



**PRAKTEK PENGGUNAAN SURAT KUASA
MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN DI KOTA
TANGERANG**

Tesis

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Magister Kenotariatan**

**Oleh
JOKO DWI ARIYANTO, S.H.
B4B 006 151**

**PEMBIMBING
Yunanto, SH.,M.Hum**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS
DIPONEGORO SEMARANG
2008**



**PRAKTEK PENGGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN
HAK TANGGUNGAN DI KOTA TANGERANG**

Tesis

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Magister Kenotariatan**

**Oleh
JOKO DWI ARIYANTO, S.H.
B4B 006 151**

**PEMBIMBING
Yunanto, SH.,M.Hum**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS
DIPONEGORO SEMARANG
2008**

PRAKTEK PENGGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN DI KOTA TANGERANG

Disusun Oleh
JOKO DWI ARIYANTO, S.H.
B4B 006 151

Telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji dan
dinyatakan diterima pada

Tanggal, 3 April 2008

Pembimbing Utama

Ketua Program

Yunanto, SH., M. Hum
NIP. 131 689 627

Mulyadi, SH., MS.
NIP. 130 529 429

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang sepengetahuan saya juga tidak terdapat suatu karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, 3 April 2008

Yang menerangkan,

Joko Dwi Ariyanto, S.H.,

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmaanirrahim,

Puji syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT atas terselesaikannya penulisan Tesis dengan judul : ***“Praktek Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Di Kota Tangerang”***

Terdorong keinginan untuk mengetahui permasalahan-permasalahan yang ada di bidang Hukum Jaminan khususnya mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), maka penulis ingin mengkaji lebih dalam secara yuridis ke dalam suatu karya ilmiah.

Penulisan tesis ini juga merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan dan guna mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan Tesis ini, antara lain :

1. Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, MS., Med.,Sp. And. selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Mulyadi, S.H., MS. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
3. Yunanto, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing yang dengan sabar dan ikhlas memberikan bimbingan dan dukungan serta arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini;

4. H. Budi Ispriyarso, SH., M.Hum. dan H. R. Suharto, S.H., M.Hum. serta Sonhaji, SH., MS. selaku anggota Tim Reviewer Proposal dan Tim Penguji Tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan Proposal Penelitian dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan.
5. Isteriku tercinta penulis ucapkan banyak terimakasih atas ketulusan dan kesetiaan dalam mendampingi serta selalu memberi dukungan doa dan nasehat kepada penulis selama menyelesaikan perkuliahan dan penulisan tesis ini.
6. Anak-anakku yang penulis banggakan;
7. Seluruh Staf Pengajar di Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang yang telah dengan tulus ikhlas menularkan ilmunya sehingga penulis dapat menyelesaikan studi, dan karyawan/ staf administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro yang telah membantu selama penulis mengikuti perkuliahan;
8. Rekan-rekan mahasiswa Magister Kenotariatan Undip angkatan'06 terima kasih atas persahabatan;
9. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan Tesis ini baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat penulis sebutkan secara keseluruhan.

Semoga Tesis yang sederhana ini mampu memberikan sumbangsih pada bidang Hukum Jaminan khususnya mengenai Hak Tanggungan. Apabila terdapat kesalahan, kekurangan dan ketidaksempurnaan dalam

penulisan Tesis ini, maka hal tersebut bukan suatu kesengajaan, melainkan semata-mata karena kekhilafan penulis. Oleh karena itu kepada seluruh pembaca mohon memaklumi dan hendaknya memberikan kritik dan saran yang membangun.

Semarang,
2008 Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	vii
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT.....	xi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Kegunaan Penelitian	7
E. Sistematika Penulisan Tesis.....	7

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

1. Pengertian Hak Tanggungan	9
1.1. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan	11
1.1.1. Obyek Hak Tanggungan.....	11
1.1.1. Subyek Hak Tanggungan	12
1. Pemberi Hak Tanggungan.....	12

2. Penerima Hak Tanggungan.....	13
1.2. Proses Pemberian Hak Tanggungan.....	14
1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan.....	14
2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan	15
1.3. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)..	17
2. Tinjauan Umum Notaris	19
2.1. Pengertian Notaris.....	19
2.2. Dasar Hukum.....	21
2.3. Kewenangan dan Kewajiban.....	22
A. Kewenangan.....	22
B. Kewajiban	23
3. Pengertian Perjanjian.....	27
3.1. Unsur-Unsur Perjanjian.....	30
3.2. Asas-Asas Perjanjian	32
3.3. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian	34
3.4. Akibat Hukum Perjanjian yang Sah.....	35
3.5. Berakhirnya Perjanjian	36
4. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	37
4.1. Pengertian	37
4.2. Dasar Hukum	38
4.3. Kewenangan dan Kewajiban.....	39

BAB III METODE PENELITIAN

1. Metode Pendekatan.....	41
---------------------------	----

2. Spesifikasi Penelitian.....	42
3. Populasi dan Metode Penentuan Sampel.....	42
A. Populasi.....	42
B. Metode Penentuan Sampel.....	43
4. Teknik Pengumpulan Data	42
5. Teknik Analisis Data	46

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Praktek Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggung (SKMHT) Oleh Notaris Di Kota Tangerang.....	47
2. Akibat Hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggung (SKMHT) yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Ketentuan yang Berlaku.....	72

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	79
B. Saran	80

DAFTAR PUSTAKA	81
-----------------------------	-----------

LAMPIRAN

Abstrak

Praktek Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Di Kota Tangerang

Dengan diundangkannya pada tanggal 9 April 1996 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), maka segala ketentuan mengenai *Creditverband* dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang diberlakukan berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan tidak berlaku lagi. Menurut ketentuan dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Apabila karena sesuatu hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir, maka ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya. Pemberian kuasa tersebut dibuat dengan akta otentik menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UUHT yang dibuat oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), demikian juga dalam praktek perbankan. Wewenang pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) selain oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), juga oleh Notaris selaku Pejabat Umum yang oleh undang-undang memang diberi wewenang untuk itu. Hilangnya otensitas akta yang dibuatnya salah satunya adalah tidak dipenuhinya ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Dalam Penelitian ini, metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis tentang sejauh manakah suatu peraturan/ perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif. Dalam hal ini metode pendekatan dalam penelitian ini digunakan untuk menganalisis tentang praktek penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan di Kota Tangerang dan akibat hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dari hasil penelitian dapat diketahui : 1). Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh Notaris / PPAT di wilayah Kota Tangerang dilakukan bersamaan disaat perjanjian kredit akan ditandatangani oleh kreditor dan debitor, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut dikuasakan kepada kreditor untuk ditingkatkan menjadi APHT. Adapun yang menjadi faktor penyebab penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah bahwa objek tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit belum terdaftar dan tanah tersebut berada diluar wilayah kerja kreditor. 2). Apabila pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh notaris tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu Pasal 1868 KUH Perdata dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, maka akta tersebut bukan merupakan akta otentik tetapi hanya akta biasa (di bawah tangan) yang hanya mengikat para pihak yang membuatnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata yaitu perjanjian hanya berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Kata Kunci : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Notaris

ABSTRACT
The Practice of the Utilization of Charging Security Rights
Authorization Letter in Tangerang City

With the legalization of Act Number 4 Year 1996 about Security Rights upon Land and Objects related with Land on April 9, 1996, therefore, all terms concerning Credilverband in Book II of Civil Code implemented based on Article 57 Act Number 5 Year 1960 about Basic Regulation of Agrarian Principles are declared as obsolete. According the terms in applying Security Rights, the giver of Security Rights is obliged to present before Land Deed Official. If because of a particular cause tile giver of Security Rights is unable to present, therefore, he/she is obliged to appoint other parties as his/her trustee. The giving of that authorization is made with an authentic certificate using an Authorization Letter of Charging Security Rights as regulated in Article 15 of the Act of Security Rights, which is composed by a notary or Land Deed Official, similar to the practice in banking. The authority of composing Authorization Letter of Charging Security Rights, besides by the Land Deed Official, is also given to the notary as the Public Officer that according to law is actually given such authority. The losing of authenticity of the certificate made by those officers, one of the causes is that, the failure in fulfilling the terms regulated in Act Number 30 Year 2004 about the Profession of Notary.

In this research, the used approaching method is the method of Juridical-empirical approach, which is an approach conducted to analyze how far the valid law and order or law are implemented effectively. In this case, the approaching method in this research is used to analyze the practice of the utilization of Charging Security Rights Authorization Letter in Tangerang City and the lawful impacts of the Authorization Letter of Charging Security Rights that is not composed according to the valid terns.

From the research results, it can be found that: 1). The composition of the Authorization Letter of Charging Security Rights by a notary or Land Deed Official i in the region of Tangerang City is conducted at the same time as the composition of a credit agreement that will be signed by the creditor and debtor; that Authorization Letter of Charging Security Rights is authorized to the creditor, which then it is improved into the Grant of Security Right; Certificate. The factor causing the utilization of the Authorization Letter of Charging Security Rights is that, the object of land used as credit security has not been registered and that land is s located beyond the working area of the creditor. 2). If the composition of the Authorization Letter of Charging Security Rights by the notary is not in accordance with the valid terms, which is Article 1868 of Civil Code and Act Number 30 Year 2004 about the Profession of Notary, therefore, that certificate is not an authentic certificate, but it is only a regular certificate (made privately), which binds only the parties composing it, as regulated in Article 1338 of Civil Code, which is, the agreement is only valid as law for those composing it.

Keyword : Authorization Letter of Charging Security Rights, Notary

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi yang mengelola kekuatan potensi ekonomi menjadi kekuatan ekonomi riil dengan memanfaatkan sarana permodalan yang ada sebagai sarana pendukung utama dalam pembangunan tersebut membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar.

Peran masyarakat dalam pembiayaan akan semakin besar, hal tersebut disebabkan dana yang diperlukan dalam pembangunan berasal atau dihimpun dari masyarakat melalui perbankan yang kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat berupa pemberian kredit guna menuju kearah yang lebih produktif. Pembiayaan tersebut dan menjamin penyalurannya sehingga menjadi sumber pembiayaan yang riil, maka dana yang bersumber pada perkreditan merupakan sarana yang mutlak diperlukan.

