

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBUATAN SURAT KUASA
MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)
DI KOTA SEMARANG**

TESIS



Oleh :

MOHAMMAD SYUKRON, SH.
NIM : B4B 005 180

**PROGRAM PASCA SARJANA MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2007**

MOTTO

*Ketika ku mohon pada ALLAH kekuatan,
ALLAH memberiku kesulitan agar aku menjadi kuat*

*Ketika ku mohon kebijaksanaan,
ALLAH memberiku masalah untuk kupecahkan.*

*Ketika ku mohon pada ALLAH kesejahteraan,
ALLAH memberiku akal untuk berpikir.*

*Ketika ku mohon sebuah cinta,
ALLAH memberiku orang-orang bermasalah untuk ku tolong.*

*Ketika ku mohon pada ALLAH bantuan,
ALLAH memberiku kesempatan.
Aku tak pernah menerima apa yang ku pinta,
Tapi aku menerima segala yang kubutuhkan.*

Doaku terjawab sudah.

Alhamdulillahilalamin

Kupersembahkan karya tesis ini untuk :



Kedua orang tua terbaikku Ayahanda H. Ahmad Dasuki dan Ibunda (Alm) Hj. Echa Maslaha atas cinta dan kasih sayang yang terus mengalir bagaikan tetesan air yang tiada hentinya.



Kakak-kakak ku Andi Indra R. Ssi., Apt, Anisah Sri Hastati SE., Akt, dan Ika Muflikah.

KATA PENGANTAR

Assalamu 'alaikum Wr. Wb

Puji syukur hamba haturkan kehadirat Allah SWT, atas segala rahmat, hidayah serta karunia-Nya kepada hamba. Engkau Maha Mengetahui dan Maha Mengkehendaki dan karena kehendak Allah SWT, jualah sehingga hamba dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini. Shalawat serta salam tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW.

Adapun tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang. Dalam pancaran-Mu jualah yang telah menggerakkan nurani sesama insani untuk saling membantu dalam persaudaraan di bawah Nur-Mu, hingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul : **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DI KOTA SEMARANG”**.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa keberhasilan dalam penyusunan tesis ini tidak lepas dari bimbingan dan bantuan berbagai pihak. Oleh karenanya pada kesempatan ini perkenankanlah penulis menghaturkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak H. Ahmad Dasuki dan (Alm) Hj. Echa Maslaha, orang tua terbaikk yang tiada henti selalu mendo'akan serta memberikan dukungan baik moril dan materiil.
2. Bapak Prof. Dr. Susilo Wibowo, M.S., Med.Sp.And, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang
3. Bapak Dr. Arief Hidayat, SH., M.S, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak H. Mulyadi, SH., M.S, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak Yunanto, SH., M.Hum, selaku Sekretaris I Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

6. Bapak Budi Ispriarso, SH., M.Hum, selaku Sekretaris II Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
7. Bapak R. Suharto, SH., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing Tesis yang telah memberikan bimbingan, motivasi dan arahan-arahan serta saran-saran dengan penuh kesabaran dalam pembuatan tesis.
8. Bapak Sonhaji, SH., M.S, selaku Dosen Pembimbing Akademik
9. Tim Reviewer Proposal Penelitian serta Tim Penguji Tesis yang telah meluangkan waktu menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang.
10. Para Guru Besar, Dosen dan Civitas Akademik Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberikan pendidikan terbaik.
11. Notaris Bapak Suyanto, SH, Bapak Subiyanto Putro, SH, M.Kn, Bapak Andhy Mulyono, SH, Bapak Mustari Sawilin SH, dan Ibu Maria Yosefa Deni, SH., MKn, selaku Notaris di wilayah kota Semarang yang telah bersedia menerima penulis untuk melakukan penelitian di kantornya.
12. Bapak Sumardjito, SH., MKn, selaku Kepala Bagian Tata usaha Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk penelitian penulis.
13. Bapak Edi Poerdianto, SH, selaku Kepala Seksi Pendaftaran, Peralihan, Pembebanan hal dan PPAT Kantor Wilayah BPN Propinsi Jawa Tengah yang juga telah bersedia meluangkan waktunya untuk penelitian penulis.
14. Kakak-kakakku Mas Andi, Mbak Tati dan Mbak Ika beserta keluarga, terima kasih atas semua nasehat dan semua kepercayaan yang telah diberikan.
15. Enny Lyska, SH., M.Hum tercinta sebagai kekasih, teman, sahabat, adek yang manja thanks atas semua do'a dan perhatian, cinta dan kasih sayang, sukses selalu buat adek.
16. Sahabatku di Magister Kenotariatan Jhon David dan Abie kukar thanks for all spirit and the sweet memories maked we still stronger, and keep it that bro!.

17. Rekan-rekan seperjuangan Mahasiswa Magister Kenotariatan Kelas reguler A Angkatan 2005
18. Teman-teman kost Gergaji Pelem V/92, terima kasih atas semua motivasi dan lingkungan yang saling mendukung satu sama lain.
19. Tiger 2000 Black Hunter, yang telah menemani penulis menjelajah medan dalam segala kondisi panas teriknya Kota Semarang dan banjir yang sering melanda.
20. Serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penyusunan tesis ini.

Akhir kata semoga Allah SWT, memberikan limpahan karunia dan menjadikan amal ibadah segala bantuan, bimbingan dan kebaikan berbagai pihak yang telah diberikan kepada penulis. Semoga tesis ini memberikan manfaat bagi kita semua dan bagi pengembangan ilmu pengetahuan. Amien

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, Mei 2007

Penulis,

MOHAMMAD SYUKRON, SH

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Sistematika Penulisan	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
A. Hukum Notaris di Indonesia	11
1. Pengertian dan wewenang Notaris.....	11
2. Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris.....	16
3. Wilayah kerja Notaris	19
4. Kekuatan pembuktian akta otentik atau akta notaris.....	20
5. Akta otentik, akta di bawah tangan, akta yang di legalisasi dan akta yang di waarmmerking.....	21
B. Tinjauan Umum Mengenai Kuasa.....	26
1. Pemberian kuasa.....	26
2. Kewajiban dan tanggung jawab pemberi serta penerima kuasa	28
C. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan	30
1. Syarat sahnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan	31

2. Jangka waktu berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.....	38
3. Isi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.....	40
D. Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan	42
BAB III : METODE PENELITIAN	46
A. Metode Pendekatan	47
B. Spesifikasi Penelitian.....	48
C. Lokasi Penelitian.....	48
D. Populasi dan Sampling	49
E. Teknik Pengumpulan Data.....	50
F. Teknik Analisis Data.....	53
BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	54
A. Peranan Notaris dalam Praktek Pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.....	54
B. Standarisasi Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Membatasi Notaris, Berdasarkan Keinginan Para Pihak.....	69
BAB V : PENUTUP	73
A. Kesimpulan	73
B. Saran	74
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

ABSTRACT

Varied daily routine may resist the presence of an insurer. This situation leads to the delay of an agreement, which should have been performed immediately. The possibility of absence in the assignment of the letter of empowerment of insurance rights implies an assumption that the insurer does not take serious manner in dealing with the agreement. Legal solution toward this kind of problem is by issuing an in original Letter of Empowerment of Insurance Rights. Such condition needs for a legal solution by means of issuing an in original Letter of Empowerment of Insurance Rights as previously stipulated by the government.

This research will discuss a question whether Letter of Empowerment of Insurance Rights in practical form should be made available in standardized act according to the Minister of Agriculture Decree No. 3/1996 and whether the standardization of the making of the Letter of Empowerment limits attorney based on common interest of concerned parties. Purposes of the research consist of finding out the need for Letter of Empowerment of Insurance Rights in practical view according to the Minister of Agriculture Decree No. 3/1996, and understanding the standardized Letter of Empowerment of Insurance Rights which limits the Attorney based on common interest of concerned parties.

This thesis is developed by using empirical juridical method with the study specification of descriptive analysis and takes place in Semarang Municipality. Sampling method used is a non-random purposive sampling by data collection method involving both primary and secondary data. Technique of data analysis of the study uses a qualitative data analysis. To make conclusions, the study applies deductive and inductive methods.

Letter of Empowerment of Insurance Rights is commonly made by using a form of Letter of Empowerment of Insurance Rights available in post office or form of Letter of Empowerment of Insurance Rights legally provided by the Local Office of the National Land Management Agency. Therefore, in order to prevent Attorney's independence as a general official, the making of the Letter does no longer require the obligation of using form of the Letter of Empowerment of Insurance Rights according to the Minister of Agriculture Decree No. 3/1996.

The standardization of the Letter of Empowerment of Insurance Rights remarks a restricted area of the Attorney in filling the form being previously issued. However, common interest of the concerned parties should be taken into account as long as it agrees with regulations and is accommodated within the Letter of Empowerment of Insurance Rights. This standardization does not affect each party who has not been accommodated within the Letter.

Key words: Letter of Empowerment of Insurance Rights

ABSTRAK

Rutinitas keseharian yang sangat beragam berimplikasi pada kemungkinan berhalangan hadirnya pihak yang bermaksud memberikan hak tanggungan. Kemungkinan berhalangan hadir pada saat seharusnya penandatanganan akta pemberian hak tanggungan dilakukan, memberikan sinyal bahwa tidak mungkin untuk dilakukan penandatanganan akta pemberian secara langsung pada saat itu. Kondisi seperti ini dengan sifat kedinamisannya, hukum memberikan solusi dengan cara pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan dalam bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan *in original* yang bentuknya telah ditetapkan.

Permasalahan yang akan dibahas adalah apakah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam segi praksis harus dibuat dalam akta standar sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1996 dan apakah standarisasi pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan membatasi Notaris berdasarkan keinginan para pihak. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam segi praksis harus dibuat dalam akta standar sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1996 dan untuk mengetahui standarisasi pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan membatasi Notaris berdasarkan keinginan para pihak.

Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, dengan spesifikasi penelitiannya bersifat deskriptif analisis. Penelitian ini dilakukan di Kota Semarang. Metode penelitian sampling dilakukan dengan teknik non random purposive sampling. Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan mengumpulkan data primer dan data sekunder. Teknik analisis data dalam tesis ini menggunakan analisis data kualitatif. Penelitian ini disimpulkan dengan menggunakan metode deduktif dan metode induktif.

Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan lazim dibuat dengan menggunakan blangko Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tersedia dan dapat dibeli di kantor pos atau blangko Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dilegalisir oleh kanwil Badan Pertanahan Nasional, dengan demikian pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan secara Notariil cenderung tidak lazim. Mengingat hal tersebut, maka untuk kemandirian Notaris sebagai pejabat umum, untuk waktu yang akan datang tidak ada lagi kewajiban bagi Notaris untuk menggunakan format blangko Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1996.

Dengan adanya standarisasi pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan memberikan tanda bahwa Notaris sesungguhnya bertindak terbatas pada pengisian blangko yang telah ditetapkan, akan tetapi apabila terdapat keinginan para pihak yang tidak melanggar ketentuan undang-undang, dapat dicantumkan dalam akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut. Sehingga dengan adanya standarisasi akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak mempengaruhi keinginan para pihak yang belum terakomodir dalam akta.

Kata Kunci: Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Resesi ekonomi global terutama yang menimpa sektor dunia usaha antara lain perhubungan, pariwisata, jasa dan perdagangan tentunya akan berpengaruh langsung terhadap entitas dan tatanan ekonomi nasional, terlebih pada perkembangan dunia usaha kecil dan menengah. Orientasi menggairahkan kembali dunia usaha kecil dan menengah tentulah tidak bisa melepaskan dari faktor produksi mendasar. Salah satunya adalah kepemilikan modal usaha yang memadai termasuk diantaranya tanah sebagai salah satu faktor produksi.

Kebutuhan akan modal berarti tidak bisa melepaskan pembicaraan pada sumber permodalan itu sendiri. Khusus untuk pengembangan dunia usaha bisa dalam bentuk subsidi maupun dalam bentuk penggunaan fasilitas kredit. Fasilitas kredit tersebut merupakan bentuk yang paling umum dan konvensional untuk pengembangan dunia usaha kecil dan menengah, tetapi pemberian kredit dari kreditor kepada pihak lain atau debitor juga merupakan tindakan yang sarat dengan resiko.

Guna mengantisipasi timbulnya risiko dan kerugian yang akan ditanggung oleh kreditor di masa akan datang maka dibutuhkan lembaga jaminan. Secara umum mengenai jaminan telah diatur dalam lembaga jaminan. Jaminan secara umum telah diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa segala benda bergerak maupun tidak bergerak milik

debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

Didalam jaminan kebendaan untuk penyediaan modal dikenal banyak bentuk lembaga jaminan antara lain : Hipotik, fidusa, gadai, dan hak tanggungan. Sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, ketentuan mengenai hipotik sebagai lembaga jaminan yang berkaitan dengan tanah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tetap berlaku sampai dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Hal ini termaktub dalam Ketentuan peralihan Bab IV Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria.

