

## KAJIAN YURIDIS SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN MENURUT UU NO 2 TAHUN 2014 TENTANG JABATAN NOTARIS

Shinta Andriyani<sup>1</sup>  
Fakultas Hukum Universitas Mataram

### ABSTRAK

Selama ini orang menganggap bahwa skmht yang dibuat oleh notaris adalah akta autentik. Namun mereka tidak menyadari bahwa apabila notaris membuat skmht yang di luar kewenangannya berdasarkan UU Nomor. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, maka skmht yang dibuatnya akan kehilangan nilai autentiknya. Terkait dengan surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang di buat oleh Notaris berdasarkan jabatannya ini sangat menarik dikaji untuk menambah wawasan kita supaya tidak keliru membuat skmht agar tidak kehilangan nilai autentiknya atau bentuk perjanjian yang seperti apa yang bisa di buat notaris berdasarkan kewenangannya terkait perbuatan hukum membebaskan hak tanggungan. Karena bisa jadi sebuah skmht yang dibuat tidak berdasarkan kewenangan seorang notaris akan membuat sebuah skmht menjadi akta di bawah tangan. Sehingga kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta autentik.

**Kata Kunci** : surat kuasa membebaskan hak tanggungan, akta autentik

### ABSTRACT

#### THE LEGAL ASPECT OF THE POWER OF ATTORNEY TO CHARGE MORTGAGES ACCORDING TO LAW NO 2 OF 2014 ABOUT THE FUNCTION OF NOTARIES.

What people deem so far is that the power of attorney to charge mortgage made by a notary is an authentic deed. Yet, they do not realize that only if a notary makes the power of attorney to charge mortgage out of or beyond his/her authority according to law No 02 of 2014 about the function of notaries, the power of attorney will lose its authenticity value. The theme about the power of attorney to charge mortgage made by a notary is strongly interesting to discuss not only to develop our knowledge so that we do not mislead in making the power of attorney to charge mortgage, and at the same time, it will not lose its authenticity value. Besides, this discussion will also figure out the things a notary can make (according his/her authority) in relation with legal action to charge mortgage. Because it is possible for notaries to make a power of attorney to charge mortgage out of or beyond his/her authority will cause the power of attorney to charge mortgage becomes "underhand agreement", so that its burden of proof is not as strong as authentic deed.

**Keywords:** The power of attorney to charge mortgage, authentic deed

<sup>1</sup> Dosen tetap Fakultas Hukum Universitas Mataram

**Pokok Muatan**

KAJIAN YURIDIS SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN MENURUT UU NO 2 TAHUN 2104 TENTANG JABATAN NOTARIS .....	305
A. PENDAHULUAN.....	306
1. Latar Belakang .....	306
2. Rumusan Permasalahan .....	307
B. METODE PENELITIAN.....	308
C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	309
1. Tinjauan tentang SKMHT.....	309
2. Notaris.....	315
3. Akta Autentik.....	319
D. KESIMPULAN.....	321
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>322</b>

**A. PENDAHULUAN****1. Latar Belakang**

Dinamisnya hukum dalam masyarakat dari waktu ke waktu selalu mengalami perkembangan seiring dengan kemajuan zaman. Hukum dalam masyarakat berfungsi untuk menciptakan dan memelihara keamanan serta ketertiban sehingga dalam masyarakat akan tercipta suatu kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan.

Kehidupan masyarakat yang membutuhkan kepastian hukum harus didukung dengan sektor pelayanan jasa publik di bidang hukum. Salah satu jasa ini adalah jasa seorang notaris.

Notaris adalah pejabat umum yang di angkat oleh pemerintah untuk membantu masyarakat umum dalam hal membuat perjanjian-perjanjian yang ada atau timbul dalam masyarakat untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak mengingat akta yang di buat seorang notaris akan mempunyai nilai pembuktian yang sempurna. Sehingga perjanjian tertulis yang dikehendaki oleh para pihak yang dibuat oleh notaris akan lebih menjamin kepastian hukum .

Kebutuhan masyarakat yang semakin meningkat menuntut masyarakat meminjam uang pada lembaga perbankan. Karena bank mampu memberi pinjaman dalam jumlah besar. Namun untuk meminjam di bank dibutuhkan jaminan, yang berfungsi meyakinkan kreditur dalam hal ini pihak bank yang mana apabila pihak debitur tidak mampu melunasi hutangnya maka pihak bank bisa melelang barang yang dijamin. Jaminan yang sesuai untuk pinjaman dalam jumlah besar adalah tanah. Dengan berlakunya UUPA, maka hak jaminan atas tanah disebut dengan “ Hak Tanggungan“. Pemberian hak tanggungan dapat dilakukan secara langsung dan tidak langsung. Pemberian secara langsung dilakukan dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Sedangkan pemberian hak tanggungan secara tidak langsung dibuat dalam bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Salah satu jenis perjanjian yang seringkali di buat oleh masyarakat saat ini adalah terkait dengan SKMHT, di mana dalam pembuatan SKMHT ini sudah di atur dalam pasal 15 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah menegaskan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT. Dengan demikian