Salah satu alternatif dalam pendanaan yang dapat digunakan adalah melalui bank. Pengertian bank seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 2 (dua) UU No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan yaitu : Bank adalah badan usaha yang

menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Fungsi menghimpun dan menyalurkan dana itu berkaitan erat dengan kepentingan umum, sehingga perbankan wajib menjaga dengan baik dana yang dititipkan masyarakat tersebut. Perbankan harus dapat menyalurkan dana tersebut ke bidang-bidang yang produktif bagi pencapaian sasaran pembangunan.¹

Dengan semakin meningkatnya pertumbuhan kredit (penyaluran kredit) biasanya disertai pula dengan meningkatnya kredit yang bermasalah, walau prosentase jumlah dan peningkatannya kecil, tetapi kredit bermasalah ini akan dapat mempengaruhi kesehatan perbankan. Pelaksanaan pemberian kredit pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian. Perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang dan diikuti dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitur.

Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) bentuk jaminan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Dalam praktek jaminan yang paling sering digunakan adalah jaminan kebendaan yang salah satunya adalah tanah yang dijadikan jaminan atau disebut dengan Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah diatur suatu lembaga jaminan untuk hak atas tanah yang disebut dengan Hak

Tanggungannya yang pengaturannya akan diatur lebih lanjut dengan suatu undang-undang. Berkaitan dengan hal tersebut, maka lahirlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Dengan diundangkannya pada tanggal 9 April 1996 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), maka segala ketentuan mengenai *Creditverband* dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang diberlakukan berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dinyatakan tidak berlaku lagi.

Menurut ketentuan dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Apabila karena sesuatu hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir, maka ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya. Pemberian kuasa tersebut dibuat dengan akta otentik menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UUHT yang dibuat oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), demikian juga dalam praktek perbankan.

Notaris sebagai pejabat umum yang diangkat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, bertugas untuk membuat akta otentik, mengenai perbuatan hukum yang diinginkan oleh masyarakat. Dalam menjalankan tugas dan kewenangan jabatannya tersebut, adakalanya Notaris melakukan kesalahan, misalnya : kesalahan mengenai

¹ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung : Alumni, 1994), hal. 105-106.

ketidakwenangan Notaris dalam membuat akta otentik, yang berakibat hilangnya otensitas akta yang dibuatnya, atau kekuatan pembuktian akta tersebut tidak lagi sebagai alat bukti yang lengkap/sepurna, di antara dan bagi pihak-pihak yang berkepentingan, melainkan menjadi akta/surat di bawah tangan.

Wewenang pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) selain oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), juga oleh Notaris selaku Pejabat Umum yang oleh undang-undang memang diberi wewenang untuk itu. Hilangnya otensitas akta yang dibuatnya salah satunya adalah tidak dipenuhinya ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Namun demikian masih sering terjadi kesalahan dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh Notaris, yaitu perubahan-perubahan dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak dijelaskan berapa perubahannya dan mengenai apa. Misalkan apabila terjadi pencoretan hanya ditulis, "disahkan coretan". Seharusnya sesuai dengan ketentuan-ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, setiap ada perubahan dalam akta notaris harus dijelaskan berapa perubahannya dan mengenai apa. Seharusnya sesuai dengan ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa:

Apabila dalam akta perlu dilakukan pencoretan kata, huruf atau angka, hal tersebut dilakukan demikian rupa sehingga tetap dapat dibaca sesuai dengan yang tercantum semula, dan jumlah kata, huruf atau angka yang dicoret dinyatakan pada sisi akta.

Dengan demikian setiap ada perubahan dalam akta notaris harus dijelaskan berapa perubahannya dan mengenai apa, sehingga apabila ketentuan tersebut tidak dipenuhi, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa :

Perubahan yang dilakukan tanpa menunjuk bagian yang diubah mengakibatkan perubahan tersebut batal.

Berkaitan dengan hal tersebut, berarti perubahan yang batal mengakibatkan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang pada akhirnya dapat menghilangkan otensitas dari akta yang dibuatnya yaitu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Dari uraian tersebut, merupakan alasan yang mendorong penulis untuk mempunyai keinginan menyusun tesis yang berjudul ***“Praktek Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Di Kota Tangerang”***

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka permasalahan yang akan diajukan dalam penulisan tesis ini adalah:

1. Bagaimana praktek penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) di Kota Tangerang ?
2. Bagaimana akibat hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui praktek penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan di Kota Tangerang.
2. Untuk mengetahui akibat hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Perdata khususnya praktek penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

2. Kegunaan Praktis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi pihak-pihak yang terlibat dalam praktek penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

E. Sistematika Penulisan

Untuk menyusun tesis ini peneliti membahas menguraikan masalah yang dibagi dalam lima bab. Adapun pembagian tesis ini ke dalam bab-bab adalah sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan, bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematikan penulisan.

Bab II, di dalam bab ini berisi tinjauan pustaka yang menyajikan landasan teori tentang tinjauan umum Notaris dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan serta perjanjian pada umumnya.

Bab III Metode Penelitian, akan memaparkan metode yang menjadi landasan penulisan, yaitu metode pendekatan, spesifikasi penelitian, metode penentuan sampel, teknik pengumpulan data dan analisa data.

Bab IV Hasil Penelitian dan Pembahasan, yang akan menguraikan hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya yaitu praktek penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan di Kota Tangerang dan akibat

hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Bab V Penutup, merupakan penutup yang berisikan kesimpulan dan saran dari hasil penelitian ini dan akan diakhiri dengan lampiran-lampiran yang terkait dengan hasil penelitian yang ditemukan di lapangan untuk dipergunakan sebagai pembahasan atas hasil penelitian.

DAFTAR PUSTAKA.

LAMPIRAN.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1. Pengertian Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai induk peraturan perundang-undang tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah, tidak mengatur secara tegas tentang Hak Tanggungan. Berdasarkan ketentuan Pasal 51 UUPA menyatakan bahwa Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUHT pengertian Hak Tanggungan adalah :

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

Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengkatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang selama ini pengaturannya selama ini menggunakan ketentuan-ketentuan

Creditverband dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin. Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan *Horizontal*, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.²

Penerapan asas tersebut tidak mutlak, melainkan selalu menyesuaikan dan memperhatikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat. Sehingga atas dasar itu UUHT memungkinkan dilakukan pembebanan Hak Tanggungan yang meliputi benda-benda di atasnya sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah bersangkutan dan ikut dijadikan jaminan yang dinyatakan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

1.1. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan

1.1.1. Obyek Hak Tanggungan

² Purwahid Patrik, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, (Semarang : Badan Penerbit UNDIP, 1986),, Hal. 52

Obyek hak tanggungan adalah sesuatu yang dapat dibebani dengan hak tanggungan. Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, maka obyek hak tanggungan harus memenuhi empat (4) syarat, yaitu:³

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang. Maksudnya adalah jika debitur cidera janji maka obyek hak tanggungan itu dapat dijual dengan cara lelang;
- b. Mempunyai sifat dapat dipindahkan, karena apabila debitur cidera janji, maka benda yang dijadikan jaminan akan dijual. Sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya;
- c. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi "syarat publisitas". Maksudnya adalah adanya kewajiban untuk mendaftarkan obyek hak tanggungan dalam daftar umum, dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan atau preferen yang diberikan kepada kreditor pemegang hak tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya;
- d. Memerlukan penunjukkan khusus oleh undang-undang.

Dalam Pasal 4 undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah :⁴

1. Hak Milik (Pasal 25 UUPA);
2. Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA);
3. Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA);
4. Hak Pakai Atas Tanah Negara (Pasal 4 ayat (D), yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Maksud dari hak pakai atas tanah Negara di atas adalah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata dengan jangka waktu terbatas, untuk keperluan pribadi atau usaha. Sedangkan Hak Pakai yang diberikan kepada Instansi-instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan-badan Keagamaan dan Sosial serta Perwakilan Negara Asing yang peruntukannya tertentu dan telah didaftar bukan merupakan hak pakai yang dapat dibebani dengan hak tanggungan karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan.

³ Ibid, Hal. 425

⁴ *Loc, It.*

- Selain itu, Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah juga bukan merupakan obyek hak tanggungan;
5. Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara. (Pasal 27 jo UU No. 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun.

1.1.2. Subyek Hak Tanggungan

1. Pemberi Hak Tanggungan

Dalam Pasal 8 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 8 tersebut, maka Pemberi Hak Tanggungan di sini adalah pihak yang berutang atau debitor. Namun, subyek hukum lain dapat pula dimungkinkan untuk menjamin pelunasan utang debitor dengan syarat Pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan, karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkannya hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada

pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan.⁵

Dengan demikian, pemberi hak tanggungan tidak harus orang yang berutang atau debitor, akan tetapi bisa subyek hukum lain yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungannya. Misalnya pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan, pemilik bangunan, tanaman dan/hasil karya yang ikut dibebani hak tanggungan.

2. Penerima Hak Tanggungan

Menurut Pasal 9 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa pemegang Hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Sebagai pihak yang berpiutang di sini dapat berupa lembaga keuangan berupa bank, lembaga keuangan bukan bank, badan hukum lainnya atau perseorangan.

Oleh karena hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi hak tanggungan. Kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c Undang-undang Hak Tanggungan. Maka pemegang hak tanggungan dapat dilakukan, oleh Warga Negara Indonesia atau badan hukum

⁵ Purwahid Patrik, *Op, Cit*, Hal. 62

Indonesia dan dapat juga oleh warga negara asing atau badan hukum asing.⁶

1.2. Proses Pemberian Hak Tanggungan

Tahap pemberian hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak tanggungan. Menurut Pasal 10 ayat (1) Undang undang Hak Tanggungan, janji tersebut wajib dituangkan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian utang piutang.

Proses pemberian Hak Tanggungan dilaksanakan dalam dua (2) tahap, yaitu tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan :

1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Menurut Pasal 10 ayat (2) Undang-undang Hak tanggungan, pemberian hak tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

⁶ *Loc. It.*

Menurut Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah penandatanganan APHT PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan. Warkah yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertipikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak tanggungan. PPAT wajib melaksanakan hal tersebut karena jabatannya dan sanksi atas pelanggaran hal tersebut akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT.⁷

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan. Hal ini berarti sertipikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Oleh karena itu maka sertipikat hak tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat

⁷ Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung, 1997, Hal. 54.

pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan.⁸

Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "*DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG YAHA ESA*", dengan demikian sertipikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata Indonesia.