Kelengkapan secara permanen mengenai hak tanggungan di mulai pada tanggal 9 April 1996 sebagai awal mulai berlakunya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang jika dielaborasi lebih jauh termasuk menyangkut status hak yang melekat pada tanah baik yang sudah didaftar maupun yang belum didaftar.

Hak Tanggungan pada dasarnya harus dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan. Keadaan seperti ini dapat dimaklumi mengingat pemberi hak tanggungan sebagai pihak berwenang melakukan perbuatan hukum membebankan hak tanggungan atas obyek yang dijadikan jaminan.

Dinamisasi hukum disisi lain adalah sebuah keniscayaan yang memperhitungkan aspek kemungkinan dan ketidakmungkinan. Rutinitas keseharian yang sangat beragam berimplikasi pada kemungkinan berhalangan hadir bagi pihak yang bermaksud memberikan hak tanggungan. Kemungkinan berhalangan hadir pada saat seharusnya penandatanganan akta pemberian hak tanggungan dilakukan, memberi sinyal bahwa tidak mungkin untuk dilakukan penandatanganan akta pemberian secara langsung pada saat itu.

Kondisi seperti ini dengan sifat kedinamisannya, hukum memberikan solusi dengan cara pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan dalam bentuk surat kuasa membebaskan hak tanggungan *in original* yang bentuknya telah ditetapkan.

Fungsi atau kegunaan dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan adalah sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan. Hal ini dapat dilihat dalam penjelasan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang menjelaskan sebagai berikut :

“Pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan”.

Pada dasarnya pemberian kuasa merupakan perjanjian konsensual yang tidak terikat pada persyaratan bentuk tertentu, namun dalam hal pemberian kuasa untuk membebaskan hak tanggungan bentuknya terikat pada

persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT)

Surat kuasa membebankan hak tanggungan berbeda dengan surat kuasa yang lain, yaitu terdapatnya jangka waktu penggunaan maupun pemberian kuasanya yang kebanyakan pada surat kuasa lain tidak terdapat. Pembatasan jangka waktu penggunaan ataupun mengenai otentisitas akta, kesemuanya tergantung kesepakatan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa atas prinsip kebebasan berkontrak. Khusus surat kuasa membebankan hak tanggungan maka terdapat pembatasan jangka waktunya, bentuk aktanya pun harus otentik yang formulirnya telah disediakan.

Berbicara tentang akta otentik maka tidak bisa dilepaskan dari peran Notaris atau pejabat umum lain yang diberikan kewenangan untuk akta-akta tertentu. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan merupakan akta Notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menurut Pasal 15 UUHT menentukan bahwa pemberian kuasa membebankan hak tanggungan dibuat dengan akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan menunjuk Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut. Berupa pengisian data-data ke dalam blangko surat kuasa membebankan hak tanggungan yang telah ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria nomor 3 tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak

Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Setifikat Hak Tanggungan, Pada Pasal 2 dinyatakan bahwa :

- 1) Blangko sesuai bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 1 dipergunakan di dalam pemberian kuasa membebankan hak tanggungan mulai tanggal 1 Agustus 1996.

Kenyataan ini memberikan tanda bahwa Notaris sesungguhnya bertindak terbatas pada tindakan pengisian blangko yang telah ditetapkan dan memberikan ruang gerak yang sempit bagi notaris dalam merumuskan suatu perbuatan hukum ke dalam suatu akta.

Terhadap blangko surat kuasa membebankan hak tanggungan :

”untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah mungkin tidak ada masalah, tetapi yang sedikit aneh adalah notaris yang berdasarkan kewenangan yang dipunyai olehnya berdasarkan Pasal 15 UUHT berkehendak menuangkan kuasa itu secara notariil. Bukankah selama ini akta-akta notariil dibuat sendiri oleh notaris. Bukankah mereka yang diangkat sebagai notaris dianggap mampu untuk menyusun sendiri aktanya”.¹

Dalam UUHT tidak ada ketentuan yang mewajibkan notaris harus menggunakan blangko akta surat kuasa membebankan hak tanggungan yang telah ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1996. Dengan demikian tidak sembarang instansi turut mengatur bentuk akta notaris apalagi pengaturan tersebut hanya didasarkan pada peraturan menteri. Notaris tidak terikat dengan ketentuan tersebut kecuali ada undang-undang baru yang mengatur tentang bentuk dan cara pengisian akta surat kuasa membebankan hak tanggungan.

¹ J. Satrio, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti Bandung, hal. 174.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah akan ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan memiliki batas waktu berlaku dan wajib untuk segera diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Salah satu sebab yang menyebabkan berakhirnya perjanjian adalah tercapainya maksud dari apa yang diperjanjikan. Pemberian kuasa termasuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan juga dipandang sebagai perjanjian yang berakhir manakala telah ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Meskipun demikian terdapat perbedaan yang cukup mendasar dengan konsep perjanjian pemberian kuasa pada umumnya. Perbedaan yang sangat perlu diperhatikan tersebut adalah mengenai jangka waktu berlakunya.

Pada perjanjian kuasa yang lain lazimnya secara tegas dinyatakan dalam perjanjian itu sendiri mengenai berakhirnya kuasa manakala tercapainya maksud dan tujuan pemberian kuasa dan waktu tertentu yang disepakati atau diinginkan para pihaknya. Bila dibandingkan dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan maka oleh Undang-Undang Hak Tanggungan ditentukan pembatasan jangka waktu berlakunya.

Ketentuan Pasal 15 ayat (2), (3), (4) dan (5) UUHT memberikan gambaran dan penjelasan dengan redaksional sebagai berikut :

Pasal 15 ayat(2) :

“ Kuasa untuk Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4)”.

Selanjutnya ditegaskan Pasal 15 ayat (3) :

“ Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan”.

Pasal 15 ayat (4) yang menyatakan :

“ Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan”.

Pasal 15 ayat (5) yang menyatakan :

“ Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal surat kuasa membebankan hak tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan”.

Ketentuan pelaksanaan dari Pasal 15 ayat (5) UUHT tersebut adalah Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional nomor 4 tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu tanggal 8 Mei 1996.

B. PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang permasalahan tentang Peranan Notaris dalam Pembuatan akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), maka dalam penelitian ini perlu dibatasi pokok permasalahan yang akan dikaji lebih lanjut yaitu :

1. Apakah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam segi praksis harus dibuat dalam akta standar sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria nomor 3 tahun 1996 ?
2. Apakah standarisasi pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) membatasi Notaris, berdasarkan keinginan para pihak ?

C. TUJUAN PENELITIAN

Adapun yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

Penelitian ini secara umum bertujuan untuk menambah Khasanah ilmu pengetahuan hukum baik yang menyangkut teori dan praktek mengenai pelaksanaan pemberian kuasa membebankan hak tanggungan ditinjau dari peranan Notaris dalam membuat akta surat kuasa membebankan hak tanggungan.

Secara spesifik tujuan yang ingin dicapai adalah :

1. Untuk mengetahui Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam segi praksis harus dibuat dalam akta standar sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria nomor 3 tahun 1996.
2. Untuk mengetahui standarisasi pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) membatasi notaris berdasarkan keinginan para pihak.

D. MANFAAT PENELITIAN

Kegunaan Penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Faedah Praktis

Diharapkan dapat menjadi masukan kepada masyarakat, baik pihak pemberi kuasa membebankan hak tanggungan maupun pihak penerima kuasa pembebanan hak tanggungan serta Notaris sebagai pelaku dalam melaksanakan pembuatan surat kuasa membebankan hak tanggungan.

2. Faedah Teoritis

Diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran pengembangan ilmu hukum pada umumnya, terkhusus ilmu Kenotariatan dan yang menyangkut hak tanggungan, sekaligus sebagai bahan kepustakaan bagi penelitian yang berkaitan dengan judul dan permasalahan yang akan dibahas dalam tesis.

E. SISTEMATIKA PENULISAN

Penulisan karya ilmiah ini terbagi atas lima bagian, dimana bagian yang satu dengan bagian yang lainnya saling berhubungan erat. Sebagai gambaran mengenai penulisan ini, dibuat dalam sistematika sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini memuat latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan penelitian dan manfaat penelitian yang akan dilakukan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini merupakan tinjauan pustaka yang akan dipakai sebagai dasar oleh penulis dalam penelitian, yaitu antara lain buku-buku hukum dan peraturan perundang-undangan, khususnya mengenai Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

BAB III : METODE PENELITIAN

Pada bab ini penulis memberikan penjelasan tentang metode penelitian yang akan digunakan, yang juga menjelaskan tentang spesifikasi penelitian, populasi dan sampling, metode pengumpulan data serta metode analisis data yang akan dipakai.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

Dalam bab ini menguraikan dan menerangkan tentang hasil dari penelitian, baik hasil dari studi kepustakaan maupun dari hasil wawancara dengan beberapa notaris di wilayah Semarang. Hasil penelitian meliputi aspek-aspek Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

BAB V : PENUTUP

Dalam bab ini penulis akan memuat kesimpulan dan saran sebagai hasil dari penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. HUKUM NOTARIS DI INDONESIA

1. Pengertian dan Wewenang Notaris

Eksistensi lembaga kenotariatan saat ini tidak bisa dilepaskan dari sejarah lembaga kenotariatan di negeri Belanda. Hal ini dapat dimaklumi karena regulasi yang berlaku di bidang kenotariatan saat ini walaupun telah diadakan perubahan namun dapatlah dikatakan tetap berakar dari *Notariswet*. Peraturan mengenai kenotariatan yang berlaku di Indonesia meskipun tidak merupakan Terjemahan sepenuhnya, namun susunan dan isinya sebagian besar mengadopsi contoh Undang-Undang yang dulunya pernah berlaku di Belanda.

Lembaga Notariat masuk ke Indonesia pada permulaan abad ke 17, Notaris pertama di Indonesia adalah seorang Belanda yang bernama Melchior Kerchem. Pelaksanaan Jabatan Notaris dilakukan dengan berpedoman pada peraturan yang dikeluarkan oleh Gubernur Jenderal yang dikenal dengan sebutan *Reglement op het notarisambt In Indonesia*, staatblad 1860 Nomor 3 Ordonansi 11 Januari 1960 atau Peraturan jabatan Notaris disingkat dengan PJN.

Menjembatani keinginan akan perubahan dan adaptabilitas peraturan dengan kebutuhan masyarakat akhirnya melalui rapat

paripurna terbuka Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia pada tanggal 14 September 2004 dapat melahirkan peraturan baru bidang kenotariatan yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pengesahan rancangan Undang-Undang Jabatan Notaris menjadi Undang-Undang menandai babak baru lembaga kenotariatan setelah hampir 2 (dua) abad lamanya Peraturan Jabatan Notaris warisan kolonial berlaku di Indonesia.

Dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Pasal 1 ditegaskan pula tentang Pengertian Notaris sebagai berikut :

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini”.

Ketentuan Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris maupun Pasal 1 Undang-Undang Jabatan Notaris menegaskan bahwa tugas pokok dari Notaris adalah membuat akta otentik. Akta otentik tersebut menurut ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata merupakan kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak yang membuatnya.

Kewenangan Notaris sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris, menyebutkan :

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan / yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan groose, 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”.

Selain kewenangan tersebut maka Notaris memiliki beberapa kewenangan yang lain. Kewenangan, tersebut berupa pengesahan tanda tangan dan penetapan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan tangan dengan mendaftarkan pada buku khusus, pembuatan copy dari asli surat-surat dibawah tangan tersebut berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.

Notaris berwenang pula, melakukan pengesahan kecocokan fotocopy dengan surat aslinya, termasuk pula pemberian penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Pembuatan akta yang berhubungan dengan pertanahan atau kewenangan lain untuk membuat akta risalah lelang.

Selain kewenangan sebagaimana yang telah dipaparkan maka Notaris masih memiliki kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Notaris adalah Pajabat Umum (*Open Ambtenaar*) karena erat hubungannya dengan wewenang atau tugas dan kewajibannya yang utama yaitu membuat akta-akta otentik.² Notaris sebagai pejabat umum yang ditugaskan untuk membuat akta otentik erat

² R. Soegondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat di Indonesia*, Rajawali, Jakarta, hal. 42.

hubungannya dengan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu tempat dimana akta dibuatnya”.

Unsur-unsur dari ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata akta otentik tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:³

- a. Bahwa akta itu harus dibuat dan diresmikan (*Verleden*) dalam bentuk menurut hukum;
- b. Bahwa akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan Pejabat umum;
- c. Bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya ditempat dimana akta itu dibuat, jadi akta itu harus dibuat di tempat wewenang pejabat yang membuatnya

Pendapat lain dapat dikemukakan agar suatu akta memperoleh status otentik sesuai dengan Pasal 1868 KUH Perdata, maka akta tersebut harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:⁴

- a. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum;
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang
- c. Pejabat Umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Mengenai persyaratan bahwa agar akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, akan kehilangan otentitasnya apabila persyaratan itu dilanggar atau tidak terpenuhi. Dapat dikatakan bahwa akta tersebut menjadi akta

³ Ibid., hal. 42-43.

