syarat sahnya SKMHT, karena tidak terpenuhinya syarat-syarat tersebut mengakibatkan SKMHT yang bersangkutan batal demi

hukum, yang berarti bahwa SKMHT yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT.

Selain keterangan-keterangan yang wajib dinyatakan dalam suatu SKMHT, dalam SKMHT juga dapat dimuat janji-janji yang disepakati para pihak. Janji-janji ini diatur dalam Pasal 11 (2) UUHT yaitu :

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;

- k. Janji bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan diserahkan kepada dan untuk disimpan pemegang Hak Tanggungan.⁵¹

Janji-janji tersebut diatas bersifat *fakultatif* dan tidak *limitatif*. Bersifat *fakultatif* karena janji-janji itu boleh dicantumkan atau tidak dicantumkan, baik sebagian maupun seluruhnya. Bersifat tidak *limitatif* karena dapat pula diperjanjikan janji-janji lain selain janji-janji yang telah disebutkan di atas. Namun pemberian janji dalam SKMHT ini juga terdapat pembatasan dimana dalam SKMHT tidak boleh memuat janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, janji yang demikian adalah batal demi hukum.

2.3.3 Akhir Akta Dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Apabila kita melihat bentuk SKMHT berdasarkan huruf h (lampiran 23) Pasal 96 ayat (1) PMNA/KaBPN No.3/1997, maka dapat diketahui bahwa akhir atau penutup akta SKMHT terdiri atas:

- 1) Uraian mengenai saksi-saksi akta.
- 2) Uraian tentang pembacaan dan penjelasan akta.
- 3) Penandatanganan akta.
- 4) Jumlah rangkap SKMHT.

Untuk dapat menganalisa apakah akhir atau penutup akta dalam blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI tersebut telah sesuai dengan UUJN atau tidak, maka kita harus melihat ketentuan mengenai bentuk akhir atau penutup akta notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 38 (4) UUJN yang berbunyi:

Pasal 38

- (4) Akhir atau penutup akta memuat:
- a. Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7);
 - b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada;
 - c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal
 - d. Dari tiap-tiap saksi akta; dan

⁵¹ *Ibid.*, Ps. 11(2).

- e. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian⁵².

Setelah kita mengetahui mengenai akhir atau penutup akta dalam blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI dan melihat ketentuan akhir atau penutup akta berdasarkan Pasal 38 (4) UUJN tersebut diatas maka dapat diketahui bahwa akhir atau penutup akta dalam blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI ternyata terdapat kekurangan yaitu tidak terdapatnya keterangan tempat penandatanganan akta, penerjemahan akta (apabila ada), dan uraian mengenai tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau pencoretan dengan penggantian.

Mengenai keterangan tempat penandatanganan akta, salah satu syarat dari suatu akta otentik adalah kewenangan pejabat yang membuat akta di tempat akta tersebut dibuat. Kewenangan notaris tersebut dapat dilihat melalui keterangan mengenai kedudukan notaris di awal akta dan keterangan mengenai tempat penandatanganan akta yang tercantum dalam akhir atau penutup akta. Oleh karena itu, pencantuman keterangan mengenai tempat penandatanganan akta adalah suatu hal yang sangat penting untuk dapat menentukan apakah akta tersebut telah dibuat oleh notaris yang berwenang atau tidak. Karena apabila notaris membuat akta di luar wilayah jabatannya maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian dibawah tangan.

Ketidakadaan pencantuman tempat penandatanganan akta dalam SKMHT juga telah melanggar ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1868 jo 1869 KUHPerdata jo Pasal 1 (1) jo Pasal 1 (7) jo Pasal 38 (4) UUJN, Yang dapat disimpulkan bahwa apabila suatu akta cacat dalam bentuknya maka akta tersebut tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik dan hanya mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika akta tersebut ditandatangani oleh para pihak.

