

**PELAKSANAAN PENANDATANGANAN AKTA OLEH
PENERIMA KUASA DALAM AKTA SURAT KUASA
MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)
YANG DIBUAT OLEH NOTARIS**

TESIS

**Disusun Dalam Rangka memenuhi Persyaratan
Strata-2 Program Studi Magister Kenotariatan**



Oleh:

Miftahul Jannah.SH

B4B005178

**PROGRAM PASCA SARJANA
PROGRAM STUDI MEGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2007

**PELAKSANAAN PENANDATANGANAN AKTA OLEH
PENERIMA KUASA DALAM AKTA SURAT KUASA
MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)
YANG DIBUAT OLEH NOTARIS**

Disusun Oleh :

**Miftahul Jannah, S.H
B4B005178**

Telah dipertahankan didepan Tim Penguji

Pada Tanggal:

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

**Telah disetujui
Pembimbing**

**Mengetahui,
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan**

**H. Achmad Busro.,S.H.,M.Hum
NIP. 130 606 004**

**H. Mulyadi, S.H.,M.S
NIP. 130 529 429**

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil karya pekerjaan saya sendiri didalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh keserjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan di Lembaga Pendidikan lainnya.

Semarang, 2007

Miftahul Jannah, S.H

*Ku Persembahkan Tesis Ini Untuk Kedua
Orang Tua Ku Yang Paling Aku Sayangi...*

Mama... (Ruswity Zulaieha)

Papa.. . (Zul Syafri)

KATA PENGANTAR

Dengan Mengucap Syukur Alhamdulillah kepada Allah SWT, karena dengan Rahmat dan Hidayahnya Penulis dapat Menyelesaikan Tesis dengan judul **PELAKSANAAN PENANDATANGANAN AKTA OLEH PENERIMA KUASA DALAM AKTA SKMHT YANG DIBUAT OLEH NOTARIS** guna memperoleh Gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis berharap semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi Civitas Akademika yang terkait dengan Tesis ini. Akhirnya atas bantuan dari berbagai pihak yang telah memberikan masukan dan dorongan kepada Penulis hingga terselesaikannya Tesis ini, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Allah SWT yang berkat Rahmat dan Hidayahnya Penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.
2. Kedua Orang Tua ku Tercinta Mama (Ruswity Zulaieha) Papa (Zul Syafril) yang telah memberikan dukungan materiil dan inmateril serta doa dan kasih sayang yang besar demi terselesainya Tesis ini. Untuk Papa, semoga bahagia dan senang karena akhirnya dari ke empat anak mu ada yang bisa mewujudkan cita-citamu untuk jadi seorang Notaris.
3. Prof .Dr dr. Susilo Wibowo, M.S, Med.Sp.And, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak Mulyadi, S.H,.M.S, selaku Ketua Tim Penguji dan selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

5. Bapak Yunanto, S.H.,M.Hum, selaku anggota tim penguji dan selaku Sekretaris I (Bidang Akademik) Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Bapak Budi Ispriyarso, S.H.,M.Hum, selaku anggota tim penguji dan selaku Sekretaris II (Bidang Administrasi Umum dan Keuangan) Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
7. Bapak H.Achmad Busro SH.M.Hum selaku anggota tim penguji dan dan sebagai dosen pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu untuk memberikan dorongan, petunjuk dan bimbingan sehingga tesis ini dapat diselesaikan.
8. Bapak A. Kusbiyandono, S.H.,M.Hum, selaku Dosen Wali
9. Bapak Dwi Purnomo,S.H.,M.Hum, selaku anggota Tim Penguji tesis penulis.
10. Bapak/Ibu Dosen yang telah banyak memberikan bekal ilmu pengetahuan kepada penulis selama menempuh perkuliahan pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
11. Bapak/Ibu Tata Usaha Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, yang telah banyak membantu memperlancar jalannya administrasi.
12. 1. Kantor Notaris & PPAT H.UYUN YUDIBRATA,SH 2. Kantor Notaris & PPAT Achmad Bajumi S.H 3. Kantor Notaris & PPAT Elza Gozali S.H 4. Kantor Notaris & PPAT Zainal Abidin S.H. beserta karyawan. yang bersedia membantu penulis untuk dapat menyelesaikan tesis ini.
13. Seseorang yang jauh disana dan selalu dekat dihati dimana pun dirimu berada, terimakasih buat semuanya

14. Kakak-kakak ku Ceu Imay, Aial & Teh Taty, Aiif & Sri, Teh Lilis serta keponakan-keponakan ku tersayang Ibnu, Luli, Egi, Aldi, Ichsan serta ade sepupuku Vita Apriyani & Iqbal Perdana sebagai teman curhat ku selama di Semarang, Makasih ya..

15. Teman-teman dekatku, Suwartini, Iyam, Dila, Mas Nengah Reza, Nyoman Roy, Abah dody, dan laen-laen terimakasih banyak buat semuanya

16. Pegawai PT. Kereta Api Indonesia Khususnya Plka: Mas Trisno, Mas Irmadon, Mas Imam, Mas Ujang, Mas Avied, Pak Jodi, Abah Solihin, Mas Bagyo, Mas Karja, Alm.Mas Rahmayanto, Mas Nanang, Pak yanto Geblek, Mas Trie, PAP JAKK, Pegawai Stasiun Semarang Tawang Mas Suto, Kondaktur dan Crew Kereta Gumarang, Sembrani, Argo Bromo Anggrek, Argo Gede dan Kamandanu. Makasih banyak atas jalinan persaudaran yang udah aku dapat di kereta.

15. Teman-teman Angkatan 2005 Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa sebagai manusia biasa yang tentunya mempunyai keterbatasan, sehingga tesis ini masih jauh dari sempurna, untuk itu penulis mohon kritik dan saran dari pembaca.

Akhir kata, besar harapan penulis semoga penulisan tesis ini dapat bermamfaat bagi semua pihak.

Semarang, 2007

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan	ii
Pernyataan.....	iii
Persembahan	iv
Kata Pengantar.....	v
Daftar Isi.....	viii
Abstraksi.....	xii
Abstract.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Mamfaat Penelitian.....	8
E. Sistematika Penulisan Tesis.....	
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
A. Notaris	11
1. Pengertian Notaris	11

2. Sejarah Notaris	12
3. Tugas dan Wewenang Notaris	14
B. Akta Notaris	19
1. Pengertian Akta	19
2. Pengertian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)	20
3. Bagian-Bagian Akta Notaris.....	22
a. Kepala Akta	22
b. Komparisi	23
c. Premisse atau Preaemisse	25
d. Isi Akta	25
e. Akhir Akta.....	26
4. Peresmian Akta	27
C. Tinjauan Umum Tentang perjanjian	32
1. Pengertian Perjanjian	32
2. Syarat Sahnya Perjanjian	33
3. Saat dan Tempat Lahirnya Perjanjian	37
4. Asas- Asas Perjanjian	39
D. Pembuktian.....	46
1. Pengertian Pembuktian	46
2. Alat-Alat Bukti	49
3. Alat Bukti Tulisan	50

BAB III METODE PENELITIAN.....	56
A. Metode Pendekatan	57
B. Spesifikasi Penelitian.....	58
C. Populasi dan sample	58
D. Teknik Pengumpulan Data	59
E. Lokasi Penelitian	60
F. Analisis Data	60
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	62
A. Pelaksanaan Penandatanganan Akta Notaris	62
1. Prosedur Penandatanganan Akta	62
2. Keotentikan Akta	68
B. Syarat Sahnya Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris	70
1. Syarat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan	70
2. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah	71
3. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan dan Hapusnya Hak Tanggungan	78

C.	Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Terjadinya Eksekusi	
	Hak Tanggungan	92
	1. Faktor Terjadinya Eksekusi	92
	2. Upaya Perlindungan Hukum	94
	BAB V PENUTUP.....	96
	A. Kesimpulan.....	96
	B. Saran.....	97

DAFTAR PUSTAKA.

LAMPIRAN .

ABSTRAKSI

Kebutuhan akan lembaga notariat tidak terlepas dari kebutuhan akan perlunya pembuktian tertulis dalam lapangan hukum perdata. Mengingat keadaan ini maka notaris tidak saja berperan sebagai orang yang membuat alat bukti otentik namun juga sebagai penemu hukum.

permasalahan dalam penelitian ini adalah:

3. Bagaimanakah akibat hukumnya pelaksanaan penandatanganan akta notaris oleh penerima kuasa dalam akta SKMHT yang dibuat oleh notaris.
4. Apakah penandatanganan akta SKMHT oleh penerima kuasa tidak dihadapan notaris dapat dijadikan alasan oleh pemilik obyek tanggungan untuk menolak jika dikemudian hari obyek tanggungan akan dieksekusi.

Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang dilakukan sesudah mulai berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan dan sebelum tanggal 1 Agustus 1996 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Undang Undang hak Tanggungan atas tanah beserta benda benda yang berkaitan dengan tanah diundangkan pada tanggal 9 April 1996.

Metode Pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yurides empiris, yaitu suatu metode pendekatan yang menekankan pada teori-teori hukum dan aturan-aturan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti atau suatu pendekatan yang melihat dari factor yuridisnya. Metode pendekatan yuridis empiris ini merupakan cara prosedur yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data dilapangan.

penandatanganan suatu akta yang dibuat dihadapan notaris. Akan tetapi khusus untuk akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) biasanya ketentuan tersebut tidak mutlak harus dipenuhi dan lebih sering terjadi Pihak Bank selaku Penerima Kuasa yang biasanya diwakili oleh Pimpinan atau Karyawan yang mendapat surat kuasa khusus tidak menandatangani akta SKMHT selaku Penerima Kuasa dihadapan notaris.

Penandatanganan akta secara umum tetap diupayakan untuk tetap berpegangan pada Pasal 16 ayat (1) l yang mengatur tentang pembacaan akta dihadapan penghadap, dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh para penghadap, saksi dan Notaris.

Kata kunci: Penandatanganan akta, penerima kuasa, akta SKMHT

ABSTRACT

Requirement of notary institute not quit of requirement the importance of verification written in civil law field. Considering this situation hence notary not even personate one who make authentic evidence appliance but also as law inventor

Problems in this research are :

1. How legal consequences of signing execution notary deed by endorsee in SKMHT act which made by notary.
2. Do signing of SKMHT act by endorsee not before notary can be made the reason by responsibility object owner to refuse if later object responsibility will be execute.

Empowering burdensome Rights Responsibility after going into operation of Rights Responsibility Regulation and before 1 August 1996 Regulation Number 4 Year 1996 about Right Responsibility Regulation to the land along with objects related to land invited on 9 April 1996.

Approach method which used in this research is empirical juridical approach, that is an approach method which emphasizing at law theories and law order which related to problems or an approach which see from its juridical factors. This juridical empirical approach method represent way of procedure which utilized to solve research problems with checking secondary data first and then continued by performing research to field data.

Signing of act which made before notary. However special for the act of Letter of Attorney Burdensome Responsibility Rights (SKMHT) usually the rule is not absolute have to fulfill and a more regular happened Bank Party always Receiver Power which usually deputized by Head or Employees getting special full power not sign SKMHT act as Receiver Have the power before Notary.

Act signing in general remain to strived to remain hold into article 16 section (1) 1 arranging about read of act before Side, attended by at least 2 (two) eyewitness and signed forthwith by all side, eyewitness and notary.

Keywords : Signing Act, endorsee, SKMHT act.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Di tanah air Indonesia, notariat sudah dikenal semenjak Belanda menjajah Indonesia, karena notariat adalah suatu lembaga yang sudah dikenal dalam kehidupan mereka di tanah airnya sendiri. Lembaga notariat dibentuk untuk mengakomodir segala hal yang berkaitan dengan lapangan hukum keperdataan khususnya kebutuhan akan pembuktian.¹⁾

Pada mulanya lembaga notariat diperuntukan bagi golongan penduduk Eropa dan golongan penduduk Timur Asing serta penduduk Pribumi yang menundukan diri pada hukum perdata barat.²⁾ Penggolongan penduduk pada masa itu diatur dalam Pasal 161 Indische Staatsregeling, yang membagi penduduk Indonesia menjadi 3 (tiga) golongan, yaitu : golongan Eropa, golongan Timur Asing dan golongan Pribumi. Pasal 131 ayat (2) huruf b Indische Staatsregeling menyebutkan bahwa :

Untuk orang-orang pribumi, Timur Asing dan bagian dari golongan-golongan ini, seberapa perlu kebutuhan masyarakat mereka itu membutuhkannya, maka mereka itu dapat ditundukan kepada peraturan-peraturan yang berlaku untuk golongan Eropa, dengan seberapa perlu dirubah, atau ditundukkan kepada peraturan - peraturan yang bersama -sama berlaku untuk mereka dan golongan

¹⁾ Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba Serbi Praktek Notaris* (Jakarta : PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000), hal. 243

²⁾ R.Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia* (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1993), hal.3

Eropa, sedang selanjutnya peraturan-peraturan hukum yang berhubungan dengan agamanya dan kebiasaannya (adat) tetap dihormati, tetapi dengan ketentuan bahwa dapat diadakan penyimpangan daripadanya, apabila kepentingan umum atau kebutuhan kemasyarakatan mereka menghendakinya.³

Penggolongan penduduk ke dalam tiga golongan berpengaruh pada sistem hukum perdata yang ada pada masa itu. Keadaan ini mengakibatkan adanya pluralisme dalam lapangan hukum perdata. Dengan demikian diperlukan penundukan diri bagi golongan penduduk non Eropa agar hukum perdata barat dapat diberlakukan untuk mereka. Namun sejak kemerdekaan Indonesia tanggal 17 Agustus 1945, Pasal 131 dan Pasal 163 Indische Staatsregeling tidak berlaku lagi dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1946 tentang Kewarganegaraan dan selanjutnya Pasal II Aturan Peralihan Undang Undang Dasar 1945 menjadi dasar hukum tetap berlakunya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di Indonesia hingga saat ini.

Dalam Pasal 131 Indische Staatsregeling, dapatlah di ketahui bahwa penyimpangan dalam penerapan hukum notariat untuk mereka yang tidak tunduk kepada hukum perdata. mendapatkan dasar hukumnya pada pasal tersebut. Sebab hukum notariat yang erat hubungannya dengan hukum perdata karena pada dasarnya hukum notariat mengatur kekuatan pembuktian dari akta notaris, hal mana yang di atur dalam Pasal 1868 dan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Yang pembuktiannya dapat dianggap sah dengan akta Notaris.⁴

³ Ibid

⁴ Ibid

Dalam masyarakat pribumi segala tindakan keperdataan dibuktikan dengan adanya saksi-saksi. Keberadaan saksi mempunyai sisi kelemahan, yaitu bilamana saksi-saksi tersebut telah tidak ada, baik dalam arti meninggal dunia atau telah meninggalkan / pindah ke tempat lain yang tidak diketahui keberadaannya. Kondisi ini menyadarkan orang-orang yang berkepentingan untuk membuat bukti tertulis yang ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi.