⁴ G.H.S Lumban Tobing, 1999, *Peraturan Jabatan Notaris*, Penerbit Erlangga, Jakarta , hal 48.

dibawah tangan apabila akta tersebut telah ditandatangani oleh para pihak dan para pihak tersebut mengakui tanda tangannya. Kewenangan notaris dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum, notaris hanya boleh membuat akta di dalam wilayah kerja yang telah ditentukan.

Jelas bahwa tidak semua orang dapat untuk membuat akta otentik walaupun orang tersebut adalah ahli hukum, yang berwenang membuat akta otentik adalah notaris dalam jabatannya sebagai pejabat umum. Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang membuat akta otentik selama tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada orang atau pejabat lain. Mengenai orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat, hal ini ada larangan bagi notaris untuk membuat akta dalam hal untuk kepentingan dirinya sendiri, untuk kepentingan isteri, atau keluarga semenda dari notaris yang bersangkutan dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat ke-tiga. Sesuai dengan Pasal 52 Undang-Undang Jabatan Notaris yang berbunyi :

“Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, isteri, suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan / atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri perantara kuasa”.

Undang-Undang memberikan wilayah kerja kepada notaris untuk menjalankan tugas dan jabatannya, hanya dalam wilayah

kerja saja notaris dapat atau berwenang untuk membuat akta otentik kecuali atas ijin pengadilan yang wilayah kerja yang bersangkutan memberikan ijin. Sesuai dengan ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Jabatan Notaris yang berbunyi :

- “1. Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah Kabupaten atau kota ;
2. Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya”.

Wewenang notaris untuk membuat akta otentik adalah kewenangan yang bersifat umum artinya ada kalanya notaris tidak berwenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan-perbuatan yang ditentukan dan ditugaskan kepada pejabat-pejabat lain.

Adapun pembuatan akta otentik ditugaskan kepada pejabat lain adalah :⁵

1. Akta pengakuan anak di luar kawin (Pasal 281 KUH Perdata);
2. Berita acara tentang Kelalaian pejabat penyimpan hipotek (Pasal 1227 KUH Perdata);
3. Berita acara tentang penawaran pembayaran tunai dan konsinasi (Pasal 1405 dan Pasal 1406 KUH Perdata);
4. Akta protes wesel dan cek (Pasal 143 dan 218 KUHD);
5. Akta catatan sipil (Pasal 4 KUH Perdata).

2. Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris

Syarat untuk dapat diangkat jadi seorang notaris menurut ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 adalah:

- a. Warga Negara Indonesia, sebab Notaris adalah pejabat umum yang menjalankan kewibawaan dari negara dan kekuatan otentik yang ada pada akta didapat dari negara;

⁵ Ibid., hal. 38.

- b. Bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. Minimal berumur 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d. Sehat jasmani dan rohani;
- e. Berijazah sampai sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan ;
- f. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan notaris dalam waktu 12 (dua belas) bulan berturut-turut pada kantor notaris atas prakarsa lulus sendiri atau atas rekomendasi organisasi notaris setelah lulus strata dua kenotariatan ; dan
- g. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang dirangkap dengan jabatan notaris.
- h. Menurut ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 3 tahun 2004, Notaris diberhentikan dari jabatannya dengan hormat karena:
 - a. Meninggal dunia;
 - b. Telah berumur 65 (enam puluh lima) tahun ;
 - c. Permintaan sendiri ;
 - d. Tidak mampu secara rohani dan atau jasmani untuk melaksanakan tugas dan jabatan notaris secara terus menerus lebih dari tiga tahun; atau
 - e. Merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal huruf g.

Khusus mengenai ketentuan umur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dari pasal tersebut, dapat diperpanjang sampai berumur 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan, demikian ketentuan Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang nomor 30 tahun 2004.

Sebagai bahasan perbandingan :

“Pengangkatan notaris di Negeri Belanda dilakukan oleh Raja, hal ini memiliki alasan yang kuat yaitu inti dari tugas notaris adalah mengatur secara tertulis dan otentik hubungan-hubungan hukum antar para pihak, yang secara mufakat meminta jasa-jasa notaris, pang pada dasarnya adalah sama dengan tugas hakim yang memberi putusan tentang keadilan para pihak yang bersengketa.⁶

⁶ Ibid., Hal. 66-68.

Di Indonesia pengangkatan dan pemberhentian notaris oleh menteri dalam hal ini Menteri Kehakiman, dan tidak oleh Kepala Negara sebagaimana di Belanda sebagai negara asal lembaga notariat yang ada di Indonesia. Pengangkatan notaris oleh Presiden sebagai kepala negara sangat memberikan arti yang sangat penting sehubungan dengan kemandirian tugas yang dijalankan oleh notaris yang seharusnya bebas dari pengaruh eksekutif.

Agar supaya pengaruh dari badan eksekutif tidak ada, maka seyogyanya pengangkatan notaris tidak dilakukan oleh badan eksekutif akan tetapi oleh Kepala Negara.

Pengangkatan dan pemberhentian notaris oleh Menteri Kehakiman sesungguhnya dimulai sejak tahun 1954. pada saat itu timbul pertanyaan mengenai dasar Menteri Kehakiman mempunyai wewenang untuk mengangkat dan memberhentikan notaris. Pencarian logika hukum atas keadaan ini dapat disimak melalui pendapat bahwa :

“Pengangkatan notaris oleh presiden akan melalui jalan yang lebih panjang, sehingga pelaksanaan pengangkatan dan pemberhentian notaris tidak akan begitu fleksibel seperti sekarang ini. Lagi pula Menteri Kehakiman bertindak atas nama presiden jadi notaris itu sendiri yang harus menjaga agar supaya tetap menjunjung tinggi martabat jabatannya seperti yang ditetapkan Pasal 5 Peraturan jabatan Notaris sehingga ia tetap berwibawa menjalankan tugas kewajibannya”.⁷

⁷ R. Soegondo Notodisoerjo,, *op. cit.*, Hal. 6

Perbuatan Menteri Kehakiman untuk mengangkat notaris di Indonesia, dapat dikatakan sebagai hukum kebiasaan yang kemudian terakomodir pada ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004.

3. Wilayah Kerja Notaris

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya diberikan wilayah kerja yang dalam lingkup peradilan di Indonesia dinamakan kompetensi. Kompetensi pengadilan tersebut ada yang dinamakan kompetensi absolut dan kompetensi relatif.

Kompetensi absolut itu adalah kewenangan mengadili pada pengadilan yang tidak sejenis, sedangkan kompetensi relatif adalah kewenangan mengadili pada pengadilan yang sejenis dan didasarkan pada daerah atau wilayah. Semisal daerah Pengadilan Negeri Semarang yang kewenangannya meliputi resort kota Semarang dan Pengadilan Negeri Brebes yang kewenangannya meliputi resort kabupaten brebes.

Berbeda dengan daerah kewenangan Notaris, yang kewenangannya meliputi satu propinsi (*Gewest*), dalam daerah mana tempat kedudukannya terletak sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 18 Undang-Undang Jabatan Notaris yang berbunyi sebagai berikut:

- “1. Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota;
2. Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah propinsi dari tempat kedudukannya”.

Notaris di Jawa Tengah yang berkantor di seluruh wilayah Jawa Tengah, yang meliputi daerah tingkat I dan daerah tingkat II dan kota. Notaris tersebut dapat membuat akta di seluruh daerah tersebut.

Umpamanya notaris membuat akta untuk orang yang tinggal di Jawa Barat, ini tidaklah masalah asalkan orang Jawa Barat tersebut datang ke Jawa Tengah, entah itu di kota Semarang, Pekalongan, Brebes atau Kabupaten lain di wilayah Jawa Tengah.

4. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik atau Akta Notaris

Mengenai kekuatan pembuktian yang dimiliki oleh suatu akta otentik, ada tiga kekuatan pembuktian yang dimiliki akta otentik yaitu :

a. Kekuatan Pembuktian Lahiriah (*Uitwendige bewijsracht*)

Akta otentik membuktikan sendiri keabsahannya (*acta publica probant sese ipsa*) apabila suatu akta kelihatannya sebagai akta otentik, menandakan dirinya dari luar, dari kata-katanya sebagai berasal dari seorang yang berasal dari seorang Pejabat umum, maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai akta otentik sampai dapat dibuktikan bahwa akta itu tidak otentik.

b. Kekuatan pembuktian formal (*Formale bewijskracht*)

Dalam hal ini dibedakan 2 macam akta menurut sifatnya yaitu :

- (1) Akta pejabat (*Ambtelijke akte*)
- (2) Akta para pihak (*Partij akte*)

Sepanjang mengenai akta pejabat yang dibuktikan adalah:

“Mengenai kebenaran dari apa yang disaksikan yaitu mengenai apa yang dilihat, apa yang didengar dan juga dilakukan sendiri oleh notaris sebagai pejabat umum di dalam menjalankan jabatannya. Hal ini disebut dengan proses verbal akta”.⁸

Sepanjang mengenai akta yang dikehendaki oleh para pihak yang dibuktikan adalah :

“Kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap”.⁹

Dapat dikatakan bahwa akta yang dibuat dihadapan notaris atau akta para pihak dari akta itu terbukti bahwa benar ada orang yang mengatakan sesuatu seperti yang dikatakan dalam akta itu.

c. Kekuatan Pembuktian Material (*Materiele bewijskracht*)

Pembuktian ini menyangkut isi akta itu, apa yang termuat di dalam isi akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang.¹⁰

5. Akta Otentik, Akta Dibawah Tangan, Akta yang Dilegalisasi dan Akta yang Di *waarmerking*

a. Akta Otentik

⁸ G.H.S Lumban Tobing,, *op. cit.*, Jakarta Hal. 57

⁹ R. Soegondo Notodisoerjo., *op. cit.*, Hal. 55

¹⁰ G.H.S Lumban Tobing,, *op. cit.*, Hal. 55-59

Akta notaris atau akta otentik adalah akta yang pembuatannya dari awal dimulai dari tindakan menghadap sampai pada akhir atau penandatanganan akta itu semuanya tunduk pada aturan-aturan hukum dalam hal ini tunduk pada Undang-Undang Jabatan Notaris. Sebagaimana disebutkan oleh ketentuan Pasal 1868 KUH perdata yang berbunyi :

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya”.

Bahwa akta otentik itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang atau menurut hukum. Hal ini harus terikat dan memperhatikan ketentuan ketentuan di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris tidak terpenuhi di dalam pembuatan akta, maka akta itu menjadi kehilangan keotentikannya atau akta itu menjadi akta dibawah tangan jika akta itu telah ditandatangani oleh para pihak.

Bahwa akta itu harus dibuat oleh pejabat umum, dengan demikian tidak semua pejabat atau ahli hukum dapat membuat akta otentik. Pejabat Umum yang dapat membuat akta otentik hanyalah Notaris, sedang pejabat lain adalah pengecualian.

Ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata memberikan penjelasan bahwa akta otentik itu memberikan bukti yang sempurna, yang tidak perlu lagi dibuktikan dengan akta lain.

Ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata tersebut secara lengkap berbunyi :

“Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapatkan hak daripada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya”.

Sedangkan sepanjang mengenai akta para pihak, yang dijamin adalah :

1. Tanggal dari akta itu ;
2. Tandatangan-tandatangan yang ada dalam akta itu ;
3. Identitas dari orang yang hadir (*comparanten*) ;
4. Bahwa yang tercantum dalam akta itu adalah sesuai dengan apa yang diterangkan oleh para penghadap kepada notaris untuk dicantumkan dalam akta itu, sedangkan kebenaran dari keterangan itu sendiri hanya pasti antara pihak-pihak yang bersangkutan sendiri.¹¹

b. Akta dibawah tangan

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat di luar ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata, bentuknya bebas. Akta dibawah tangan tidak terikat dengan ketentuan mengenai cara pembuatan maupun mengenai isinya ataupun siapa yang berwenang untuk membuatnya. Penegak hukum bebas untuk menilainya.

Berbeda dengan akta otentik penegak hukum terikat oleh Undang-undang atau menurut hukum untuk menilainya. Perbedaan secara garis besarnya mengenai akta otentik dengan akta dibawah tangan yaitu :

¹¹ Ibid., Hal. 53

1. Akta otentik mempunyai tanggal yang pasti, sedangkan akta dibawah tangan tidak selalu demikian;
2. Grosse dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim, sedang akta yang dibuat dibawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial;
3. Kemungkinan akan hilangnya akta dibawah tangan lebih besar dibanding dengan akta otentik.¹²

c. Akta yang dilegalisasi

Legalisasi artinya mengesahkan. Akta yang dilegalisasi adalah akta yang dibuat dibawah tangan akan tetapi para pihak tanda tangan dihadapan notaris. Akta yang dilegalisasi mempunyai kepastian :

1. Tanda tangan
2. Tanggal

Kepastian tanda tangan artinya bahwa benar yang bertandatangan itu memang orangnya, bukan orang lain. Dikatakan demikian karena yang melegalisasi surat itu disyaratkan harus mengenai orang yang bertandatangan itu. Caranya mengenal adalah dengan melihat identitas para pihak berupa kartu tanda penduduk dan menyamakan tanda tangan para pihak tersebut. Jika yang melegalisasi itu kenal orangnya, maka barulah para pihak tersebut membubuhkan tandatangannya dihadapan yang melegalisasi, kepastian tanggal maksudnya adalah pada saat itu jugalah hari dan tanggal akta itu ditandatangani.