kewenangan untuk membuat SKMHT ada pada Notaris dan PPAT. Ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN) bahwa Notaris mempunyai kewenangan untuk membuat akta, dan syarat serta ketentuan akta Notaris berdasarkan ketentuan Pasal 38 UUJN. Dalam Pasal 38 UUJN berisi :

- (1) Setiap Akta terdiri atas :
  - a. Awal Akta atau kepala Akta
  - b. Badan Akta; dan
  - c. Akhir atau penutup Akta.
- (2) Awal Akta atau kepala Akta memuat:
  - a. Judul Akta
  - b. Nomor Akta
  - c. Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
  - d. Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
- (3) Badan Akta memuat :
  - a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
  - b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
  - c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
  - d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
- (4) Akhir atau penutup Akta memuat :

- a. Uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);
  - b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
  - c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
  - d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.
- (5) Akta Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.

Apabila diperhatikan SKMHT yang sekarang di buat di hadapan Notaris, tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 38 UUJN, artinya tidak memenuhi syarat sebagai akta Notaris. Sehingga bagaimana akibat hukum dari akta Notaris yang tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 38 UUJN ? Hal inilah yang akan dianalisa dalam tulisan ini.

## 2. Rumusan Permasalahan

Berdasarkan dari latar belakang pemikiran di atas, maka terdapat dua permasalahan yang perlu mendapatkan kajian dalam penulisan berkaitan dengan surat kuasa membebaskan hak tanggungan menurut Undang-Undang Jabatan Notaris. Kedua permasalahan tersebut dirumuskan sebagai berikut :

1. Apakah pembuatan SKMHT dibuat dalam bentuk akta autentik atau dalam bentuk akta di bawah tangan ?
2. Apa akibat hukum terhadap surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang di buat seorang notaris?

## B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian hukum dapat di lihat dari sumber data maupun tujuannya. Dilihat dari sumber datanya, penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian hukum normatif karena hanya menggunakan data sekunder.<sup>1</sup> Dilihat dari tujuannya, penelitian hukum ini merupakan penelitian hukum deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan keberadaan suatu kebenaran hukum yang sebenarnya, khususnya menyangkut penerapan hukum kenotariatan dalam masalah pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

Mengingat penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, maka data yang digunakan dalam penelitian ini hanya meliputi data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan. Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>2</sup> Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan bahan hukum primer seperti pendapat sarjana, dokumen-dokumen resmi dan bahan hukum lainnya.<sup>3</sup>

Bahan hukum primer sebagai bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat dalam penelitian ini, meliputi :

1. Undang-Undang Dasar 1945
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

3. Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
4. Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris
5. Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
7. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Bahan hukum sekunder sebagai bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu memahami bahan hukum primer, terdiri dari berbagai macam literatur mengenai hukum perdata khususnya bidang kenotariatan serta hasil karya ilmiah maupun pendapat para ahli hukum yang terkait dengan permasalahan ini.

Cara pengumpulan data dilakukan melalui penelitian kepustakaan (*library research*). Alat pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan studi pustaka dan studi dokumen. Studi pustaka dan studi dokumen digunakan dalam penelitian kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder.

Data yang diperoleh dianalisis dengan analisis kualitatif yaitu semua data yang telah terkumpul diolah dan disusun secara sistematis kemudian dianalisis untuk memperoleh data-data yang sesuai dengan data yang dibutuhkan dan disajikan berupa rangkaian kata-kata atau kalimat. Kemudian data-data tersebut diolah secara deduktif yaitu menarik kesimpulan dari

<sup>1</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, 1994, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm.52.

<sup>2</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 13.

<sup>3</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, 2004, *Pengantar dan Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.26.

sesuatu yang bersifat umum ke sesuatu yang bersifat khusus.

### C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### 1. Tinjauan tentang SKMHT

##### a. Pengertian Jaminan, Unsur, Ciri-ciri dan Asas Hak Tanggungan

Pengertian tanggungan dalam kamus bahasa Indonesia berarti sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima.

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihan, di samping pertanggungan jawab umum debitur terhadap barang-barangnya. Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan.

Hartono Hadisoeperto dan M. Bahsan berpendapat bahwa yang dimaksud jaminan adalah “Sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan”<sup>4</sup>.