Kebutuhan akan lembaga notariat tidak terlepas dari kebutuhan akan perlunya pembuktian tertulis dalam lapangan hukum perdata. Mengingat keadaan ini maka notaris tidak saja berperan sebagai orang yang membuat alat bukti otentik namun juga sebagai penemu hukum.

Perkembangan dunia usaha telah mendorong lapangan hukum keperdataan untuk senantiasa mengakomodir kebutuhan akan pembuktian tertulis. Akta otentik mempunyai kekuatan bukti formil dan materiil. Formilnya yaitu bahwa benar para pihak sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta itu. Materiil, bahwa apa yang diterangkan dalam akta adalah benar.⁵

Notaris dalam profesinya sesungguhnya merupakan instansi yang dengan akta-aktanya menimbulkan alat-alat pembuktian tertulis dengan mempunyai sifat otentik. Keotentikan suatu akta sangat ditentukan oleh terpenuhinya unsur-unsur yang ada dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan : “ suatu akta otentik ialah suatu akta

⁵ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam teori dan Praktek*. (Bandung: Mandar Maju 2005) hal. 67

yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, di buat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu di buatnya”.⁶

Pengaturan Notaris dahulu diatur dalam *Reglement op het notarisambt in Nederlands Indie* (Peraturan Jabatan Notaris) Stb 1860 No. 3 Notaris adalah orang yang berkewenangan untuk membuat alat pembuktian tertulis yang otentik. Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris menyebutkan :

Notaris adalah pejabat umum yang khusus satu-satunya berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan-perbuatan, perjanjian-perjanjian, dan penetapan-penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan atau yang di haruskan oleh suatu peraturan atau yang berkepentingan menghendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grossnya, salinan dan kutipannya, semua sepanjang perbuatan akta itu oleh suatu pejabat umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.⁷

Keberadaan suatu akta otentik sebagai bukti tertulis dibuat atas perintah Undang-Undang dan dapat juga karena kehendak para pihak.

Bahwa *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesie* (Stb 1860:3) yang mengatur mengenai Jabatan Notaris sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat, bahwa Notaris merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum maka berdasarkan

⁶ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: PT.Pradnya Paramita 2001) hal.475

⁷ G.H.S. Lumban Tobing *Peraturan Jabatan Notaris* (Jakarta : Penerbit Erlangga, 1992) hal.31

pertimbangan dibentuk Undang-Undang tentang Jabatan Notaris maka terbentuklah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.⁸

Suatu akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna. Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan : “ suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hal ini dari pada mereka, suatu bukti sempurna tentang apa yang ada didalamnya”.⁹

Kemajuan dunia usaha dan teknologi telah banyak membawa pengaruh dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat. Kecepatan dunia informasi yang dapat diperoleh dari berbagai media komunikasi sangat membantu setiap orang untuk tetap dapat berkomunikasi meskipun dipisahkan jarak dan tempat. Situasi ini memberikan peluang bagi setiap orang untuk tetap dapat menjalankan aktifitas usahanya ataupun melakukan kesepakatan-kesepakatan melalui prasarana dan sarana komunikasi yang ada. Semakin tingginya aktifitas manusia mendorong untuk dilakukannya terobosan-terobosan baru dalam aspek sosial-ekonomi. Kondisi ini harus pula di dukung oleh kesiapan dalam lapangan hukum. Segala kesepakatan yang diambil oleh pelaku-pelaku usaha baik orang atau badan hukum harus tetap mendapat perlindungan dan kepastian hukum.

⁸ *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*

⁹ R.Subekti dan R.Tjitrosudibio *Op.Cit* .hal.475

Perjanjian yang dituangkan dalam akta yang dibuat dihadapan Notaris selanjutnya ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan notaris. Pasal 44 Ayat (1) menyebutkan : “ segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya”.¹⁰

Dengan ditandatanganinya akta oleh para pihak dihadapan Notaris maka perjanjian yang mereka sepakati telah mengikat dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka. Saat penandatanganan akta merupakan salah satu penentu lahirnya perjanjian.

Dalam dunia praktek tidak jarang bahwa penandatanganan akta Notaris oleh salah satu pihak yang tidak dilakukan dihadapan Notaris. Sebagai contoh, keadaan ini sering terjadi berkaitan dengan penandatanganan akta-akta Notaris yang berhubungan dengan dunia perbankan seperti penandatanganan Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Penandatanganan SKMHT sering dilakukan secara terpisah antara kepala cabang yang mewakili pihak Bank selaku Penerima Hak Tanggungan, adakalanya tidak menandatangani akta SKMHT tersebut di hadapan Notaris, hanya pihak pemberi Hak Tanggungan sajalah yang biasanya menandatangani aktanya dihadapan Notaris.

Pelaksanaan penandatanganan akta SKMHT yang tidak dilakukan dihadapan Notaris oleh pihak Bank selaku Penerima Hak Tanggungan, biasanya

¹⁰ *Pedeoman Pelaksanaan Tugas Majelis Pengawas Notaris*, (Jakarta : CV. Medya Duta 2005) hal.116

dikarenakan kesibukan dan efisiensi waktu. Dari sisi pihak Bank selaku penerima Hak Tanggungan bertitik tolak kepada kesibukan yang dimiliki oleh Kepala Cabang Bank dan berkaitan pula sebagai suatu bentuk servis atau pelayanan kemudahan yang diberikan kepada Debitur untuk segera dapat memperoleh pinjaman jika Debitur harus menunggu waktu luang dari pihak Bank, maka kepentingannya untuk mendapatkan sesegera mungkin dana pinjaman akan menjadi tertunda. Keadaan ini kemungkinan akan berkembang kepada jenis-jenis akta Notaris lainnya. Hal ini akan membawa konsekuensi tersendiri bagi Notaris dan para pihak bila suatu saat timbul perselisihan yang berkaitan dengan isi perjanjian yang tertuang dalam akta. Sehingga penulis berkeinginan untuk menyusun tesis dengan judul: **"PELAKSANAAN PENANDATANGANAN AKTA OLEH PENERIMA KUASA DALAM AKTA SKMHT YANG DIBUAT OLEH NOTARIS"**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang tersebut, maka permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah akibat hukumnya pelaksanaan penandatanganan akta notaris oleh penerima kuasa dalam akta SKMHT yang dibuat oleh notaris?
2. Apakah penandatanganan akta SKMHT oleh penerima kuasa tidak dihadapan notaris dapat dijadikan alasan oleh pemilik obyek tanggungan untuk menolak jika dikemudian hari obyek tanggungan akan dieksekusi ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang diharapkan dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui tentang akibat hukum pelaksanaan penandatanganan akta notaris oleh penerima kuasa dalam akta SKMHT yang dibuat oleh notaris.
2. Untuk mengetahui apakah penandatanganan akta SKMHT oleh penerima kuasa tidak di hadapan notaris dapat dijadikan alasan oleh pemilik obyek tanggungan untuk menolak jika dikemudian hari obyek tanggungan akan dieksekusi.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diperoleh dari penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Sebagai bahan masukan dan sumbangan pemikiran dalam bidang ilmu hukum khususnya tentang akta Notaris.
2. Sebagai masukan lainnya yang berkaitan dengan kenotariatan khususnya penelitian tentang penandatanganan akta notaris yang dilakukan tidak dihadapan Notaris.

E. Sistematika Penulisan Tesis

Hasil penelitian yang diperoleh setelah dilakukan analisis kemudian disusun dalam bentuk laporan akhir dengan penulisan sistematika penulisannya sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN, berisi tentang uraian latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA, berisi tentang uraian tentang notaris yang terdiri dari pengertian notaris, sejarah notaris, tugas dan wewenang notaris. Akta Notaris yang terdiri dari pengertian akta, Pengertian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Bagian-bagian akta notaris yang terdiri atas kepala akta, komparisi, premisse atau preaemisse, isi akta, akhir akta dan peresmian akta. Tinjauan umum tentang perjanjian yang terdiri dari pengertian perjanjian, syarat sahnya perjanjian serta saat dan tempat lahirnya perjanjian. Serta pembuktian yang terdiri dari pengertian pembuktian, alat-alat bukti, alat bukti tulisan.

BAB III METODE PENELITIAN, Metode Penelitian, dalam bab ini menguraikan tentang metode penelitian yang menjelaskan tentang metode pendekatan, spesifikasi penelitian, populasi dan sample, teknik pengumpulan data, lokasi penelitian dan analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, yang menguraikan tentang pelaksanaan penandatanganan akta notaris yang meliputi prosedur penandatanganan akta, serta keotentikan akta. Syarat sahnya akta surat kuasa membebankan hak tanggungan yang dibuat oleh notaris yang meliputi syarat surat kuasa membebankan hak tanggungan, surat kuasa membebankan hak tanggungan dalam perjanjian kredit pemilikan rumah, serta tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan dan hapusnya hak tanggungan. Dan faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya eksekusi hak tanggungan yang meliputi faktor terjadinya eksekusi serta upaya perlindungan hukum.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN, memuat tentang kesimpulan dari pada pembahasan yang telah diuraikan dan disertai saran-saran sebagai rekomendasi berdasarkan temuan-temuan yang diperoleh dalam penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Notaris

1. Pengertian Notaris

Dalam Pasal 1 Reglement op het Notarisam Staatblad 1860 Nomor 3 menyebutkan :

De notarissen zijn openbare ambtenaren, uitsluitend bevoegd om authentieke akten op te maken wegens alle handelingen, overeenkomsten en beschikkingen, waarvan eene algemeene verordening gebiedt of de belanghebbenden verlangen, dat bij authentiek geschrift blijken zal, daarvan de dagtekening te verzekeren, de akten in bewaring te houden en daarvan grossen, afschriften en uittreksels uit te geven; alles voorzover het opmaken dierakten door ene algemeene verordening niet ook aan andere ambtenaren of personen opgedragen of voorbehouden is.

Terjemahannya sebagai berikut :

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalamsuatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.¹¹

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris bahwa Notaris adalah

¹¹ G.H.S. Lumban Tobing, *Loc Cit*

pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini¹²

Notaris adalah sebuah profesi karena di dalamnya mengandung arti suatu pekerjaan dengan keahlian khusus yang menuntut pengetahuan luas dan bertanggung jawab, diabdikan untuk kepentingan orang banyak, mempunyai organisasi atau asosiasi profesi, mendapat pengakuan masyarakat serta mempunyai kode etik.

2. Sejarah

Kata Notaris berasal dari kata Notarius yang berasal dari bahasa Romawi yang kata-tersebut diberikan kepada orang-orang yang menjalankan pekerjaan menulis. Ada juga yang berpendapat bahwa nama "*Nota literaria*" yaitu (tanda merk atau kerakter) yang menyatakan suatu perkataan.¹³

Pada abad ke-lima dan ke-enam sebutan notarius (notaris) diberikan kepada penulis (sekertaris) raja. Namun sebelumnya pada akhir abad ke-lima sebutan tersebut diberikan kepada pegawai-pegawai istana yang melaksanakan tugas-tugas administratif. Lembaga notariat di Indonesia berasal dari Italia Utara yang sebelumnya sudah masuk di negara Prancis dan Belanda. Lembaga notariat tumbuh di pusat-pusat perdagangan di Italia Utara itu baru tumbuh sekitar abad XI

¹² Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, hal. 93

¹³ Tan Thong kie, *Studi Notarist & Serba-Serbi Praktek Notaris* (Jakarta:PT. Ichtiar Baru Van Hoeve 2000) hal.230

Masehi, namun sesungguhnya ada lembaga Notariat yang disebut *notarius, tabelliones dan tabularii* yang sudah dikenal pada zaman Romawi abad II dan III Masehi.

Notaris pertama yang diangkat di Indonesia ialah Melchoir Kerchem, yaitu sekretaris dari Collage van schepenen pada tanggal 27 Agustus 1620 sesudah didirikannya kota Jakarta pada tanggal 4 Maret 1621 sebagai Ibukota dari Oost Indische Compagnie.

Pada tanggal 16 Juni 1652 ditetapkan instruksi pada para Notaris pertama di Indonesia atau Hindia Belanda yang terdiri dari sepuluh Pasal, isinya menyatakan bahwa Notaris:

1. Minimal memiliki pengetahuan tentang hukum atau *costumen statuyen en rechten* dari negeri-negeri dibawah kekuasaan Belanda.
2. Notaris harus diuji.
3. Memberi jaminan bahwa tidak akan kesalahan atau kealpaan.
4. Harus menyelenggarakan protokol dan daftar yang setiap waktu diperlihatkan kepada Ketua Pengadilan atau reat dan Kejaksaan atau magistrate dikota bersangkutan.
5. Melakukan jabatan dengan sebaik-baiknya dan bila perlu melayani fakir miskin secara gratis atau *prodeo*.
6. Tidak akan melakukan atau menerima pemalsuan-pemalsuan.
7. Memegang teguh rahasia jabatan.
8. Tidak akan membuat akta untuk kepentingan atau menyangkut pribadinya.

9. Tidak akan mengeluarkan salinan atau turunan akta selain kepada pihak yang berkepentingan.
10. Menetapkan tarif honorarium Notaris.

3. Tugas dan wewenang Notaris.

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.¹⁴

- a. Akta otentik yang berwenang membuatnya selain oleh Undang
- b. Suatu Risalah (berita acara) penilaian atau keterlambatan / kelalaian pegawai penyimpan hipotik, disamping notaris, juru sita pun berwenang untuk membuatnya (Pasal 1227 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)
- c. Berita acara tentang penawaran uang tunai yang diikuti dengan penyimpanan atau penitipan, selain notaris, juru sita berwenang untuk membuatnya (Pasal 1405 dan Pasal 1406 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- d. Akta protes non akseptasi dan protes non pembayaran, selain notaris, juru sita juga berwenang untuk membuatnya (pasal 143 huruf b Kitab Undang-Undang Hukum Dagang)

¹⁴ *Loc Cit*

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 perbuatan 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.¹⁵

Dalam Pasal 15 ayat (2) Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 menyebutkan bahwa Notaris berwenang pula:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membukukan surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotocopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyulihan hukum sehubungan dengan pertanahan; atau
- f. membuat akta riasalah lelang

Dalam Pasal 16 Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 mengatur tentang Kewajiban Notaris dalam menjalankan jabatannya.