¹² Ibid., Hal. 54

d. Akta yang di *Waarmerking*

Waarmerking artinya melengkapi dengan tanda garansi atau menandai passifnya ditandai. Akta yang di *waarmerking* adalah akta dibawah tangan yang sudah ditandatangani oleh para pihak, hanya akta tersebut didaftarkan dalam buku khusus Notaris pada saat akta tersebut dibawakan kepada notaris. Jadi, tidak diketahui kapan ditandatangani, yang diberikan kepastian adalah halnya mengenai tanggal di *waarmerking* saja. Artinya memang ditandatangani pada saat itu, tidak mundur dan tidak maju.

Perbedaan secara garis besar antara akta yang dilegalisasi dengan akta yang di *waarmerking*, bahwa akta yang dilegalisasi mempunyai kepastian mengenai tanggal dilegalisasi dan tanda tangan para pihak. Akta yang di *waarmerking* mempunyai kepastian mengenai tanggal di *waarmerking* saja.

Perbedaan lain adalah pada legalisasi tanda tangan dilakukan dihadapan yang melegalisasi, sedang pada *waarmerking* pada saat di *waarmerking* surat itu sudah ditandatangani oleh yang bersangkutan, jadi yang memberikan *waarmerking* tidak mengetahui tentang tanda tangan.

B. TINJAUAN UMUM MENGENAI KUASA

1. Pemberian Kuasa

Pemberian kuasa atau yang dalam bahasa Belanda biasa *Lastgeving* merupakan suatu persetujuan (*overenkomst*) dengan mana seseorang memberi kuasa atau kekuasaan (*macht*) kepada orang lain (*lasthebber*), yang menerimanya untuk dan atas nama pemberi kuasa (*lastgever*). Cara pemberian dan penerimaan kuasa dapat dilakukan dengan akta otentik (*Notarieel*), dengan tulisan dibawah tangan (*Onderhands geschrift*), dengan surat biasa dan atau dengan lisan.¹³

Adapun penerimaannya selain dari secara tegas dapat pula secara diam-diam (*stilzwijgend*) dan dapat disimpulkan dari pelaksanaannya. Pemberian kuasa bila tidak dijanjikan terjadi secara Cuma-cuma (*om niet*).

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikenal beberapa macam pemberian kuasa yaitu Pasal 1795 yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 1795 KUH Perdata :

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

Kuasa khusus hanya berisi tugas tertentu, pemberi kuasa hanya menyuruh penerima kuasa untuk melaksanakan suatu atau

¹³ Komar Andarsasmita., 1982., Notaris II., Sumur Bandung. Bandung. Hal. 453

beberapa hal tertentu saja, misalnya kuasa untuk menjual rumah atau kuasa untuk menggugat seseorang tertentu saja sesuai dengan Pasal 1795 KUH Perdata. Sedangkan kuasa umum mengandung isi dan tujuan untuk melakukan tindakan-tindakan pengurusan barang-barang harta kekayaan si pemberi kuasa, Penerima kuasa mengurus segala sesuatu yang berhubungan dengan harta kekayaan pemberi kuasa.¹⁴

Hal lain yang perlu diperhatikan dalam pemberian kuasa yakni menyangkut adanya ketegasan kata-kata dalam hal mengalihkan hak atas benda, menjaminkan suatu benda atau tanah, membuat suatu perdamaian atau suatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh pemilik benda yang bersangkutan. Penerima kuasa menjalankan kekuasaan yang diberikan oleh penerima kuasa tidak boleh bertindak melampaui batas yang diberikan kepadanya oleh penerima kuasa.

Oleh karena tindakan dari pemegang kuasa itu sebenarnya mewakili, demikian untuk dan atas nama pemberi kuasa, maka pemberi kuasa dapat dalam arti kata berhak untuk menggugat secara langsung dan menuntut orang ketiga, dengan siapa pemegang kuasa telah bertindak dalam kedudukannya, agar perjanjian yang bersangkutan dipenuhinya.

¹⁴ M. Yahya Harahap, 1986. *Segi-Segi Ilmu Hukum Perjanjian*. Alumni, Bandung. Hal. 308-309

2. Kewajiban dan Tanggung Jawab Pemberi Serta Penerima Kuasa

Pemberi kuasa berkewajiban untuk memenuhi semua perikatan (*verbintenissen*) yang telah diberikan oleh pemegang kuasa. Kewajiban tersebut sesuai dengan kekuasaan yang telah diberikan olehnya kepada pemegang kuasa itu.

Penerima kuasa berkewajiban untuk antara lain terus melaksanakan tugasnya sebagai pemegang kuasa sampai selesai. Selama penerima kuasa belum dibebaskan untuk itu (kuasanya belum dicabut/terpenuhi/berakhir) maka penerima kuasa bertanggung jawab atas kelalaian dalam menjalankan kuasanya itu. Penerima kuasa juga diwajibkan untuk melaporkan serta memberikan perhitungan kepada pemberi kuasa apa yang telah dikerjakannya sebagai penerima kuasa.

Penerima kuasa bertanggung jawab terhadap orang lain/orang ketiga yang telah ditunjuknya untuk melaksanakan kekuasaan yang telah diberikan oleh pemberi kuasa akan tetapi orang yang ditunjuknya itu ternyata tidak cakap melaksanakan kekuasaan tersebut.

Pasal 1813 KUH Perdata menyebutkan bahwa :

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

Bila dikehendakinya pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya itu, sedangkan yang diberi kuasa apabila tidak bisa melaksanakan kuasa tersebut atau wanprestasi maka penerima kuasa dapat dipaksa atau diharuskan untuk mengembalikan kekuasaan yang bersangkutan. Agar penarikan kembali kekuasaan itu mengikat pihak ketiga yang telah mengadakan perikatan dengan penerima kuasa, sebaiknya penarikan kembali kuasa itu selain kepada penerima kuasa maka diberitahukan pula kepada pihak ketiga.

Jika pemberi kuasa mengangkat seorang kuasa baru untuk melakukan suatu urusan yang sama (*dezelfde zaak*), maka terhitunglah mulai saat diberitahukannya hal itu kepada penerima kuasa yang pertama itu. Hal itu menyebabkan ditariknya kembali kekuasaan yang telah diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa yang pertama tersebut.

Merupakan suatu keharusan bagi para ahli waris dari penerima kuasa yang meninggal untuk memberitahukan peristiwa meninggalnya penerima kuasa itu kepada pemberi kuasa dan mengambil langkah-langkah yang perlu menurut keadaan demi kepentingan pemberi kuasa. Bila ahli waris itu lalai dalam hal ini, mereka dapat (bila beralasan) dituntut untuk membayar biaya, kerugian dan bunga. Sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 1819 KUH Perdata yang berbunyi :

“Jika si kuasa meninggal, para ahli warisnya harus memberitahukan kepada hal itu kepada si pemberi kuasa, jika mereka tahu tentang adanya pemberian kuasa, dan sementara itu mengambil tindakan-tindakan yang perlu menurut keadaan bagi kepentingan si pemberi kuasa, atas ancaman mengganti biaya, kerugian dan bunga, jika ada alasan untuk itu”.

C. SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN

Pada dasarnya pemberian hak tanggungan wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebankan hak tanggungan atas obyek yang dijadikan jaminan.

Hanya apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan, kehadirannya untuk memberikan hak tanggungan dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dikuasakan kepada pihak lain. Pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan dihadapan seorang Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah, dengan suatu akta otentik yang disebut Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa :

“Surat Kuasa Membebankan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah”.

Bentuk dan isi surat kuasa membebankan hak tanggungan ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1996 Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi :

- (1) Blangko sesuai bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagaimana dimaksud pasal 1 dipergunakan di dalam pemberian kuasa membebankan hak tanggungan mulai tanggal 1 Agustus 1996.

- (2) Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan yang dilakukan sesudah berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan dan sebelum tanggal 1 Agustus 1996 dilakukan dengan mencontoh bentuk sebagaimana dimaksud lampiran 1, dengan mengingat ketentuan ayat (3)
- (3) Surat kuasa membebaskan hipotik, surat kuasa membebaskan credietverband dan surat kuasa untuk menjaminkan hak tanah yang dibuat sesudah 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 untuk dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sesuai ketentuan dalam pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Surat kuasa membebaskan hak tanggungan dibuat oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan dalam bentuk asli (*in originali*).

1. Syarat Sahnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Pemberian kuasa harus dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, terdapat pula larangan dan persyaratan mengenai surat kuasa membebaskan hak tanggungan, bahwa surat kuasa membebaskan hak tanggungan tersebut dilarang memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan hak tanggungan. Berkenaan dengan larangan tersebut maka tidak termasuk larangan memberikan kuasa dengan memberikan janji-janji fakultatif.¹⁵

Surat kuasa membebaskan hak tanggungan dilarang memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek hak tanggungan atau memperpanjang hak atas

¹⁵ Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta. Hal. 428

tanah. Demikian menurut penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf a Undang-Undang Hak tanggungan. Dengan demikian, ketentuan Pasal 15 ayat (1) huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan itu menuntut agar Surat Kuasa Membebankan Hak tanggungan dibuat secara khusus hanya memuat pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan saja, sehingga dengan demikian pula terpisah dari akta-akta lain.

Dahulu, pemberian kuasa memasang hipotik seringkali diberikan dalam satu akta dengan perjanjian kredit sepanjang perjanjian kredit dibuat dengan akta notaris. Dengan berlakunya Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah terutama Pasal 15 ayat (1), maka kuasa membebankan hak tanggungan tidak lagi dapat disatukan dengan perjanjian kredit, tetapi harus dibuat terpisah secara khusus.

Pasal 15 ayat (1) huruf b Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa surat kuasa membebankan hak tanggungan tidak memuat kuasa substitusi. Penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf b Undang-Undang Hak tanggungan yang dimaksud dengan substitusi adalah penggantian penerima kuasa melalui pelimpahan. Pada substitusi ada penggantian figur penerima kuasa atas dasar pelimpahan kuasa yang diterima penerima kuasa kepada orang lain atas inisiatif penerima kuasa sendiri.

Menurut ketentuan Pasal 1803 KUH Perdata yang berbunyi

:

“Si kuasa bertanggung jawab untuk orang yang telah ditunjuk olehnya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya :

1. Jika ia tidak diberikan kekuasaan untuk menunjuk seorang lain sebagai penggantinya ;
2. Jika kekuasaan itu telah diberikan kepadanya tanpa penyebutan seorang tertentu, sedangkan orang yang dipilihnya itu ternyata seorang yang tak cakap atau tak mampu”.

Dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya seorang kuasa berhak untuk mensubstitusikan kepada orang lain kecuali pemberi kuasa secara tegas menyatakan atau disimpulkan dari sikap dan tindakannya bahwa penerima kuasa tidak boleh mensubstitusikan kuasa itu kepada orang lain, hal ini merupakan ketentuan umum mengenai kuasa.

Dalam ayat 2 (dua) tersebut di atas dapat pula disimpulkan bahwa untuk peristiwa tertentu, justru secara tegas mempersangkakan adanya kewenangan penerima kuasa untuk melimpahkan kuasanya kepada orang lain.

“Dengan demikian dalam setiap kuasa pada dasarnya dipersangkakan adanya kewenangan penerima kuasa untuk melimpahkan kuasanya kepada orang lain, adanya kewenangan substitusi merupakan ketentuan umum, sedang larangan merupakan pengecualiannya”.¹⁶

Lebih lanjut dijelaskan :

“Hal itu tidak berarti bahwa pembuat undang-undang tidak bisa menentukan lain, prinsip tersebut disimpangi

¹⁶ J Satrio., *op. cit.* Hal. 181

oleh ketentuan Pasal 15 ayat 1 b Undang-Undang Hak Tanggungan yang melarang surat kuasa membebankan hak tanggungan memuat kuasa substitusi, yang dilarang adalah kalau orang memberikan kuasa untuk membebankan hak tanggungan dan kuasanya memuat kewenangan untuk melimpahkan kuasa itu kepada orang lain, harap diingat, bahwa ketentuan tersebut tidak menghapuskan ketentuan umum tentang kuasa seperti tersebut di atas tetapi hanya membatasi pelaksanaannya untuk peristiwa khusus, yaitu kalau kuasa itu adalah kuasa untuk membebankan hak tanggungan, maka pemberian kuasa itu tidak boleh mengandung juga kewenangan penerima kuasa untuk mensubstitusikan kuasa itu kepada orang lain”.¹⁷

Dengan latar belakang uraian tersebut di atas, ketentuan ini agak janggal karena sekalipun surat kuasa untuk membebankan hak tanggungan tidak memuat kuasa substitusi seperti diisyaratkan Pasal 15 ayat (1) UUHT, berdasarkan asas umum tentang kuasa, kewenangan untuk mensubstitusikan kuasa pada dasarnya tetap ada, kecuali pemberi kuasa secara tegas atau diam-diam tidak menghendaki substitusi kuasa.