Apabila diperjanjikan lain, maka sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan untuk sertipikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.

Untuk melindungi kepentingan kreditor, maka dapat saja sertipikat hak tanggungan tetap berada ditangan kreditor. Hal ini dimungkinkan oleh Pasal 14 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan kecuali jika diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

1.3. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

⁸ Boedi Harsono dan Sudarianto Wiriodarsono, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, Makalah Seminar Nasional, Bandung, 27 Mei 1996, Hal. 17.

Dalam proses pemberian Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Apabila karena sesuatu hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir, maka ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya. Pemberian kuasa tersebut dibuat dengan akta otentik menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UUHT yang dibuat oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dengan akta Notaris atau Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :⁹

- a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan Hak Tanggungan;

Pengertian tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan Hak Tanggungan, adalah misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah.

- b. tidak memuat kuasa substusi;

Pengertian sustitusi menurut undang-undang adalah penggantian penerima kuasa melalui peralihan

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturann Hukum Tanah*, (Jakarta : Djambatan, 2002), Hal. 192.

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

Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan sangat diperlukan untuk melindungi kepentingan pemberi Hak Tanggungan itu sendiri.

Sejalan dengan hal itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh undang-undang, yaitu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) sampai dengan ayat (6) Undang-Undang Hak Tanggungan:¹⁰

1. Kuasa untuk Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya;
2. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) mengenai hak atas tanah yang telah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan;
3. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) mengenai hak atas tanah yang telah belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan;
4. Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undang yang berlaku;
5. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam jangka waktu yang telah ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) atau waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Apabila persyaratan tersebut tidak dipenuhi, maka Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) batal demi hukum. Sehingga

¹⁰ Ibid, Hal. 164-165

surat kuasa tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, dengan demikian Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

2. Tinjauan Umum Notaris

2.1. Pengertian

Berdasarkan sejarah lembaga Notariat berdiri di Indonesia sejak pada tahun 1860, sehingga lembaga Notariat bukan lembaga yang baru di kalangan masyarakat Indonesia. Notaris berasal dari perkataan *Notaries*, ialah nama yang pada zaman Romawi, diberikan kepada orang-orang yang menjalankan pekerjaan menulis. *Notarius* lambat laun mempunyai arti berbeda dengan semula, sehingga kira-kira pada abad kedua sesudah Masehi yang disebut dengan nama itu ialah mereka yang mengadakan pencatatan dengan tulisan cepat.¹¹

Notaris adalah seorang pejabat Negara / pejabat umum yang dapat diangkat oleh Negara untuk melakukan tugas-tugas Negara dalam pelayanan hukum kepada masyarakat demi tercapainya kepastian hukum sebagai pejabat pembuat akta otentik dalam hal keperdataan. Pengertian Notaris dapat dilihat dalam peraturan perundang-undangan tersendiri, yakni dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang bcrwenang untuk membuat

¹¹ R. Sugondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, hal. 13.

akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang ini.¹²

Untuk menjalankan jabatannya Notaris harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 3 Undang-undang Jabatan Notaris, yakni :

13

1. Warga Negara Indonesia;
2. Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
3. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
4. Sehat jasmani dan rohani;
5. Berijazah Sarjana Hukum dan lulusan jenjang Strata Dua (S-2) Kenotariatan;
6. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu 12 (duabelas) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan ; dan
7. tidak berstatus sebagai pegawai negeri, jabatan negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh Undang-Undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris.

Tugas Notaris adalah mengkonstantir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik. Ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.¹⁴

Ketentuan mengenai Notaris di Indonesia diatur oleh Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dimana mengenai pengertian Notaris diatur oleh Pasal 1 angka 1 yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat umum yang berwenang

¹² Djuhad Mahja, *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, (Jakarta : Durat Bahagia, 2005). Hal.60

¹³ Ibid, Hal. 61.

¹⁴ Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-serbi Praktek Notaris*, Buku I (Jakarta :PT Ichtar Baru Van Hoeve, 2000), hal. 159

untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.¹⁵

2.2. Dasar Hukum

Dalam menjalankan profesinya, Notaris memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang diundangkan tanggal 6 Oktober 2004 dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117. Dengan berlakunya undang-undang ini, maka *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesia* / Peraturan Jabatan Notaris Di Indonesia (Stb. 1860 Nomor 3) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

2.3. Kewenangan dan Kewajiban

A. Kewenangan

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Kewenangan Notaris adalah sebagai berikut :¹⁶

- (1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan / atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta,

¹⁵ Djuhad Mahja, *Op. Cit*, Hal. 60

¹⁶ *Ibid*, Hal. 66-67

memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

- (2) Notaris berwenang pula :
 - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. membubuhkan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
 - f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan ; dan
 - g. membuat akta risalah lelang.
- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

B. Kewajiban

Kewajiban Notaris diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagai berikut : ¹⁷

- (1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban :
 - a. bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum;
 - b. membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
 - c. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
 - d. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
 - e. merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah / janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
 - f. menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
 - g. membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;

¹⁷ Ibid, hal. 67

- h. membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
 - i. mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
 - j. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
 - k. mempunyai cap / stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
 - l. membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris;
 - m. menerima magang calon Notaris.
- (2) Menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan akta dalam bentuk originali.
- (3) Akta originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah akta :
- a. pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
 - b. penawaran pembayaran tunai;

- c. protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
 - d. akta kuasa;
 - e. keterangan kepemilikan; atau
 - f. akta lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (4) Akta originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap akta tertulis kata-kata "berlaku sebagai satu dan satu berlaku untuk semua".
- (5) Akta originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.
- (6) Bentuk dan ukuran cap / stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf k ditetapkan dengan Peraturan Menteri.
- (7) Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf 1 tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.
- (8) Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (7) tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
- (9) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) tidak berlaku untuk pembuatan akta wasiat.

3. Pengertian Perjanjian

Didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perjanjian diatur dalam Buku Ketiga dari Pasal 1233 sampai dengan Pasal 1864 tentang perikatan. Pasal-pasal tersebut tidak secara spesifik mengatur mengenai perjanjian akan tetapi mengenai perikatan.

Perjanjian adalah suatu hal yang sangat penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu hendaknya setiap perjanjian dibuat secara tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat tercapai.

Selain itu, pengertian perjanjian adalah suatu perbuatan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih dimana orang yang satu (pihak yang satu) berhak atas satu prestasi sedang pihak yang lain wajib memberikan prestasi tersebut.¹⁸

Dari pengertian perjanjian di atas maka yang amat penting dalam mewujudkan pengertian perjanjian adalah unsur-unsur adanya perbuatan hukum bagi kedua belah pihak yang berjanji, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi. Berdasarkan pengertian ini maka perjanjian merupakan hubungan hukum yang oleh hukum itu sendiri memang diatur dan disahkan cara hubungannya,

¹⁸ Sri Soedewi Masjcen Sofwan, *Kumpulan Kuliah Asas-Asas Hukum Perdata (Perutangan)*, (Yogyakarta : Yayasan Penerbit Gajah Mada), Hal. 4

sehingga perjanjian didalamnya mengandung perbuatan hukum berada dalam lingkungan hukum.

Perbuatan hukum dalam perjanjian bukanlah suatu perbuatan yang timbul dengan sendirinya, melainkan adanya tindakan hukum. Tindakan atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak, maka para pihaklah yang melibulkan hubungan hukum perjanjian, oleh sebab itu di satu pihak diberi hak oleh pihak yang pun menyediakan diri dibebani dengan kewajiban untuk menunaikan prestasi.

Dengan demikian dalam perjanjian satu pihak memperoleh hak dan pihak yang lain memikul kewajiban prestasi. Adapun yang dimaksud dengan prestasi adalah apa yang menjadi obyek dari perjanjian. Suatu perjanjian tanpa adanya prestasi, perbuatan hukum yang dilakukan berdasarkan tindakan hukum sama sekali tidak mempunyai arti apa-apa bagi hukum perjanjian. Mengenai kedudukan dari masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian, berhak atas prestasi mempunyai kedudukan kreditur, sedang pihak yang wajib menunaikan prestasi berkedudukan sebagai debitur.

Di atas telah penulis singgung, bahwa perjanjian ada dalam lingkungan hukum, maka sebagai konsekuensi yang logis masing-masing pihak dilindungi hukum. Oleh sebab itu dengan adanya perbuatan hukum, antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian seketika itu masing-masing telah terikat untuk memenuhi atau mentaati apa yang diperjanjikan, sehingga pelaksanaannya dapat dipaksakan secara hukum.

Dengan demikian perjanjian itu mempunyai sifat memaksa, artinya dalam suatu perjanjian kreditur berhak atas prestasi yang telah diperjanjikan, hak mendapatkan prestasi tadi dilindungi oleh hukum berupa sanksi, ini untuk memaksa debitur melaksanakan kewajiban yang mereka perjanjikan. Oleh karena perjanjian mempunyai kekuatan hukum yang dapat dipaksakan maka apabila debitur enggan secara sukarela memenuhi kewajiabn prestasinya, kreditur dapat meminta kepada pengadilan untuk melaksanakan sanksi hukum, baik berupa eksekusi, ganti rugi atau uang paksa.