(1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban:

¹⁵ *Op.Cit* hal.100

- a. bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- d. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- e. merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali Undang-Undang menentukan lain;
- f. menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- g. membuat daftar dari akta proses terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- h. membuat daftar dari akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- i. mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang

tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;

- j. mencatat setiap repertarium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- k. mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- l. membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris.

m. Menerima magang calon Notaris

(2) Menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan akta dalam bentuk originali.

(3) Akta originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah akta:

- a. pembayaran uang sewa, bunga dan pensiun;
- b. penawaran pembayaran tunai;
- c. proses terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
- d. akta kuasa;
- e. keterangan kepemilikan; atau
- f. akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan

(4) Akta originali sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu bentuk dan isi yang sama, dengan

ketentuan pada setiap akta tertulis kata-kata “berlaku sebagai satu dan satu berlaku untuk semua”

- (5) Akta originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.
- (6) Bentuk dan ukuran cap/stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf k ditetapkan dengan Peraturan Menteri.
- (7) Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi dan Notaris.
- (8) Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l dan ayat (7) tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagaimana akta di bawah tangan.
- (9) ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) tidak berlaku untuk pembuatan akta wasiat.

Fungsi notaris berdasarkan sifat dari akta yang dibuatnya adalah:

- a. memberikan bukti otentik tentang adanya keterangan yang telah diberikan para pihak notaris dan dituangkan dalam akta-akta tersebut. Dan notaris memastikan bahwa benar para pihak telah memberikan keterangan-keterangan tersebut yang telah dituangkan dalam akta yang bersangkutan.

- b. Memberikan bukti otentik yaitu bukan tentang apa yang diterangkan kepada notaris, namun bukti tentang apa yang diterangkan kepada notaris, namun bukti otentik tentang perbuatan atau kenyataan yang terjadi dihadapan notaris sewaktu pembuatan akta.

B. Akta Notaris

1. Pengertian Akta

Istilah akta berasal dari bahasa Belanda “acte”. Ada dua pendapat mengenai pemberian arti terhadap “acte”, pendapat pertama mengartikan akta sebagai surat dan pendapat kedua mengartikan akta sebagai perbuatan hukum. Beberapa sarjana yang menganut pendapat pertama antara lain adalah A.Pitlo yang mengartikan akta sebagai surat-surat yang ditandatangani, yang dipakai sebagai bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa dibuat.¹⁶

Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa, yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.¹⁷

Dari 2 (dua) pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa tidak semua surat dapat disebut sebagai akta, hanya surat-surat yang memenuhi syarat-syarat tertentu yang dapat disebut sebagai akta. Syarat-syarat untuk dapat disebut sebagai akta adalah:

¹⁶ A.Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa*, (PT.Internusa, Jakarta 1978) hal. 52

¹⁷ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Sebuah Pengantar*, (Liberty, Yogyakarta 1996) hal.106

- a. surat tersebut harus ditandatangani
- b. surat itu harus memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan
- c. surat tersebut diperuntukan sebagai alat bukti

2. Pengertian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang dilakukan sesudah mulai berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan dan sebelum tanggal 1 Agustus 1996 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Undang Undang hak Tanggungan atas tanah beserta benda benda yang berkaitan dengan tanah diundangkan pada tanggal 9 April 1996. Surat kuasa membebaskan hipotik, surat kuasa membebaskan credietverband dan surat kuasa untuk menjaminkan tanah yang dibuat sesudah mulai berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan dan sebelum tanggal 1 Juni 1996, sepanjang mengenai kuasa membebaskan hak jaminan yang bersangkutan, berlaku sebagai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan dapat dipergunakan Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan dapat dipergunakan untuk dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut dengan 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 kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan

utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.¹⁸

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan harus dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, dengan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan
2. Tidak memuat kuasa substitusi
3. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang, nama dan identitas kreditur dan debitur jika bukan pemberi Hak Tanggungan.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya. Surat kuasa membebankan hak tanggungan terhadap hak atas tanah yang sudah terdaftar (bersertifikat) wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 bulan jika belum bersertifikat adalah 3 bulan. Jangka waktu 3 bulan berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertifikat tetapi belum dibalik nama atas nama pemberi hak tanggungan.

¹⁸ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Undang Undang Hak Tanggungan.

3. Bagian-bagian Akta Notaris.

Dalam akta notaris terdiri dari 5 (lima) bagian, yaitu:

a. Kepala Akta

Bagian kepala akta adalah bagian permulaan akta sampai dengan komparisi. Kepala akta terdiri dari nomor akta, kata-kata “menghadap kepada saya,” nama dan tempat kedudukan notaris dan diakhiri dengan kata-kata “dengan dihadiri oleh para saksi, yang saya, Notaris kenal yang namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini”.¹⁹

Judul akta memberikan identitas pada akta yang dibuat oleh notaris. Dari judul ini dapat diketahui jenis perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta tersebut.

Nomor akta, Notaris diwajibkan untuk membuat reportorium, dalam membuat reporerium ini notaris wajib membuat nomor dari akta yang disimpannya. Oleh karena itu untuk memudahkan penomeran dalam reportorium maka notaris selalu mencantumkan nomor akta pada setiap pembuatan akta. Nomor akta setiap awal bulan dimulai dengan nomor 1. nomor akta ini boleh ditulis di atas judul akta atau dibawah judul akta. Nomor akta harus ditulis dengan angka tidak boleh dengan huruf.

Jam, hari, tanggal, bulan dan tahun yang disebutkan dalam akta bukan ketika para pihak menghadap kepada notaris. Tetapi yang disebutkan adalah saat penandatanganan akta.

¹⁹ Tan Thong Kie, *Op Cit*, hal.204

Kata-kata “menghadap kepada saya” merupakan kalimat aktif. Hal ini menyatakan bahwa orang yang berkeinginan untuk membuat akta menghadap kepada notaris. Jadi pembuatan akta tersebut benar-benar dikehendaki oleh para pihak.

Dalam kepala akta ini juga disebutkan nama notaris yang membuat akta dan tempat kedudukannya. Jika notaris dalam kapasitasnya sebagai notaris pengganti maka disebutkan dasar pengangkatannya. Pengangkatan notaris pengganti yang menggantikan notaris yang cutinya kurang dari 6 (enam) bulan maka dasar pengangkatannya adalah Majelis Pengawas Daerah tempat ia berkedudukan. Untuk notaris pengganti yang cutinya lebih dari 6 (enam) bulan sampai dengan satu tahun maka dasar pengangkatannya adalah Majelis Pengawas Wilayah. Sedangkan untuk cuti lebih dari 1 (satu) tahun dasar pengangkatannya adalah Majelis Pengawas Pusat.

Kepala akta diakhiri dengan kata-kata “dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris kenal dan nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini”.

b. Komparisi

Komparisi berasal dari kata *Comparitie* yang berarti tindakan menghadap dalam hukum atau dihadapan pejabat umum. Dalam praktek notaris, komparisi adalah bagian dari akta notaris yang memuat keterangan orang menghadap, jabatan penghadap, tempat tinggal penghadap dan keterangan kualitas penghadap. Dari komparisi ini harus memenuhi ketentuan sebagai mana diatur dalam pasal 38 dan 47 Undang-Undang Jabatan Notaris.

Pasal 38 ayat (3) Undang-Undang Jabatan Notaris mengatur mengenai unsur-unsur yang dimuat dalam komparisi, yaitu meliputi :

- 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 para pihak yang berkepentingan; dan
- d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

Pasal 47 mengatur mengenai surat kuasa, yang isinya antara lain menyebutkan :

1. surat kuasa otentik atau surat lainnya yang menjadi dasar kewenangan pembuatan akta yang dikeluarkan dalam bentuk originali atau surat kuasa dibawah tangan wajib dilekatkan pada Minuta Akta.
2. surat kuasa otentik yang dibuat dalam bentuk Minuta Akta diuraikan dalam akta.
3. ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak wajib dilakukan apabila surat kuasa telah dilekatkan pada akta yang dibuat di hadapan Notaris yang sama dan hal tersebut dinyatakan dalam akta.

c. Premisse atau Preaemisse

Istilah premisse ini berasal dari kata bahasa Prancis “premise” yang artinya keterangan atau pernyataan pendahuluan yang merupakan dasar atau pokok masalah yang akan diatur dalam suatu akta guna memudahkan pengertian dan maksud dibuatnya akta tersebut.²⁰

Premisse itu semacampembukaan / mukadimah. Letak dari premisse adalah sebelum isi akta dan sesudah komparisi.

d. Isi Akta

Isi akta adalah bagian dari akta yang memuat mengenai pasal-pasal yang memuat kesepakatan yang dituangkan dalam akta. Menurut sifatnya isi akta memuat 3 (tiga) ketentuan yaitu ketentuan essensi, ketentuan tambahan, dan ketentuan wajib.

Ketentuan essensi adalah ketentuan pokok yang harus ada (tidak dapat ditiadakan / dihilangkan) dalam suatu akta. Ketentuan pokok yang diatur dalam setiap akta berbeda-beda, tergantung dari jenis akta yang dibuat. Misalnya akta jual beli ketentuan pokok yang harus ada adalah mengenai barang dan harga (Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

Ketentuan tambahan adalah ketentuan memberikan tambahan terhadap ketentuan pokok. Apabila dengan ketentuan pokok saja dianggap sudah cukup maka ketentuan tambahan ini tidak diperlukan lagi.

²⁰ Komar Andasmita, *Notaris dengan Sejarah, Peranan, Tugas – Kewajiban, Rahasia Jabatannya*, (Sumur Bandung 1990) hal.7

Ketentuan Wajib adalah ketentuan yang harus (wajib) ada dalam setiap akta. Pada setiap akta. Pada setiap akta unsur-unsur ketentuan wajib sama, yaitu :

1. mengenai biaya pembuatan akta dan biaya-biaya yang berhubungan dengan akta harus ditegaskan siapa yang harus menanggung.
2. para penghadap memilih domisili atau kediaman hukum
3. pada alinea terakhir, disebutkan mengenai para penghadap dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepada notaris.

e. Akhir Akta

Akhir akta adalah bagian dari akta yang terletak sesudah isi akta (bagian paling Akhir dari akta) yang memuat mengenai:

- a. uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf 1 dan Pasal 16 ayat (7),
- b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akata apabila ada,
- c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta,
- d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.

4. Peresmian Akta

Akta mempunyai daya berlaku setelah diresmikan oleh Notaris. Pasal 44 Undang-Undang Jabatan Notaris mengatur tentang peresmian yang menyatakan: Segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya. Alasannya harus dinyatakan secara tegas dalam akta.

Apabila Notaris tidak dapat menerjemahkan atau menjelaskannya, akta tersebut diterjemahkan atau dijelaskan oleh seorang penerjemah resmi. Dan ditandatangani oleh penghadap, Notaris, saksi dan penerjemah resmi.

Dalam hal suatu atau lebih ketentuan- ketentuan dilanggar, maka akta itu hanya mempunyai sebagai akta di bawah tangan, jika di tandatangani oleh para penghadap. Tentang Pembacaan, penerjemahan atau penjelasan, dan penandatanganan harus dinyatakan secara tegas pada akhir akta.

Sebelum akta ditandatangani oleh para penghadap maka akta tersebut harus dibacakan secara keseluruhan terlebih dahulu oleh notaris kepada para penghadap dan para saksi. Pembacaan akta dilakukan baik untuk akta para pihak (*Partij acte*) maupun akta pejabat (*amtelijke acte*). Pembacaan ini merupakan bagian yang dinamakan *verlijden* (pembacaan dan penandatanganan) dari akta.²¹

²¹ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris* (Jakarta: Penerbit Erlangga, 1992) hal.201

Pembacaan akta harus dilakukan sendiri oleh notaris yang bersangkutan. Maksud dari pembacaan akta oleh notaris adalah :

- a. jaminan kepada para penghadap bahwa apa yang mereka tanda tangani adalah sama dengan apa yang mereka dengar dari pembacaan itu,
- b. kepastian bagi para penghadap bahwa apa yang ditulis dalam akta adalah benar kehendak para penghadap.

Pembacaan akta dapat memberikan pemahaman agar para penghadap dalam akta dapat mengerti dan memahami isi dari akta tersebut sehingga dapat memperoleh keyakinan, bahwa akta itu benar-benar berisikan apa yang dikehendaki oleh para penghadap. Pembacaan itu sebagai pemenuhan dari formalitas yang ditentukan oleh Undang-Undang, tidak boleh ditiadakan, sedangkan pembacaan itu sendiri masih tetap mempunyai arti terhadap para penghadap. Apabila pembacaan akta tidak dilakukan oleh notaris maka akta tersebut akan mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan.²²

Semua yang tertulis diatas tentang penghadap yang mengerti atau tidak ataupun tidak mau mendengarkan apa yang dibacakan, tidak membebaskan notaris dari kewajibannya membacakan akta. Penghadap diberi kesempatan

²² Ibid, hal.202

mengetahui isi akta dan bertanya, terserah kepada mereka, ingin memakai kesempatan ini atau tidak.²³

Manfaat dari penandatanganan akta adalah:

- a. pada saat-saat terakhir dalam proses meresmikan (*varlijden*) akta, notaris masih diberi kesempatan untuk memperbaiki kesalahan-kesalahannya sendiri yang sebelumnya tidak terlihat.
- b. Para penghadap diberi kesempatan untuk bertanya apa yang kurang jelas bagi mereka.
- c. Untuk memberikan kesempatan kepada notaris dan para penghadap pada detik-detik terakhir, sebelum akta itu selesai diresmikan dengan tanda tangan mereka, para saksi-saksi dan notaris, mengadakan pemikiran ulang, bertanya dan jika perlu mengubah bunyi akta.