“Undang-Undang melarang adanya kuasa substitusi dalam semua kuasa membebankan hak tanggungan. Hal ini berbeda dengan redaksi yang ada dalam Pasal 15 ayat 1 b UUHT adalah kalau dalam akta kuasa membebankan hak tanggungan ada tertulis kata-kata yang menyatakan, bahwa penerima kuasa itu boleh mensubstitusikan kuasanya. Jadi, kalau akta kuasanya tidak mengandung kata-kata yang menyatakan seperti, maka akta itu sah”.¹⁸

Padahal menurut ketentuan umum penerima kuasa pada dasarnya bisa melimpahkan kuasanya kepada orang lain, sekalipun tidak secara tegas dinyatakan seperti itu oleh pemberi kuasa.

¹⁷ Ibid., Hal. 182.

¹⁸ *Loc. Cit.*,

Perkecualiannya justru kalau pemberi kuasa menyatakan secara tegas maupun disimpulkan dari perbuatan dan sikapnya bahwa ia tidak menghendaki adanya substitusi. Persaksiannya adalah larangan substitusi dalam Pasal 15 ayat (1) huruf b UUHT bukan karena kehendak pemberi kuasa tetapi karena undang-undang menentukan demikian.

Kemungkinan yang dikehendaki oleh pembuat undang-undang adalah pada setiap pemberian kuasa untuk membebaskan hak tanggungan terdapat kewajiban bagi pemberi kuasa untuk mencantumkan secara tegas dalam surat kuasanya, bahwa kuasa tersebut tidak boleh disubstitusikan. Kalau maksud membuat undang-undang seperti itu, maka akan timbul pertanyaan apa sanksinya kalau hal tersebut dilanggar. Undang-Undang Hak Tanggungan tidak menyatakan apa sanksinya kalau ketentuan Pasal 15 ayat (1) huruf b dilanggar tetapi dalam penjelasan undang-undang atas pasal tersebut dikatakan, bahwa akibatnya adalah batal demi hukum.

Penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf b UUHT juga menentukan bahwa pengertian substitusi menurut undang-undang ini adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Berkaitan dengan hal tersebut, kalau pemberi jaminan memberikan kuasa kepada bank untuk membebaskan hak tanggungan dan untuk pelaksanaan pembebanan tersebut, bank menunjuk kepala cabang

tertentu untuk mewakili direksi, maka di sini sama sekali tidak ada substitusi atas kuasa yang didapat bank dari pemberi kuasa.

“Penunjukan kepala cabang adalah untuk mewakili direksi bank, bukan dalam kualitasnya sebagai kuasa dari pemberi kuasa, tetapi untuk bertindak atas nama direksi sendiri, kepala cabang atas nama direksi bertindak sebagai kuasa dari pemberi kuasa membebankan hak tanggungan”.¹⁹

Dalam surat kuasa membebankan hak tanggungan wajib dicantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang, nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan, sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) huruf c Undang-Undang Hak Tanggungan.

Obyek hak tanggungan adalah tanah beserta dengan segala sesuatu yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan yang diberikan sebagai jaminan.

“Obyek hak tanggungan harus dicantumkan dengan jelas dalam surat kuasa adalah ketentuan yang logis dan patut, demi kepastian hukum dan perlindungan, baik kepada penerima maupun pemberi kuasa”.²⁰

Kuasa untuk membebankan 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. Jangka waktu yang dimaksudkan adalah khusus mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan selambat-

¹⁹ Ibid., Hal. 184-185

²⁰ *Loc. cit.*,

lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan dan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan dalam waktu yang ditentukan adalah batal demi hukum. Ketentuan tersebut di atas tidak berlaku dalam hal surat kuasa membebaskan hak tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan berlaku.

“Konsekuensi hukum apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi, menurut penjelasan Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan suara kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan akta pembebanan hak tanggungan. Selanjutnya dalam Penjelasan Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan itu dikemukakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak memenuhi persyaratan termaksud di atas”.²¹

Konsekuensi hukum yang ditetapkan berupa batal demi hukum apabila syarat-syarat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang ditentukan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan tidak dipenuhi merupakan konsekuensi yang sangat menentukan, bahwa :

²¹ Sjahdeini, Sutan Remy, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya. Hal. 78

“Seyogyanya konsekuensi berupa “batal demi hukum” itu ditentukan tidak di dalam penjelasan dari Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan itu, tetapi secara tegas dan eksplisit ditentukan dalam Undang-Undangnya sendiri”.²²

2. Jangka Waktu Berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

Kuasa untuk membebankan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir karena sebab apapun juga termasuk jika pemberi hak tanggungan meninggal dunia. Kuasa tersebut sudah barang tentu berakhir setelah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya. Ketentuan ini merupakan kewajiban dalam rangka melindungi kepentingan kreditor sebagai pihak yang umumnya diberi kuasa untuk membebankan hak tanggungan yang dijanjikan.

Mengenai batas waktu penggunaan surat kuasa membebankan hak tanggungan yang ditentukan dalam Pasal 15 ayat (3) dan (4) Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah.

“Jika yang dijadikan obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah yang sudah didaftar, dalam waktu selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan, wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Apabila yang dijadikan jaminan hak atas tanah yang belum didaftar, jangka waktu penggunaannya dibatasi tiga bulan. Batas waktu tiga bulan ini berlaku juga manakala hak atas tanah yang bersangkutan sudah

²² *Loc. Cit.*,

bersertifikat, tetapi belum tercatat atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang haknya yang baru”.²³

Menurut ketentuan Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut apabila diinterpretasikan lebih jauh secara gramatikal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan, sedangkan menurut ayat (4) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Ketentuan mengenai jangka waktu ini sebagaimana yang dimaksudkan pada Pasal 15 ayat (3) dan (4) Undang-Undang Hak Tanggungan tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin pelunasan kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut penjelasan Pasal 15 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan, kredit tertentu dimaksudkan dalam ayat (5) tersebut misalnya kredit program, kredit kecil, kredit kepemilikan rumah dan kredit lain yang sejenis.

²³ Boedi Harsono., *op. cit.*, Hal. 429

Penentuan batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk menjamin kredit tersebut dilakukan oleh menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia dan pejabat lain yang terkait. Ketentuan pelaksanaan dari Pasal 15 ayat 5 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4 tahun 1996 tentang penetapan batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan Kredit Tertentu tanggal 8 Mei 1996.

3. Isi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Namanya surat kuasa membebaskan hak tanggungan, semestinya isinya merupakan kewenangan-kewenangan yang berkaitan dengan melaksanakan pembebanan hak tanggungan. Sebelum lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberian kuasa untuk memasang hipotik seringkali diberikan dalam suatu akta tersendiri, tetapi di dalamnya memuat juga kuasa untuk menjual. Seringkali di dalam akta surat kuasa memasang hipotik dicantumkan :

- “1. Klausula pembukuan (Boeken clause) atau bahwa bank berhak menetapkan sendiri jumlah tagihannya kepada dan biaya-biaya yang harus dibayar oleh debitor, satu dan lain, dengan tidak mengurangi hak debitor untuk, bilamana hasil penjualan persil melebihi dari jumlah

- yang terhutang oleh debitor, menuntut kembali kelebihan itu dari bank ;
2. Janji pengosongan persil dalam eksekusi ;
 3. Janji bahwa jika terjadi pengosongan melalui alat negara semua ongkos dipikul oleh debitor ;
 4. Janji kuasa untuk memperpanjang hak atas tanah jaminan kalau jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang menjadi jaminan habis”.²⁴

Hal demikian dengan berpegang pada asas kebebasan berkontrak pada prinsipnya memang tidak terlarang dan karenanya dibenarkan oleh undang-undang (vide Pasal 1320 jo Pasal 1337 KUH Perdata). Ketentuan Pasal 15 ayat (1) huruf a yang menyatakan :

“Surat kuasa membebankan hak tanggungan tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan”.

Dengan demikian terlihat bahwa ada sedikit penyimpanan dari praktek yang selama ini berjalan, menghendaki agar kuasa membebankan hak tanggungan dibuat dalam suatu akta khusus hanya memuat suatu kewenangan membebankan hak tanggungan saja. Namun demikian logisnya ketentuan, pasal tersebut harus diartikan secara longgar yaitu kuasa untuk membebankan hak tanggungan bisa meliputi juga perbuatan-perbuatan lain yang berkaitan dengan tindakan memberikan hak tanggungan. Mestinya pasal tersebut tidak boleh ditafsirkan, bahwa kuasa membebankan hak tanggungan hanya boleh berisi perbuatan membebankan hak

²⁴ J Satrio., *op. cit.*, Hal. 178

tanggung dalam arti sempit. Jadi, yang dilarang adalah memasukkan kewenangan-kewenangan lain yang tidak ada kaitannya langsung dengan tindakan membebaskan hak tanggungan.²⁵

D. HAK TANGGUNGAN SEBAGAI LEMBAGA JAMINAN

Ketentuan mengenai Hipotik yang berkaitan dengan tanah yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria lembaga hipotik tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi. Undang-Undang Pokok Agraria dinyatakan berlaku pada tanggal 24 September 1960 memperkenalkan istilah hak tanggungan. Sementara belum terbentuk Undang-Undang yang secara lengkap mengatur hukum mengenai hak tanggungan, tetaplah berlaku ketentuan-ketentuan mengenai hipotik. Sebagaimana selengkapnya bunyi Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria :

“Selama Undang-Undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai hipotik tersebut dalam kitab undang-undang hukum perdata Indonesia dan *credietverband* tersebut dalam S.1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S.1937-190”.

Adapun ketentuan Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut secara tekstual menyatakan :

“Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 akan diatur dengan Undang-Undang”.

²⁵ *Ibid.*, Hal. 179

Sementara itu masih juga digunakan lembaga fidusia, sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang hukumnya tidak tertulis. Pada tanggal 9 April 1996 mulailah berlaku Undang-Undang Republik Indonesia nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (LN 1996-42, TLN 3632).

Undang-Undang tersebut menunjuk hak pakai yang diberikan oleh negara kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata dengan jangka waktu yang terbatas menjadi obyek. hak tanggungan. Penunjukan demikian itu memberikan isyarat bahwa lembaga fidusia tidak diperlukan lagi sebagai lembaga hak jaminan atas tanah. Dengan demikian, sejak itulah hak tanggungan menjadi satu-satunya lembaga jaminan atas tanah yang hukumnya tertulis dan menjadi tuntaslah unifikasi hukum jaminan atas tanah.

Menurut ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberi hak tanggungan bisa orang perseorangan, bisa juga badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap benda yang dijadikan obyek hak tanggungan. Umumnya pemberi hak tanggungan adalah debitor sendiri. Kelaziman ini tetap memberikan peluang dimungkinkannya juga pihak lain, jika benda yang dijadikan lebih dari satu, masing-masing kepunyaan debitor dan pihak lain. Kemungkinan lain yaitu

debitor bersama pihak lain, jika benda yang dijadikan jaminan itu hak bersama.

Dalam Pasal 8 ayat (2) UUHT, demikian juga dalam penjelasannya ditentukan bahwa kewenangan pemberi hak tanggungan harus ada dan terbukti benar pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Pendaftaran hak tanggungan di sini yaitu pada tanggal dibuatnya buku tanah hak tanggungan yang bersangkutan, yang menentukan saat kelahiran hak tanggungan yang dibebankan.

Sebenarnya kewenangan itu juga harus ada pada waktu diberikan hak tanggungan dengan dibuatnya akta pemberian hak tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah biarpun tidak selalu wajib dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan kalau tanah yang bersangkutan memang belum didaftar.

Obyek tanah yang belum didaftar, kewenangan pemberi hak tanggungan dapat dibuktikan dengan alat bukti yang lain misalnya Surat Keterangan Waris atau akta pemindahan hak yang dapat memberikan keyakinan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta pemberian hak tanggungannya bahwa pemberi hak tanggungan memang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan.

Sudah barang tentu menerima jaminan tanah dalam keadaan belum terdaftar, lebih-lebih kalau diperoleh pemberi hak tanggungan dipertimbangkan dengan seksama oleh pemberi kredit.

Berbicara mengenai penerima atau pemegang hak tanggungan maka sesungguhnya tidak ditemukan adanya persyaratan khusus bagi penerima hak tanggungan. Penerima hak tanggungan bisa jadi orang perseorangan termasuk orang asing dan tetap dimungkinkan badan hukum termasuk badan hukum asing, baik yang berkedudukan di Indonesia ataupun di luar negeri, sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah negara Republik Indonesia (Pasal 9 dan penjelasan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan).