Jadi komponen dari jaminan atas definisi di atas adalah :

1. Pemenuhan kewajiban kepada kreditur;
2. Wujud dari jaminan harus dapat dinilai dengan uang;
3. Timbulnya jaminan karena adanya perikatan antara debitur dengan kreditur.

Istilah yang digunakan oleh M. Bahsan adalah jaminan. Ia berpendapat bahwa jaminan adalah “Segala sesuatu

yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat”<sup>5</sup>

Alasan digunakan istilah jaminan adalah :

1. Telah lazim digunakan dalam bidang Ilmu Hukum dalam hal ini berkaitan dengan penyebutan-penyebutan seperti hukum jaminan, lembaga jaminan, jaminan kebendaan, jaminan perorangan, hak jaminan dan sebagainya.
2. Telah digunakan dalam beberapa peraturan perundang-undangan tentang lembaga jaminan, seperti yang tercantum dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia.

Pada dasarnya, jenis jaminan dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu :

##### a. Jaminan materiil (kebendaan)

Jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang mempunyai ciri-ciri dan mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan. Jaminan kebendaan dapat dilakukan pembebanan dengan gadai, hak tanggungan, dan jaminan fidusia.

##### b. Jaminan inmateriil (perorangan)

Jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap harta kekayaan debitur pada umumnya. Jaminan perorangan dapat dilakukan pembebanan dengan penanggun (borg), tanggung-menanggung dan perjanjian garansi.<sup>6</sup>

Pada prinsipnya tidak semua benda jaminan dapat dijamin pada lembaga perbankan ataupun lembaga keuangan

<sup>4</sup> Hartono Hadisoeperto, Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan, Liberty, Yogyakarta, 2004, hlm 50

<sup>5</sup> M. Bahsan, Giro dan Bilyet Giro Perbankan Indonesia, Raja Grafindo, 2005, Hlm 148

<sup>6</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1981, hlm 46 -47

nonbank, namun benda yang dapat dijamin adalah benda-benda yang harus memenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat-syarat benda jaminan yang baik dan lazim digunakan adalah :

- a. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
- b. Tidak melemahkan potensi (kekuasaan) si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya;
- c. Memberikan kepastian kepada si kreditur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat dengan mudah untuk diuangkan guna melunasi hutangnya si penerima (pengambil) kredit<sup>7</sup>.

Pasal 1 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan pengertian hak tanggungan adalah: “Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur-kreditur lainnya.”

Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan adalah :

1. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah.
2. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu.
3. Untuk pelunasan hutang tertentu.
4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.<sup>8</sup>

Hak tanggungan pada hakekatnya adalah hak jaminan atas tanah untuk menjamin pelunasan-pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti, bahwa debitur cidera janji, maka kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut perundang-undangan yang berlaku.<sup>9</sup>

Prof. Boedi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah: “Penguasaan atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk membuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya”<sup>10</sup>.

Ciri-ciri hak tanggungan :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahului kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*.
2. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada atau disebut *droit de suite*. Keistimewaan ini ditegaskan
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga atau memberikan

Hukum Jaminan, PT. Raja Grafindo Persada, hlm 100.

<sup>9</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2000, hlm 52

<sup>10</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2004, hlm 97

<sup>7</sup> Subekti, 1996, hlm 73

<sup>8</sup> Salim HS, *Perkembangan*

kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan

4. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya.

Asas-asas Hak Tanggungan yang terdapat dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yaitu :

1. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan (Pasal 1 (1)).

Dari definisi Hak Tanggungan dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur-kreditur lain. Kreditur tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut. Sedangkan dalam penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa yang dimaksud dengan “memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain ialah bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi-preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

2. Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 (1)).

Artinya bahwa Hak Tanggungan membebaskan secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh objek Hak

Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Menurut pasal 2 ayat (1) jo ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, sifat tidak dapat dibagi-bagi dapat disimpangi oleh para pihak apabila para pihak menginginkan hal yang demikian dengan memperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, namun penyimpangan itu hanya dapat dilakukan sepanjang Hak Tanggungan dibebankan kepada beberapa hak atas tanah dan pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum terlunasi.

3. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 (2)).

Dalam pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Hak tanggungan pada saat pendaftaran Hak tanggungan dilakukan. Berhubungan dengan ketentuan itu, maka Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah dimiliki oleh pemegang hak tanggungan. Oleh karena itu, hak atas tanah yang baru akan dipunyai oleh seseorang di kemudian hari tidak dapat dijamin dengan Hak Tanggungan bagi pelunasan suatu utang. Begitu pula tidak mungkin untuk membebaskan Hak Tanggungan pada suatu hak atas tanah yang baru akan ada di kemudian hari.

4. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang ber-

kaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 (4)).