Oleh karena itu, untuk menjaga keotentitasan akta SKMHT tersebut, maka seorang notaris yang mengisi blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI harus mencantumkan tempat penandatanganan akta dengan melakukan perubahan (*renvoi*)

⁵² Indonesia, Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, *op.cit.*, Ps.38 (4)

pada akhir atau penutup akta SKMHT. Perubahan (*renvoi*) ini dapat dilakukan dengan melakukan penambahan setelah kata “Demikianlah akta ini dibuat...” dengan mencantumkan tempat penandatanganan akta. Sehingga keotentitasan akta tersebut tetap terjaga.

Mengenai penerjemahan akta, penerjemahan akta ini dilakukan apabila penghadap tidak mengerti bahasa yang digunakan dalam akta. Notaris wajib menerjemahkan atau menjelaskan isi akta itu dalam bahasa yang dimengerti oleh penghadap, apabila notaris tidak dapat menerjemahkan atau menjelaskannya maka dapat diterjemahkan dan dijelaskan oleh seorang penerjemah resmi. Penerjemahan, penjelasan tersebut harus dinyatakan dengan tegas dalam akta. Dan menurut ketentuan Pasal 84 UUJN, maka pelanggaran atas ketentuan dalam Pasal 44 UUJN mengenai pembacaan, penerjemahan dan penjelasan akta mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Oleh karena itu, untuk menjaga keotentitasan akta SKMHT tersebut, apabila dalam pembuatan SKMHT dilakukan penerjemahan maka keterangan mengenai penerjemahan tersebut harus dinyatakan dengan tegas dalam akhir atau penutup akta SKMHT dengan melakukan perubahan (*renvoi*) pada akhir atau penutup akta SKMHT. Perubahan (*renvoi*) ini dapat dilakukan dengan melakukan penambahan setelah kata “dan setelah dibacakan serta dijelaskan...” dengan mencantumkan mengenai penerjemahan akta yang dilakukan notaris atau penerjemah tersumpah sehingga keotentitasan akta tersebut tetap terjaga.

Mengenai uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau pencoretan dengan penggantian. Pada dasarnya setiap isi akta tidak dapat diubah atau ditambah baik berupa penulisan tindih, penyisipan, pencoretan atau penghapusan dan menggantinya dengan yang lain. Namun apabila memang harus dilakukan perubahan, maka perubahan akta tersebut dapat dilakukan dengan melakukan penambahan, pencoretan atau pencoretan dengan penggantian dalam akta dan perubahan tersebut harus diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi-saksi dan notaris. Setiap perubahan yang dilakukan dalam suatu akta harus dilakukan sedemikian rupa

sehingga tetap bisa dibaca sesuai dengan yang tercantum sebelumnya, dan jumlah kata, huruf dan angka yang dicoret harus dinyatakan pada sisi akta.

Berdasarkan Pasal 50 (4) UUJN, “Pada penutup setiap akta dinyatakan jumlah perubahan berupa, pencoretan, pencoretan dengan penggantian dan penambahan.”⁵³ Oleh karena itu pada setiap penutup akta harus diuraikan dengan tegas mengenai tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau pencoretan dengan penggantian. Berdasarkan ketentuan Pasal 84 UUJN, maka pelanggaran atas ketentuan dalam Pasal 50 mengenai perubahan akta dan uraian jumlah perubahan berupa pencoretan, pencoretan dengan penggantian dan penambahan pada penutup setiap akta mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Oleh karena itu, untuk menjaga keotentitasan akta SKMHT, maka seorang notaris yang mengisi blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI harus menyatakan dengan tegas uraian mengenai tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau pencoretan dengan penggantian. yang dapat dilakukan dengan mencantumkan keterangan tersebut di bagian akhir dari akhir atau penutup akta SKMHT.

2.4 Kekuatan Pembuktian Dan Akibat Hukum Dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dibuat Notaris Dan Bentuk Tanggung Jawab Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

2.4.1 Kekuatan Pembuktian dan Akibat Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dibuat Notaris Yang Tidak Sesuai Dengan Undang-Undang Jabatan Notaris.

Mengenai kekuatan pembuktian akta otentik diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdara yang berbunyi: “suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari mereka, suatu

⁵³ *Ibid.*,Ps.50 (4)

bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat dalamnya.”⁵⁴ Bila suatu akta otentik memenuhi syarat formal dan materiil maka:⁵⁵

- 1) Pada dirinya langsung mencukupi batas minimal pembuktian tanpa bantuan alat bukti lain.
- 2) Langsung sah sebagai alat bukti akta otentik.
- 3) Pada dirinya langsung melekat nilai kekuatan pembuktian:
 - Sempurna (*volledig*), dan
 - Mengikat (*bindend*).
- 4) Hakim wajib terikat:
 - Menganggap akta otentik tersebut benar dan sempurna.
 - Harus menganggap apa yang didalilkan atau dikemukakan cukup terbukti.
 - Harus terikat atas kebenaran yang dibuktikan akta tersebut, sehingga harus dijadikan dasar pertimbangan mengambil putusan penyelesaian sengketa.

Oleh karena begitu pentingnya kekuatan pembuktian akta otentik maka adalah wajar apabila para pihak yang menghadap kepada seorang notaris berkeinginan agar akta yang mereka minta dibuat oleh notaris merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mempunyai kelebihan-kelebihan sebagaimana disebut diatas jika dibandingkan dengan akta yang dibuat dibawah tangan. Namun demikian, untuk memperoleh kekuatan pembuktian yang sempurna tersebut suatu akta otentik harus memenuhi syarat-syarat formiil dan materiil untuk dapat dikatakan sebagai akta otentik.

Syarat-syarat formiil itu sendiri dapat kita temukan dalam Pasal 1868 KUHPerdara dimana suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.

Berdasarkan Pasal 15 (1) UUHT, SKMHT wajib dibuat dalam akta notariil atau akta PPAT. Sedangkan pengertian akta notaris sendiri dapat kita temukan dalam Pasal 1 (7) UUJN yang menyatakan bahwa Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. Dari ketentuan Pasal 1 (7) UUJN ini dapat kita pahami bahwa suatu akta dapat dikatakan sebagai akta notaris dan

⁵⁴ R.Subekti dan R.Tjitrosudio, *op.cit.*, hal.475.

⁵⁵ Harahap, *op.cit.*, hal.583-584.

mempunyai kekuatan sebagai akta otentik apabila dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN. Dimana ketentuan mengenai bentuk dan tata cara pembuatan akta notaris ini dapat kita temukan dalam BAB VII Bagian pertama mengenai Bentuk dan Sifat akta notaris. Dengan adanya ketentuan mengenai bentuk dan sifat akta notaris tersebut maka setiap akta notaris harus memenuhi ketentuan-ketentuan tersebut untuk dapat dikatakan sebagai akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian yang otentik.

Kemudian berdasarkan Pasal 1869 KUHPerdara dinyatakan bahwa “Suatu Akta, yang, karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai dimaksud di atas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak.” Dari ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1(7) UUJN dan kita hubungkan dengan Pasal 1869 KUHPerdara ini maka apabila suatu akta notaris dibuat tidak sesuai dengan bentuk yang ditetapkan dalam UUJN yang dapat diartikan dibuat cacat dalam bentuknya, maka akta notaris tersebut tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan apabila ia ditandatangani oleh para pihak. Penurunan kekuatan pembuktian akta notaris yang dibuat tidak sesuai dengan bentuk yang ditetapkan oleh UUJN juga dapat kita lihat dalam ketentuan Pasal 84 UUJN dimana dalam ketentuan pasal ini disebutkan pelanggaran-pelanggaran pasal UUJN mana sajakah yang dapat menyebabkan akta tersebut menjadi akta dibawah tangan.

Setelah kita meneliti mengenai bagaimana bentuk blanko SKMHT yang diterbitkan oleh BPN RI kemudian membandingkannya dengan ketentuan-ketentuan dalam UUJN mengenai bentuk dari suatu akta notaris yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna maka dapat kita lihat bahwa ada beberapa syarat-syarat formiil dari suatu akta notaris yang tidak terpenuhi dalam blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI tersebut yang terdapat di bagian awal akta dan akhir atau penutup akta SKMHT tersebut. Ketidakterpenuhiannya syarat-syarat formiil dari blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI untuk dapat dinyatakan sebagai akta notariil yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna antara lain

mengenai tidak adanya keterangan mengenai jam (pada awal akta) dan tidak adanya keterangan mengenai tempat penandatanganan akta dan keterangan ada tidaknya perubahan dalam akta (pada akhir atau penutup akta).

Dengan tidak terpenuhinya syarat-syarat formil dari suatu akta notaris dalam blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI sebagaimana tersebut, maka berdasarkan Pasal 1868 jo Pasal 1869 KUHPerdara jo Pasal 1 (1) jo Pasal 1 (7) jo Pasal 38 jo Pasal 44 jo Pasal 50 (4) jo Pasal 84 UUD 1945 maka SKMHT yang dibuat notaris dengan hanya berpedoman pada tata cara pengisian blanko SKMHT hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan apabila ditandatangani oleh para pihak. Hal ini tentu membawa akibat hukum yang penting bagi sah atau tidak SKMHT tersebut sebagai dasar dari pembuatan APHT, karena berdasarkan Pasal 15 (1) UUD 1945 ditentukan bahwa SKMHT wajib dibuat dalam akta notaris atau PPAT. Dan karena SKMHT yang dibuat dengan tidak sesuai dengan UUD 1945 tidak dapat dikatakan sebagai akta notaris sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 (7) UUD 1945 maka SKMHT yang dibuat oleh notaris tersebut tidak dapat dijadikan dasar dari pembuatan APHT.

2.4.2 Bentuk Tanggung Jawab Notaris Apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Hanya Mempunyai Kekuatan Pembuktian Sebagai Akta Dibawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris.

Seorang notaris yang memberikan pelayanan harus bersifat profesional dimana dalam menjalankan jabatannya dia harus bertanggung jawab atas segala tindakan hukum yang dilakukannya. Selain itu seorang notaris dalam menjalankan jabatannya juga harus amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak. Dengan menjalankan setiap jabatannya secara profesional maka notaris tersebut ikut serta dalam menjaga harkat dan martabat dari notaris di mata masyarakat.

Setiap pelayanan yang dilakukan notaris harus dilakukan dengan sebaik mungkin, tanpa membedakan pelayanan bayaran dan pelayanan cuma-cuma serta menghasilkan layanan yang bermutu, yang berdampak positif bagi masyarakat. Pelayanan yang diberikan tidak semata-mata bermotif mencari keuntungan, melainkan pengabdian kepada sesama manusia.

Pelayanan yang baik, bermutu dan berdampak positif bagi masyarakat hanya dapat dicapai dengan dipenuhinya segala ketentuan-ketentuan yang tercantum peraturan perundang-undangan, khususnya UUJN dan juga harus dengan memperhatikan Kode Etik Notaris yang telah disepakati oleh Organisasi Notaris.

Ketika seorang klien datang menghadap kepada seorang notaris untuk dibuatkan suatu akta, adalah suatu hal yang lazim bahwa klien tersebut ingin agar akta yang dibuat notaris tersebut adalah suatu akta yang otentik karena pentingnya kekuatan pembuktian dari suatu akta otentik tersebut. Oleh karena itu, adalah suatu hal yang wajar jika klien notaris menuntut ganti rugi kepada notaris apabila akta yang dibuat notaris atas permintaan klien tersebut ternyata hanya mempunyai kekuatan pembuktian akta dibawah tangan. Hak menuntut oleh klien kepada notaris ini diatur dalam Pasal 84 UUJN yang berbunyi:

Pasal 84

Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan Bunga kepada Notaris.⁵⁶

Tuntutan ganti rugi kepada notaris yang tersebut dalam Pasal 84 UUJN tersebut karena tindakan-tindakan notaris yang melakukan pelanggaran atau tidak mengindahkan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam UUJN sehingga akta notaris tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dan/atau bahkan menyebabkan akta tersebut menjadi batal demi hukum.

Apabila kita melihat kekuatan pembuktian SKMHT yang dibuat notaris yang hanya berpedoman pada cara pengisian SKMHT yang ditetapkan dalam PMNA/KaBPN Nomor 3/1997, yang tidak memenuhi syarat-syarat formiil dari suatu akta notaris, maka notaris tersebut dapat dituntut oleh klien yang meminta dibuatkan SKMHT tersebut oleh notaris, karena SKMHT tersebut hanya

⁵⁶ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, op.cit.*, Ps.84.

mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Dan karena SKMHT tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan maka adalah suatu hal yang wajar bahwa hal tersebut menimbulkan kerugian yang besar bagi klien tersebut karena SKMHT tersebut tidak dapat dijadikan dasar bagi pembuatan APHT yang menimbulkan akibat bahwa Hak Tanggungan tersebut tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Oleh karena itu, adalah penting bagi seorang notaris dalam membuat setiap akta untuk dengan cermat dan seksama memperhatikan dan mentaati segala ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam UUJN dan Kode Etik Notaris, sehingga kekuatan pembuktian sebagai akta otentik dari akta yang dibuat notaris tersebut tidak dapat dibantah oleh siapapun dan setiap orang akan mengakui akta notaris tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Dan apabila hal tersebut terjadi maka notaris tersebut akan terhindar dari segala tuntutan atas akta yang dibuatnya serta dapat menjaga martabat dan integritas notaris dimata masyarakat.

BAB 3

PENUTUP

3.1. Simpulan.

Dari uraian-uraian yang telah dibahas tersebut diatas, maka ada beberapa hal yang akan dapat disimpulkan:

- 1) Suatu SKMHT yang dibuat notaris dan hanya berpedoman pada tata cara pengisian SKMHT yang ditetapkan dalam huruf h (lampiran 23) Pasal 96 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, tidak memenuhi syarat-syarat sebagai suatu akta otentik, karena tidak sesuai dengan bentuk akta Notaris yang diatur dalam Pasal 38 UUJN, yaitu terdapat kekurangan-kekurangan yang mengakibatkan akta SKMHT tersebut tidak memenuhi kriteria sebagai suatu akta Notaris yang otentik. Diantara kekurangan-kekurangan tersebut terdapat pada awal akta dan bagian akhir atau penutup akta, di bagian awal akta SKMHT tidak terdapat keterangan mengenai Jam pembuatan akta, sedangkan di bagian penutup SKMHT tidak terdapat keterangan mengenai tempat penandatanganan akta, dan keterangan mengenai ada atau tidak adanya perubahan yang dilakukan pada akta. Untuk menjaga keotentitasannya, maka seorang notaris dapat melakukan perubahan-perubahan (*renvoi*) berupa penambahan-penambahan di dalam SKMHT sehingga akta tersebut tetap memenuhi syarat sebagai akta notaris yang mempunyai kekuatan sebagai akta otentik, karena pada dasarnya blanko SKMHT yang diterbitkan oleh BPN-RI tersebut dapat dilakukan perubahan-perubahan (*renvoi*) untuk hal-hal yang diperlukan.
- 2) Suatu Akta SKMHT yang hanya berpedoman pada pada tata cara pengisian SKMHT yang ditetapkan dalam huruf h (lampiran 23) Pasal 96 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan

Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan apabila ditandatangani oleh para pihak karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdato jo Pasal 1(7) jo Pasal 38 UUIJN, yang tidak sesuai dengan ketentuan mengenai Bentuk Akta Notaris yang ditentukan dalam Pasal 38 UUIJN. Hal ini membawa akibat hukum bahwa SKMHT tersebut menjadi batal demi hukum dan tidak dapat dijadikan sebagai dasar pembuatan APHT, karena suatu SKMHT wajib dibuat dalam akta Notariil atau akta PPAT. Hal ini tentunya akan memberikan kerugian bagi para pihak dalam akta, sehingga berdasarkan Pasal 88 UUIJN, pelanggaran notaris yang mengakibatkan akta menjadi akta dibawah tangan atau batal demi hukum memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