Setelah akta dibacakan oleh notaris kepada para penghadap maka selanjutnya ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan notaris. Penghadap dalam akta notaris adalah mereka yang datang menghadap kepada notaris untuk pembuatan akta itu, bukan mereka yang diwakili untuk suatu jabatan atau kedudukan. Seorang suami yang turut hadir dalam pembuatan akta untuk membantu isterinya

²³ Tan Thong Kie, *Studi Notarist & Serba-Serbi Praktek Notaris* (Jakarta:PT. Ichtiar Baru Van Hoeve 2000) hal.223

adalah penghadap dalam arti kata Undang-Undang.²⁴ Seorang penghadap dalam akta notaris dapat bertindak untuk :

- 1). Dirinya sendiri, artinya perbuatan hukum yang dilakukan dimaksudkan untuk dirinya sendiri, dan akta yang dibuatnya itu digunakan sebagai bukti bahwa ia telah meminta dibuatkan akta itu untuk kepentingannya sendiri.
- 2). Mewakili kepentingan orang lain dengan perantara Kuasa, artinya yang menjadi pihak (*partij*) dalam akta tersebut mewakili kepentingannya melalui perantara orang lain, baik melalui kuasa tertulis ataupun dengan kuasa lisan.
- 3). Mewakili jabatan atau kedudukan, artinya apabila seseorang menyatakan, bahwa ia bertindak di dalam akta yang bersangkutan bukan untuk dirinya sendiri, akan tetapi untuk orang lain, misalnya seorang ayah yang menjalankan kekuasaan sebagai orang tua terhadap anak-anaknya yang masih dibawah umur, wali untuk mewakili anak yang berada dibawah perwaliannya, direksi dari suatu perseroan terbatas.

Penandatanganan akta dilakukan pula oleh saksi. Saksi adalah seorang yang memberikan kesaksian, baik secara lisan maupun tertulis, yaitu menerangkan apa yang disaksikan sendiri, baik merupakan perbuatan atau tindakan dari orang lain atau suatu keadaan ataupun suatu kejadian. Saksi yang dimaksud dalam penandatanganan akta adalah saksi menurut Pasal 40 Undang-Undang Jabatan

²⁴ *Op.Cit*, hal.177

Notaris adalah saksi instrumenter yang hadir dalam pembuatan, pembacaan dan penandatanganan akta.

Undang-Undang tidak memberikan definisi tentang apa yang disebut tanda tangan. Penandatanganan atau menandatangani (*ondertekenen*) secara etimologis (ilmu asal-usul suatu kata), yaitu memberi tanda (*teken*) di bawah sesuatu. Scheltema memberi definisi tanda tangan adalah keseluruhan tanda-tanda huruf yang dibubuhkan dalam tanda tangan yang mengindividualisir penandatanganan dalam batas tertentu. Pengertian yang disampaikan oleh Scheltema mempunyai pengertian yang luas karena tanda tangan dengan menggunakan nama kecil atau dengan paraf atau dengan stempel dianggap sebagai tanda tangan yang sah selama yang menandatangani dapat di individualisir secukupnya.

Dengan ditentukan oleh Undang-Undang keharusan penandatanganan (*het tekenen van de naam*) dalam akta, maka kiranya dapat dimengerti apa sebabnya dalam akta notaris tidak perlu dibubuhkannya cap jempol oleh seseorang yang tidak dapat menandatangani sesuatu akta karena ia buta huruf atau karena berhalangan, oleh karena cap jempol bukan merupakan tanda-tanda huruf (*lettertekens*), sehingga karenanya tidak memenuhi persyaratan penandatanganan nama.²⁵

Apabila penghadap menerangkan bahwa tidak dapat membubuhkan tanda tangannya dalam akta baik atas alasan kesehatan ataupun karena buta huruf

²⁵ G.H.S. Lumban Tobing, *Ibid.* hal.205

maka atas segala sebab yang menjadi halangan pemberian tanda tangan itu harus dijelaskan secara tegas oleh notaris dalam aktanya.

C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Istilah “perjanjian” merupakan terjemahan dari “overeenkomst” yang berasal dari kata “overeenkomen” yang berarti setuju atau sepakat. Pasal 1313 KUHP menyebutkan: “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Pengertian ini punya makna yang kurang lengkap dan terlalu luas. Dikatakan kurang lengkap karena perjanjian tersebut merupakan perjanjian sepihak yaitu perjanjian yang hanya menimbulkan kewajiban pada salah satu pihak saja. Dikatakan terlalu luas karena rumusan Pasal tersebut mencakup semua perbuatan, baik perbuatan hukum maupun bukan perbuatan hukum. Selain itu mencakup perbuatan-perbuatan dalam hukum keluarga.

Perumusan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mendorong para ahli hukum untuk memberikan Pengertian-pengertian sebagai berikut:

a. Sudikno Mertokusumo

Perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kesepakatan untuk menimbulkan akibat hukum kedua pihak itu sepakat

untuk menentukan peraturan atau kaedah atau hak kewajiban, yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijelaskan. Kesepakatan itu adalah untuk menimbulkan akibat hukum menimbulkan hak dan kewajiban, dan kalau kesepakatan itu dilanggar maka ada akibat hukumnya, si pelanggar itu dapat dikenakan sanksi.

b. Soebakti

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk untuk melaksanakan sesuatu hal.

c. Abdul Kadir Muhammad

Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan empat hal untuk dapat dikatakan sah suatu perjanjian:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Adanya kesepakatan merupakan salah satu syarat utama untuk sahnya suatu perjanjian. Kata sepakat dimaksudkan bahwa para pihak dalam perjanjian harus setuju, sepakat untuk melaksanakan apa yang telah diperjanjikan oleh mereka. Kesepakatan telah dianggap tercapai apabila kehendak yang dikeluarkan oleh salah satu pihak diterima oleh pihak lain. Dengan kata lain para pihak yang mengadakan perjanjian mempunyai dua kehendak yang saling mengisi, dengan demikian mereka telah menyampaikan dan telah saling menerima apa yang mereka kehendaki. Kesepakatan merupakan pertemuan dari dua kehendak yaitu penawaran dan penerimaan antara para pihak untuk menimbulkan akibat hukum. Pasal 1321 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyatakan: “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”.

Apabila kesepakatan antara para pihak, diberikan dalam keadaan di bawah tekanan atau paksaan karena kekhilafannya maka persetujuan yang diberikan tersebut tidak mengikat para pihak.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Pada dasarnya setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, artinya orang tersebut telah mampu melaksanakan perbuatan hukum. Cakap dalam hal ini dimaksudkan bahwa orang yang tersebut dapat mempertanggung

jawabkan sendiri segala tindakannya. Pasal 1329 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyatakan : “ setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang undang dinyatakan tidak cakap”.

Seorang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian apabila ia pada umumnya berdasarkan ketentuan undang-undang tidak mampu membuat sendiri persetujuan-persetujuan dengan akibat hukum yang sempurna, seperti orang yang berada di bawah curatele dan perempuan yang telah bersuami. Lebih lanjut Pasal 1330, 330, 108 dan 110 jo 1331 Kitab Undang Undang Hukum Perdata mengatur tentang hal-hal mana yang tidak cakap.

3. Suatu hal tertentu

Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1333 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, bahwa dalam suatu perjanjian harus terdapat obyek perjanjian yang merupakan prestasi yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian. Prestasi itu harus tertentu atau setidaknya-tidaknya dapat ditentukan pokok atau obyek perjanjian, jumlahnya boleh tidak disebutkan asal dapat pula ditentukan secara generik atau ditentukan menurut jenisnya.

Syarat ini tidak dipenuhi dalam perjanjian akan berakibat batal demi hukum atau batal mutlak, artinya perjanjian batal sejak semula dan hakim karena jabatannya dapat membatalkan tanpa permintaan salah satu pihak.

4. Suatu sebab yang halal

Sebab yang halal berkaitan dengan isi atau tujuan perjanjian yang diadakan oleh para pihak. Pasal 1335 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyatakan : “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah diperbuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”

Dari ketentuan tersebut diketahui bahwa apabila suatu perjanjian dibuat dengan sebab yang tidak halal maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga perjanjian tersebut adalah batal secara hukum. Untuk mengetahui suatu sebab dikatakan terlarang Pasal 1337 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyatakan : “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”.

Keempat syarat tersebut dibagi menjadi dua bagian yaitu :

1. Syarat subyektif yaitu syarat yang harus dipenuhi oleh subyek yang mengadakan perjanjian yaitu syarat adanya sepakat antara mereka yang mengikatkan dirinya dan syarat kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan.
2. Syarat obyektif yaitu syarat yang harus dipenuhi pada obyek perjanjian yaitu syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Perbedaan syarat ini berkenaan dengan akibat yang dapat terjadi apabila persyaratan-persyaratan itu tidak dipenuhi. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif maka perjanjian tersebut akan mempunyai akibat hukum yang tidak sempurna, karena sewaktu-waktu dapat dimintakan pembatalannya oleh salah satu pihak. Sedangkan jika tidak memenuhi syarat obyektif, maka perjanjian tersebut batal demi hukum, artinya dari sejak semula tidak pernah lahir perjanjian dan tidak ada perikatan.

3. Saat dan Tempat Lahirnya Perjanjian

Pada dasarnya, suatu perjanjian itu telah lahir pada saat dan tempat dimana kesepakatan itu dicapai antara kedua belah pihak. Jika suatu pihak berada pada suatu saat dan tempat yang sama maka tercapainya kesepakatan itu mudah diketahui. Sebaliknya, jika para pihak tidak berada pada suatu tempat yang sama maka akan sulit memastikan kapan telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak. Untuk mengatasi hal tersebut, dalam hukum perdata terdapat beberapa teori, yaitu :

a. Teori Ucapan (*uitings theorie*)

Teori ini mengemukakan bahwa perjanjian telah terjadi bila penawaran telah melahirkan kemauan menerimanya dari pihak lain. Kemauan ini dilahirkan pada waktu pihak lain menulis surat penerimaan. Adapun kelemahan teori ini adalah bahwa sulit untuk

menentukan saat terjadinya persetujuan dan selain itu jawabannya setiap saat dapat berubah.

b. Teori Pengiriman (*verzendingtheorie*)

Teori ini mengemukakan bahwa saat terjadinya persetujuan adalah pada saat dikirimkannya surat jawaban kepada si penawar, bahwa dengan dikirimkannya surat tersebut si pengirim telah kehilangan kekuasaan atas surat tersebut dan saat pengiriman dapat ditentukan secara tepat.

c. Teori Penerimaan (*ontvangsttheorie*)

Teori ini mengemukakan bahwa saat persetujuan itu terjadi pada saat diterimanya surat jawaban penerimaan penawaran oleh orang yang menawarkan, sehingga perjanjian terjadi pada saat penerimaan sampai ke alamat si penawar.

d. Teori Pengetahuan (*vernemingstheorie*)

Teori ini mengemukakan bahwa saat terjadinya persetujuan adalah setelah menawarkan mengetahui bahwa penawarannya telah disetujui. Kelemahan dari teori ini adalah sulit untuk menentukan saat diketahuinya isi surat tersebut.

- e. Teori mengobyektifitas pengetahuan (*geobjectiveerde bernemings Theorie*)

Teori ini mengemukakan bahwa saat terjadinya persetujuan adalah pada saat si pengirim surat secara wajar dapat menganggap bahwa si alamat telah mengetahui isi surat.

4. Asas-Asas Perjanjian

Dalam perjanjian terdapat beberapa asas-asas hukum, asas hukum adalah pikiran dasar yang umum sifatnya atau mempunyai latar belakang dari peraturan konkret yang terdapat di dalam dan di belakang setiap hukum yang menjelma dan peraturan perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat dikemukakan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan konkret tersebut.²⁶

Asas hukum adalah pikiran dasar yang bersifat umum atau melatarbelakangi perbuatan hukum positif yaitu dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam dan dalam putusan hakim. Asas dalam perjanjian dengan lahirnya perjanjian, isi perjanjian, kekuatan mengikat dan pelaksanaan perjanjian.

²⁶ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Sebuah Pengantar* (Yogyakarta: Liberty, 1996) hal.33

Asas-asas yang terdapat dalam hukum perjanjian adalah:

a. Asas Konsensualisme

Asas ini mengandung arti bahwa perjanjian lahir pada saat tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara para pihak tentang hal-hal yang menjadi obyek dari perjanjian. Dengan adanya kesepakatan artinya pihak-pihak yang bersangkutan telah mencapai suatu kesesuaian kehendak, artinya apa yang dikehendaki oleh pihak yang 1 (satu) dikehendaki pula oleh pihak lainnya. Kedua kehendak tersebut bertemu dalam kesepakatan.

Dengan hanya disebutkan sepakat saja tanpa dituntut suatu bentuk cara (formalitas) apapun, seperti tulisan, pemberian tanda atau panjer, maka perjanjian itu sudah sah atau mengikat atau berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya²⁷

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas yang berkenaan dengan pembuatan isi, bentuk dan jenis perjanjian adalah asas kebebasan berkontrak. Asas ini dapat disimpulkan dari kata “semua” dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”. Kata semua yang menunjuk pada

²⁷ Prof.Subekti.SH,*Hukum Perjanjian* (Jakarta : Penerbit Intermasa 2005) hal. 6

kebebasan berkontrak mengandung arti bahwa asas ini memberikan kebebasan seluas-luasnya untuk membuat perjanjian. Kebebasan yang diberikan dengan pembatasan tidak boleh mengadakan perjanjian yang dilarang oleh undang-undang dan bertentangan dengan kepentingan umum dan kesusilaan (Pasal 1337 Kitab Undang Undang hukum Perdata).

Selain pembatasan tersebut, asas kebebasan berkontrak dibatasi pula oleh :

1) Adanya standarisasi dalam perjanjian

Perkembangan ekonomi mengakibatkan perlunya standarisasi dalam perjanjian. Standarisasi disini adalah kesamaan dalam isi maupun bentuk perjanjian, misalnya perjanjian baku yaitu perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir.

2) Adanya campur tangan penguasa yang bertindak sebagai pelindung terhadap pihak yang secara ekonomis lebih lemah kedudukannya.

Dari asas kebebasan berkontrak dapat disimpulkan adanya sistem terbuka dalam perjanjian. Hal ini berarti para pihak diperbolehkan untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja yang belum diatur dalam Buku III Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Dengan demikian Kitab Undang Undang Hukum Perdata memberikan kesempatan untuk lahirnya perjanjian jenis baru diluar yang disebutkan dalam Buku III Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

c. Asas Mengikatnya Perjanjian

Asas yang berkaitan dengan akibat perjanjian. Asas ini didapatkan pada Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”, dari sini terlihat adanya asas mengikatnya suatu perjanjian yaitu bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat para pihak dan berlaku sebagai undang-undang. Pihak lain di luar dari para pihak termasuk hakim dilarang mencampuri isi perjanjian tersebut. Artinya pihak lain tidak boleh mengubah, mengurangi atau menambah apa yang telah diperjanjikan para pihak.