Dana yang diperoleh dari luar negeri pun harus dipergunakan untuk pembangunan nasional, apabila dikehendaki memperoleh jaminan dengan lembaga yang dimaksudkan. Setelah dibuatnya Akta Pemberian hak tanggungan kreditor berkedudukan sebagai penerima hak tanggungan setelah diadakan pembukuan hak tanggungan yang bersangkutan dalam buku tanah hak tanggungan, penerima hak tanggungan menjadi pemegang hak tanggungan.

BAB III

METODE PENELITIAN

Setiap ilmu pengetahuan mempunyai identitas sendiri-sendiri, sehingga selalu akan terdapat berbagai perbedaan. Metodologi yang diterapkan dalam setiap ilmu selalu disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya. Penelitian ilmu sosial misalnya, berbeda dengan penelitian ilmu hukum.²⁶

Istilah "Metodologi" berasal dari kata "metode" menurut kebiasaan metode dirumuskan dengan kemungkinan-kemungkinan sebagai berikut:²⁷

- a. Suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian;
- b. Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan;
- c. Cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur.

Menurut Soetrisno Hadi :

"Penelitian adalah usaha untuk memperoleh fakta atau prinsip (menemukan, mengembangkan, menguji kebenaran) dengan cara mengumpulkan dan menganalisa data (informasi) yang dilaksanakan dengan teliti, jelas, sistematis dan dapat dipertanggungjawabkan (metode ilmiah)."

Dari definisi di atas, penelitian mempunyai ciri sebagai berikut :

²⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, 1998. hal 1.

²⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986., Hal.4

- Bersifat ilmiah, artinya melalui prosedur yang sistematis dengan menggunakan pembuktian yang meyakinkan berupa fakta yang diperoleh secara obyektif.
- Merupakan suatu proses yang berjalan terus menerus, sebab hasil suatu penelitian selalu dapat disempurnakan lagi. Hasil penelitian tersebut dapat berlanjut atau dilanjutkan dengan penelitian lain.

Sedangkan ilmu yang membahas metode ilmiah dalam mencari, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan disebut metode penelitian.²⁸

Penelitian pada umumnya bertujuan untuk menemukan, mengembangkan atau menguji kebenaran suatu pengetahuan.²⁹

A. Metode Pendekatan

Metode penelitian yang akan digunakan dalam penulisan tesis ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, yaitu dengan cara meneliti peraturan-peraturan, perundang-undangan, keputusan-keputusan pengadilan, teori-teori hukum dan pendapat-pendapat para sarjana hukum terkemuka yang merupakan data sekunder, kemudian dikaitkan dengan keadaan yang sebenarnya, yaitu dalam praktek notariat di lapangan, serta mempelajari gejala-gejala permasalahan yang timbul dalam praktek

²⁸ Hermawan Warsito. Dkk. *Pengantar Metodologi Penelitian*. APTIK. Jakarta. 1990. hal.7

²⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982. hal.15

kaitannya dengan “Tinjauan Yuridis terhadap Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

B. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan uraian-uraian latar belakang permasalahan, maka penulis dalam tesis ini menggunakan spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analisis, yaitu menggambarkan suatu sistem hukum yang akan dikaitkan dengan aspek Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

C. Lokasi Penelitian

Dalam penyusunan tesis ini, lokasi penelitian dipilih Kota Semarang, karena di Kota Semarang terdapat banyak Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuka praktek di Kota Semarang.

Munculnya banyak Bank maupun banyaknya Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berpraktek di Kota Semarang, tentunya mempunyai alasan tersendiri karena di Kota Semarang pada umumnya dipinggiran kota atau zona-zona industri banyak berdiri pabrik-pabrik milik swasta yang berbendera perseroan terbatas baik perseroan terbatas non fasilitas maupun berfasilitas (Penanaman Modal Dalam Negeri /PMDN dan Penanaman Modal Asing / PMA), disamping itu tidak ketinggalan pula banyaknya mall, departement store/swalayan, ruko, yang kesemuanya itu merupakan ciri dari suatu kawasan yang prospektif.

Hal ini sangat mendukung untuk dilakukan penelitian, karena mereka semua itu adalah pihak-pihak yang terkait dan berperan secara langsung oleh karena itu merupakan pihak-pihak yang merasakan dampaknya didalam praktek pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk pemasangan dan pendaftaran Hak Tanggungan.

D. Populasi dan Sampling

Populasi dalam penelitian ini adalah Pejabat yang berwenang membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yaitu notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Dalam menentukan sampel, metode penelitian sampling dilakukan dengan teknik non random purposive sampling karena tidak semua notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pernah membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Dalam penelitian ini diambil 5 orang notaris yang telah menjalankan jabatan notaris diatas 15 tahun dan sering melakukan praktek dalam pembuatan SKMHT, yaitu :

1. Subiyanto Putro, SH., MKn.
2. Suyanto, SH.
3. Andi Mulyono, SH., CN.
4. Maria Yosefa Deni, SH.
5. Mustari Sawilin, SH.

E. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, akan diteliti data primer dan data sekunder. Ada dua kegiatan utama yang akan dilakukan dalam melaksanakan penelitian, yaitu studi lapangan dan studi kepustakaan.³⁰

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan dimaksudkan untuk memperoleh data sekunder meliputi :

Bahan Hukum Primer :

1. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria.
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996.
3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996.
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996.
5. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/24/KEP/DIR tahun 1993.

³⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Penerbit Raja Grafindo Persada, hal.43

Bahan Hukum Sekunder :

1. Hasil-hasil penelitian ilmiah yang berkaitan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.
2. Majalah-majalah.
3. Dokumen-dokuman lain yang berkaitan.

Bahan Hukum Tertier :

1. Kamus Bahasa Indonesia.
2. Kamus Bahasa Inggris.
3. Kamus Bahasa Belanda
4. Kamus Hukum

Studi lapangan adalah cara memperoleh data yang bersifat primer dalam hal ini akan diusahakan untuk memperoleh data-data dengan mengadakan tanya jawab atau wawancara dengan para pihak yang terkait.

Guna mendapatkan deskripsi yang lengkap dari obyek yang diteliti, dipergunakan alat pengumpul data berupa studi dokumen dan wawancara. Studi dokumen sebagai sarana pengumpul data terutama ditujukam kepada dokumen pemerintah yang termasuk kategori dokumen-dokumen lain.²⁷ Selanjutnya wawancara sebagai alat pengumpul data dilakukan dengan berpedoman kepada daftar pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu.

²⁷ Sartono Kartodirdjo, 1983, *Metodologi Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta, Hal.56

F. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh dari kepustakaan dan hasil dari wawancara beberapa notaris di wilayah Semarang, kemudian oleh penulis diolah dan dianalisis secara kualitatif yang berarti semua data yang diperoleh dianalisis berdasarkan apa yang telah dinyatakan dari hasil wawancara dan nara sumber. Dari hasil analisis tersebut selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode berpikir induktif, yaitu suatu pola berpikir yang berdasarkan pada hal-hal yang bersifat khusus, kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat umum.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peranan Notaris Dalam Praktik Pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Pasal 15 UUHT menentukan bahwa pemberian kuasa membebankan hak tanggungan dibuat dengan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan menunjuk Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut. Berupa pengisian data-data ke dalam blangko surat kuasa membebankan hak tanggungan yang telah ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan.

Kenyataan ini memberikan tanda bahwa Notaris sesungguhnya bertindak terbatas pada tindakan pengisian blangko yang telah ditetapkan dan memberikan ruang gerak yang sempit bagi notaris dalam merumuskan suatu perbuatan hukum ke dalam suatu akta.

Blangko Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang telah ditetapkan tersebut oleh Percetakan Umum Republik Indonesia (Peruri) yang dapat diperoleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah di setiap kantor pos masing-masing kabupaten atau Kota dengan membuat surat permohonan pembelian blangko surat kuasa membebankan hak tanggungan. Blangko surat

kuasa membebankan hak tanggungan tersebut untuk setiap eksemplar dengan harga Rp 17.500,00 (tujuh belas ribu lima ratus rupiah).

“Apabila persediaan blangko surat kuasa membebankan hak tanggungan di kantor pos sudah habis untuk jangka waktu 1 (satu) sampai 2 (dua) bulan maka untuk memenuhi kekosongan akta surat kuasa membebankan hak tanggungan tersebut maka kantor wilayah Propinsi Jawa Tengah Badan Pertanahan Nasional membuat foto copy blangko surat kuasa membebankan hak tanggungan dengan stempel badan pertanahan nasional dan diparaf oleh salah satu pejabat pada kantor wilayah propinsi Jawa Tengah badan pertanahan nasional dengan membuat surat permohonan pembelian blangko surat kuasa membebankan hak tanggungan untuk setiap eksemplar dengan harga Rp17.500,00 (tujuh belas ribu lima ratus rupiah) jika membeli dengan foto copyannya di kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional, tetapi jika foto copy sendiri maka cukup membayar biaya legalisir Rp 7.500,00 (tujuh ribu lima ratus rupiah) untuk setiap eksemplar”.²⁸

Foto copy surat kuasa membebankan hak tanggungan tersebut pada halaman pertama distempel dengan kata disahkan penggunaannya dan pada setiap lembar halaman stempel kantor wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Tengah dan stempel bentuk kotak persegi dengan kata foto copy akta PPAT ini disahkan berdasarkan Surat Edaran Kepala Badan Petanahan Nasional tanggal 16 juli 2002 Nomor 640-1887.

Kenyataan ini memberikan tanda bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah bertindak terbatas pada tindakan pengisian blangko yang telah ditetapkan, lain halnya dengan Notaris. Peranan notaris dalam membuat akta surat kuasa membebankan hak tanggungan tidak terbatas pada pengisian blangko saja. Meskipun akta surat kuasa membebankan hak tanggungan telah ditetapkan blangko dan cara pengisiannya akan tetapi dalam penelitian ditemukan bahwa notaris dapat membuat akta surat kuasa membebankan hak tanggungan meski

²⁸ Pendapat Notaris Ibu Maria yosefa Deni, SH Pada Saat Wawancara dengan Penulis.

tetap mengacu pada blangko yang telah ditetapkan, akan tetapi notaris dapat menambahkan atau merenvooi kemauan para pihak yang belum terakomodir dalam akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

Dalam hal pengisian blangko SKMHT terdapat analisa dari seorang ahli hukum yang menyatakan :

“Untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah mungkin tidak ada masalah, tetapi yang sedikit aneh adalah notaris yang berdasarkan kewenangan yang dipunyai olehnya berdasarkan Pasal 15 UUHT berkehendak menugaskan kuasa itu secara notariil. Bukankah selama ini akta-akta notariil dibuat sendiri oleh notaris. Bukankah mereka yang diangkat sebagai notaris dianggap mampu untuk menyusun sendiri aktanya”.²⁹

Dalam UUHT tidak ada ketentuan yang mewajibkan notaris harus menggunakan blangko akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang telah ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996. Dengan demikian tidak sembarang instansi turut mengatur bentuk akta notaris apalagi pengaturan tersebut hanya didasarkan pada peraturan menteri. Notaris tidak terikat dengan kekuatan tersebut kecuali ada undang-undang baru yang mengatur tentang bentuk dan cara pengisian akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

“Sesuai dengan kewenangannya sebagaimana terdapat dalam Pasal 15 ayat (3) UUJN, bahwa Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam Peraturan perundang-undangan, selain itu dalam UUHT sendiri juga tidak ada pembatasan kewenangan notaris dalam pembuatan SKMHT dan dalam hal ini notaris bukan hanya sebagai petugas pengisi blangko tetapi sebagai pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta secara notariil”.³⁰

²⁹ J. Satrio. 1998. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti. Bandung, hal. 174.

³⁰ Pendapat Notaris Bapak Suyanto, SH Pada Saat Wawancara dengan Penulis.

Di bawah ini diuraikan tahapan pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan sebagai berikut :

1. Tahap Pendahuluan atau Tahap Persiapan

Pada tahap ini terlebih dahulu diawali dengan para pihak datang kepada notaris, yang disebut tindakan menghadap. Para pihak akan menceritakan kehendaknya dihadapan seorang notaris tentang perbuatan hukum yang akan dilakukan.

Pada tahap ini akan terjadi hubungan timbal balik antara notaris dengan penghadap dalam arti sesuai dengan kedudukan masing-masing, Notaris adalah ahli hukum atau sebagai pihak yang memahami hukumnya karena masalah yang disampaikan oleh para penghadap adalah perilaku yang masih umum yang harus dicarikan sumber hukumnya dan harus diterjemahkan ke dalam bahasa hukum dari seorang notaris.

Notaris wajib memberikan nasehat-nasehat hukum kepada para penghadap mengenai perbuatan hukum yang akan dilakukan. Sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN menyatakan : Notaris berwenang pula memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Ketentuan pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN tersebut mengenai kewenangan notaris memberikan penyuluhan hukum merupakan ketentuan baru sebelumnya tidak diatur dalam Peraturan Jabatan Notaris staablad 1830 Nomor 3.

Pasal 39 dan 40 UUJN menentukan bahwa para penghadap dan para saksi harus dikenal oleh notaris, kalau para penghadap dan para saksi tidak

dikenal oleh notaris, maka notaris harus menunjuk saksi pengenal untuk memperkenalkan para penghadap dan para saksi. Kenal berarti adanya keyakinan notaris bahwa ia betul-betul telah mengenal penghadap.

Untuk mengenal para penghadap maka notaris dalam pembuatan akta khususnya akta surat kuasa membebankan hak tanggungan harus meminta :

- a. Foto copy Kartu Tanda Penduduk suami, istri dan surat nikah calon pemberi kuasa,
- b. Foto copy Kartu Tanda Penduduk debitur apabila debitur bukan sebagai pemberi kuasa,
- c. Foto copy Kartu Tanda Penduduk penerima kuasa,
- d. Anggaran dasar dan surat kuasa direksi apabila calon penerima kuasa adalah badan hukum.

Foto copy identitas tersebut tetap dilampirkan aslinya untuk menunjukkan keasliannya.³¹

Para saksi harus hadir dalam pada pembuatan akta, ikut serta dalam pembuatan akta dengan jalan membubuhkan tanda tangan mereka, memberikan kesaksian tentang kebenaran adanya, dilakukan dan dipenuhinya persyaratan yang diharuskan oleh undang-undang, yang disebutkan dalam akta itu dan yang disaksikan oleh para saksi yaitu saksi *instrumentair*.

Untuk lebih memudahkan tugas notaris dalam hal menghadirkan pada saksi maka para pegawai notaris yang pada umumnya bertindak sebagai saksi *instrumentair*.

³¹ Pendapat Notaris Bapak Andi Mulyono, SH, CN Pada Saat Wawancara dengan Penulis

Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) UUHT, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan;
- b. Tidak memuat kuasa substitusi;
- c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah hutang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan yaitu dalam hal pemberian Hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan dalam penjelasan UUHT Pasal 15 ayat (1). Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan.

PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat akta pemberian Hak Tanggungan, apabila Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan termaksud di atas.

Dalam penjelasan huruf a, dijelaskan yang dimaksud dengan tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah.

Penjelasan huruf b, yang dimaksud dengan pengertian substitusi menurut Undang-Undang Hak Tanggungan adalah penggantian penerimaan kuasa melalui pengalihan. Bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada kepala cabangnya atau pihak lain.

“Sebetulnya makna Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak memuat kuasa substitusi bertentangan dengan Pasal 1803 KUHP yang menyatakan : Bahwa pada dasarnya semua kuasa itu dapat disubstitusikan, walaupun tidak memuat secara jelas adanya hak substitusi”.³²

Penjelasan huruf c, yaitu mengenai kejelasan unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi Hak Tanggungan. Jumlah utang yang dimaksud adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Dalam kaitannya dengan peranan notaris dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) :

³² Pendapat Notaris Bapak Subiyanto Putro, SH, MKn Pada Saat Wawancara dengan Penulis

“Notaris dan PPAT adalah pejabat umum yang ditunjuk oleh UUHT untuk membuat Surat Kuasa Mebebaskan Hak Tanggungan, hal ini disebabkan dalam membuat akta mengenai suatu bidang tanah, PPAT terikat pada daerah kerjanya yang hanya meliputi Kabupaten atau Kota dimana letak tanah tersebut berada. Dimungkinkannya notaris membuat SKMHT, maka calon pemberi Hak Tanggungan tidak harus datang ke daerah letak tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan, melainkan cukup memberi kuasa dengan SKMHT di hadapan notaris terdekat”.³³

Pemberian kewenangan kepada PPAT untuk menuangkan kuasa membebaskan hak tanggungan dalam perjanjian yang dibuat dihadapannya berkaitan dengan penetapan PPAT sebagai Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana bunyi Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan angka 7, alenia 4, juga menguatkan mengenai pemberian wewenang tersebut kepada PPAT, dimana dinyatakan “pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaanya sampai pada wilayah kecamatan, memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan”.

Wewenang kepada PPAT untuk membuat akta SKMHT banyak menimbulkan perdebatan diantara para ahli hukum.

“Karena PPAT sekarang adalah seorang Pejabat Umum, maka iapun berwenang untuk menuangkan kuasa membebaskan Hak Tanggungan, demikian kiranya jalan pikiran pembuat undang-undang, walaupun kalau kita pikirkan lebih mendasar, disini tidak ada masalah membuat “akta tanah”, tetapi membuat akta kuasa yang berkaitan dengan tanah. Bukankah PPAT sebenarnya adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (dengan tekanan “Akta Tanah”).³⁴

³³ Pendapat Notaris Bapak Suyanto, SH Pasa Saat Wawancara dengan Penulis
³⁴ J. Satrio, *op.cit.*, hal.169

“Sekalipun akta PPAT adalah juga merupakan akta otentik, tetapi bagi pembuatan SKMHT atas benda-benda yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah tidak dapat dibuat dengan akta PPAT. Hal ini disebabkan oleh karena PPAT hanya berwenang membuat akta tanah dan bukan akta selain dari tanah. Sekalipun benda-benda yang dimaksudkan di atas adalah benda-benda yang berkaitan dengan tanah, tetapi benda-benda itu bagaimanapun tetap saja bukan tanah. Oleh karena itu, PPAT tidak berwenang membuat SKMHT bagi pembebanan hak tanggungan atas benda-benda itu. Dengan demikian, akta otentik yang dimaksudkan adalah akta yang dibuat oleh notaris atau Pejabat Umum lainnya yang berwenang untuk membuat akta otentik untuk benda-benda tersebut”.³⁵

Terhadap pendapat dua orang praktisi hukum tersebut :

“Itu sah-sah saja, tetapi oleh karena keberadaan PPAT juga ditentukan oleh undang-undang, tentunya dalam praktek, PPAT tetap dapat melaksanakan sesuai dengan wewenangnya untuk membuat akta kuasa membebaskan hak tanggungan sesuai Pasal 1 ayat (4) UUHT. Karena notaris belum dapat menjangkau seluruh lapisan masyarakat, maka pembuatan SKMHT selain kepada notaris ditugaskan pula kepada PPAT yang keberadaannya sampai wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan”.³⁶

2. Tahap Perbuatan dan Penyelesaian Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan adalah bentuk standar yang telah ditetapkan. Pengisian formulir Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dengan format blangkanya dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional pada kenyataannya diisikan oleh notaris hal-hal sebagai berikut :

³⁵ St. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas dan Permasalahan yang Dihadapi Perbankan*, Jurnal Hukum Bisnis, Volume I, 1997, Hal. 27

³⁶ Pendapat Notaris Bapak Subiyanto Putro, SH, MKn Pada Saat Wawancara dengan Penulis

1. Kepala atau awal akta
 - a. Nomor akta;
 - b. Hari tanggal dan tahun pembuatan atau pengisian akta;
 - c. Pengisian nama lengkap notaris yang bersangkutan.
2. Badan akta
 - a. Pengisian komparasi yang memuat juga kapasitas dan kewenangan pihak pemilik tanah selaku pemberi kuasa. Penyebutan identitas pihak pemberi kuasa harus diperhatikan dengan sungguh-sungguh, demikian pula surat-surat atau dasar hukum yang menjadi landasan tindakan hukumnya. Penyebutan tanda pengenal atau identitas diri. Disebutkan pula persetujuan atau ijin yang dinyatakan secara tertulis yang menyangkut obyek hak tanggungan, misalnya persetujuan istri mengenai harta campur, ijin pengadilan dalam hal perwalian dibawah umur. Penyediaan untuk komparasi yang memuat juga kapasitas dan kewenangan pemilik benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang menjadi obyek hak tanggungan selaku pemberi kuasa apabila pemiliknya bukan pemegang hak atas tanah dengan senantiasa memperhatikan petunjuk sebelumnya;
 - b. Pengisian rincian benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang akan dijadikan obyek hak tanggungan;
 - c. Pengisian nama dan identitas penerima kuasa;
 - d. Pengisian angka dan huruf mengenai jumlah pelunasan hutang yang dijamin;

- e. Pengisian nama dan identitas debitor dengan lengkap;
- f. Pengisian dengan angka dan huruf apabila jumlah utang sudah ditentukan dengan pasti (*fixed loan*) dan dicoret apabila jumlah utang tidak ditentukan dengan jumlah tertentu yang pasti dalam perjanjian;
- g. Pengisian nama dan identitas kreditor secara lengkap;
- h. Pengisian tanggal, nomor akta perjanjian utang piutang dan nama serta tempat kedudukan notaris yang membuatnya atau tanggal tempat dibuat dan nomor dari akta perjanjian utang piutang yang dibuat dibawah tangan;
- i. Pengisian banyaknya obyek hak tanggungan dengan angka dan huruf;
- j. Pengisian jenis hak atas tanah yang akan dijadikan obyek hak tanggungan, nomor sertifikat dan nama pemegang hak yang tercatat dalam sertifikat termasuk pula pengisian tanggal dan nomor surat ukur atau gambar situasi atau gambar denah yang menjadi lampiran sertifikat;
- k. Pengisian blangko Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam hal apabila hak atas tanah sudah dipunyai oleh pemberi kuasa tetapi belum terdaftar atas namanya. Perlu perincian dasar perolehan hak tersebut misalnya tanggal dan nomor akta jual beli;
- l. Pengisian letak obyek hak tanggungan dan pengisian batas-batas obyek hak tanggungan;
- m. Pengisian dengan atas hak atau bukti-bukti kepemilikan hak atas tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

- n. Pengisian penunjukan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang akan dijadikan obyek hak tanggungan;
 - o. Pencoretan hal-hal yang tidak diperlukan dan pengisian apabila ada janji-janji lain yang disepakati.
3. Penutup atau akhir akta
- a. Uraian tentang pembacaan akta;
 - b. Uraian tentang penandatanganan;
 - c. Nama lengkap, tempat tanggal lahir serta pekerjaan dan jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi;
 - d. Pernyataan mengenai jumlah lembar *in original* satu lembar untuk disimpan di kantor notaris dan lembaran lain disampaikan kepada penerima kuasa untuk dipergunakan sebagai dasar penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Mencermati isi blangko Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan maka ditemukan kenyataan bahwa dalam blangko tersebut tidak sesuai dengan bentuk akta notaris yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Adapun bentuk akta notaris berdasarkan UUJN Pasal 38 ayat (2), (3) dan (4) memuat bagian-bagian sebagai berikut :

- a. Awal akta atau kepala akta memuat :
 - 1) Judul akta;
 - 2) Nomor akta;
 - 3) Jam, hari, tanggal, bulan dan tahun : dan
 - 4) Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris

b. Badan akta memuat :

- 1) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan; kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan.atau orang yang mereka wakili;
- 2) Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- 3) Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
- 4) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

c. Akhir atau penutup akta memuat :

- 1) Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7);
- 2) Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan atau penerjemahan akta apabila ada;
- 3) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan
- 4) Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian.

Mencermati isi blangko akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan dibandingkan dengan akta sesuai UUJN terdapat perbedaan, antara lain :

- 1) Tidak disebutkan jam berapa akta tersebut dilangsungkan;

- 2) Tidak disebutkan dimana akta itu dilangsungkan;
- 3) Pada blangko surat kuasa membebankan hak tanggungan bagian akhir akta terdapat kalimat “maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh pemberi kuasa dan penerima kuasa tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pemberi kuasa, penerima kuasa pada saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Notaris sebanyak 2 (dua) rangkap asli terdiri dari 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada penerima kuasa untuk dipergunakan sebagai dasar penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan”.

Berdasar hasil penelitian bahwa akta surat kuasa membebankan hak tanggungan 2 (dua) rangkap asli tersebut masing-masing bermaterai cukup, 2 (dua) rangkap lain hanya tertanda saja sedangkan menurut ketentuan UUJN asli akta hanya satu yang disebut minuta. Akta inilah yang disimpan di kantor notaris dan untuk para pihak dikeluarkan salinan dari akta tersebut.

- 4) Tidak adanya ruang untuk uraian tentang adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta tentang adanya penambahan, pencoretan maupun penggantian.

Setelah akta surat kuasa membebankan hak tanggungan selesai dibuat maka notaris menyerahkan (2) rangkap kepada penerima kuasa atau kreditur 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada penerima kuasa untuk dipergunakan sebagai dasar penandatanganan Akta Pemberian Hak

Tanggungan dan 1 (satu) lembar tertanda sebagai arsip, 1 (satu) lembar diserahkan kepada pemberi kuasa dan 1 (satu) lembar dan lembar pertama disimpan di kantor notaris.

Dalam hal ini analisa penulis berkaitan dengan peranan notaris dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) secara global dapat disebutkan bahwa secara yuridis terdapat ketentuan hukum yang tidak jelas dalam menentukan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan oleh Notaris atau PPAT, sehingga hal tersebut menimbulkan pro kontra yang terus berkembang berkaitan dengan standarisasi akta SKMHT.