3.2. Saran

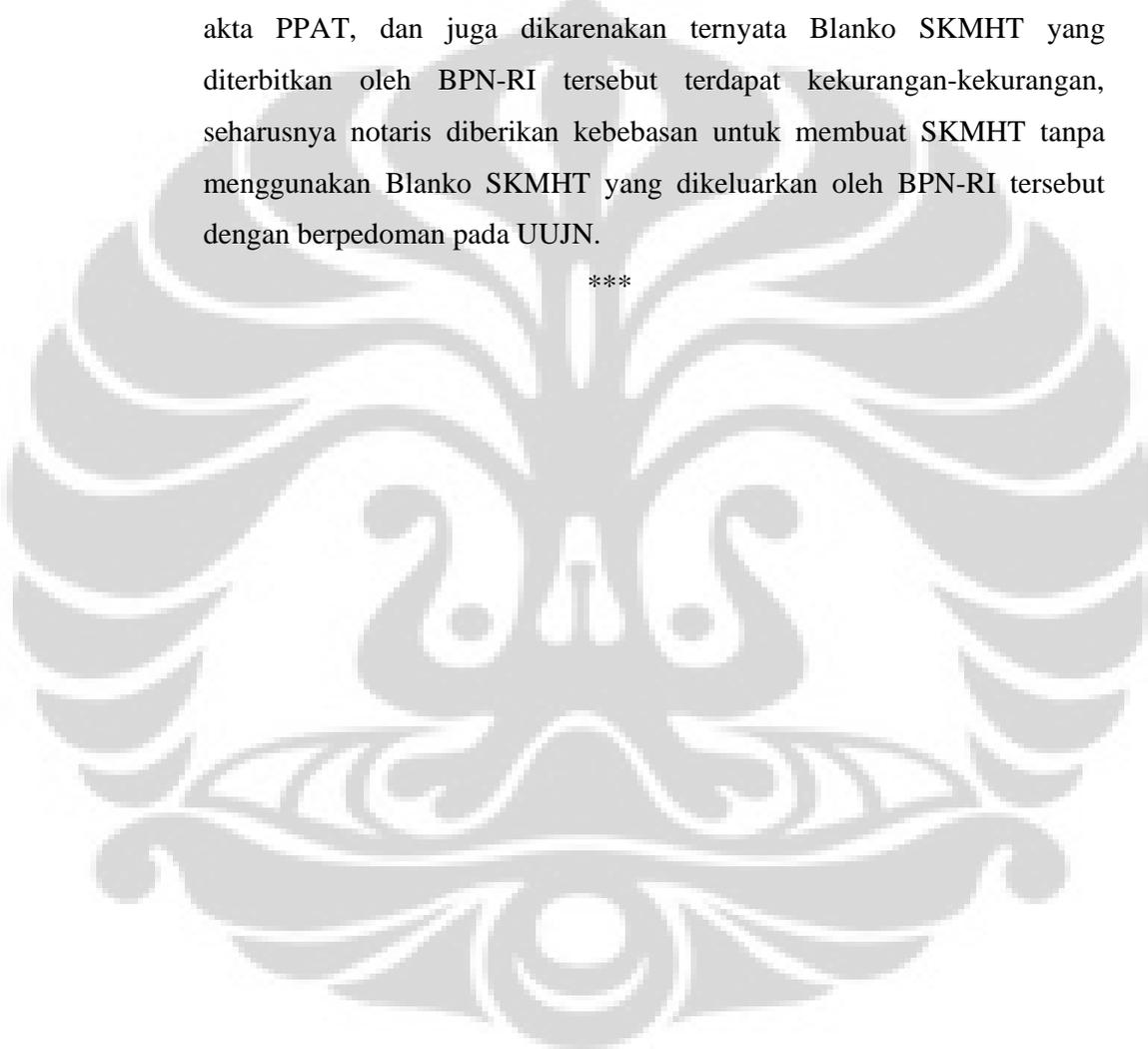
Dari uraian-uraian yang telah dibahas diatas, maka ada beberapa saran yang diajukan oleh penulis, yaitu:

- 1) Kepada Notaris.