Akibatnya pada setiap apa yang telah diperjanjikan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali tanpa kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Hal ini sesuai dengan Pasal 1338 ayat (2) Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yang menetapkan bahwa perjanjian yang telah dibuat tersebut tidak dapat ditarik kembali selain dengan kata sepakat para pihak atau karena dasar-dasar yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Akan tetapi akibat itu dapat disampingkan, perjanjian dapat dibatalkan baik atas permintaan salah satu pihak atau oleh hakim karena jabatannya, dengan syarat:

1) Hak dan kewajiban para pihak tidak seimbang

Berdasarkan woeker Ordonantie Stb. 1938 No.54, hakim diberi kekuasaan untuk membatalkan perjanjian apabila hak dan kewajiban para pihak tidak seimbang.

2) Para pihak tidak cakap melakukan perbuatan hukum

Apabila para pihak tidak cakap melakukan perbuatan hukum yang berarti bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata maka perjanjian ini dapat dibatalkan.

d. Asas Itikad baik

Asas ini berkenaan dengan pelaksanaan suatu perjanjian oleh para pihak. Asas ini disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang undang Hukum Perdata yang menyatakan “persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Maksud dari perjanjian dengan itikad baik adalah perjanjian harus dilaksanakan dengan memperhatikan dan mematuhi norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Yang dimaksud dengan kepatutan adalah kepantasan, kelayakan, kesusilaan dan kecocokan. Sedangkan yang dimaksud dengan kesusilaan adalah nilai

yang patut, pantas, layak, cocok, sopan dan beradab sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh masing-masing pihak yang berjanji.²⁸

Itikad baik dapat dibedakan menjadi dua pengertian yaitu itikad baik dalam arti subyektif dan obyektif. Dalam arti subyektif adalah kejujuran yang ada pada seseorang atau pihak-pihak saat diadakan perjanjian. Sedangkan dalam arti obyektif mempunyai makna suatu pelaksanaan perjanjian tidak boleh bertentangan dengan norma kepatutan, kesusilaan serta harus berjalan diatas rel yang benar.²⁹

Oleh karena itu yang dimaksud dengan itikad baik dalam arti obyektif adalah itikad baik yang ditujukan untuk menilai pelaksanaan dari suatu perjanjian yang telah diadakan yaitu pada tahap tindakan pelaksanaan hak dan kewajiban.

Itikad baik mempunyai arti penting apabila terjadi pelaksanaan perjanjian. Dalam pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik ini perlu juga diperhatikan kebiasaan suatu tempat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1339 Kitab Undang Undang hukum Perdata yang menyatakan : “perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”.

²⁸ Abdul Kadir Muhammad, Sumber dari internet

²⁹ *Op Cit*, hal.41

e. Asas Kepribadian

Asas kepribadian diatur dalam Pasal 1315 jo 1340 Kitab Undang Undang hukum Perdata. Pasal 1315 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa: “pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri”. Pasal 1340 Kitab undang Undang hukum Perdata menyatakan : “Perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”. Lebih lanjut Pasal 1315 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyatakan “Pada umumnya tidak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri”.

Pasal 1315 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa perjanjian yang dibuat hanya mengikat bagi para pihak dalam perjanjian. Pasal 1340 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang dibuat tidak dapat menguntungkan dan merugikan pihak ketiga kecuali yang telah diatur dalam Pasal 1317 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yaitu janji untuk kepentingan pihak ketiga .

Lebih lanjut Pasal 1318 memperluas pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian, dengan menyebutkan :

Jika seorang minta diperjanjikannya suatu hal maka dianggap bahwa itu adalah untuk ahli waris-ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak dari padanya, kecuali jika dengan tegas ditetapkan

atau disimpulkan dari sifat perjanjian, bahwa tidak sedemikianlah maksudnya.³⁰

D. Pembuktian

1. Pengertian Pembuktian

Pengertian pembuktian tidak diberikan oleh undang-undang. Undang-Undang hanya menentukan tentang seluk beluk pembuktian, cara pengajuan pembuktian, macam-macam alat bukti dan kekuatan pembuktian, bahan pembuktian dan lain-lain. Definisi pembuktian terdapat dalam yurisprudensi dan doktrin yang dikemukakan oleh para pakar hukum.

Yurisprudensi di Indonesia tidak memberikan definisi tentang pembuktian. Definisi pembuktian diberikan oleh yurisprudensi di Belanda. Menurut Mahkamah Agung Belanda (*Hooge Raad*) dalam putusannya tertanggal 5 Nopember 1938, pembuktian adalah memberikan kepada hakim suatu kepastian yang layak bahwa dalil-dalil yang dikemukakan adalah sesuai dengan ketentuan (N.J. Th 1937 No. 250 dalam Pitlo, 1978 : 8).³¹

Pengertian pembuktian di dalam doktrin yang menyatakan pembuktian adalah meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil-dalil yang dikemukakan dalam

³⁰ Prof.R.Subekti,SH & R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata* (Jakarta: PT. Pradnya Paramita 2001) hal.339

³¹ A.Pitlo *Pembuktian dan Daluwarsa* (Jakarta: PT. Internusa)

suatu persengketaan. Pembuktian baru ada setelah ada persengketaan yang diajukan ke pengadilan.³²

Pembuktian baru dikemukakan atau diperlukan apabila terdapat peristiwa yang dipersengketakan kedua pihak dipersidangan. Sebagai contoh apabila seseorang penggugat mendalilkan suatu peristiwa dan ternyata pihak tergugat tidak menyangkal, tapi mengakuinya maka berarti tidak terdapat perselisihan atau sengketa atas kebenaran peristiwa tersebut. Dengan demikian tidak perlu diadakan pembuktian karena tidak ada peristiwa yang dipersengketakan.

Sudikno Mertokusumo memberikan definisi dalam 3 pengertian yaitu dalam arti logis, konvensional dan yuridis:

1. Dalam arti logis, membuktikan berarti memberikan kepastian yang bersifat mutlak, berlaku bagi setiap orang dan tidak memungkinkan adanya bukti lawan. Pembuktian demikian berlaku di lapangan ilmu pengetahuan yang didasarkan pada aksioma yaitu suatu dalil atau ketentuan yang sudah nyata dan tidak dapat di bantah kebenarannya. Sebagai contoh aksioma, dua garis sejajar yang tidak mungkin bertemu pada satu titik.
2. Dalam arti konvensional berarti juga memberikan kepastian ,hanya saja bukan kepastian nisbi atau relatif. Kepastian nisbi atau relatif mempunyai tingkatan-tingkatan yaitu kepastian yang didasarkan pada perasaan belaka (convention intime) dan kepastian yang didasarkan atas pertimbangan akal (convention reasonee) .

³² Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* (Bandung : Bina Cipta,1994)

3. Dalam arti yuridis, pembuktian memberikan dasar-dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara yang bersangkutan guna memberikan kepastian tentang kebenaran peristiwa yang diajukan . Pembuktian adalah tindakan meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil yang dikemukakan dalam sidang perkara pengadilan.

Kepastian yang diperoleh dalam pembuktian tidak perlu mutlak tetapi relatif dan cukup layak. Dalam ilmu pengetahuan alam, kepastian yang diperoleh dari proses pembuktian merupakan tujuan, sedangkan dalam hukum acara , kepastian yang dimaksud merupakan alat untuk menentukan kebenaran suatu peristiwa sebagai dasar putusan. Pembuktian dalam persidangan digunakan sebagai pertimbangan bagi hakim dalam memutuskan suatu perkara yang diajukan dalam persidangan.

Pembuktian secara yuridis yaitu suatu perjanjian fakta-fakta yang cukup menurut hukum untuk memberikan kepastian kepada majelis hakim mengenai terjadinya peristiwa atau hubungan. Pembuktian diperlukan karena adanya suatu sangkalan atau sanggahan terhadap sesuatu yang dikemukakan oleh salah satu pihak dalam peradilan yang berkaitan dengan hak-hak (untuk membenarkan hak-haknya). Kebenaran peristiwa atau hubungan hukum itu wajib dibuktikan. Jika pihak lawan (tergugat) sudah mengakui atau mengiyakan apa yang digugat oleh penggugat maka pembuktian tidak diperlukan lagi .

Ada suatu peristiwa yang tidak memerlukan adanya pembuktian karena kebenarannya sudah diakui secara umum. Tidak semua dalil yang menjadi dasar

gugatan harus dibuktikan kebenarannya. Kebenaran demikian dalam hukum acara perdata disebut fakta natoir (natoir feiten, noticeable facts).³³

Tujuan pembuktian adalah memberikan kepastian kepada hakim tentang kebenaran peristiwa . Dengan demikian kepastian tersebut akhirnya hakim akan dapat menjatuhkan putusannya sebagaimana dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo :

Sudah menjadi communis opinio bahwa yang membuktikan berarti memberi kepastian kepada hakim tentang adanya peristiwa –peristiwa tertentu secara tidak langsung bagi hakim, karena hakim yang harus mengkonstantir, mengkuifikasinya dan kemudian mengkonstantuirnya, maka tujuan pembuktian adalah putusan hakim yang berdasarkan atas pembuktian tersebut.³⁴

Dalam hukum acara perdata, kebenaran yang dicari adalah kebenaran formil, artinya hakim tidak boleh melampaui batas – batas yang diajukan oleh para pihak yang berperkara. Ini tidak berarti hakim yang mencari kebenaran yang setengah – setengah atau palsu. Dalam mencari kebenaran formil ,hakim perdata cukup preponderance of evidence,artinya asal pembuktiannya cukup layak saja.

2.Alat – Alat Bukti

Pasal 164 HIR atau 284 RBg atau 1866 KUHPPerdata menyebutkan bahwa alat bukti dalam perkara oerdata adalah:

- a. Tulisan;
- b. Saksi - saksi;

³³ Lilik Mulyadi, *Hukum Acara Perdata Menurut Teori dan Praktek Peradilan Indonesia* (Jakarta: Djembatan 1999) hal.51

³⁴ Sudikno Mertokusumo,*Penemuan Hukum Suatu Pengantar*, (Liberty, Yogyakarta) 1996

- c. Persangkaan – persangkaan;
- d. Pengakuan;
- e. Sumpah.

Dari alat – alat bukti tersebut, alat bukti yang paling banyak dipakai dalam persidangan adalah alat bukti tulisan dan alat bukti saksi. Namun demikian bukan berarti alat bukti yang lainnya jarang dipergunakan, hanya saja alat bukti yang lainnya jarang dipergunakan, hanya saja alat bukti tulisan dan alat bukti saksi terkadang telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh para pihak sewaktu perbuatan hukum dilakukan. Maksudnya adalah tidak lain sebagai alat bukti bilamana terjadi sengketa yang timbul diantara para pihak dikemudian hari.

3. Alat Bukti Tulisan

Alat bukti tulisan atau surat diatur dalam Pasal 138, 165, 167 HIR, 164, 285-305 RBg, Stb 1867 No.29 dan Pasal 1867 – 1894 Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

Alat bukti tertulis atau surat ialah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan untuk pembuktian. Dengan demikian segala sesuatu yang memuat tanda bacaan, atau meskipun memuat tanda-

tanda bacaan, akan tetapi tidak mengandung buah pikiran, tidak termasuk dalam pengertian alat bukti tertulis atau surat.³⁵

Pengertian yang terdapat dalam suatu tulisan bisa dimengerti, tidak harus segera dimengerti, akan tetapi bisa kemudian dimengerti, asal bisa dimengerti. Tanda-tanda bacaan terdiri dari huruf latin atau dari huruf Cina, Arab, tanda stenografi atau dari tulisan rahasia yang disusun sendiri. Potret atau gambar dan peta tidak termasuk surat karena tidak memuat tanda-tanda bacaan atau meski memuat tanda-tanda bacaan tapi tidak mengandung buah pikiran bukanlah termasuk alat bukti tulisan. Potret atau gambar dan peta bila diajukan dimuka persidangan maka fungsinya hanya sekedar sebagai barang untuk menambah keyakinan bagi hakim³⁶

Alat bukti tertulis terbagi 2 macam yaitu akta dan tulisan-tulisan lain yang bukan akta. Akta adalah suatu tulisan yang dibuat sengaja untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani oleh pembuatnya. Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.³⁷

Akta ialah suatu surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat³⁸

³⁵ Sudikno Mertokusumo *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Liberty Yogyakarta : 1998) hal.121

³⁶ Ibid

³⁷ Ibid, hal.120

³⁸ A.Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa* (PT.Internusa Jakarta :1978) hal.71

Untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta, surat harus ditandatangani. Keharusan penandatanganan surat diatur dalam Pasal 1869 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, 165 dan 167 HIR. Yang dimaksud dengan penandatanganan ialah membubuhkan nama dari si penandatanganan, sehingga membubuhkan paraaf yaitu singkatan tanda tangan saja belum cukup. Nama harus dituliskan tangan oleh sipenandatanganan sendiri atas kehendaknya sendiri. Tanda tangan dengan nama orang lain tidak sah atau batal.³⁹

Tujuan tanda tangan adalah untuk membedakan akta yang satu dengan akta yang lain atau akta yang dibuat oleh orang lain. Fungsi tanda tangan, untuk memberi ciri atau untuk mengindividualisir sebuah akta.

Disamakan dengan tanda tangan pada suatu akta di bawah tangan ialah sidik jari (cap jari atau cap jempol) yang dikuatkan dengan suatu keterangan yang diberi tanggal oleh seorang Notaris atau pejabat lain yang ditunjuk oleh undang-undang, yang menyatakan bahwa ia mengenal orang yang membubuhkan sidik jari atau orang itu diperkenalkan kepadanya dan kemudian sidik jari itu dibubuhkan pada akta dihadapan pejabat tersebut (Pasal 1874 Kitab Undang undang Hukum Perdata, 1 Stb. 1867 No.29, 286 RBg). Pengesahan sidik jari lebih dikenal dengan *waarmerking*⁴⁰

Akta otentik merupakan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak padanya, tentang yang tersebut

³⁹ *Op.Cit*, hal.122

⁴⁰ *Ibid*, hal.123

di dalamnya perihal pokok-pokok soal, dan juga tentang apa yang disebutkan sebagai pemberitahuan belaka, apabila hal yang disebut kemudian ini mempunyai hubungan langsung dalam pokok soal tersebut.

Pasal 1868 Kitab Undang Undang hukum Perdata menyatakan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang di tentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat.

Akta otentik terdapat beberapa unsur pokok, yaitu:

- 1). Akta tersebut dibuat dan diresmikan (*verlijden*) dalam bentuk menurut hukum;
- 2). Akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
- 3). Akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan pejabat dimana akta itu dibuat.

Otentik atau tidaknya suatu akta tidaklah cukup apabila akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat saja, disamping itu cara dan ketentuan pembuatan akta otentik itu haruslah menurut yang telah ditetapkan oleh undang-undang.

Akta otentik menurut sifatnya dibagi menjadi 2 yaitu:

1. Akta para pihak (*partij acte*) adalah akta yang dibuat oleh pejabat atas permintaan para pihak, akta tersebut mengandung apa yang diperjanjikan atau ditentukan oleh pihak-pihak yang menghadap Notaris.

Contoh : Perjanjian sewa menyewa.

2. Akta pejabat (*amtelijke acte / procesverbaal acte*) adalah akta yang dibuat oleh pejabat dari apa yang dialami atau disaksikannya, antara lain apa yang dilihatnya, didengarnya atau dilakukannya.

Contoh : Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas.⁴¹

Kedua akta tersebut mempunyai perbedaan. Dalam akta pejabat (*amtelijke acte / procesverbaal acte*), akta yang dibuat oleh notaris tetap dapat sah meskipun tidak ditandatangani oleh satu atau lebih penghadap. Tidak ditandatanganinya akta tersebut harus disebutkan alasannya.

Akta para pihak (*partij acte*), tidak ditandatanganinya akta oleh salah satu pihak akan menimbulkan akibat yang berbeda. Apabila salah satu pihak tidak tanda tangan maka hal ini dianggap bahwa salah satu pihak tidak menyetujui isi perjanjian tersebut. Keadaan ini dikecualikan dalam hal ada alasan-alasan kuat terutama dalam hal fisik, misalnya tidak dapat menulis tetapi menaruh cap jempolnya atau karena tanagannya sakit sehingga menyebabkan ia tidak dapat menuliskan tanda tangannya. Tidak ditandatanganinya suatu akta dalam keadaan ini tidak dapat diartikan bahwa ia tidak menyetujui perjanjian.⁴²

Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Pasal 1875 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menetapkan bahwa bila tanda tangan dalam akta bawah tangan diakui oleh pembuatnya atau dianggap diakui menurut undang-undang maka akta tersebut merupakan bukti yang sempurna seperti akta otentik bagi pihak yang menandatangani, ahli waris dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka.

⁴¹ R.Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan* (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada 1993) hal.55-56

⁴² Ibid. hal.57

Kekuatan pembuktian suatu akta dibedakan antara lain :

1. Kekuatan pembuktian lahir

Yang dimaksud dengan kekuatan pembuktian lahir ialah kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir, apa yang tampak dari lahirnya, yaitu bahwa surat yang tampaknya (dari lahir) seperti akta, dianggap (mempunyai kekuatan) seperti akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya.

2. Kekuatan pembuktian formil

Kekuatan pembuktian formil ini didasarkan atas benar tidaknya ada pernyataan oleh yang bertanda tangan di bawah akta. Kekuatan pembuktian formil ini memberikan kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat dan para pihak menyatakan dan melakukan apa yang termuat dalam akta.

3. Kekuatan pembuktian materiil

Kekuatan pembuktian materiil ini memberikan kepastian tentang materi suatu akta, memberi kepastian tentang materi suatu akta, memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat atau para pihak menyatakan dan melakukan seperti yang termuat dalam akta.

Dalam suatu akta ketiga macam kekuatan pembuktian di atas haruslah terpenuhi. Hal ini sangat penting karena apabila salah satu tidak terpenuhi maka akta tersebut hanya dapat digolongkan sebagai bukti permulaan dalam persidangan.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metodologi berasal dari kata “metode” yang berarti “jalan ke” dan biasanya dirumuskan dengan kemungkinan-kemungkinan sebagai suatu tipe penulisan yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian atau suatu tehnik yang umum bagi Ilmu pengetahuan, atau cara untuk melaksanakan suatu prosedur⁴³

Penelitian pada dasarnya bertujuan untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu ilmu pengetahuan. Menemukan berarti berusaha untuk memperoleh sesuatu untuk mengisi kekosongan atau kekurangan. Mengembangkan berarti memperluas dan menggali lebih dalam sesuatu yang telah ada, dan menguji kebenaran merupakan perlakuan yang harus dilaksanakan untuk mencari jawaban yang pasti terhadap sesuatu yang ada dan masih diragukan kebenarannya. Sehubungan dengan penelitian tersebut Soerjono Soekanto menyatakan bahwa “ Penelitian merupakan suatu kegiatan karya ilmiah yang berkaitan dengan analisis kontriaksi yang dilaksanakan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologis bearti sesuai dengan metode atau cara tertentu. Sistematis

⁴³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta UI Press, 1981, hal 5

adalah berdasarkan suatu alasan sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu karangan tertentu⁴⁴

A. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yurides empiris, yaitu suatu metode pendekatan yang menekankan pada teori-teori hukum dan aturan-aturan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti atau suatu pendekatan yang melihat dari factor yuridisnya. Metode pendekatan yuridis empiris ini merupakan cara prosedur yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data lapangan.

Namun demikian untuk menunjang dan melengkapi data skunder yang diperoleh maka, dilakukan pula penelitian lapangan dalam rangka memperoleh data primer. Adapun yang menjadi sasaran dalam penelitian ini ada 2 (dua) yaitu norma (das sollen) dan untuk penelitian kepustakaan dan perilaku (das sein) untuk penelitian lapangan.⁴⁵

⁴⁴ Ibid, hal 42

⁴⁵ Martokusumo, Sudikno, *mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Edisi ketiga, Liberty Yogyakarta 1996, hal.30

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam tesis ini adalah termasuk deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan diatas. Bersifat deskriptif, bahwa dengan penelitian ini diharapkan akan diperoleh suatu gambaran yang bersifat menyeluruh dan sistematis. Dikatakan analitis, karena berdasarkan gambaran-gambaran dan fakta-fakta yang diperoleh melalui studi dokumen maka selanjutnya dilakukan analisis secara cermat untuk menjawab permasalahan dalam penelitian

C. Populasi dan Sample

a. Populasi

Adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek atau subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya⁴⁶. Definisi populasi dikemukakan oleh Ronnya Hanitijo Soemitro adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti. Karena populasi biasanya sangat besar dan sangat luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk

⁴⁶ Sugiono, *Metode Penelitian Administrasi*, Bandung, Alfabeta, 2001, hal 57

meneliti seluruh populasi itu⁴⁷. Sedangkan pengertian populasi menurut Masri Singarimbun adalah keseluruhan dari unit analisa yang ciri-cirinya akan diduga. Populasi dapat dibedakan pula antara populasi sampling dengan populasi sasaran⁴⁸. Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terkait dengan Pelaksanaan Penandatanganan Akta Oleh Penerima Kuasa Dalam Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat Oleh Notaris

b. Sample

Dalam pengambilan sample ini, tehnik yang dipergunakan adalah purposive sampling penarikan sample yang dilakukan dengan cara pengambilan subyek didasarkan dengan tujuan tertentu dimana tidak semua populasi akan diteliti tetapi dipilih yang dianggap mewakili secara keseluruhan. Sample dalam penelitian ini adalah Notaris yang membuat akta SKMHT yang dibuat oleh Notaris di Jakarta Utara yaitu :

1. H.UYUN YUDIBRATA,S.H.
2. ELZA GOZALI,S.H.
3. ACHMAD BAJUMI,S.H.
4. ZAINAL ABIDIN,S.H.

⁴⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994, hal 44

⁴⁸ Masri Singarimbun, *Metode Penelitian Survei LP3ES*, Jakarta 1995, hal 152

D. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian Kepustakaan (secunder research), adalah dilakukan penelitian kepustakaan guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan-tulisan para ahli pihak-pihak lain yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada . Penelitian lapangan (primer research), yaitu dengan cara memperoleh data yang bersifat primer, dilakukan dengan wawancara (Tanya jawab) dan atau kasus yang telah ada

E. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian dalam Tesis ini adalah Kantor Notaris & PPAT:

1. H.UYUN YUDIBRATA,S.H di Apartemen Menara Marina Gedung Atlantik, Lantai Mazzanine Unit AM 3 Jalan Pluit Samudra II (Pantai Mutiara) Pluit, Jakarta.
2. ELZA GOZALI,S.H di Jalan Pluit Barat I Nomor 49 Jakarta
3. ACHMAD BAJUMI,S.H. di Jalan Danau Sunter Utara Blok B 1 A Nomor 2, Sunter Podomoro Jakarta Utara
4. ZAINAL ABIDIN,S.H. di Jalan Duri Tol nomor 56-B Duri Kepa, Kebon Jeruk Jakarta.

F. Analisis Data

Data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan maupun data yang diperoleh melalui penelitian lapangan akan dianalisis secara kualitatif dan ditulis dengan metode deskriptif. Analisis secara kualitatif yaitu analisis data dengan mengelompokkan dan menyelidiki data yang akan diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya. Kemudian dihubungkan dengan teori-teori yang diperoleh dari studi kepustakaan, sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang diajukan. Selanjutnya penulisan menggunakan metode deskriptif yaitu metode penyampaian dari hasil analisis dengan memilih data yang menggambarkan keadaan sebenarnya di lapangan. Analisa dilakukan secara kualitatif, berlaku bagi kasus yang akan diteliti dan hasil analisa tersebut dilaporkan dalam bentuk tesis.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Penandatanganan Akta Notariil.

1. Prosedur Penandatanganan Akta

Pada Pasal 16 ayat (1) huruf 1 dapat diketahui bahwa sebelum akta ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan notaris harus dibacakan terlebih dahulu. Pembacaan ini dilakukan baik terhadap akta para pihak (*partij acte*) ataupun akta pejabat (*amtelijke acte*).

Dalam Pasal 16 ayat (1) huruf 1 Undang Undang Jabatan Notaris menyebutkan :

Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris.

Kalimat pertama pada Pasal 16 ayat (1) Undang Undang Jabatan Notaris menunjukkan secara tegas siapa yang membacakan akta bagi para pihak dan saksi-saksi. Notaris mempunyai kewajiban untuk membacakan akta. Pembacaan akta itu sendiri merupakan salah satu kewajiban bagi notaris yang harus dijalankannya dalam membuat akta otentik. Tanpa dilakukannya pembacaan akta di hadapan para pihak dan saksi-saksi maka akta itu akan kehilangan keotentikannya. Pembacaan merupakan bagian dari *verlijden*. Pembacaan akta oleh notaris memberikan jaminan bagi para penghadap bahwa akta yang mereka tanda tangani adalah akta yang sama-sama mereka dengar. Dengan demikian notaris dan para penghadap keyakinan bahwa

isi akta tersebut betul-betul sesuai dengan apa yang dikehendaki oleh para pihak. Pembacaan itu sebagai bentuk pemenuhan formalitas yang ditentukan undang-undang, tidak boleh ditiadakan, sedang pembacaan itu sendiri masih tetap mempunyai arti terhadap para penghadap.⁴⁹

Selama pembacaan akta dilangsungkan oleh notaris kepada para penghadap dan saksi-saksi, para penghadap di beri kesempatan untuk melakukan perubahan ataupun penambahan isi akta itu. Keinginan atau kehendak dari para penghadap itu dapat langsung disampaikan kepada notaris.

Perubahan atau penambahan isi akta (*renvooi*) dilakukan atas kehendak dari para penghadap. Setiap *renvooi* yang ada dalam akta harus diberi paraf, oleh para penghadap yang menandatangani akta tersebut. Pemberian paraf ini dimaksudkan sebagai pengesahan dari adanya perubahan atau penambahan yang dikehendaki oleh para penghadap. *Renvooi* berarti penunjukan kepada catatan di sisi akta tentang tambahan, coretan dan penggantian yang disahkan.⁵⁰

Pembacaan akta dilakukan dengan menggunakan bahasa yang dapat di mengerti oleh para penghadap. Apabila penghadap tidak dapat mengerti bahasa yang digunakan oleh notaris maka pembacaan akta dapat dilaksanakan pada bagian penutupan akta.

⁴⁹ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris* (Jakarta: Penerbit Erlangga,1992) hal.202

⁵⁰ R.Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan* (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada 1993) hal.55-56

Setelah pembacaan akta dilakukan oleh notaris dihadapan para penghadap, saksi-saksi dan notaris. Yang dimaksud dengan saksi adalah saksi instrumenter bukan saksi yang seperti disebutkan dalam pasal 40 ayat (3) Undang Undang Jabatan Notaris, yaitu saksi pengenalan. Saksi pengenalan tidak harus tanda tangan namun apabila saksi pengenalan turut memberikan tanda tangan dalam akta, maka untuk itu pun tidak terdapat keberatan oleh undang-undang. Pemberian tanda tangan oleh saksi pengenalan tidak mempengaruhi keotentikan dari akta tersebut.

Pelaksanaan penandatanganan akta harus didahului pembacaan akta. Hal ini berarti penandatanganan akta dilaksanakan setelah pembacaan akta oleh notaris. Apabila penghadap menandatangani akta tanpa kepadanya dilakukan pembacaan maka akta itu menjadi kehilangan sifat keotentikannya.

Penandatanganan akta merupakan bukti bahwa akta itu mengikat bagi para pihak sehingga penandatanganan merupakan syarat mutlak bagi mengikatnya akta tersebut. Pembubuhan tanda tangan merupakan salah satu rangkaian dari peresmian akta (*verlijden*). Pemberian tanda tangan dilakukan pada bagian bawah akta, pada bagian kertas yang masih kosong. Pembubuhan tanda tangan pada akta harus dinyatakan secara tegas pada bagian akta, pernyataan ini diberikan pada bagian akhir akta sebagaimana ditentukan oleh 44 ayat (1) Undang Undang Jabatan Notaris.

Pembubuhan tanda tangan dalam akta mengandung arti memberikan keterangan dan pernyataan secara tertulis, yakni apa yang tertulis diatas tanda tangan

itu.⁵¹ Hal ini juga menegaskan bahwa akta tersebut betul-betul ditandatangani sendiri oleh para penghadap, saksi-saksi dan notaris itu sendiri. Dengan demikian para saksi yang ikut menandatangani akta itu dapat memberikan kesaksian, bahwa segala formalitas yang ditentukan oleh undang-undang baik tentang pembacaan dan penandatanganan telah dipenuhi. Urutan penandatanganan dilakukan mulai dari para penghadap, kemudian disusul oleh saksi dan yang paling akhir adalah notaris.

Dalam hal terjadi penghadap tidak dapat atau berhalangan membubuhkan tanda tangannya diatas akta, maka keterangan tentang alasan tidak dapat atau berhalangannya tersebut dinyatakan secara tegas oleh notaris dalam akta. Apabila penghadap tidak dapat membubuhkan tanda tangannya karena tidak dapat membaca atau menulis maka penghadap yang bersangkutan dapat memberikan cap jempolnya. Cap jempol bukan merupakan tanda tangan melainkan suatu tanda. Pemberian tanda jempol itu harus dinyatakan pula dalam akta.

Pada bagian penutup akta diberikan keterangan oleh notaris mengenai waktu dan tempat akta dibuat, selanjutnya disusul keterangan saksi-saksi dan dihadapan siapa akta dibuat dan terakhir tentang pembacaan dan penandatanganan akta itu.

Berdasarkan penelitian di lapangan, diperoleh gambaran yang jelas tentang keadaan responden. Selanjutnya akan diuraikan mengenai tindakan yang diambil oleh notaris bila ada pihak penerima kuasa dalam akta SKMHT yang tidak dapat hadir pada waktu penandatanganan akta. Pernyataan dari responden, untuk

⁵¹ *Op.Cit*, hal.210

pertama kalinya semuanya menyatakan apabila para pihak tidak dapat datang pada saat penandatanganan, maka penandatanganan akta ditunda pelaksanaannya. Penundaan ini dilakukan sampai para pihak telah mendapat kesepakatan tentang waktu untuk dilakukannya penandatanganan. Dalam hal ini para responden tidak membatasi sampai berapa lama jangka waktu penundaan penandatanganan yang akan dilakukan oleh para pihak atau dengan secara disusul oleh salah satu pihak dalam perjanjian. Hal ini dikarenakan jenis akta yang dibuat adalah akta para pihak (*partij acta*), maka segala hal yang berkaitan dengan kesepakatan yang ada diserahkan kepada para pihak yang membuat perjanjian.

Kata penundaan berasal dari kata tunda yang menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti menghentikan dan akan melangsungkan lain kali (lain waktu), menangguhkan, mengundurkan. Dari makna yang diberikan tersebut maka penundaan penandatanganan akta artinya menangguhkan pelaksanaan penandatanganan akta oleh para pihak dengan inisiatif penundaan dari notaris.

Disusul berasal dari kata susul yang berarti datang kemudian, mengikuti atau mengejar sesuatu di depan, dengan demikian arti diberikan oleh Kamus Besar Bahasa Indonesia. Penyusulan tanda tangan dalam akta oleh para pihak diartikan salah satu pihak menandatangani akta diwaktu kemudian setelah pihak yang lain menandatangani terlebih dahulu.

Kesepakatan yang ada antara para pihak dalam suatu perjanjian merupakan salah satu dari syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Kesepakatan dianggap telah tercapai

apabila para pihak saling menerima apa yang mereka kehendaki. Pernyataan kehendak yang dituangkan dalam akta merupakan bentuk pernyataan secara tertulis telah terjadinya kesepakatan. Pelaksanaan penandatanganan merupakan bukti telah dicapainya kesepakatan antara para pihak.

Sampai saat ini belum ada pengaturan yang tegas berapa selisih waktu bagi para pihak untuk menandatangani akta dihadapan notaris. Penandatanganan akta menentukan mengikat tidaknya isi dari perjanjian tersebut. Apabila dalam akta hanya salah satu pihak saja yang menandatangani maka tidak dapat dikatakan telah ada kesepakatan antara para pihak. Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyatakan perjanjian yang muncul mengikat mereka sebagai undang-undang. Dengan ditandatanganinya akta yang dibuat oleh para pihak dihadapan notaris maka akta tersebut menjadi mengikat para pihak dalam perjanjian. Suatu akta yang dibuat dihadapan notaris akan memberikan bukti yang sempurna bagi para pihak apabila prosedur peresmian akta itu sesuai dengan apa yang ditentukan oleh undang-undang. Berdasarkan Pasal 165 HIR suatu akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak daripadanya. Sempurna dalam arti bahwa dengan adanya akta otentik maka tidak diperlukan lagi alat bukti yang lain. Bilamana prosedur peresmian akta itu tidak dilakukan sesuai dengan yang ditentukan oleh undang-undang maka akta itu menjadi akta dibawah tangan.

2. Keotentikan Akta

Nilai otentik suatu akta notaris tidak terlepas dari dipenuhi atau tidaknya suatu prosedur yang telah ditentukan dalam peraturan yang mengaturnya yang dalam hal ini adalah Peraturan Jabatan Notaris. Suatu akta dapat dikatakan otentik apabila memenuhi:

- a. Akta notaris adalah akta yang dibuat oleh dihadapan yang berwenang untuk itu.
- b. Ada kepastian tanggalnya.
- c. Ada kepastian siapa yang menandatangani, ditandatangani oleh yang bersangkutan sendiri.
- d. Notaris telah menasehatkan sebelum akta dibuat, mana yang dilarang dan mana yang tidak.
- e. Kalau ada yang menyangkal kebenaran akta itu, maka yang menyangkal tersebut yang harus membuktikan, yang disangkal tidak usah membuktikan apa-apa.
- f. Akta notaris harus dirahasiakan oleh notaris.⁵²

Dari Pasal 44 ayat (1) Undang Undang Jabatan Notaris dapat diketahui dengan jelas bahwa setiap akta notaris sebelum dilakukannya penandatanganan harus terlebih dahulu dibacakan keseluruhan kepada para penghadap dan para saksi, baik itu akta pihak (*partij acte*) maupun akta pejabat

⁵² A.Kohar, *Notaris Dalam Praktek Hukum* (Bandung : Penerbit Alumni,1983) hal.31

(*ambtelijke acte*). Pembacaan ini merupakan bagian yang dinamakan *verlijden* (pembacaan dan penandatanganan) dari akta.⁵³

Pembacaan akta tetap dilakukan oleh notaris kepada para penghadap pada waktu yang sama. Pembacaan ini dimaksudkan agar penghadap mengetahui isi akta dan mendapatkan penjelasan tentang akta yang akan ditandatangani. Apabila akan dilakukan perubahan dan/atau penambahan oleh para penghadap dapat segera disampaikan pada saat pembacaan.

Manfaat pembacaan akta adalah:

- a. Pada saat-saat terakhir dalam proses meresmikan (*verlijden*) akta, notaris masih diberi kesempatan memperbaiki kesalahan-kesalahannya sendiri yang sebelumnya tidak terlihat.
- b. Para penghadap diberi kesempatan untuk bertanya apa yang kurang jelas bagi mereka.
- c. Untuk memberikan kesempatan kepada notaris dan para penghadap pada detik-detik terakhir, sebelum akta itu selesai diresmikan dengan tanda tangan mereka, para saksi-saksi dan notaris, mengadakan pemikiran ulang, bertanya dan jika perlu mengubah bunyi akta.⁵⁴

⁵³ Ibid, hal.33

⁵⁴ Tan Thong kie, *Studi Notarist & Serba-Serbi Praktek Notaris* (Jakarta:PT. Ichtiar Baru Van Hoeve 2000) hal 224

B. Syarat Sahnya Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Oleh Notaris

1. Syarat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Syarat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT adalah sebagai berikut:

1. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
2. tidak memuat kuasa substitusi;
3. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya I (satu) bulan sesudah diberikan. Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Bentuk dan isi Akta Pemberian Hak Tanggungan, bentuk dan isi buku-tanah Hak Tanggungan, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan tata cara pemberian

dan pendaftaran Hak Tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit usaha kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat

2. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat, diantaranya mengenai kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT atau notaris, Pasal 15 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberi kesempatan kepada pemberi Hak Tanggungan untuk menggunakan SKMHT.

Pembuatan SKMHT juga dimungkinkan dalam hal hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan belum mempunyai sertifikat. Dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) debitur penerima kredit memberikan jaminan berupa rumah dan tanah yang dibeli dari fasilitas kredit bank tersebut. Pihak bank pemberi

kredit biasanya hanya sebagai pemegang SKMHT saja, karena sertifikat hak atas tanah yang menjadi obyek jaminan belum dilakukan secara individual.⁵⁵

Dalam Paal 51 Undang Undang nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang Undang Pokok Agraria sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat, yaitu Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak atas tanah sebagai pengganti hypotheek dan credietverband. Selama 30 (tiga puluh) tahun lebih sejak mulai berlakunya UUPA, lembaga Hak Tanggungan tersebut belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengatur secara lengkap. Selama kurun waktu tersebut berlangsung Ketentuan Peralihan yaitu Pasal 57 UPA, masih diberlakukan ketentuan hypotheek sebagaimana diatur dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan ketentuan credietverband dalam Stb. 1908.542. yang telah di ubah dengan Stb.1937.190. Ketentuan-ketentuan tersebut berasal dari zaman Belanda dan didasarkan pada hukum tanah adat yang berlaku sebelum adanya hukum tanah nasional. Oleh karena itu yang dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkereditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi.⁵⁶

Diberlakukannya Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT) amat berarti dalam menciptakan unifikasi hukum Tanah Nasional, khususnya di bidang hak jaminan atas tanah. Kenyataan menunjukkan bahwa dalam praktek

⁵⁵ Hasil wawancara dengan Notaris & PPAT Bapak H. Uyun Yudibrata, S.H pada tanggal 1 Mei 2007

⁵⁶ Sumber dari Internet, www.hukumonline.com

pelaksanaan penjaminan atas tanah selama ini telah terjadi hal-hal yang tidak mendukung keberadaan suatu lembaga hak jaminan yang kuat dengan segala dampaknya, seperti yang terjadi dalam praktek yang seolah-olah melembagakan Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH).

Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat yang didalamnya antara lain menegaskan atau meluruskan persepsi yang isinya serta syarat berlakunya berbeda dengan Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) yang lalu.

Sebelum berlakunya Undang undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atau UUHT, jarang sekali atau bahkan tidak terjadi pihak-pihak menempuh langsung pembebanan hipotik, yang selalu terjadi adalah pembuatan kuasa memasang hipotik (SKMH) dengan beberapa alasan, antara lain:

- a. Proses penandatanganan akta hipotik sampai keluarnya sertifikat hipotik memerlukan waktu yang lama.
- b. Biaya mahal.
- c. Pihak Kreditur yang sudah mengenal debitur dengan baik merasa tidak perlu menempuh pembebanan secara langsung karena merasa cukup aman.

Lebih lanjut ditegaskan dalam Pasal 15 ayat (2) Undang Undang Hak Tanggungan bahwa: “Kuasa untuk Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa

tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya....” Pembuatan SKMHT hanya diperkenankan dalam keadaan khusus, yaitu:

a. Apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

b. SKMHT harus dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh notaris atau PPAT

Substansi SKMHT dibatasi, yaitu hanya memuat perbuatan hukum Membebaskan Hak Tanggungan tidak memuat hak untuk menggantikan penerima kuasa melalui pengalihan dan memuat nama serta identitas kreditur, debitur, jumlah utang, juga obyek Hak Tanggungan. Untuk mencegah berlurut-larutnya pemberian kuasa dan demi tercapainya kepastian hukum SKMHT dibatasi jangka waktu berlakunya. Pasal 15 ayat (3) Undang Undang Hak Tanggungan menentukan terhadap tanah-tanah yang sudah terdaftar, SKMHT wajib segera diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Terhadap tanah-tanah yang belum terdaftar, kewajiban tersebut harus dipenuhi dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan. Apabila persyaratan tentang jangka waktu tersebut tidak dipenuhi maka SKMHT menjadi “batal demi hukum” (Pasal 15 ayat (6) Undang Undang Hak Tanggungan).

Ketentuan tersebut tidak berlaku dalam hal SKMHT yang diberikan untuk menjamin kredit tertentu, seperti kredit program, kredit usaha kecil dan kredit pemilikan rumah (KPR) dan kredit yang sejenis. Penentuan batas waktu berlakunya SKMHT untuk jenis kredit tertentu tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.4 tahun 1996 tentang Penetapan Batas waktu berlakunya

SKMHT untuk menjamin jenis-jenis kredit tertentu. Pasal 1 ayat (20) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 tahun 1996 tersebut menentukan bahwa : ” SKMHT untuk menjamin Perjanjian pokok yang bersangkutan”.⁵⁷

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli atau membayar sebuah bangunan rumah tinggal dengan tanahnya guna dimiliki atau dihuni. Dalam perjanjian ini biasanya debitur memberikan jaminan berupa rumah dan tanah yang dibeli dengan fasilitas kredit dari bank tersebut.

Perjanjian kredit bank adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan antara keduanya. Penyerahan uang bersifat riil, pada saat penyerahan uang dilakukan barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian kredit pada kedua belah pihak. Ketentuan yang berlaku dalam perjanjian kredit adalah ketentuan yang ditetapkan sendiri oleh para pihak dan ketentuan umum dalam Buku III Kitab Undang Undang Hukum Perdata.⁵⁸

Hak Tanggungan awal mulanya berasal dari hak hipotheek yang merupakan komponen hukum dan bagian dari hukum benda yang secara substansial diatur dalam Buku II Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Untuk selanjutnya Hak Tanggungan diatur dalam Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Dari ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang Undang Hak

⁵⁷ Hassanudin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 1995

⁵⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit*, Alumni Bandung 1983

Tanggungan dapat disimpulkan bahwa hak tanggungan terdiri dari beberapa unsure pokok, yaitu:

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- b. Obyek hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah sesuai UUPA.
- c. Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya saja, tetapi dapat juga dibebankan berikuk benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah.
- d. Utang yang dijaminakan suatu utang tertentu.
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.

Selama prestasi dalam perjanjian kredit yang dijaminakan dengan hak tanggungan dipenuhi dengan baik oleh debitur, maka hak tanggungan sebagai hak jaminan tidak kelihatan fungsinya. Hak Tanggungan baru berfungsi apabila debitur cedera janji.

Sebelum diundangkan Undang Undang Hak Tanggungan, dalam praktek perbankan, Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) jarang sekali, atau hamper tidak pernah dilakukan pemasangan hipotik secara nyata. Ada beberapa alasan yang menyebabkan kreditur tidak langsung memasang hipotik, antara lain:

- a. Proses pemasangan hipotik relative lama.
- b. Bank cukup lama mengenal bonafiditas dan karakter debitur.
- c. Biaya pembebanan hipotik dirasakan sangat mahal oleh debitur, oleh karena itu debitur merasa keberatan apabila bank (kreditur) mengharuskan agar

dilakukan langsung pemasangan hipotik atas jaminan yang diserahkan oleh debitur.

Dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Notaris atau PPAT, Pasal 115 Undang Undang Hak Tanggungan memberikan kesempatan kepada pemberi Hak Tanggungan untuk menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Pemberi Hak Tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan SKMHT yang berbentuk otentik dan harus memenuhi syarat ketentuan sebagai berikut :

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain selain membebankan hak tanggungan
- b. Tidak memuat kuasa substitusi yaitu penggantian penerima kuasa melalui pengalihan sehingga ada penerima kuasa baru.
- c. Mencantumkan secara jelas obyek HakTanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditur dan debitur.

