

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Negara Republik Indonesia adalah Negara Hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum, yang berintikan kebenaran dan keadilan. Untuk menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai peristiwa, keadaan serta perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui suatu jabatan tertentu.

Menurut Pasal 1867 KUHPerdara, pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan, lalu menurut Pasal 1868 KUHPerdara, suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta nya dibuat, kemudian menurut Pasal 1870 KUHPerdara, suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya. Akta otentik merupakan suatu bukti yang

sempurna, dalam arti bahwa ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian. Ia merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna.<sup>1</sup>

Agar memenuhi kriteria sebagai akta autentik harus memenuhi unsur-unsur Pasal 1868 KUHPerdara yaitu :

1. Akta tersebut bentuknya ditentukan oleh undang-undang;
2. Akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa (berwenang) untuk itu; dan
3. Pejabat umum yang membuat Akta tersebut adalah pejabat yang wilayah kewenangannya meliputi tempat (lokasi) di mana akta tersebut dibuat.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, pengertian Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

Dari ketentuan-ketentuan tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa Notaris sebagai Pejabat Umum yang artinya Pejabat yang melaksanakan sebagian tugas Negara untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat umum dalam bidang Hukum Perdata.

Berdasarkan pasal 15 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris apabila dikaitkan dengan pasal 1 angka 1 Undang-

---

<sup>1</sup>R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, PT.Pradnya Paramitha, Jakarta, 2005, hal 27

Undang No. 30 Tahun 2004 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris maka dapat diketahui kewenangan dan tanggung jawab Notaris sebagai pejabat umum, sebagai berikut :

- (1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/ atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- (2) Selain Kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula :
  - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - b. membukukan 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; atau
  - g. membuat Akta risalah lelang.
- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Di era global ini berbagai hubungan bisnis, perbankan, pertanahan, kegiatan sosial dan lain-lain kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta autentik semakin meningkat sejalan dengan tingginya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional hingga global internasional.

Akta Notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris, menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang. Akta Notaris dibuat sesuai kehendak para pihak yang berkepentingan guna memastikan atau menjamin hak dan kewajiban para pihak, kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum para pihak. Akta Notaris pada hakekatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Notaris berkewajiban untuk memasukkan dalam akta tentang apa yang sungguh-sungguh telah dimengerti sesuai dengan kehendak para pihak dan membacakan kepada para pihak tentang isi dari akta tersebut. Pernyataan atau keterangan para

pihak tersebut oleh Notaris dituangkan dalam akta Notaris.<sup>2</sup> Selain itu, Notaris juga harus berperan aktif dengan membuat penilaian terhadap isi dari akta yang dimintakan para pihak kepadanya dan tidak perlu ragu untuk menolak jika kepentingan para pihak yang memintanya tidak sesuai dengan kelayakan atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam menjalankan jabatannya Notaris harus terbebas dari pengaruh siapapun termasuk kekuatan Eksekutif.

Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna<sup>3</sup>, dalam hal ini ada 3 (tiga) nilai pembuktian, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), kekuatan pembuktian formal (*formale bewijskracht*), kekuatan pembuktian materil (*materiele bewijskracht*).<sup>4</sup> Apa yang dinyatakan dalam akta Notaris harus diterima kecuali pihak lain yang berkepentingan dapat membuktikan hal yang sebaliknya dihadapan persidangan.

Dalam menghadapi perkembangan perekonomian yang semakin kompleks, masyarakat berlomba-lomba mesejahterakan kehidupannya dengan mengajukan pinjaman terhadap Bank. Tentunya pinjaman tersebut haruslah memenuhi syarat kredit yaitu salah satunya memberi jaminan. Jaminan dapat berupa kebendaan dan perorangan, khusus bank

---

<sup>2</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, PT.Refika Aditama, Bandung, 2008, hal 45

<sup>3</sup> M. Ali Boediarso, *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Hukum Acara Perdata Setengah Abad*, Swa Justitia, Jakarta, 2005, hal 150

<sup>4</sup> Habib Adjie, *Op.Cit.*, hal 72

menggunakan jaminan kebendaan, dan yang paling sering ialah jaminan atas tanah.

Untuk menjamin kepastian hukum dalam perbuatan hukum tersebut maka dibutuhkan suatu jabatan tertentu yang berwenang untuk membuat Akta yang berkaitan dengan tanah guna memberi jaminan dan bukti yang kuat. Notaris sebagai suatu jabatan tertentu yang diperlukan oleh masyarakat.

Berbicara mengenai Notaris dan kewenangannya dalam membuat Akta yang berkaitan dengan tanah pada kegiatan Perbankan, tidak lepas kaitannya dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seperti Perjanjian Kredit dibuat oleh Notaris sedangkan Jaminan-jaminan tertentu atas Perjanjian Kredit dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian peraturan yang berkaitan dengan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak boleh saling bertentangan dan harus saling mendukung.

Berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf (f) Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, Notaris sebagai Pejabat Umum memperoleh wewenang secara Atribusi dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan termasuk akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Kemudian jika merujuk pada Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang menyatakan bahwa Surat Kuasa

Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal ini berarti merupakan suatu pilihan, apakah akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) akan dibuat oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bukan suatu keharusan untuk dibuat oleh salah satu saja.

Namun, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) mengeluarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Republik Indonesia (Perkaban) No. 8 Tahun 2012 yang menyatakan bahwa penyiapan dan pembuatan akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan bentuk dan tata cara pengisian dibuat sesuai lampiran peraturan ini. Dalam lampiran tersebut hanya terlampir bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam bentuk Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Republik Indonesia (Perkaban) No. 8 Tahun 2012 tidak melampirkan bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam bentuk Akta Notaris. Sehingga, apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat secara Notariil maka pendaftarannya tidak diterima oleh Kantor Pertanahan setempat. Namun ada pula Kantor Pertanahan yang menerima Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat secara Notariiltetapi dengan bentuk dan tata cara pengisian sesuai lampiran

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Republik Indonesia (Perkaban) No. 8 tahun 2012.

Terkait dengan aspek wewenang, Notaris jelas mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut. Kewenangan Notaris untuk membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut diatur dalam pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah juncto Pasal 15 ayat (2) huruf (f) Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat Notaris dengan hanya berpedoman pada bentuk dan tata cara pengisian yang dibuat berdasarkan lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia (Perkaban) No. 8 Tahun 2012, hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan apabila ditandatangani oleh para pihak, karena pada dasarnya Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh Notaris haruslah tunduk kepada tata cara dan bentuk akta sesuai dengan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “KEWENANGAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah kewenangan Notaris dalam pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)?
2. Apakah kendala yang dihadapi Notaris dalam pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan memahami bagaimanakah kewenangan Notaris dalam pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).
2. Untuk mengetahui dan memahami kendala yang dialami Notaris dalam pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

## **D. Manfaat Penelitian**

### 1. Manfaat Teoretis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan pengetahuan tentang kewenangan Notaris dalam pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

### 2. Manfaat Praktis

- a. Diharapkan dari hasil penelitian ini dapat memberikan petunjuk kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) bahwa Notaris memiliki kewenangan atribusi untuk membuat Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris. Notaris juga memiliki aturan tersendiri dalam pembuatan Akta berdasarkan Pasal 38 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.
- b. Sebagai syarat untuk menyelesaikan studi S-1 di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

## **E. Terminologi**

### 1. Kewenangan

Kewenangan adalah hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu.<sup>5</sup>

### 2. Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta autentik dan kewenangan lain yang ditentukan undang-undang.<sup>6</sup>

### 3. Akta

Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>7</sup>

### 4. SKMHT

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan adalah persetujuan dengan nama seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain untuk membebaskan hak tanggungan.<sup>8</sup>

---

<sup>5</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia

<sup>6</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

<sup>7</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hal.121

<sup>8</sup> Djaja S. Meliala, *Pemberi Kuasa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Tarsito, Bandung, 1997, hal 117

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis, yang secara induktif dimulai analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan Notaris dan hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Metode pendekatan di atas digunakan dengan mengingat bahwa permasalahan yang diteliti berkisar pada peraturan perundang-undangan yaitu peraturan yang satu berkaitan dengan peraturan lainnya dan penerapannya dalam praktik.