Hak tanggungan dapat membebaskan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tetapi juga berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, oleh UUHT disebut sebagai “benda-benda yang berkaitan dengan tanah”. Benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan bukan terbatas pada benda-benda yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan tetapi juga yang bukan dimiliki oleh pemegang hak atas tanah tersebut.

5. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru aka nada di kemudian hari (Pasal 4 (4)).

Dengan syarat diperjanjikan dengan tegas. Meskipun hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang telah ada, namun sepanjang Hak Tanggungan dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah ternyata dimungkinkan. Dalam pengertian “yang baru akan ada” ialah benda-benda yang pada saat Hak Tanggungan dibebankan belum ada sebagai bagian dari tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut.

6. Sifat perjanjiannya adalah tambahan (accessoir) (Pasal 10 (1), Pasal 18 ayat (1)).

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

Hak Tanggungan adalah perjanjian utang piutang yang menimbulkan utang yang dijamin itu. Dengan kata lain perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian aksesoir. Dalam butir delapan Penjelasan Umum UUHT disebutkan : “Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau aksesoir pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.”

7. Dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru aka nada (Pasal 3 (1)).

Menurut pasal 3 ayat (1) UUHT dapat dijamin untuk :

- a. Utang yang telah ada.
- b. Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu.
- c. Utang yang baru akan ada, akan tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan.

8. Dapat menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 (2)).

Pasal 3 ayat (2) UUHT menentukan sebagai berikut: “Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum”. Pasal 3 ayat (2) UUHT, memungkinkan pemberian satu Hak Tanggungan untuk:

- a. Beberapa kreditur yang memberikan utang kepada satu debitur berdasarkan satu perjanjian utang piutang.
  - b. Beberapa kreditur yang memberikan utang kepada satu debitur berdasarkan beberapa perjanjian utang piutang bilateral antara masing-masing kreditur dengan debitur yang bersangkutan.
9. Mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek itu berada (Pasal 7).

Dengan demikian maka Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek Hak Tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh sebab apapun juga (*droit de suite*). Asas ini memberikan kepastian kepada kreditur mengenai haknya untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan itu bila debitur cidera janji, sekalipun tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan itu dijual oleh pemiliknya kepada pihak ketiga.

10. Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan

Tidak dapat diletakkan sita karena tujuan dari hak jaminan pada umumnya dan khususnya Hak Tanggungan itu sendiri. Tujuan dari HT adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditur yang menjadi pemegang HT itu untuk didahulukan dari kreditur-kreditur lain. Bila terhadap HT dimungkinkan sita oleh pengadilan, maka berarti pengadilan mengabaikan bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dari kreditur pemegang HT. Penegasan dalam UUHT bahwa HT tidak dapat diletakkan sita, dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak, apabila tidak ditegaskan maka akan

timbul perbedaan menyangkut penafsiran hukum.

11. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1)).

Asas ini menghendaki bahwa HT hanya dapat dibebani atas tanah yang ditentukan secara spesifik. Lebih lanjut dalam pasal 11 ayat (1) huruf e, menunjukkan bahwa objek HT harus secara spesifik dapat ditunjukkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

12. Wajib didaftarkan (Pasal 13).

Terhadap HT berlaku asas publisitas atas asas keterbukaan. Menurut Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dimana merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan dan mengikatkan Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Tidaklah adil bagi pihak ketiga untuk terikat dengan pembebanan suatu HT atas suatu objek HT apabila pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui tentang pembebanan HT. Hanya dengan cara pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan HT atas suatu hak atas tanah.

13. Pelaksanaan eksekusi lebih mudah dan pasti

Pasal 6 UUHT, memberikan hak kepada pemegang HT untuk melakukan parate eksekusi. Hal ini berarti pemegang HT tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi HT, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas HT yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang HT dapat langsung dating dan meminta kepada Kepala Kantor

Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek HT yang bersangkutan. Sertifikat HT yang merupakan tanda bukti adanya HT yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan dan telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

14. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu (Pasal 11 ayat (2)).

Janji-janji tersebut dicantumkan dalam Akta Pemberian HT yang bersangkutan. Dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT, janji-janji tersebut bersifat fakul-tatif dan tidak limitatif. Janji-janji tersebut bersifat fakultatif, karena janji-janji tersebut boleh atau tidak dicantumkan, baik sebagian maupun seluruhnya. Bersifat tidak limitatif, karena dapat pula diperjanjikan janji-janji lain selain janji yang telah dicantumkan sesuai dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT.