Dalam KUH Perdata, Perjanjian disamakan dengan Persetujuan sebagai yang diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yaitu : suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Menurut Sri Soedewi, bahwa perumusan pasal tersebut dapat diartikan perjanjian yang terlalu luas dan sempit. Dikatakan luas, karena dalam Pasal 1313 KUH Perdata itu mencakup lapangan hukum keluarga meliputi kelangsungan perkawinan dan membuat janji-janji perkawinan walaupun perjanjian yang bersifat istimewa, sehingga berakibat bahwa buku ke II KUH Perdata tidak berlaku secara langsung. Sedangkan dikatakan terlalu sempit, karena hanya mengenai perjanjian sepihak saja yang senantiasa hanya terjadi kewajiban bagi salah satu pihak saja. Misalnya dalam perjanjian pinjam mengganti.¹⁹

¹⁹ Sri Soedewi Masjcen Sofwan, *Hukum Perutangan Bagian B*, (Yogyakarta : Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 1990), Hal. 1

Selain itu R. Setiawan berpendapat bahwa rumusan Pasal 1313 KUH Perdata tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum beliau memberikan definisi sebagai berikut :

1. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
2. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata.²⁰

sehingga menurutnya perumusan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu atau lebih. Sedangkan yang dimaksud perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak, dimana satu pihak ada hak dan di lain pihak ada kewajiban.²¹

3.1. Unsur-Unsur Perjanjian

Dari beberapa rumusan pengertian perjanjian seperti tersebut di atas jika disimpulkan maka perjanjian terdiri dari beberapa unsur, yaitu :

1. Ada pihak-pihak

Sedikitnya dua orang pihak ini disebut subyek perjanjian dapat manusia maupun badan hukum dan mempunyai wewenang perbuatan hukum seperti yang ditetapkan undang-undang.

2. Ada persetujuan antara pihak-pihak

²⁰ R. Setiawan, *Op. Cit*, Hal. 49

²¹ J.Satrio, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Buku I, Citra Aditya Bakti, halaman 5.

Persetujuan antara pihak-pihak tersebut sifatnya tetap bukan merupakan suatu perundingan. Dalam perundingan umumnya dibicarakan mengenai syarat-syarat dan obyek perjanjian maka timbullah persetujuan.

3. Ada tujuan yang akan dicapai

Mengenai tujuan para pihak hendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh undang-undang.

4. Ada prestasi yang dilaksanakan

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian, misalnya pembelian berkewajiban untuk membeli harga barang dan penjual berkewajiban menyerahkan barang.

5. Ada bentuk tertentu lisan atau tulisan

Perlunya bentuk tertentu karena ada ketentuan undang-undang yang menyebutkan bahwa dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti kuat. Pada umumnya perjanjian tidak terikat pada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andaikata dibuat secara tertulis, maka perjanjian ini bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan.

Terhadap perjanjian yang dibuat secara tertulis, maka beban pembuktian akan lebih mudah dilakukan untuk menentukan siapa yang melanggar serta apa yang menjadi sanksi terhadap pihak yang

melakukan kesalahan. Sedangkan terhadap perjanjian tidak tertulis, ditemui kesulitan untuk melakukan pembuktian atas siapa yang bersalah dan apa sanksinya, apalagi jika pihak-pihak yang berperkara saling menyangkal.

Untuk beberapa perjanjian undang-undang menentukan bentuk tertentu, apabila bentuk tersebut tidak dipenuhi perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis perjanjian tidak hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat adanya perjanjian.²²

6. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian

Dari syarat-syarat tertentu dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak. Syarat-syarat ini terdiri syarat pokok yang menimbulkan hak dan kewajiban pokok.

3.2. *Asas-asas Perjanjian*

Asas-asas perjanjian antara lain:²³

1. Asas kebebasan berkontrak

Maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan.

Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi : Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

2. Asas konsensualisme

²² Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Kredit*, Bandung, 1994, halaman 137.

²³A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*,

Adalah suatu perjanjian cukup dengan adanya kesepakatan dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal.

Asas Konsensualisme yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengandung arti “kemauan” para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikat diri. Kemauan ini membangkitkan kepercayaan bahwa perjanjian itu dipenuhi. Kesepakatan tidak ada artinya apabila perjanjian dibuat atas dasar paksaan, penipuan atau kekhilafan.²⁴

3. Asas itikad baik

Bahwa orang yang akan membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik dalam pengertian subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yaitu apa yang terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus didasarkan pada norma kepatuhan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan dengan yang patut dalam masyarakat.

4. Asas Pacta Sun Servanda

Merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat mereka yang membuatnya dan perjanjian tersebut berlaku seperti Undang-undang. Dengan demikian para

(Yogyakarta : Liberty, 1985), Hal. 20.
²⁴ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang hukum Perdata*, Pradnya Paramita, 2001,

pihak tidak mendapat kerugian karena perbuatan mereka dan juga tidak mendapat keuntungan darinya, kecuali kalau perjanjian perjanjian tersebut dimaksudkan untuk pihak ketiga. Maksud dari asas ini dalam perjanjian tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu.

5. Asas berlakunya suatu perjanjian

Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga, kecuali yang telah diatur dalam Undang-undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga.²⁵ Asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian dari pada untuk dirinya sendiri.

3.3. *Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian*

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian para pihak harus memenuhi syarat-syarat tersebut di bawah ini:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.

Kedua subjek mengadakan perjanjian, harus bersepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan. Sepakat mengandung arti, bahwa apa yang dikehendaki pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain.

halaman 339.
²⁵ *Ibid*, hal. 19.

2. Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian

Cakap artinya orang-orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Seorang telah dewasa atau akil balik, sehat jasmani dan rohani dianggap cakap menurut hukum, sehingga dapat membuat suatu perjanjian. Orang-orang yang dianggap tidak cakap menurut hukum ditentukan dalam Pasal 1330 KUHPerdara, yaitu : Orang yang belum dewasa dan Orang yang ditaruh di bawah pengampuan.

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal atau objek tertentu artinya dalam membuat perjanjian apa yang diperjanjikan harus jelas, sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan.

4. Suatu sebab yang halal

Suatu perjanjian adalah sah bila tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.²⁶

3.4. Akibat Hukum Perjanjian yang Sah

Menurut Pasal 1338 KUH Perdata bahwa perikatan yang dibuat berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan apapun yang cukup menurut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan baik.

Berlaku sebagai undang-undang artinya bahwa perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi

²⁶ Purwahid Patrik, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, (Tangerang : Badan Penerbit UNDIP, 1986), Hal. 3.

kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Apabila pihak-pihak dalam perjanjian tersebut melanggar, maka pihak tersebut dianggap telah melanggar undang-undang sehingga diberi akibat hukum tertentu.

Pengertian tidak dapat ditarik kembali berarti bahwa perjanjian itu dengan tanpa alasan yang cukup menurut undang-undang tidak dapat ditarik dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan para pihak. Sedangkan untuk pelaksanaan dengan itikad baik mengandung arti bahwa perjanjian itu dalam pelaksanaannya tidak boleh bertentangan dengan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

3.5. Berakhirnya Perjanjian

Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan sepuluh cara berakhirnya perjanjian yaitu : ²⁷

1. Pembayaran;
2. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
3. Pembaharuan utang;
4. Perjumpaan utang atau kompensasi;
5. Percampuran utang;
6. Pembebasan utang;
7. Musnahnya barang yang terutang;
8. Batal/ Pembatalan;
9. Berlakunya suatu syarat batal;
10. Lewatnya waktu.

Mengenai berakhirnya perjanjian karena batal atau pembatalan terjadi apabila syarat obyektif dalam perjanjian tidak terpenuhi (*null and void*), sedangkan mengenai pembatalan perjanjian dapat mintakan jika ada kekurangan terhadap syarat subyektif.

Terjadinya batal atau pembatalan perjanjian mengakibatkan perjanjian yang telah dibuat tidak dapat dilaksanakan.

4. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

4.1. Pengertian

Ketentuan yang mengatur tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24 Ketentuan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Selanjutnya menurut Pasal 1 angka 1 Ketentuan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.²⁸

Selanjutnya menurut Boedi Harsono, yang dimaksud dengan Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau

²⁷ R. Subekti, *Op. Cit*, Hal. 64

²⁸ Boedi Harsono, *Op, Cit*. Hal. 676

kegiatan tertentu.²⁹ Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untu Hak Tanggungan.³⁰

4.2. Dasar Hukum

Dalam menjalankan tugasnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membantu sebagian dari kegiatan Pendaftaran Tanah yang merupakan kegiatan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dikatakan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara.³¹

Dengan demikian, eksistensi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diundangkan pada tanggal 8 Oktober 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diundangkan pada tanggal 5 Maret 1998.

Untuk menjalankan jabatannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 6

²⁹ *Loc, It.*

³⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djembatan, 2003). Hal. 486

³¹ *Ibid*, Hal. 487.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yakni : ³²

1. Warga Negara Indonesia;
2. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
4. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Sehat jasmani dan rohani;
6. Lulusan pendidikan Spesialis Notariat atau Magister Kenotariatan atau Program Pendidikan Khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;
7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

4.3. Kewenangan Dan Kewajiban

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Tugas Pokok dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai berikut : ³³

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu;
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah sebagai berikut :
 - a. Jual Beli;
 - b. Tukar Menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
 - e. Pembagian Hak Bersama;
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g. Pemberian Hak Tanggungan;
 - h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

³² Ibid, Hal. 478

³³ Ibid, Hal. 477.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.³⁴

1. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis tentang sejauh manakah suatu peraturan/ perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif.³⁵ Dalam hal ini metode pendekatan dalam penelitian ini digunakan untuk menganalisis tentang praktek penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan di Kota Tangerang dan akibat hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis. Penelitian ini melakukan analisis hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk difahami dan disimpulkan.³⁶

Deskriptif dalam arti bahwa dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan praktek penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, sedangkan analitis berarti mengelompokkan, menghubungkan dan memberi tanda pada praktek penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan di Kota Tangerang dan akibat hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

3. Populasi dan Metode Penentuan Sampel

a. Populasi

Populasi adalah seluruh obyek dan subyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti.³⁷ Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang terkait dengan praktek penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan di Kota Tangerang dan akibat hukum Surat Kuasa

³⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 1986), Hal. 6.

³⁵ Ibid, Hal 52

³⁶ Irawan Soehartono, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Bandung, Remaja Rosda Karya, 1999, hal. 63.

Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yaitu Notaris dan Kantor Pertanahan Kota Tangerang.

b. Metode Penentuan Sampel

Dalam penentuan sampel ini, metode penentuan sampel yang digunakan adalah purposive sampling atau sampel bertujuan. Adapun mengenai sampel yang akan diambil menurut Ronny Hanitijo Soemitro berpendapat bahwa pada prinsipnya tidak ada peraturan yang ketat secara mutlak berapa persen sampel tersebut harus diambil dari populasi.³⁸

Penarikan sampel ini dilakukan dengan cara mengambil subyek yang didasarkan pada tujuan tertentu, sampel yang terpilih juga dengan tujuan tertentu sesuai dengan penelitian ini dan kemudian dijadikan responden. Dalam penelitian ini, yang dijadikan responden adalah :

1. Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang;
2. 5 (lima) orang Notaris & PPAT di Wilayah Kota Tangerang.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisa sesuai dengan yang diharapkan.