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah deskriptif kualitatif, artinya dalam penelitian ini hanya berhenti pada penggambaran terhadap pokok-pokok permasalahan yang menjadi objek penelitian tanpa bermaksud memberikan kesimpulan yang berlaku secara umum mengenai kewenangan Notaris.

### **3. Jenis dan Sumber Data**

Adapun jenis data penelitian ini adalah :

- a. Data Kualitatif adalah data yang diperoleh berdasarkan hasil analisis terhadap peraturan perundang-undangan dan hasil wawancara terhadap narasumber yang berbentuk kalimat verbal.

Adapun yang menjadi sumber data penelitian ini adalah :

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama di lapangan melalui penelitian. Data primer ini diperoleh dari hasil wawancara antara penulis dengan pihak terkait.
- b. Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui data yang telah dikumpulkan oleh pihak lain yang berkaitan dengan permasalahan penelitian. Data sekunder tersebut meliputi :

- 1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan yang mengikat, terdiri dari :

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- c. Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris
- d. Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- e. Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.

- f. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Perkaban) No. 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- g. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Hutang Tertentu.

## 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder diambil dari literatur, buku-buku dan makalah-makalah yang berkaitan dengan penulisan tugas akhir ini.

## 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari: Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, serta Ensiklopedia Ilmu Hukum.

## 4) Metode Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data, ada beberapa cara yang dilakukan penulis , antara lain :

### a. Data Primer

Data Primer dikumpulkan dengan cara melakukan penelitian lapangan. Penelitian lapangan dalam rangka menulis skripsi ini meliputi:

#### 1) Wawancara

Wawancara adalah suatu cara yang di gunakan oleh penulis untuk mendapatkan informasi maupun pendirian secara lisan terhadap pihak yang terkait dengan wawancara. Penulis melakukan wawancara dengan :

- a) Bapak Zaky Tuanaya, S.H., selaku NOTARIS-PPAT  
Kabupaten Demak

b) Ibu Fauziah Hermiati, S.H., selaku NOTARIS-PPAT  
Kabupaten Grobogan.

2) Observasi

Observasi adalah suatu cara yang di gunakan oleh penulis untuk mendapatkan informasi data yang diperlukan yang merupakan tingkah laku non verbal.

b. Data Sekunder dikumpulkan dengan metode studi kepustakaan (*library research*). Dengan metode ini, permasalahan yang telah di rumuskan di cari teori-teori, konsepsi-konsepsi, pandangan-pandangan yang relevan dengan pokok permasalahan dari sumber referensi umum (buku *literature* serta referensi brosur atau dokumen).

4. Metode Analisis Data

Setelah data terkumpul, akan dianalisis secara kualitatif. Data-data yang terkumpul (data-data primer dan sekunder), baik yang didapat dari hasil interview, observasi, dan dokumentasi, akan di periksa kembali tentang kelengkapan, kejelasan, dan kebenarannya sesuai dengan teori peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **G. Sistematika Penulisan**

Untuk mempermudah pembahasan dan gambaran secara umum skripsi ini, maka penulis akan mendeskripsikan sistematika penulisan yang akan diuraikan dalam bab per bab sebagai berikut :

### **BAB I            PENDAHULUAN**

Berisi tentang gambaran umum yang memuat latar belakang masalah, perumusan masalah, maksud dan tujuan penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

### **BAB II           TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini terdiri dari pengertian Notaris, pengangkatan dan pemberhentian Notaris, tugas dan wewenang Notaris, tempat kedudukan Notaris berdasarkan undang-undang jabatan notaris, Pengertian Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, wewenang Notaris dalam pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Tugas dan Tanggung jawab Jabatan dalam Perspektif Islam.

### BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan dibahas mengenai tugas dan wewenang Notaris berdasarkan Undang-Undang No. 30 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Kewenangan Notaris dalam pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) serta kendala yang dialami Notaris dalam pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

### BAB IV PENUTUP

Pada bab ini berisi kesimpulan dari hasil penelitian dan saran yang diharapkan dapat memberikan manfaat.

## H. Kerangka Pemikiran