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

Dalam Pasal 12 UUHT, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang HT untuk memiliki objek HT apabila debitur cidera janji, batal demi hukum. Larangan pencantuman janji ini, dimaksudkan untuk melindungi debitur, agar dalam kedudukannya yang lemah dalam menghadapi kreditur (bank) karena dalam keadaan sangat membutuhkan utang (kredit) terpaksa menerima janji dengan persyaratan yang berat dan merugikan bagi dirinya.<sup>11</sup>

## b. Pengertian SKMHT

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

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan harus dibuat dengan Akta Notaris atau akta PPAT, dengan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan

<sup>11</sup> Sutan Remy Sjahdeini. *Hak Tanggungan Asas-Asas, ketentuan-2 Pokok dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh*

*Perbankan*, (Airlangga University Press, Surabaya, 1996), Hlm. 11-34

2. Tidak memuat kuasa substitusi
3. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang, nama dan identitas kreditur dan debitur jika bukan pemberi Hak Tanggungan.

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

Dalam prakteknya akta SKMHT sudah berbentuk akta baku yang pencetakannya dilakukan oleh BPN sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga hal-hal yang terdapat dalam akta SKMHT adalah menyangkut besarnya pinjaman, nilai barang jaminan, surat-surat yang berkenaan dengan barang jaminan seperti uraian mengenai sertifikat tanahnya, lokasi dan segala sesuatu yang menyangkut dengan barang jaminan tersebut.<sup>12</sup>

## 2. Notaris

### a. Pengertian Notaris

Dalam Pasal 1 Reglement op het Notarisam Staatblad 1860 Nomor 3 menyebutkan: Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum

atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Profesi Notaris ini telah lama dikenal di Indonesia bahkan jauh sebelum Indonesia meraih kemerdekaannya, karena keberadaan Notaris merupakan suatu kebutuhan bagi bangsa Eropa di Indonesia dalam upaya menciptakan akta autentik, khususnya dalam bidang perdagangan.<sup>13</sup>

Perjalanan notaris Indonesia mengalami perkembangan sesuai dengan perkembangan Bangsa dan Negara Indonesia. Hal ini ditandai dengan berhasilnya pemerintahan orde reformasi mengundangkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dengan diundangkannya UU No. 30 tahun 2004 ini merupakan pengganti Peraturan Jabatan Notaris (Stbl. 1660-3) dan Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesie (Stbl. 1860 : 3) yang merupakan Peraturan Pemerintah Kolonial Belanda. Kemudian seiring dengan perkembangan maka kembali eksistensinya dibuktikan dengan diundangkan UU Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas UU No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Notaris sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 angka 1 UU No. 2 Tahun 2014 tentang UUNJ adalah: “Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.

<sup>12</sup> Miftahul Jannah, Pelaksanaan Penandatanganan Akta oleh Penerima Kuasa dalam akta SKMT yang dibuat oleh Notaris (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2007, hlm 95

<sup>13</sup> Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, Prinsip-prinsip Dasar Profesi Notaris Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan terbaru, Cetakan. I, Dunia Cerdas, Jakarta, 2013, hlm 3

Notaris itu sendiri berfungsi member kepastian dan kelancaran hukum keperdataan bagi segenap usaha masyarakat. Notaris harus dapat diandalkan, tidak memihak, mampu menjaga rahasia dan memberi jaminan atau bukti kuat. Notaris juga berfungsi membuat perjanjian yang melindungi kepentingan perdata setiap pihak.

Seorang notaris harus memerankan 3 fungsi yaitu :<sup>14</sup>

1. Notaris sebagai pejabat yang berfungsi mengubah akta di bawah tangan menjadi akta autentik bagi pihak yang dating kepadanya.
2. Notaris sebagai hakim dalam menentukan pembagian warisan ataupun permasalahan sengketa.
3. Notaris berfungsi sebagai penyuluh hukum dengan memberikan keterangan dan nasihat hukum yang diperlukan dan tepat bagi pihak dalam hal pembuatan akta.

#### **b. Sejarah**

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

Pada abad kelima dan keenam sebutan notaris (*notaries*) diberikan kepada penulis (sekretaris) raja. Namun sebelumnya pada akhir abad ke lima sebutan tersebut diberikan kepada pegawai-pegawai istana yang melaksanakan tugas-tugas administratif. Lembaga notariat di Indonesia berasal dari Italia Utara yang sebelumnya sudah masuk di Negara Perancis dan Belanda. Lembaga notariat tumbuh di pusat-pusat perdagangan di

Italia utara itu baru tumbuh sekitar abad XI Masehi, namun sesungguhnya ada lembaga Notariat yang disebut *Notarius*, *tabelliones* dan *tabularii* yang sudah dikenal pada zaman Romawi abad II dan III Masehi.

Notaris yang pertama diangkat di Indonesia ialah Melchoir Kerchem, yaitu sekretaris dari Collage van schepenen pada tanggal 27 agustus 1620 sesudah di-dirikannya kota Jakarta pada tanggal 4 Maret 1621 sebagai ibu kota dari *Oost Indische Compagnie*.