³⁷ Rony Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988), Hal. 44

Berkaitan dengan hal tersebut penulis memperoleh data primer melalui konsultasi dan wawancara secara langsung dengan pihak-pihak yang berwenang dan mengetahui serta terkait dengan praktek penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan di Kota Tangerang dan akibat hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

1. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan yang dalam hal ini diperoleh dengan wawancara, yaitu cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai terutama orang-orang yang berwenang, mengetahui dan terkait dengan praktek penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan di Kota Tangerang dan akibat hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Sistem wawancara yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi dimungkinkan adanya

variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.³⁹

2. Data Sekunder

Data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer, yang terdiri dari :

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b. Literatur-literatur yang berkaitan dengan Notaris; dan
- c. Literatur-literatur yang berkaitan Hak Tanggungan khususnya mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan; serta
- d. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Dalam penelitian hukum, data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat; bahan sekunder yaitu bahan hukum sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer; dan bahan hukum tertier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.⁴⁰

³⁹ Soetrisno Hadi, *Metodolog Reseach Jilid II*, (Yogyakarta : Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, 1985). Hal. 26

⁴⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta :UI Press, cetakan 3, 1998) Hal. 52

5. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh, baik dari studi lapangan maupun studi pustaka pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu data yang terkumpul dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus.⁴¹

⁴¹ Ibid, Hal. 10

BAB IV
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3. Praktek penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Oleh Notaris di Kota Tangerang

Dalam proses pemberian Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Apabila karena sesuatu hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir, maka ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya. Pemberian kuasa tersebut dibuat dengan akta otentik menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UUHT yang dibuat oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dengan akta Notaris atau Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) dan memenuhi persyaratan sebagai berikut : ⁴²

d. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan Hak Tanggungan;

Pengertian tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan Hak Tanggungan, adalah misalnya

⁴² Boedi Harsono, *Op. Cit.* Hal. 192.

tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah.

e. tidak memuat kuasa substusi;

Pengertian sustitusi menurut undang-undang adalah penggantian penerima kuasa melalui peralihan

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

Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan sangat diperlukan untuk melindungi kepentingan pemberi Hak Tanggungan itu sendiri.

Sejalan dengan hal itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh undang-undang, yaitu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) sampai dengan ayat (6) Undang-Undang Hak Tanggungan:⁴³

(2) Kuasa untuk Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya;

(3) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) mengenai hak atas tanah yang telah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan

⁴³ Ibid, Hal. 164-165

Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan;

- (4) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) mengenai hak atas tanah yang telah belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan;
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undang yang berlaku;
- (6) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam jangka waktu yang telah ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) atau waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Apabila persyaratan tersebut tidak dipenuhi, maka Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) batal demi hukum. Sehingga surat kuasa tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, dengan demikian Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) umumnya dipergunakan dalam perjanjian kredit. Proses penggunaan Surat Kuasa

Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam perjanjian kredit secara umum sama dengan perjanjian yang menimbulkan hutang piutang lainnya yang menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai jaminan pelunasan hutang. Proses penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam perjanjian kredit dalam prakteknya dapat dibagi dalam 2 (dua) tahapan.

1. Tahap Sebelum Membuat perjanjian Kredit

Sebelum dibuatnya perjanjian kredit yang pelunasannya diikat dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), para pihak terlebih dahulu melakukan kesepakatan tentang apa yang akan dirumuskan dalam perjanjian kredit. Menurut Munir Fuady, "Sebagaimana diketahui bahwa menurut sistem hukum manapun di dunia ini, kesepakatan kehendak merupakan sakili situ syarat sahnya suatu kontrak, seperti misalnya ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata".⁴⁴

Seperti halnya perjanjian kredit yang bersifat konsensual, karena perjanjian itu ada atau lahir sejak adanya kata sepakat antara kedua belah pihak yaitu pihak kreditor dan pihak debitor. Dengan adanya kata sepakat tersebut maka perjanjian kredit mengikat kedua belah pihak artinya para pihak tidak dapat membatalkan perjanjian kredit tanpa persetujuan pihak lainnya.

⁴⁴ Munir Fuady. *Hukum Kontrak* (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), Citra Aditya Bakti. Bandung. 2001. hal. 35.

Apabila perjanjian kredit dibatalkan atau diputuskan secara sepihak maka pihak yang lain dapat menuntut. Setelah uang yang menjadi objek yang diperjanjikan tersebut telah diserahkan kreditor dengan nyata kepada pihak debitor, maka pihak debitor harus atau mempunyai kewajiban untuk mengembalikan pinjaman tepat waktu kepada pihak kreditor sesuai dengan kesepakatan yang ada dalam perjanjian. Selain bersifat konsensual perjanjian kredit juga bersifat riil sebab harus diadakan penyerahan atau dengan kata lain perjanjian tersebut baru dikatakan mengikat apabila telah dilakukan kesepakatan kehendak dan telah dilakukan penyerahan sekaligus antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian itu.

Menurut Mariam Darus Badruzaman mengatakan, "Asas konsensualisme yang terdapat di dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengandung arti "kemauan" (*will*) para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikatkan diri. Kemauan ini membangkitkan kepercayaan (*vertrouwen*) bahwa perjanjian itu dipenuhi".⁴⁵ Asas konsensualisme mempunyai hubungan yang erat dengan asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Selanjutnya "Asas kebebasan berkontrak berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu

⁴⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti. 2001), hal. 83.

kebebasan menentukan “apa” dan dengan “siapa” perjanjian itu diadakan. Perjanjian yang diperbuat sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata ini mempunyai kekuatan mengikat”.⁴⁶

Walaupun undang-undang menjamin kebebasan berkontrak bagi pihak namun dalam praktek, menurut para responden dalam pembuatan perjanjian kredit, kedudukan para pihak umumnya tidak seimbang dimana kedudukan debitor lebih lemah dibandingkan kedudukan kreditor sebagai pemilik dana.

Hal ini terjadi karena pihak debitor tinggal membubuhkan tanda tangannya saja apabila bersedia menerima isi perjanjian tersebut, tidak memberikan kesempatan kepada calon debitor untuk membicarakan lebih lanjut isi atau klausula-klausula yang diajukan pihak kreditor. Pada tahap ini kedudukan calon debitor sangat lemah, sehingga menerima saja syarat-syarat yang disodorkan oleh pihak kreditor. Oleh karena jika tidak demikian debitor tidak akan mendapatkan kredit yang akan memenuhi kebutuhannya berarti dalam perjanjian kredit, kreditor berada dalam posisi yang kuat dan debitor terpaksa menerima isi, aturan atau ketentuan dan syarat-syarat klausula-klausula yang terlebih dahulu dipersiapkan dan ditetapkan secara sepihak oleh yang membuat perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh pihak lainnya. Dengan sendirinya pihak yang mempersiapkan akan menuangkan sejumlah klausula yang

⁴⁶ Ibid, Hal. 84

menguntungkan dirinya, sedangkan pihak lain dibebani dengan sejumlah kewajiban.

Di atas telah penulis singgung, bahwa perjanjian ada dalam lingkungan hukum, maka sebagai konsekuensi yang logis masing-masing pihak dilindungi hukum. Oleh sebab itu dengan adanya perbuatan hukum, antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian seketika itu masing-masing telah terikat untuk memenuhi atau mentaati apa yang diperjanjikan, sehingga pelaksanaannya dapat dipaksakan secara hukum.

Dengan demikian perjanjian itu mempunyai sifat memaksa, artinya dalam suatu perjanjian kreditur berhak atas prestasi yang telah diperjanjikan, hak mendapatkan prestasi tadi dilindungi oleh hukum berupa sanksi, ini untuk memaksa debitur melaksanakan kewajiban yang mereka perjanjikan. Oleh karena perjanjian mempunyai kekuatan hukum yang dapat dipaksakan maka apabila debitur enggan secara sukarela memenuhi kewajiabn prestasinya, kreditur dapat meminta kepada pengadilan untuk melaksanakan sanksi hukum, baik berupa eksekusi, ganti rugi atau uang paksa.

Apabila dikaitkan dengan perjanjian baku, maka di dalam perjanjian kredit dengan kreditor tersebut tidak ada asas kebebasan berkontrak, karena syarat-syarat yang ditentukan dalam perjanjian itu tidak didasarkan kehendak dari kedua belah pihak, akan tetapi perjanjian itu hanya didasarkan pada kehendak dari salah satu pihak

saja yaitu kreditor. Pihak debitor karena sangat membutuhkan kredit menerima syarat-syarat perjanjian kredit tersebut.

Ciri-ciri perjanjian baku adalah :⁴⁷

1. Isinya ditetapkan secara sepihak oleh kreditor yang posisinya relatif kuat dari debitor;
2. Debitor sama sekali tidak ikut menentukan isi perjanjian itu;
3. Terdorong oleh kebutuhannya debitor terpaksa menerima perjanjian itu;
4. Bentuknya tertulis;
5. Dipersiapkan terlebih dahulu secara massal atau individu.

Perjanjian baku ini menurut Mariam Darus Badruzaman “mengandung kelemahan karena syarat-syarat yang ditentukan secara sepihak dan pihak lainnya terpaksa menerima keadaan itu karena posisinya yang lemah”.⁴⁸ Menurut Pitlo yang dikutip oleh Mariam Darus Radruzaman mengemukakan bahwa “perjanjian standard ini adalah suatu “*dwang contract*”, karena kebebasan pihak-pihak yang dijamin oleh Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata sudah dilanggar. Pihak yang lemah (debitor) terpaksa menerima hal ini sebab mereka tidak mampu berbuat lain”.⁴⁹

Hal-hal di atas menunjukkan bahwa perjanjian standard bertentangan baik dengan asas-asas hukum perjanjian (Pasal 1320 Jo. 1338 KUH Perdata) maupun kesusilaan. Akan tetapi di dalam

⁴⁷ Ibid, Hal. 84

⁴⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Masalah Hukum Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hypotheek seria Hambatan-hambatannya*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1999) hal. 32.