Tujuan dari pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan itu sendiri adalah mengingat langkah pemasangan jaminan dengan Hak Tanggungan tidak mudah, harus melalui formalitas tertentu, memakan waktu lama dan biaya yang tidak sedikit, dan hak atas tanah belum menjadi hak milik dari pemberi jaminan maka adakalanya untuk kredit yang diberikan kreditur merasa sudah cukup terjamin apabila telah mendapat kuasa dari debitur untuk memasang jaminan.⁵⁹

⁵⁹ Hasil wawancara dengan Notaris & PPAT Bapak H. Uyun Yudibrata,S.H Pada tanggal 1 Mei 2007

3. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan Dan Hapusnya Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁶⁰

Hak Tanggungan yang dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa apabila pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum di lunasi.⁶¹

Yang menjadi Pemberi Hak Tanggungan adalah perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

⁶⁰ Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

⁶¹ Hasil wawancara dengan Notaris & PPAT Bapak H.Uyun Yudibrata,SH tanggal 25 April 2007

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

Pemberian Hak Tanggungan tidak dapat menyimpang dari apa yang diatur dalam Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 dimana harus didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan harus dilakukan dengan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang ada di Indonesia.⁶²

Khusus mengenai akta Surat Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan dalam kenyataan dilapangan ada beberapa Kantor Pertanahan di daerah yang tidak bisa menerima akta SKMHT ataupun akta Pembebasan Hak Tanggungan yang tidak dibuat sesuai dengan bentuk akta yang telah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional, hal ini misalnya berlaku untuk Kantor Pertanahan Kota Depok, Propinsi Jawa Barat, akan tetapi untuk Kantor Pertanahan yang ada di daerah DKI Jakarta, baik Notaris maupun PPAT belum menemukan kasus yang serupa dengan apa yang terjadi pada Kantor Pertanahan Kota Depok.⁶³

⁶² Hasil wawancara dengan Notaris & PPAT Bapak Zainal Abidin, S.H Pada Tanggal 9 Mei 2007

⁶³ Hasil wawancara dengan Notaris & PPAT Bapak Achmad Bajumi, S.H Pada Tanggal 9 Mei 2007

obyek Hak Tanggungan yang berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.⁶⁴

Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan :

- d. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- e. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- f. 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

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

⁶⁴ Hasil wawancara dengan Notaris & PPAT Bapak H. Uyun Yudibrata, S.H. Pada tanggal 25 April 2007

- 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 tidak 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;

Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. 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 menjalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperiukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi

bertanggal hari kerja berikutnya. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan.⁶⁵

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang beriakku. Sertipikat Hak Tanggungan harus ada irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan beriakku sebagai pengganti *grosse facte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan maka dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari :

- a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;

⁶⁵ Hasil wawancara dengan Notaris & PPAT Ibu Elza Gozali, S.H pada tanggal 9 Mei 2007

- b. Surat Permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari Penerima Hak Tanggungan;
- c. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan;
- d. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
- e. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- f. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat Hak Tanggungan;
- g. Bukti Pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 2 Tahun 1992;

Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan rumah Susun yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindaahaan hak, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari :

- a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;

- b. Surat Permohonan pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari Pemberi Hak Tanggungan;
- c. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran peralihan hak sebagaimana yang dimaksud huruf b;
- d. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
- e. Dokumen asli yang membuktikan terjadinya peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun kepada pemberi Hak Tanggungan, yaitu:
 - 1. Dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar tetapi belum ada atas nama pemberi dalam hal pewarisan; (Keterangan waris dan Akta Pembagian Waris apabila sudah diadakan pembagian waris).
 - 2. Dalam hal pemindahan hak melalui jual beli; (Akta Jual Beli)
 - 3. Dalam hal pemindahan hak melalui lelang; (Risalah Lelang)
 - 4. dalam pemindahan hak melalui pemasukan modal dalam perusahaan (inbreng); (Akta Pemasukan Modal)
 - 5. Dalam Hal Pemindahan Hak melalui tukar menukar; (Akta Tukar Menukar)
 - 6. Dalam hal pemindahan hak melalui Hibah; (Akta Hibah)

- f. Izin Pemindahan Hak Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 jis Peraturan Menteri Dalam Negeri No. SK 59/DDA/1970 dan Nomor 6 Tahun 1972, apabila diperlukan izin untuk peralihan hak tersebut, atau pernyataan dari pemberi Hak Tanggungan mengenai bidang tanah yang dipunyainya menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor SK 59/DDA/1970;
- g. Bukti Pelunasan biaya pendaftaran peralihan hak menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992;
- h. Fotocopy bukti pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) untuk pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan yang menjadi Obyek Hak Tanggungan apabila pembayaran tersebut diharuskan menurut peraturan yang berlaku;
- i. Surat Permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- j. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- k. Lembar Ke 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- l. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah di paraf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Hak Sertipikat Tanggungan;
- m. Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992.

Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa sebagian atau hasil pemecahan dari hak atas tanah induk yang sudah terdaftar dalam suatu usaha real estat, kawasan industri atau Perusahaan Inti Rakyat (PIR) dan diperoleh pemberian Hak Tanggungan melalui pemindahan hak, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari :

- a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. Permohonan dari pemberi Hak Tanggungan untuk pendaftaran hak atas sebidang tanah yang merupakan bagian atau pecahan dari bidang tanah induk;
- c. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas sebidang tanah sebagaimana yang dimaksud huruf b;
- d. Sertipikat asli hak atas tanah yang akan dipecah (sertipikat induk);
- e. Akta Jual Beli mengenai hak atas sebidang tanah tersebut dari pemegang hak atas tanah induk kepada pemberi Hak Tanggungan;
- f. Izin Pemindahan Hak Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 jis Peraturan Menteri Dalam Negeri No. SK 59/DDA/1970 dan Nomor 6 Tahun 1972, apabila diperlukan izin untuk peralihan hak tersebut, atau pernyataan dari pemberi Hak Tanggungan mengenai bidang tanah yang dipunyainya menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor SK 59/DDA/1970;

- g. Bukti pelunasan biaya pendaftaran hak atas bidang tanah tersebut atas nama pemberi Hak Tanggungan menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992.
- h. Fotocopy bukti pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) untuk pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan yang menjadi Obyek Hak Tanggungan apabila pembayaran tersebut diharuskan menurut peraturan yang berlaku;
- i. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- j. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- k. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- l. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah di paraf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Hak Sertipikat Tanggungan;
- m. Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992.

Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah bekas hak milik adapt yang belum terdaftar, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari :

- a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. Surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak milik adapt dari pemberi Hak Tanggungan;
- c. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas tanah termasuk huruf b;
- d. Surat keterangan dari Kantor Pertanahan atau pernyataan dari pemberi Hak Tanggungan bahwa tanah yang bersangkutan belum terdaftar;
- e. Surat bukti dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat yang membenarkan surat bukti hak tersebut, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jis. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 dan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26/DDA/1970;
- f. Surat Keterangan Waris, Akta Pembagian Waris, Akta Pemindahan Hak yang dibuat oleh PPAT yang berwenang atau akta pemindahan hak yang dibuat berdasarkan hukum adapt yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Desa/Kelurahan, yang menjadi dasar perolehan hak oleh pemberi Hak Tanggungan, apabila bukti hak sebagaimana dimaksud huruf e masih atas nama orang yang mewariskan atau yang menjual;
- g. Izin Pemindahan Hak Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 jis Peraturan Menteri Dalam Negeri No. SK 59/DDA/1970 dan Nomor 6 Tahun 1972, apabila diperlukan izin untuk peralihan hak tersebut,

atau pernyataan dari pemberi Hak Tanggungan mengenai bidang tanah yang dipunyainya menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor SK 59/DDA/1970;

- h. Bukti pelunasan biaya pendaftaran tanah dan apabila ada, biaya peralihan hak menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992;
- i. Fotocopy bukti pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) untuk pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan yang menjadi Obyek Hak Tanggungan apabila pembayaran tersebut diharuskan menurut peraturan yang berlaku;
- j. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- k. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- l. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- m. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah di paraf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Hak Sertipikat Tanggungan;
- n. Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992.

Hapusnya Hak Tanggungan adalah karena hal-hal sebagai berikut :

- 1. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- 2. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;

3. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
4. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan. Hapusnya Hak Tanggungan Karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah Yang dibebani Hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan. Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

obyek Hak Tanggungan yang dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan di antara para pemegang Hak Tanggungan tersebut mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban yang melebihi harga pembeliannya maka, pembeli benda tersebut dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan pembersihan itu dan sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang di antara para yang berpiutang Permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan dari Hak Tanggungan yang membebaninya tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut apabila pembelian demikian itu dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam Akta

Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁶⁶

Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku-tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan. Sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan serta pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya.

C. Faktor-faktor yang mempengaruhi Terjadinya Eksekusi Hak Tanggungan

1. Faktor Terjadinya Eksekusi

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

⁶⁶ Hasil wawancara dengan Notaris & PPAT Bapak H. Uyun Yudibrata, S.H. pada tanggal 1 Mei 2007

1. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan
2. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan

obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan terlebih dahulu, dari pada kreditor-kreditor lainnya. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak - Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Pelaksanaan penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2(dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan Undang Undang nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) maka batal demi hukum.

Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

2. Upaya Perlindungan Hukum

Khusus untuk akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) biasanya ketentuan tersebut tidak mutlak harus dipenuhi dan lebih sering terjadi Pihak Bank selaku Penerima Kuasa yang biasanya diwakili oleh Pimpinan atau Karyawan yang mendapat surat kuasa khusus tidak menandatangani akta SKMHT selaku Penerima Kuasa dihadapan notaris.⁶⁷

Hal ini terjadi mengingat akan kesibukan Pimpinan Bank ataupun karyawan yang mendapat kuasa khusus tersebut, juga yang biasanya pihak debitur ataupun pemberi jaminan sudah mengetahui apa dan bagaimana isi akta SKMHT tersebut. Semua ini dikarenakan suatu akta perjanjian kredit yang telah ditandatangani terlebih dahulu oleh kedua belah pihak dihadapan notaris. Kecuali penandatanganan akta SKMHT bersama dengan penandatanganan akta perjanjian kredit, maka pihak bank selaku penerima kuasa biasanya menandatangani akta SKMHT tersebut dihadapan notaris.⁶⁸

Akta SKMHT sudah berbentuk akta baku, yang pencetakannya dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga point yang diisikan di dalam akta SKMHT adalah menyangkut besarnya pinjaman, nilai barang jaminan, surat-suarat yang berkenaan dengan barang jaminan

⁶⁷ Hasil wawancara dengan Notaris & PPAT Bapak Achmad Bajumi, S.H. pada tanggal 9 Mei 2007

⁶⁸ Hasil wawancara dengan Notaris & PPAT Ibu Elza Gozali pada tanggal 1 Mei 2007

seperti uraian mengenai Sertipikat tanahnya, lokasi dan segala sesuatu yang menyangkut dengan barang jaminan tersebut.⁶⁹

Jadi jika kemudian ternyata ada akta SKMHT yang penerima kuasanya, yaitu pihak Bank (Kreditur) tidak menandatangani dihadapan notaris, hal itu sudah diketahui dan disetujui dan biasanya tidak ada keberatan dari pihak debitur ataupun pemberi jaminan, semua itu juga dikaitkan dengan efisiensi waktu, agar kredit bisa segera dicairkan dan tentunya hal ini juga tidak terlalu merisaukan, apalagi bila dilihat pada kenyataan bahwa dalam suatu akta Surat Kuasa tidak selalu Penerima Kuasa ikut bertandatangan.⁷⁰

⁶⁹ Hasil wawancara dengan Notaris & PPAT Bapak H. Uyun Yudibrata, S.H. pada tanggal 9 Mei 2007

⁷⁰ Hasil wawancara dengan Notaris & PPAT Bapak H. Uyun Yudibrata, S.H. pada tanggal 25 April 2007

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan dari permasalahan yang telah dikemukakan di atas dan berdasarkan analisis data yang diperoleh dari hasil penelitian, baik penelitian lapangan maka dapat diambil kesimpulan :

1. Berdasarkan hasil temuan di lapangan, penandatanganan akta notaris oleh penerima kuasa dalam akta SKMHT dimungkinkan untuk dilakukan tidak dihadapan notaris, karena lazimnya suatu akta SKMHT ada kaitannya dengan akta Perjanjian Kredit yang telah dibuat terlebih dahulu oleh para pihak, sehingga cara seperti itu sudah diketahui dan disetujui oleh para pihak, apalagi jika melihat kesibukan penerima kuasa biasanya diwakili oleh Pimpinan atau Karyawan Bank yang bertindak berdasarkan suatu surat kuasa dari Bank yang bersangkutan.

Akibat hukumnya penerima kuasa dalam akta SKMHT menjadi terikat untuk mematuhi ketentuan-ketentuan yang ada dalam SKMHT. Walaupun sebenarnya suatu surat kuasa tidak ada keharusan untuk penerima kuasa ikut menandatangani akta

tersebut, akan tetapi oleh karena kata SKMHT sudah ada bentuk baku yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, maka penandatanganan akta notaris oleh penerima kuasa yang dilakukan tidak dihadapan Notaris, tentunya hal ini tidak menyalahi ketentuan yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) Undang Undang Jabatan Notaris, dan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 16 ayat (7) Undang Undang jabatan Notaris tersebut.

2. Penandatanganan akta secara umum tetap diupayakan untuk tetap berpegangan pada Pasal 16 ayat (1) 1 yang mengatur tentang pembacaan akta dihadapan penghadap, dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh para penghadap, saksi dan Notaris, sehingga jika dikemudian hari atas Objek Tanggungan perlu dilakukan eksekusi hal ini dapat berjalan dengan lancar dan tidak menghadapi hambatan yang tidak diinginkan oleh Bank selaku Kreditur.

B. Saran

Berdasarkan uraian yang terdapat dalam pembahasan, berdasarkan pasal 16 Undang Undang Jabatan Notaris yang berkaitan dengan kedudukan seorang notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik

dan kewenangan lainnya sebagaimana diatur dalam Undang Undang tersebut, maka perlu diberikan suatu aturan yang lebih tegas yang sesuai dengan perkembangan keadaan, dimana dalam menghadapi perkembangan era ekonomi yang akan datang agar, pelaksanaan penandatanganan akta oleh Penerima Kuasa dalam akta SKMHT yang dibuat oleh Notaris dapat terlaksana dengan tidak menyalahi ketentuan yang berlaku.