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

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

<sup>14</sup> Ibid, hlm 11

### c. *Tugas dan Wewenang Notaris*

Dalam pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 menyebutkan bahwa Notaris berwenang pula:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotocopi dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. Membuat Akta risalah lelang.

Dalam pasal 16 Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 mengatur tentang kewajiban Notaris dalam menjalankan jabatannya.

- (1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib :
  - a. Bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
  - b. Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
  - c. Melekatkan surat dandokumen serta sidik jari penghadap pada minuta Akta;
  - d. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;

- e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f. 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;
- g. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (limapuluh) 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;
- h. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i. Membuat daftar dari akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- j. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- l. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama,

- jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
- n. Menerima magang calon Notaris.
- (2) Kewajiban menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan akta in originali.
- (3) Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi :
- Akta pembayaran uang sewa, bunga dan pensiun;
  - Akta penawaran pembayaran tunai;
  - Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
  - Akta kuasa;
  - Akta keterangan kepemilikan; dan
  - Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Akta in 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 *in originali* yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.
- (6) Bentuk dan ukuran cap atau stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l ditetapkan dengan Peraturan Menteri.
- (7) Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l 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) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dikecualikan terhadap pembacaan kepala Akta, komparasi, penjelasan pokok Akta secara singkat dan jelas, serta penutup Akta.
- (9) Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagaimana akta di bawah tangan.
- (10) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) tidak berlaku untuk pembuatan akta wasiat.
- (11) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenai sanksi berupa :
- Peringatan tertulis;
  - Pemberhentian sementara;
  - Pemberhentian dengan hormat; atau
  - Pemberhentian dengan tidak hormat.
- (12) Selain dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (11), pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf j dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk

menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

- (13) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf n dapat dikenai sanksi berupa peringatan tertulis.

Pada umumnya masyarakat telah mengetahui tugas dan wewenang Notaris. Notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah c.q. Menteri Kehakiman selaku Pembantu Presiden (Pasal 17 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945).

Notaris dalam menjalankan jabatannya itu, tentu saja ia harus mengindahkan berbagai perundangan (peraturan hukum) yang berlaku. Meskipun dalam melaksanakan jabatannya diatur dalam peraturan khusus (PJN), pengangkatan dan pemberhentiannya dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini Menteri Kehakiman, di ambil sumpah dan lain sebagainya, ia tidak mendapat gaji dan / atau uang pensiun dari pemerintah. Ia mendapat honorarium dari para langganannya sebagai imbalan jasanya, sesuai dengan peraturan-peraturan yang bersangkutan.

Notaris yang diangkat oleh Menteri Kehakiman itu mempunyai tugas dan wewenang membuat akta autentik.. Akta autentik adalah akta yang mempunyai kepastian isi, kepastian tanggal dan kepastian orangnya.

Kepastian isi akta notaris berarti memang demikian yang dikehendaki oleh para pihak, dan juga isi akta itu telah disaring oleh Notaris, tidak melanggar hukum sebab Notaris sesuai dengan sumpahnya, akan menepati dengan seteliti-telitinya semua atau segala peraturan bagi Jabatan Notaris yang sedang berlaku atau kepastian orang bahwa itu memang orangnya, bukan orang lain dan ditan-datangani oleh orang lain. Sebab setiap orang yang membuat akta harus terlebih dahulu dikenal oleh Notaris. Apabila

Notaris tidak mengenal orang tersebut, maka orang itu tidak dapat membuat akta Notaris. Tetapi meskipun tidak dikenal oleh Notaris, bisa juga membuat akta tetapi harus diperkenalkan oleh dua orang saksi yang dikenal oleh Notaris.

Menurut Undang-Undang Nomor 02 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris pada Pasal 1 angka 1 disebutkan : “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”.

Istilah pejabat umum (Belanda: *openbaar ambtenaar*) di sini bukan berarti bahwa Notaris itu merupakan pegawai negeri yang dimaksud dalam Undang-Undang Tentang Pokok-Pokok Kepegawaian (UU No. 8/1974) melainkan pejabat yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata.

Dari bunyi Pasal 1 di atas, jelas bahwa Notaris adalah satu-satunya pejabat yang berwenang membuat akta autentik di samping pejabat lain yang khusus berwenang untuk akta-akta tertentu saja.

### 3. Akta Autentik

Mengenai akta autentik diatur dalam Pasal 165 HIR, yang bersamaan bunyinya dengan Pasal 285 Rbg, yang berbunyi : “Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dari mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberi-tahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada akta itu.”

Menurut ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata, suatu akta agar memperoleh kekuatan hukum yang mengikat, maka akta

tersebut harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.