⁴⁹ Ibid, Hal. 33

praktek perjanjian ini tumbuh karena keadaan menghendaknya dan harus diterima sebagai kenyataan.⁵⁰

Kreditor dalam memberikan pinjaman kepada debitornya seharusnya menganut prinsip-prinsip pemberian kredit sebagaimana yang disebutkan dalam Penjelasan Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan yakni karakter, kemampuan, modal, agunan dan prospek ekonomi serta memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), pembuatan Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) adalah sesuatu yang dilembagakan. Akan tetapi dalam UUHT pembuatan SKMHT hanya diperbolehkan dalam keadaan khusus, yakni apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).⁵¹

Dalam hal ini pemberi hak tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ini berbentuk akta otentik yang pembuatannya dapat dilakukan baik oleh Notaris maupun PPAT sebagaimana diatur dalam

⁵⁰ *Loc. It.*

⁵¹ Bambang Suwondo, *Wawancara*, Notaris di Wilayah Kota Tangerang, pada tanggal 6 Januari 2008.

Pasal 15 UUHT. Substansi dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ini dibatasi yakni hanya memuat perbuatan hukum membebaskan hak tanggungan.

Notaris yang dimaksud dalam Pasal 15 UUHT tersebut adalah adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang ini, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.⁵² Notaris adalah seorang pejabat Negara / pejabat umum yang dapat diangkat oleh Negara untuk melakukan tugastugas Negara dalam pelayanan hukum kepada masyarakat demi tercapainya kepastian hukum sebagai pejabat pembuat akta otentik dalam hal keperdataan.

Sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Selanjutnya menurut Pasal Pasal 1 angka 1 Ketentuan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁵³

⁵² Djuhada Mahja, *Op. Cit.* Hal.60

⁵³ Boedi Harsono, *Op, Cit.* Hal. 676

Selanjutnya menurut Boedi Harsono, yang dimaksud dengan Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.⁵⁴ Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untu Hak Tanggungan.⁵⁵

Berdasarkan hasil penelitian, pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh Notaris / PPAT di wilayah Kota Tangerang dilakukan bersamaan disaat perjanjian kredit akan ditandatangani oleh kreditor dan debitor, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut dikuasakan kepada kreditor untuk ditingkatkan menjadi APHT. Adapun yang menjadi faktor penyebab penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah bahwa objek tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit belum terdaftar dan tanah tersebut berada diluar wilayah kerja kreditor. Umumnya kreditor dalam menyalurkan dananya tidak menerima jaminan yang tanahnya belum terdaftar, kecuali Notaris maupun PPAT telah menyatakan bahwa terhadap

⁵⁴ *Loc, It.*

⁵⁵ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta : Djambatan, 2003). Hal. 486

tanah yang dijaminakan tersebut dapat ditingkatkan menjadi sertipikat atas nama debitor dan Notaris / PPAT membuat catatan khusus atau dikenai dengan istilah “*Covernote*“ yang menyatakan bahwa tanah tersebut saat ini masih dalam pengurusan di Kantor Pertanahan setempat.⁵⁶

Berdasarkan penelitian, dari 100 (seratus) pemasangan SKMHT, 70 (tujuh puluh) atau 70% objek hak atas tanah yang belum terdaftar atas nama debitor dan 30 (tigapuluh) atau 30 % objek hak atas tanah berada diluar wilayah kerja kreditor. Adapun yang dimaksud dengan tanah yang belum terdaftar atas nama debitor adalah tanah-tanah yang sudah mempunyai sertipikat tetapi belum didaftarkan atas nama pemberi hak tanggungan termasuk dalam kategori tanah yang belum terdaftar, karena belum didaftarkannya peralihan haknya, pemecahan atau penggabungannya.⁵⁷

Terhadap tanah yang berada diluar wilayah kerja kreditor, karena adanya pembagian kerja wilayah untuk pelaksanaan PPAT sehingga PPAT yang berada diwilayah kerja kreditor hanya diperbolehkan untuk membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Dengan demikian untuk mengatasi masalah tersebut Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat secara notariil, sehingga berlaku seperti akta notaris pada

⁵⁶ Niek Partini, *Wawancara*, Notaris di Wilayah Kota Tangerang, pada tanggal 7 Januari 2008.

⁵⁷ Fatimah saleh, *Wawancara*, Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang, pada tanggal 3 Maret 2008.

umumnya. Sehingga dapat berlaku diseluruh Wilayah Republik Indonesia, untuk selanjutnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT tersebut dikirimkan kepada Kantor kreditor di wilayah kerja lokasi objek tanah untuk dapat melaksanakan pembuatan APHT dengan bantuan PPAT yang berada di wilayah tersebut.⁵⁸

Pada dasarnya UUHT menuntut agar tanah yang dijadikan objek hak tanggungan adalah hak atas tanah yang sudah terdaftar atau sudah bersertipikat, demikian juga dengan ketentuan UU Perbankan. Akan tetapi mengingat di Indonesia, tanah-tanah yang belum terdaftar atau belum mempunyai sertipikat itu masih banyak, UUHT memberi kemungkinan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 10 UUHT untuk memperoleh kredit dari bank. Dengan demikian bukti kepemilikan hak atas tanah menurut hukum adat seperti girik, petuk dan lain-lain dimungkinkan untuk dijadikan agunan.

Berdasarkan hasil penelitian, penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang lahir dari perjanjian kredit terjadi karena kreditor yakin pinjamannya akan aman dikarenakan jaminan yang diberikan debitornya adalah berupa hak atas tanah yang dipasang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) serta kreditor yakin akan kemampuan debitor dalam mengembalikan kredit sesuai dengan kesepakatan.

⁵⁸ Slamet Suryono, *Wawancara*, Notaris di Wilayah Kota Tangerang, pada tanggal 6 Januari 2008.

Berdasarkan hasil penelitian, keuntungan yang diperoleh dari penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah kredit yang diberikan oleh kreditor menjadi lebih terjamin. Kredit tersebut terjamin dikarenakan diberikannya hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan cidera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian, dan adanya kepastian hukum kepada pihak bank bahwa kreditnya akan tetap kembali dengan cara mengeksekusi jaminan kredit perbankannya.

Dengan adanya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut, maka kreditor dapat meningkatkannya menjadi APHT tanpa kehadiran debitur berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang telah ditanda tangani oleh debitur dan didaftarkan didalam buku tanah hak tanggungan, maka kedudukan kreditor pertama akan lebih diutamakan dari kreditor lainnya dalam hal pelunasan hutang dari debitur.

Mengenai bentuk perjanjian, dasarnya suatu perjanjian tidak harus dibuat dalam suatu bentuk tertentu, maksudnya suatu perjanjian dapat dibuat dalam bentuk tertulis dan dapat juga dalam bentuk tidak tertulis, akan tetapi ada beberapa jenis perjanjian yang oleh undang-undang diharuskan dibuat dalam bentuk tertulis. Khusus untuk perjanjian yang tidak termasuk dalam perjanjian yang disyaratkan undang-undang untuk dibuat dalam bentuk tertulis, jika dalam bentuk

tertulis hanya dimaksudkan untuk memudahkan dalam pembuktian apabila terjadi sengketa di kemudian hari.

Berdasarkan hasil penelitian pada para Notaris / PPAT yang menjadi responden, seluruh pembuatan akta perjanjian kredit yang membebankan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat dengan akta otentik oleh PPAT / Notaris. Hal ini dilakukan setelah adanya kesepakatan berdasarkan kepercayaan dari para pihak tentang perjanjian pinjam meminjam serta objek Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang akan dijadikan jaminan, maka berdasarkan kesepakatan bersama pula para pihak membuat akta-akta yang berkaitan dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit dan khusus untuk objek jaminan yang berada di luar wilayah kerja kreditor, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat dengan akta otentik oleh Notaris. Walaupun sebenarnya suatu kontrak atau perjanjian tidak diharuskan tertulis, tetapi kebutuhan praktek menyatakan lain. Pada umumnya sangat dibutuhkan suatu kontrak yang tertulis.

Menurut Munir Fuady, suatu kontrak dibuat secara tertulis dengan maksud :⁵⁹

1. Untuk kepentingan pembuktian;
2. Untuk kepentingan kepastian hukum;
3. Untuk kontrak-kontrak yang canggih, dianggap tidak pantas jika hanya dilakukan secara lisan.

⁵⁹ Munir Fuady, Op. cit., hat. 84.

UUHT lebih lanjut mengatur tentang bentuk perjanjian kredit yang memuat ketentuan adanya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) didalamnya. Mengenai hal ini, perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok haruslah dibuat secara tertulis. Berdasarkan ketentuan Pasal 10 ayat (1) UUHT dengan tegas menyebutkan bahwa “pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dan perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut”.

Dalam Penjelasannya lebih lanjut disebutkan ... perjanjian yang menimbulkan hubungan hutang piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu..... Dengan demikian, menurut penulis setiap perjanjian kredit, baik yang memuat ketentuan bunga ataupun tidak memuat ketentuan bunga tetapi kedua bentuk perjanjian itu memuat ketentuan jaminan berupa Hak Tanggungan didalamnya, maka perjanjian itu harus dibuat secara tertulis. Maksudnya, perjanjian kredit itu dapat berupa akta di bawah tangan ataupun berupa akta otentik. Demikian pula terhadap perjanjian kredit yang memuat ketentuan dipasangnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Berdasarkan hasil penelitian, ternyata perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok seluruhnya dibuat dengan akta otentik. Kenyataan ini

menurut penulis menunjukkan bahwa para pihak lebih mempercayakan isi dan pembuatan perjanjian kredit tersebut kepada Notaris. Hal ini diserahkan kepada Notaris karena ketidakmampuan membuat perjanjian yang dapat memuaskan kedua belah pihak. Di samping itu, agar tidak terjadi kesalahpahaman dalam mengartikan maksud perjanjian yang dibuat serta lebih terjamin karena dibuat oleh pejabat yang mengerti dalam membuat dan merumuskan keinginan para pihak dalam perjanjian.

Dengan demikian, para pihak lebih percaya menggunakan jasa Notaris, bukan karena tidak mengetahui bahwa perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok dapat dibuat oleh mereka sendiri, tetapi dikarenakan ketidakmampuan merumuskan isi perjanjian dengan baik serta lebih penting lagi untuk tujuan pembuktian dan adanya kepastian hukum, semuanya ini akan berguna jika suatu saat timbul sengketa diantara mereka.⁶⁰

Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) UUHT tersebut, maka timbulnya Hak Tanggungan hanyalah dimungkinkan apabila sebelumnya telah diperjanjikan dalam perjanjian hutang piutang yang menjadi dasar pemberian hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu bahwa akan diberikan Hak Tanggungan kepada kreditor. Sedangkan pemasangan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dilakukan pembuatannya tersendiri oleh Notaris atau PPAT.

2. Tahap Pemasangan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

⁶⁰ Desra Natasha Warganegara, *Wawancara*, Notaris di Wilayah Kota Tangerang, pada tanggal 7 Januari 2008.

Berdasarkan ketentuan Pasal 10 ayat (2) UUHT, setelah perjanjian pokok itu diadakan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketidakhadiran pemberi Hak Tanggungan di hadapan PPAT pada saat pembuatan APHT merupakan alasan yang memperkenankan pemberi hak tanggungan untuk membuat atau mempergunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), oleh karena itu Pasal 15 ayat (1) UUHT menegaskan bahwa surat kuasa dimaksud harus bersifat khusus dan otentik yang harus dibuat dihadapan Notaris atau PPAT. Dengan demikian, tahap pemasangan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dilakukan dihadapan Notaris atau PPAT dan dilakukan setelah adanya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yang memuat kesepakatan-kesepakatan para pihak tentang meminjam uang dengan memasang Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian pada gambaran umum hasil penelitian di atas, pembebanan satu atau lebih hak atas tanah dalam satu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dapat dilakukan oleh Notaris atau PPAT dengan memperhatikan kepemilikan terhadap hak-hak atas tanah tersebut dan berdasarkan ketentuan yang mengaturnya.

Mengenai kepemilikan terhadap hak-hak atas tanah yang akan dipasang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT),

Notaris / PPAT harus memperhatikan atas nama siapa hak-hak atas tanah yang akan dipasang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut. Apabila satu atau lebih hak atas tanah tersebut dimiliki oleh satu orang, maka identitas pemilik hak-hak atas tanah tersebut dimuat dalam komparisi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai pemberi kuasa. Namun, apabila pemilik hak-hak atas tanah itu berbeda, maka identitas pemilik-pemilik hak atas tanah tersebut harus dimuat dalam komparisi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai pemberi kuasa.⁶¹

Pemasangan satu atau lebih hak atas tanah dalam satu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh PPAT dilakukan berdasarkan bentuk dan isi dari Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang telah ditentukan oleh Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertipikat Ilak Tanggungan. Pada halaman 3 dan 4 SKMHT disebutkan bahwa untuk menjamin pelunasan hutang debitor, maka pihak pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan pihak kedua, yaitu dengan ini menyatakan menerima Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT dan Peraturan Pelaksanaannya atas objek atau objek-objek Hak Tanggungan.

⁶¹ Kristina Sulisty, *Wawancara*, Notaris di Wilayah Kota Tangerang, pada tanggal 7 Januari 2008.

Diperbolehkannya pula tindakan PPAT dalam memuat satu atau lebih hak atas tanah dalam satu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) disebabkan pada halaman 6 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dimuat ketentuan tentang setiap pengangsuran hutang akan diikuti dengan pembebasan satu objek Hak Tanggungan dari beberapa objek Hak Tanggungan yang dibebani Hak Tanggungan Hal tersebut dapat terjadi bila para pihak sepakat mengenai hal itu dan memuat janji tersebut yang telah tertulis pada halaman 6 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Dengan demikian, para pihak melalui PPAT dapat memuat di dalam satu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atau lebih objek. Hak Tanggungan.

Setelah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ditandatangani, maka Notaris/PPAT melakukan pengecekan keberadaan hak atas tanah yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan atas permintaan pihak kreditor. Hal ini dilakukan Notaris / PPAT dengan membuat surat permohonan kepada pihak Kantor BPN Seksi Pendaftaran Tanah untuk memberikan informasi tentang keberadaan tanah yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan, apakah hak atas tanah tersebut bebas dari sengketa dan apakah hak atas tanah tersebut sedang (dibebani hak atas tanah lainnya dan pada peringkat berapa Hak Tanggungan yang terakhir di atas hak atas tanah yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan tersebut.

Terhadap tanah-tanah yang berasal dari hak lama yakni hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat dapat dijadikan objek SKMHT seperti yang dimaksud dalam pasal 15 ayat (4) UUHT. Menurut Pasal 15 ayat (4) UUHT, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 bulan sesudah diberikan.

Dari penjelasan Pasal 10 ayat (3) UUHT, yang dimaksud dengan "hak lama" adalah hak kepemilikan atas tanah yang menurut hukum adat telah ada tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan, karena sejak berlakunya UUHT tanah dengan hak lama sebagaimana dimaksud di atas masih banyak, Pasal 10 ayat (3) UUHT itu bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada pemberi Hak Tanggungan yang hak atas tanahnya masih merupakan hak lama sebagaimana yang dimaksud itu asalkan pemberian Hak Tanggungannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Dengan demikian, pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat diberi kesempatan untuk menggunakan tanahnya tersebut sebagai jaminan Hak Tanggungannya. Di samping itu, Pasal 10 ayat (3) UUHT itu dimaksudkan juga untuk mendorong pensertipikatan hak atas tanah pada umumnya.

Pemasangan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) didahului dengan janji untuk membebani obyek Hak

Tanggung. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat oleh PPAT yang berwenang dan ditunjuk untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta perbuatan hukum lainnya mengenai hak atas tanah yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Secara formal untuk sahnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Pasal 15 ayat (l) UUHT mensyaratkan SKMHT yang dibuat itu .⁶²

- a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
- b. tidak memuat kuasa substitusi;
- c. mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Berkaitan dengan Pasal 15 ayat (1) huruf c UUHT tersebut di atas, juga diwajibkan untuk mencantumkan hal-hal yang sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT. Apabila tidak dicantumkan hal-hal tersebut secara lengkap dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), maka akan mengakibatkan SKMHT tersebut batal demi hukum.

Adapun hal-hal yang wajib dicantumkan tersebut adalah sebagai berikut :⁶³

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. Domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar negeri, baginya harus

⁶² Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

⁶³ Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

- dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tempat pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukkan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dan meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan;
 - d. Nilai tanggungan;
 - e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan, yakni meliputi rincian mengenai sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya.

Menurut penulis apabila dikaitkan dengan bentuk dan petunjuk pengisian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan, maka Pasal 11 ayat (1) UUHT tersebut tidak dapat diartikan secara sempit. Maksudnya, bukan hanya hal-hal sebagaimana dimaksud Pasal 11 ayat (1) UUHT di atas saja yang wajib dicantumkan dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), tetapi juga hal-hal lain yang sama pentingnya dengan maksud pasal ini, seperti penandatanganan, tanggal, hari, bulan serta tahun ditandatanganinya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang harus di perhatikan para pihak, saksi-saksi dan PPAT.

Penandatanganan menunjukkan bahwa suatu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat memang disepakati dan akan ditindaklanjuti oleh para pihak. Pencantuman

tanggal, hari, bulan serta tahun dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) akan memberikan batasan kepada para pihak khususnya kreditor atau penerima kuasa agar memperhatikan jangka waktu yang diberikan oleh UUHT tentang masa berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) atau segera ditindaklanjuti dengan membuat APHT. Selanjutnya perlu diperhatikan pula oleh PPAT / Notaris dalam mengisi blanko Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan APHT dengan memperhatikan petunjuk pengisiannya.

Selain itu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) juga dapat dicantumkan secara fakultatif hal-hal tertentu, yaitu berupa janji-janji antara lain :⁶⁴

- 1 Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau mengubah jangka waktu sewa dan atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan;
- 2 Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tats susunan objek Hak Tanggungan kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- 3 Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
- 4 Janji yang memberi kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkan dilanggarnya ketentuan undang-undang;

⁶⁴ Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

- 5 Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.
- 6 Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- 7 Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- 8 Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepen'ingan umum;
- 9 Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek tanggungan diasuransikan;
- 10 Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- 11 Janji bahwa sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan tetap berada ditanda pemegang Hak Tanggungan sumpai seluruh kewajiban pemberi Hak Tanggungan dipenuhi sebagaimana mestinya.

Sehingga dengan demikian menurut penulis, hal-hal baku yang terdapat dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) masih dimungkinkan untuk dirubah dan/atau ditambah sesuai dengan keinginan dan/atau kesepakatan para pihak meskipun hal-hal tersebut juga sudah baku. Hal ini membuka peluang untuk menerapkan ketentuan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

4. Akibat Hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Yang Berlaku

Untuk menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan,

peristiwa atau perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan tertentu. Notaris merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum

Notaris sebagai pejabat umum yang diangkat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, bertugas untuk melayani kepentingan masyarakat yang memberi kepercayaan kepada Notaris, untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum yang diinginkan oleh masyarakat. Adapun tujuan masyarakat mendatangi seorang Notaris untuk membuat akta otentik adalah, karena akta otentik tersebut akan berlaku sebagai alat bukti yang sempurna baginya.

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata yang menyatakan bahwa Akta Otentik adalah akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat. Pasal tersebut mensyaratkan agar suatu akta memiliki kekuatan bukti otentik, maka harus ada kewenangan dari Pejabat Umum (Notaris) untuk membuat akta otentik yang bersumber pada undang-undang.⁶⁵

Ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata tersebut kemudian dijabarkan dalam Peraturan Jabatan Notaris (PJN) yang dimuat dalam Stbl. 1860.3, yang selanjutnya Peraturan Jabatan Notaris (PJN) dicabut dan dinyatakan

⁶⁵ Budi Untung, *Hukum Koperasi Dan Peran Notaris Indonesia*, (Yogyakarta : Andi, 2005),

tidak berlaku sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan yang berlaku bagi Notaris yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, telah memberikan jaminan kepada masyarakat bahwasanya seorang Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya benar-benar untuk kepentingan masyarakat, selain itu juga sebagai pejabat Umum yang harus bertanggung jawab terhadap pembuatan akta yang dibuat oleh para pihak di hadapan Notaris.

Tugas Notaris, adalah mengkonstantir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik. Notaris diangkat oleh negara untuk melayani kepentingan masyarakat, oleh karena itu Notaris harus mempunyai pengetahuan hukum yang luas, agar dapat meletakkan kewajiban para pihak secara proporsional, sehingga para pihak tidak ada yang dirugikan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dengan akta Notaris atau Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) dan memenuhi persyaratan sebagai berikut : ⁶⁶

- a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan Hak Tanggungan;
- b. tidak memuat kuasa substusi;
- c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama serta identitas debitornya apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Berdasarkan hasil penelitian, masih sering terjadi kesalahan dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

⁶⁶ Boedi Harsono, *Op. Cit.* Hal. 192.

(SKMHT) yang dibuat oleh Notaris sifatnya teknis tetapi dapat berakibat yuridis, artinya secara teknis pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh Notaris yang seharusnya mengikuti ketentuan teknis pembuatan akta secara notariil tetapi pembuatannya masih mengikuti teknis pembuatan akta secara PPAT. Kesalahan tersebut yaitu perubahan-perubahan dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak dijelaskan berapa perubahannya dan mengenai apa. Misalkan apabila terjadi pencoretan hanya ditulis “disahkan coretan” yang selanjutnya diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan notaris.⁶⁷

Seharusnya sesuai dengan ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa:

Apabila dalam akta perlu dilakukan pencoretan kata, huruf atau angka, hal tersebut dilakukan demikian rupa sehingga tetap dapat dibaca sesuai dengan yang tercantum semula, dan jumlah kata, huruf atau angka yang dicoret dinyatakan pada sisi akta.

Dengan demikian setiap ada perubahan dalam akta notaris harus dijelaskan berapa perubahannya dan mengenai apa, sehingga apabila ketentuan tersebut tidak dipenuhi, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa :

⁶⁷ Pasal 48 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan

Perubahan yang dilakukan tanpa menunjuk bagian yang diubah mengakibatkan perubahan tersebut batal.

Berkaitan dengan hal tersebut, berarti perubahan yang batal mengakibatkan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang pada akhirnya dapat menghilangkan otensitas dari akta yang dibuatnya yaitu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Namun demikian, dalam praktek hal tersebut tidak dipemasalahkan oleh pihak-pihak terkait, yaitu kreditor (pihak bank) maupun notaris yang bersangkutan.⁶⁸ Demikian juga pihak Kantor Pertanahan tidak mempermasalahkannya, hal ini dikarenakan Pemasangan satu atau lebih hak atas tanah dalam satu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh PPAT dilakukan berdasarkan bentuk dan isi dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang telah ditentukan oleh Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertipikat Hak Tanggungan.⁶⁹

⁶⁸ Bambang Suwondo, *Wawancara*, Notaris di Wilayah Kota Tangerang, pada tanggal 6 Januari 2008.

⁶⁹ Fatimah saleh, *Wawancara*, Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang, pada tanggal 3 Maret 2008.

Menurut pendapat penulis, sebenarnya praktek pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh notaris harus mengikuti standar teknis pembuatan akta notaris, sehingga mempunyai kekuatan pembuktian sebagai suatu akta otentik.

Suatu akta akan memiliki suatu karakter yang otentik, jika hal itu akan mempunyai daya bukti antara pihak-pihak dan terhadap pihak ketiga, maka perbuatan-perbuatan atau keterangan-keterangan yang dikemukakan akan memberikan suatu bukti yang tidak dapat dihilangkan.⁷⁰ Akta Notaris, adalah alat bukti tertulis yang terkuat, sempurna (*volledig*) dalam bidang hukum perdata, demikian pula halnya dengan akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris. Hal ini berarti, bahwa dengan adanya akta tersebut, tidak diperlukan lagi alat bukti lain untuk membuktikan sesuatu hal lain.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata menyatakan bahwa Akta Otentik adalah akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat. Pasal tersebut mensyaratkan agar suatu akta memiliki kekuatan bukti otentik, maka harus ada kewenangan dari Pejabat Umum (Notaris) untuk membuat akta otentik yang bersumber pada undang-undang termasuk juga isi dan bentuknya.

Dengan demikian apabila pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh notaris tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu Pasal 1868 KUH Perdata dan Undang-Undang Nomor

⁷⁰ Muhammad Adam, *Op. Cit.* Hal. 31.

30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, maka akta tersebut bukan merupakan akta otentik tetapi hanya akta biasa (di bawah tangan) yang hanya mengikat para pihak yang membuatnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata yaitu perjanjian hanya berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Selain hal tersebut, menurut penulis apabila pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh notaris tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) juga tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT).

Hal ini dikarenakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dijadikan dasar dalam pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) adalah harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertipikat Hak Tanggungan.

BAB V
PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh Notaris / PPAT di wilayah Kota Tangerang dilakukan bersamaan disaat perjanjian kredit akan ditandatangani oleh kreditor dan debitor, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut dikuasakan kepada kreditor untuk ditingkatkan menjadi APHT. Adapun yang menjadi faktor penyebab penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah bahwa objek tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit belum terdaftar dan tanah tersebut berada diluar wilayah kerja kreditor.
2. Apabila pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh notaris tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu Pasal 1868 KUH Perdata dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, maka akta tersebut bukan merupakan akta otentik tetapi hanya akta biasa (di bawah tangan) yang hanya mengikat para pihak yang membuatnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata yaitu perjanjian hanya berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

B. Saran

1. Hendaknya pihak kreditor maupun pihak Kantor Pertanahan setempat juga harus lebih teliti dalam mengoreksi akta yang dibuat oleh notaris yang bersangkutan.
2. Dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh notaris hendaknya para notaris lebih memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku, sehingga akta yang dibuatnya tetap sebagai akta otentik;

DAFTAR PUSTAKA

1. Literatur

- A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta : Liberty, 1985), Hal. 20.

- Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Jakarta : Djambatan.
- , 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan.
- Djuhada Mahja, 2005. *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Jakarta : Durat Bahagia.
- Irawan Soehartono, 1999. *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Bandung, Remaja Rosda Karya
- J.Satrio, 1994. *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Buku I, Citra Aditya Bakti.
- Mariam Darus Badruzaman, 1994. *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung : Alumni.
- Purwahid Patrik, 1986. *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Semarang : Badan Penerbit UNDIP.
- , 1994. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-Undang)*, Bandung : Mandar Maju.
- R. Setiawan, 1994. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung : Bina Cipta.
- R. Subekti, 1987. *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa.
- R. Sugondo Notodisoerjo, 1993. *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Salim H.S. 2003 *Hukum Kontrak & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Sri Soedewi Masjcen Sofwan, 1990. *Kumpulan Kuliah Asas-Asas Hukum Perdata (Perutangan)*, Yogyakarta : Yayasan Penerbit Gajah Mada.
- , 1990 *Hukum Perutangan Bagian B*, Yogyakarta : Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada.
- Subekti dan Tjitrosudibio, 2001. *Kitab Undang-Undang hukum Perdata*, Bandung: Pradnya Paramita
- Soerjono Soekanto, 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI

Press.

Ronny Hanitijo Soemitro, 1988. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia.

Soegiono, 2001. *Metode Penelitian Administrasi*, Bandung : Alfabeta.

Soetrisno Hadi, 1985. *Metodolog Reseach Jilid II*, Yogyakarta : Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM.

Sutardja Sudrajat, 1997. *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Bandung : Mandar Maju.

Tan Thong Kie, 2000. *Studi Notariat, Serba-serbi Praktek Notaris*, Buku I Jakarta :PT Ichtar Baru Van Hoeve.

2. Peraturan Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah;
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

3. Artikel, Makalah dan Karya Ilmiah

Boedi Harsono dan Sudarianto Wiriodarsono, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, Makalah Seminar Nasional, Bandung, 27 Mei 1996, Hal. 17.

DAFTAR PUSTAKA

4. Literatur

- A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta : Liberty, 1985), Hal. 20.
- Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta : Djambatan.
- , 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan.
- Djuhada Mahja, 2005. *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Jakarta : Durat Bahagia.
- Irawan Soehartono, 1999. *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Bandung, Remaja Rosda Karya
- J.Satrio, 1994. *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Buku I, Citra Aditya Bakti.
- Mariam Darus Badruzaman, 1994. *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung : Alumni.
- Purwahid Patrik, 1986. *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Semarang : Badan Penerbit UNDIP.
- , 1994. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-Undang)*, Bandung : Mandar Maju.
- R. Setiawan, 1994. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung : Bina Cipta.
- R. Subekti, 1987. *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa.
- R. Sugondo Notodisoerjo, 1993. *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Salim H.S. 2003 *Hukum Kontrak & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Sri Soedewi Masjcen Sofwan, 1990. *Kumpulan Kuliah Asas-Asas Hukum Perdata (Perutangan)*, Yogyakarta : Yayasan Penerbit Gadjah

Mada.

-----, 1990 *Hukum Perutangan Bagian B*, Yogyakarta : Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada.

Subekti dan Tjitrosudibio, 2001. *Kitab Undang-Undang hukum Perdata*, Bandung: Pradnya Paramita

Soerjono Soekanto, 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press.

Ronny Hanitijo Soemitro, 1988. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia.

Soegiono, 2001. *Metode Penelitian Administrasi*, Bandung : Alfabeta.

Soetrisno Hadi, 1985. *Metodolog Reseach Jilid II*, Yogyakarta : Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM.

Sutardja Sudrajat, 1997. *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Bandung : Mandar Maju.

Tan Thong Kie, 2000. *Studi Notariat, Serba-serbi Praktek Notaris*, Buku I Jakarta :PT Ichtiar Baru Van Hoeve.

5. Peraturan Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah;
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

6. Artikel, Makalah dan Karya Ilmiah

Boedi Harsono dan Sudarianto Wiriodarsono, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, Makalah Seminar Nasional, Bandung, 27 Mei 1996, Hal. 17.