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (1) bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta notariil atau akta PPAT akan tetapi dalam hal ini tidak disebutkan dengan jelas mengenai ketentuan pembuatannya, apakah maksud dari SKMHT wajib dibuat dengan akta notariil tersebut adalah dengan memberikan kewenangan penuh notaris untuk membuat sendiri akta SKMHT tersebut seperti akta notariil lainnya yang biasa dibuat oleh notaris, atau hanya sebagai pengisi blangko SKMHT yang telah dicetak oleh pemerintah dalam hal ini Peruri (Percetakan Umum Republik Indonesia) yang sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1996.

Secara hierarki ketentuan hukum di Indonesia, Undang-Undang lebih tinggi kedudukannya daripada Peraturan Menteri, sehingga apabila dilihat

dari hal tersebut seharusnya berlaku ketentuan “lex superior derogat legi inferiori” yang artinya Undang-Undang yang dibuat oleh penguasa yang lebih tinggi mempunyai derajat yang lebih tinggi, sehingga Undang-Undang yang lebih rendah tidak mengikat.

Dengan demikian tidak sembarang instansi turut mengatur bentuk akta notaris, apalagi pengaturan tersebut hanya didasarkan pada peraturan menteri yang kedudukannya di bawah Undang-Undang, akan tetapi pada kenyataannya praktek pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan lazim dibuat dengan menggunakan blangko SKMHT yang tersedia dan dapat dibeli di kantor pos atau blangko SKMHT yang dilegalisir oleh kanwil Badan Pertanahan Nasional.

“Karena SKMHT bermuara di kantor pertanahan atau BPN sebagai sarana pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan dalam hal ini BPN seolah-olah menganakmaskan PPAT sebagai Pejabat Pembuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang berada di bawah institusinya sehingga Notaris tidak ingin mengambil resiko demi kepentingan kliennya”.³⁷

Dengan demikian, alasan untuk membuat SKMHT secara notariil cenderung tidak lazim karena dengan menggunakan blangko SKMHT yang tersedia dianggap hal tersebut tidak menyalahi aturan dan yang utama adalah demi kelancaran kepentingan klien, hal tersebut secara nyata sebetulnya telah mempersempit ruang gerak notaris sebagai Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk merumuskan suatu perbuatan hukum ke dalam suatu akta.

³⁷ Pendapat Bapak Subiyanto Putro, SH, MKn Pada Saat Wawancara dengan Penulis

Mengingat SKMHT adalah akta yang lazim dibuat dengan format blangko yang telah disediakan, maka untuk kemandirian notaris sebagai pejabat umum maka untuk waktu yang akan datang tidak ada lagi kewajiban bagi notaris untuk menggunakan format blangko SKMHT sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1996.

B. Standarisasi Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Membatasi Notaris Berdasarkan Keinginan Para Pihak

Berbicara tentang akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan maka pada prinsipnya kita berbicara tentang posisinya sebagai sarana hukum menuju terciptanya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Salah satu sebab yang menyebabkan berakhirnya perjanjian adanya tercapainya maksud dari apa yang diperjanjikan. Pemberian kuasa termasuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan juga dipandang sebagai perjanjian yang berakhir manakala telah ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Para pihak datang menghadap kepada notaris untuk dirumuskan tindakan hukumnya dalam suatu akta otentik maka pada saat yang bersamaan telah terjadi bentuk hubungan antara notaris sebagai pihak yang mengerti hukum dan pihak penghadap sebagai pihak yang membutuhkan pemahaman hukum mengenai tindakan yang akan dilakukannya.

Hubungan ini pada kenyataannya memberikan sebuah rangkaian kegiatan untuk menuntaskan segala persoalan administratif termasuk mulai pada pembuatan akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sampai dengan ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh

Pejabat Pembuat Akta Tanah di tempat notaris yang sama dan tidak menutup kemungkinan bisa saja notaris lain yang membuat akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tetapi ditindaklanjuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bukan Notaris Pembuat Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Dalam hal mengenai standarisasi akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dengan cara pengisian data-data ke dalam blangko SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) yang telah ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1996, kenyataan ini memberikan tanda bahwa Notaris sesungguhnya bertindak terbatas pada tindakan pengisian blangko yang telah ditetapkan dan memberikan ruang gerak yang sempit bagi Notaris dalam merumuskan suatu perbuatan hukum ke dalam suatu akta.

Akan tetapi jika dilihat dari adanya standarisasi tersebut membatasi notaris berdasarkan keinginan para pihak, ternyata dalam prakteknya notaris tidak banyak mendapat keluhan atas perihal lain yang ingin dicantumkan dalam akta SKMHT, karena para pihak pada umumnya menyerahkan sepenuhnya pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) beserta penambahan hal-hal yang belum terakomodir dalam akta tersebut kepada notaris, dan sejauh ini berdasarkan penelitian perihal penambahan yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang dapat dilekatkan bersama dengan akta SKMHT tersebut, bila perlu dengan tambahan lembar tersendiri.

“Mengenai keinginan klien yang tidak terakomodir dalam akta SKMHT sejauh tidak menyalahi Pasal 15 ayat (1) huruf a dan c Undang-Undang

Hak Tanggungan (UUHT), hal tersebut dapat dinyatakan dalam akta SKMHT”.³⁸

Adapun ketentuan Pasal 15 ayat (1) huruf a dan c, menyatakan bahwa :

- a. SKMHT tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan.
- c. SKMHT harus mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan.

Analisa penulis dalam hal ini dengan adanya standarisasi SKMHT tersebut memang telah mengganggu kemandirian profesi notaris sebagai pejabat umum yang secara nyata telah ditunjuk oleh Undang-Undang untuk merumuskan suatu perbuatan hukum ke dalam suatu akta, akan tetapi jika dilihat dari segi keinginan para pihak dengan adanya standarisasi tersebut berdasarkan penelitian bahwa SKMHT dapat dibuat apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT, sesuai dengan penjelasan Pasal 15 ayat (1) UUHT yang menyatakan :

“Pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT, diperkenankan penggunaan SKMHT”.

Oleh sebab itu para pihak telah menyerahkan sepenuhnya perihal pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan pada Notaris atau PPAT untuk merumuskan aktanya, sehingga mengenai hal yang menyangkut keinginan para pihak tidak menimbulkan masalah.

Keinginan tersebut dapat juga dicantumkan dalam Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, asalkan tidak melanggar ketentuan

³⁸ Pendapat Bapak Mustari Sawilin, SH Pada Saat Wawancara dengan Penulis

perundang-undangan, seperti : keinginan klien untuk ditambahkan dengan bentuk akta pengikatan, dengan maksud supaya beayanya lebih ringan (tidak dapat dilakukan) akan tetapi jika menyangkut perihal yang berkaitan dengan proses pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan maka dapat ditambahkan dalam akta tersebut.

Sehingga dengan adanya standarisasi Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dilihat dari segi keinginan para pihak tidak ada masalah karena pada umumnya klien telah mempercayakan sepenuhnya tentang pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan pada Notaris atau PPAT, namun seperti yang telah penulis uraikan di atas dalam ruang lingkup kewenangan notaris bahwa standarisasi SKMHT tersebut secara nyata telah mengganggu kemandirian profesi notaris sebagai pejabat umum untuk menuangkan suatu permasalahan hukum ke dalam suatu akta.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pada saat notaris untuk pertama kalinya menerima penghadap yang menceritakan maksud dan keinginan serta kehendaknya maka notaris berperan sebagai pihak yang menjelaskan ketentuan hukum kepada penghadap. Notaris berkewajiban memberikan penyuluhan hukum mengenai apa yang boleh dan tidak boleh menurut hukum dan menjelaskan hal-hal yang harus dilengkapi penghadap berkenaan dengan perbuatan hukum yang akan dilakukan. Peranan notaris dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan (SKMHT) sesungguhnya tidak terbatas hanya pada pengisian blangko surat kuasa membebaskan hak tanggungan, akan tetapi dalam prakteknya lazim dibuat dengan menggunakan blangko yang tersedia atau legalisirnya karena hal tersebut juga dipandang tidak menyalahi aturan dan yang utama adalah demi kelancaran kepentingan klien, sehingga notaris pada umumnya tidak mau mengambil resiko dengan membuat SKMHT secara notariil, dengan demikian sesungguhnya hal tersebut mempersempit ruang gerak notaris dan mengganggu kemandirian Profesi notaris.
2. Diperkenalkannya penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan Notaris atau PPAT, oleh karena itu pada umumnya para pihak telah menyerahkan sepenuhnya pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) beserta perihal penambahan yang mungkin

diperlukan kepada notaris yang ditunjuk. Sehingga dalam hal ini apabila terdapat keinginan para pihak yang tidak melanggar ketentuan Undang-Undang dapat dicantumkan dalam akta tersebut dan hal ini menjadikan keinginan yang belum terakomodir dapat dimasukkan dalam akta SKMHT, sehingga dengan adanya standarisasi akta SKMHT tidak mempengaruhi keinginan para pihak yang belum terakomodir dalam akta, karena pada umumnya klien telah mempercayakan sepenuhnya pada Notaris atau PPAT dan jika dilihat dalam ruang lingkup kewenangan notaris dengan adanya standarisasi SKMHT tersebut jelas telah mempersempit ruang gerak notaris sehingga mengganggu kemandirian profesi notaris sebagai pejabat umum.

B. Saran

1. Mengingat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan adalah akta yang dibuat dengan format blangko yang telah disediakan, maka untuk kemandirian notaris sebagai pejabat umum maka untuk waktu yang akan datang tidak ada lagi kewajiban bagi notaris untuk menggunakan format blangko Surat Membebankan Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan. Sekaligus membuka ruang bagi notaris untuk senantiasa melakukan perumusan hukum secara tidak terbatas

dengan tetap memperhatikan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Perundang-Undangan yang berlaku.

2. Seyogyanya notaris dalam membuat akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan lebih dahulu memberikan penyuluhan hukum untuk mengingatkan mengenai adanya jangka waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, termasuk pula hal-hal lain yang berkenaan dengan pembuatan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam rangka pembelajaran hukum kepada masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Adam, Muhammad, *Ilmu Pengetahuan Notariat*, Sinar Baru, Bandung, 1984.
- Andasasmita, Komar, *Notaris II*, Sumur Bandung, Bandung, 1982.
- Badruzaman Mariam Darus, *Kompilasi Hukum Jaminan*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2004.
- BPN - PPHP, *Informasi Hukum Pertanahan Yang Berkaitan Dengan Hak Tanggungan*, Jakarta, PPHP, 2004.
- C.S.T.Kansil dan Christine S.T. Kansil, *Modul Hukum Perdata*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2004.
- Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Ilmu Hukum Perjanjian*. Alumni, Bandung, 1986.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2000.
- Hartono, Sunaryati, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad ke-20, Cet. Ke-1*, Bandung : Alumni, 1994.
- Ikatan Notaris Indonesia, *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Jakarta, 2004.
- Indra, Ridwan, *Ragam Perjanjian di Indonesia*, Cet. Pertama, Bekasi : CV. Trisula, 1996.
- Kartawinata, Oerip, Iskandar dan Retnowoelan Sutanto, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Cet. VII. Bandung, 1995.
- Kohar, A, *Notaris Berkomunikasi*, Alumni Bandung, 1984.
- Muljadi Kartini, Widjaja Gunawan, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2004.
- _____, *Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2006.
- Natakusumah, Arikanto, *Hak Tanggungan Bagi Hak Pakai, Kesiapan Praktisi dan Pihak-Pihak Terkait*, Jurnal Hukum Bisnis, Volume I, 1997.
- Notodisoerjo, R. Soegondo, *Hukum Notariat Di Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1993.
- Program Pascasarjana Universitas Gadjah Mada, *Petunjuk Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, Yogyakarta, 2001.
- Sartono Kartodirdjo, *Metodologi Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta, 1983.

- Satrio, J, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan keempat, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Penerbit Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.
- Subekti, R. dan Tjitrosudibyo, R, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Pradya Paramita, Jakarta, 1992.
- Subekti, R., *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-9, Jakarta : PT. Intermasa, 1994.
- _____, *Aneka Perjanjian*, Cetakan ke-9, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1992.
- Sjahdeini, Sutan Remi, *Hak Tanggungan, Asas-Asas dan Permasalahan yang Dihadapi oleh Perbankan*, Jurnal Hukum Bisnis, Volume I, 1997.
- _____, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya, 1999
- Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Surabaya, Arkola, 2002
- Thong Kie, Tan, *Studi Notaris Serba-Serbi Praktek Notaris I*, PT. Ichtar Baru Van Hoeve, Jakarta, 1994.
- _____, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris I*, PT. Ichtar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000.
- Tobing, Lumban G.H.S, *Peraturan Jabatan Notaris*, Penerbit Erlangga, Jakarta, 1999.

Bahan Hukum Primer :

1. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria.
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996.
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996.
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996.
6. Indonesia, Penjelasan Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, UU No. 4 Tahun 1996, LN. 42, TLN No. 3632 Tahun 1996.
7. Propernas 2000-2004, UU No. 25 Th.2000 Tentang Program Pembangunan Nasional 2000-2004, Jakarta : Sinar Grafika, 2000