Pejabat umum pembuat akta adalah pejabat yang diberi wewenang berdasarkan undang-undang dalam batas wewenang yang telah ditetapkan secara tegas, seperti Notaris, Panitera, Juru sita, Hakim, Pegawai Catatan Sipil, kepala daerah, dan lain-lain. Suatu akta adalah autentik, bukan karena penetapan undang-undang, akan tetapi karena dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.

Akta autentik dapat dibedakan atas:

1. Akta yang dibuat pejabat (akta *relaas*).
2. Akta yang dibuat di hadapan pejabat oleh para pihak yang memerlukannya (akta *partij*).

Perbedaannya antara kedua akta tersebut adalah :

- a) Akta relaas (akta berita acara) dibuat oleh pejabat, sedang akta para pihak dibuat oleh para pihak di hadapan pejabat, atau para pihak meminta bantuan pejabat itu untuk membuat akta yang mereka inginkan.
- b) Dalam akta para pihak, para pejabat pembuat akta sama sekali tidak pernah memulai inisiatif sedang pada akta *relaas*, pejabat pembuat akta itu kadang-kadang yang memulai inisiatif untuk membuat akta itu.
- c) Akta para pihak harus ditandatangani oleh para pihak dengan ancaman kehilangan sifat autentiknya, sedang akta relaas tanda tangan demikian tidak merupakan keharusan.

- d) Akta para pihak berisikan keterangan yang dikehendaki oleh para pihak yang membuat atau menyuruh membuat akta itu, sedang akta relaas berisikan keterangan tertulis dari pejabat yang membuat akta itu sendiri.

- e) Kebenaran dan isi akta relaas tidak dapat diganggu gugat, kecuali dengan menuduh bahwa akta itu adalah palsu, sedang kebenaran isi akta para pihak dapat digugat tanpa menuduh kepalsuan akta itu.

- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.

Mengenai bentuk dari akta autentik itu sebenarnya tidak ditentukan secara tegas dalam undang-undang, tetapi yang ditentukan secara tegas adalah isi dari akta autentik itu. Akta-akta autentik yang dibuat oleh para pejabat pembuat akta menurut hukum publik, seperti vonis pengadilan, berita acara pemeriksaan polisi dan lain-lain, memang mempunyai bentuk yang beragam, isi atau apa-apa yang harus dimuat dalam akta itu telah ditentukan dalam peraturan perundangan berdasarkan mana maka seluruh akta sejenis mempunyai bentuk (form) yang serupa.

Demikian pula mengenai akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris sebagai pejabat pembuat akta di bidang hukum perdata berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris, bentuknya tidak secara tegas dalam undang-undang, tetapi isi dan cara-cara penulisan akta itu ditentukan dengan tegas dalam Pasal 38 sampai dengan Pasal 57 undang-undang Nomor 02 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, dengan ancaman kehilangan sifat autentik dari akta itu atau ancaman hukuman denda terhadap notaris yang membuat akta tersebut.

- c. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Untuk mengetahui pejabat yang berwenang membuat akta autentik atau yang di hadapannya dapat dibuat akta autentik, dapat dilihat pada Pasal 1 undang-undang Nomor 02 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, yang berbunyi :

“Notaris adalah pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”.

Wewenang Notaris meliputi empat hal, yaitu:

- a. Notaris Harus Berwenang Sepanjang Menyangkut Akta yang Harus Dibuat Itu
- b. Notaris Harus Berwenang Sepanjang mengenai Orang-Orang untuk Kepentingan Siapa Akta Itu Dibuat
- c. Notaris Harus Berwenang Sepanjang Mengenai Tempat, di Mana Akta Itu dibuat
- d. Notaris Harus Berwenang Sepanjang Mengenai Waktu Pembuatan Akta Itu

Notaris harus berwenang sepanjang mengenai Waktu Pembuatan Akta Itu. Artinya notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus dalam keadaan aktif, artinya tidak dalam keadaan cuti atau diberhentikan sementara waktu. Notaris yang sedang cuti, sakit atau sementara berhalangan dalam menjalankan tugas jabatannya, agar tidak terjadi kekosongan, maka notaries yang bersangkutan dapat menunjuknotaris pengganti (Pasal 1 angka 3 UUJN).