Bagi seorang notaris dalam menjalankan jabatannya harus menjalankan jabatannya tersebut secara profesional dalam arti jabatannya tersebut harus dijalankan dengan baik dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang undang-undang yang berlaku. Oleh karena itu, selama ketentuan mengenai Bentuk dan tatacara pengisian blanko SKMHT belum dilakukan perubahan, maka seorang Notaris harus mengisi blanko SKMHT tersebut dengan melihat juga ketentuan yang terdapat dalam UUIJN. Dalam hal ini seorang Notaris dapat melakukan perubahan-perubahan (*renvoi*) dalam Blanko SKMHT tersebut baik dalam awal akta maupun dalam akhir atau penutup akta, sehingga akta SKMHT yang dibuat oleh Notaris tersebut tetap mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

2) Kepada BPN RI.

Seharusnya BPN-RI menentukan bahwa kewenangan notaris dalam membuat akta SKMHT tersebut dapat dilakukan dengan membuat akta notaris tanpa harus menggunakan blanko SKMHT yang diterbitkan oleh BPN-RI, karena hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 15 (1) UUHT yang menyatakan bahwa SKMHT wajib dibuat dalam akta notaris atau akta PPAT, dan juga dikarenakan ternyata Blanko SKMHT yang diterbitkan oleh BPN-RI tersebut terdapat kekurangan-kekurangan, seharusnya notaris diberikan kebebasan untuk membuat SKMHT tanpa menggunakan Blanko SKMHT yang dikeluarkan oleh BPN-RI tersebut dengan berpedoman pada UUJN.



DAFTAR REFERENSI

I. BUKU

Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Cet.1. Bandung: PT. Refika Aditama, 2008.

----- . *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*. Cet. 1. Bandung: CV. Mandar Maju, 2009.

Andasasmita, Komar. *Notaris I*. Bandung: Penerbit Sumur Bandung, 1982.

----- . *Notaris II*. Bandung: Penerbit Sumur Bandung, 1982.

----- . *Notaris Selayang Pandang*. Bandung: Alumni, 1983

----- . *Notaris I Peraturan Jabatan Notaris, Kode Etik dan Asosiasi Notaris*. Bandung: Ikatan Notaris Indonesia, 1991.

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

Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Cet. 4. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*. Cet. 9. Jakarta: Djambatan, 2003.

----- . *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cet. 19. Jakarta: Djambatan, 2008.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Cet. 34. diterjemahkan oleh Soebekti, R dan R.Tjirtrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 2004

Mamudji, Sri. Et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2205.

Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Cet. 1. Yogyakarta: Penerbit Liberty Yogyakarta, 2002.

Notodisoerjo, R.Soegondo. *Hukum Notariat di Indonesia: Suatu Penjelasan*. Jakarta: CV. Rajawali, 1987.

Tan Thong Kie. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: PT. Ichtar Baru Van Houve, 2007.

Tedjosaputro, Liliana. *Etika Profesi Notaris dalam Penegakan hukum pidana*. Cet. 1. Yogyakarta: Biograf Publishing, 1995.

Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet. 5. Jakarta: Penerbit Erlangga, 1999.

Tunggal, Hadi Setia. *Peraturan Pelaksana Undang-Undang Jabatan Notaris*. Jakarta: Harvarindo, 2007.

Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 1*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1997.

-----, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 2*. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1998.

-----, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. Cet. IV. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2002.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2007.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: CV Rajawali, 1985.

Sjahdeini, Sutan Remy. *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*. Jakarta: Alumni, 1999.

II. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia. *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 tahun 1960, LN No. 104 tahun 1960, TLN No. 2043.

-----, *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No. 4 tahun 1996, LN No. 42 tahun 1996, TLN No. 3632.

-----, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 tahun 2004, LN No.117 tahun 2004, TLN No. 4432.

-----, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 tahun 1997, LN No. 59 tahun 1997, TLN No. 3696.

-----, *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 tahun 1998, LN No. 52 tahun 1998, TLN No.3746.

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia. *PMNA/KaBPN Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. PMNA/KaBPN No. 3 Tahun 1997.

Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia. *Peraturan KaBPN Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Peraturan KaBPN No.1 tahun 2006.

Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia. *Peraturan KaBPN Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah..* Peraturan KaBPN No.23 Tahun 2009.