Menurut pasal 15 ayat (1) bahwa wewenang Notaris adalah membuat

akta, bukan membuat surat, seperti surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT). Pemberian kualifikasi sebagai pejabat umum kepada Notaris dan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang berwenang membuat SKMHT, seharusnya membuat akta kuasa membebaskan tanggungan (AKMHT) yang selaras dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dapat dilakukan dengan akta Notaris atau akta PPAT. Oleh karena untuk Notaris telah ada UUJN, maka ketentuan membuat akta harus tunduk mengikuti ketentuan yang tersebut dalam pasal 38 UUJN. Dengan demikian, bentuk akta kuasa tersebut apabila dibuat dalam bentuk akta PPAT, haruslah dipenuhi segala ketentuan yang disyaratkan untuk pembuatan SKMHT tersebut (Pasal 95 ayat (2) junto Lampiran 16 sampai dengan 23 Peraturan Menteri Negara Agraria nomor 3 Tahun 1997). Dan apabila SKMHT dibuat dalam bentuk akta Notaris, ketentuan mengenai tata cara pembuatan dan bentuk akta Notaris yang harus diikuti sesuai UUJN, asalkan isi dari SKMHT-nya harus memenuhi syarat dan mengandung muatan yang ditentukan dalam Pasal 15 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.<sup>15</sup>

#### D. KESIMPULAN

Berdasarkan rumusan permasalahan serta hasil pembahasan sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat dikemukakan

<sup>15</sup> Herlien Budiono, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 58.

kesimpulan sebagai berikut :

1. Ketentuan mengenai kewenangan notaris dapat di lihat pada pasal 15 Undang-undang No: 02 Tahun 2014 tentang Undang-Undang jabatan Notaris.
2. Bahwa notaris dalam membuat skmht harus membuat sendiri tidak hanya sekedar mengisi blangko yang sudah ada agar sesuai dengan kewenangannya. Sehingga akta yang dibuatnya akan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna tidak menjadi akta di bawah tangan, meskipun selama akta dibawah tangan tidak di sangkal atau di akui oleh para pihak kekuatan pembuktiannya sama dengan akta autentik. Namun untuk menghindari masalah di kemudian hari lebih baik notaris membuat akta sesuai dengan ketentuan yang sudah di atur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

Dengan kontruksi hukum seperti tersebut di atas, jika ada Notaris yang membuat SKMHT dengan mempergunakan blanko akta SKMHT ataupun yang difotocopy yang dilegalisasi oleh instansi tertentu dapat dikategorikan, bahwa Notaris tersebut telah bertindak di luar wewenang sebagai Notaris atau tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUJN. Dan jika ada pihak yang merasa dirugikan atas tindakan Notaris tersebut, aka pihak yang dirugikan tersebut dapat menuntut pembatalan atas akta tersebut dengan ganti rugi, biaya dan bunga kepada Notaris yang bersangkutan.<sup>16</sup>

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

Abdul Kadir Muhammad, 1990, *Hukum*

<sup>16</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, PT Refika Aditama, 2009, hlm 79.

*Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung

Adjie Habib, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung

Fuady Munir, 2001, *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung

Hadisoeparto Hartono, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta

Harsono Boedi, 2005, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta

H.S Salim, 2006, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta

H.S Salim, 2004, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta

Kartasapoetra. G, 1992, *Masalah Pertanahan Di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta

Kusumohamidjojo Budiono, 2001, *Panduan Untuk Merancang Kontrak*, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta

Miru Ahmadi, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta

Perangin Effendi, 1994, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta

Prodjodikoro Wirjono, 2000 *Azas azas Hukum Perjanjian*, CV Mandar Maju, Bandung

Subekti, 2002. *Pokok Pokok Hukum Perdata*, PT Intermedia, Jakarta

Subekti, 2008, *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta

Sulihandari, Hartanti dan nisya Rifiani,  
2013, Prinsip-prinsip Dasar Profesi  
Notaris, Dunia Cerdas, Jakarta

Suharnoko, 2005, *Hukum Perjanjian Teori  
dan Analisa Kasus*, Prenada Media,  
Jakarta

Widjaya I.G.Rai, 2004, *Merancang Suatu  
Kontrak*, Kesaint Blanc, Jakarta

### **Peraturan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik  
Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Republik Indonesia  
Nomor 02 Tahun 2014 tentang  
Jabatan Notaris

Undang-Undang Republik Indonesia  
Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak  
Tanggung

Undang-Undang Republik Indonesia  
Nomor 5 Tahun 1960 tentang  
Undang-Undang Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun  
1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan  
Nasional Republik Indonesia Nomor  
8 Tahun 2012 Tentang Perubahan  
atas Peraturan Menteri Negara  
Agraria/Kepala Badan Pertanahan  
Nasional Nomor 3 Tahun 1997  
Tentang Ketentuan Pelaksanaan  
Peraturan Pemerintah Nomor 24  
Tahun 1997 Tentang Pendaftaran  
Tanah

Undang-Undang Nomor. 8 Tahun 1974  
Tentang Pokok-Pokok Kepegawaian

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata