

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kemajuan ekonomi di suatu negara telah berpengaruh juga pada kemajuan sistem pelaksanaan kredit di masyarakat, baik dalam hal kredit pengembangan bisnis maupun kredit guna pemenuhan kebutuhan hidup masyarakat. Kemajuan di sektor pengkreditan Juga berjalan seiring dengan perkembangan sistem hukum Hak Tanggungan atau yang kemudian disingkat menjadi HT. Semenjak dibentuknya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah sebagaimana yang kemudian tertuang dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632; yang untuk selanjutnya disingkat dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, telah mengubah sistem pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan utang, sistem pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan utang tidak lagi menggunakan lembaga *hypotheek*, tetapi menggunakan lembaga HT.

Dewasa ini HT merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah. Kedudukan HT merupakan hak kebendaan yang bersifat memberikan jaminan (hak jaminan kebendaan), di mana lahirnya karena diperjanjikan oleh para pihak sebagai jaminan atas suatu utang. Kemudian adapun jaminan utang pada perkembangannya selalu didahului dengan perjanjian utang piutang, karena perjanjian jaminan

bersifat *accessoire*. Begitu pula dengan HT sebagai jaminan utang atas tanah, HT pada perkembangannya tidak mungkin sebagai perjanjian yang dapat berdiri sendiri. Untuk dapat memberikan HT tersebut, tidak hanya didasarkan pada ada atau tidaknya perjanjian pokok, namun di dalam perjanjian tersebut harus ada klausula tentang pemberian HT sebagai jaminan utang.²

Selanjutnya pemberian HT sebagai jaminan utang tersebut, selain dimulai dengan perjanjian untuk memberikan HT sebagai jaminan pelunasan utang, pada kenyataannya juga harus dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi HT yang tidak lain adalah debitor yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Adapun terkait tata cara pemberian HT tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Kemudian dalam pemberian HT, pemberi HT wajib hadir di hadapan PPAT. Apabila sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, maka pemberi HT dapat menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan bentuk akta autentik.

Kegiatan setiap anggota masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya seringkali mengakibatkan tidak adanya waktu untuk menjalankan berbagai macam perbuatan hukum yang ada, hal ini termasuk dalam hal pembentukan perjanjian jaminan HT. Kesibukan pihak debitor dalam melakukan penandatanganan APHT, menjadi

² Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana, Jakarta, 2013, hlm. 117.

pertanda bahwa tidak mungkin untuk dilakukan penandatanganan APHT secara langsung pada saat itu. Kondisi seperti ini dengan menuntut adanya fleksibilitas dalam hukum Hak Tanggungan, Oleh karena itu hukum seharusnya mampu memberikan solusi dengan cara pemberian kuasa membebani HT dalam bentuk Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan *in original* yang bentuknya telah ditetapkan.³

Kemudian adapun pembuatan Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT yang dimana keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada para pihak yang memerlukan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 yang antara lain menyebutkan bahwa: “Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT”. Berdasarkan ketentuan ini, Notaris mempunyai kewenangan untuk membuat Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan dengan akta. Artinya Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris tersebut harus dibuat dalam bentuk akta, namun pada pelaksanaannya pembuatan akta Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan oleh Notaris sama dengan mengisi blangko/isian/formulir yang sudah disediakan instansi pertanahan. Adapun mengenai bentuk Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan tersebut diatur secara tegas

³ *Loc, cit.*

dalam Pasal 96 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk selanjutnya disebut PMNA/PerKaban No. 3 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 untuk selanjutnya disebut PerKaban No. 8 Tahun 2012.⁴

Berdasarkan Pasal ini, bentuk Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan yang dipergunakan dalam pemberian HT dan tata cara pengisiannya harus dibuat mengikuti dan sesuai dengan lampiran yang diatur dalam PMNA/ Per.Kaban No. 3 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Per.Kaban No. 8 Tahun 2012. Bahkan ditegaskan pula dalam Pasal 96 ayat (3) PMNA/Per.Kaban 3 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Per.Kaban 8 Tahun 2012, bahwa pembuatan APHT tidak dapat dilakukan berdasarkan Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan yang pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan pada Pasal 96 ayat (1).

Hal ini mengandung makna, bahwa pembuatan Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan oleh Notaris pun juga harus tunduk pada bentuk dan ketentuan yang diatur dalam Pasal 96 ayat (1) PMNA/Per.Kaban No. 3 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Per.Kaban No. 8 Tahun 2012 tersebut. Bagi Notaris tidak terkecuali dalam pembuatan Surat Kuasa Membebani Hak

⁴ *Loc, cit.*

Tanggungjawab harus menggunakan blangko Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan yang telah disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini jelas tidak sesuai dengan kewenangan yang dipunyai oleh seorang Notaris, yakni kewenangan untuk membuat akta autentik, bukan mengisi blanko.

Kemudian dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432; untuk selanjutnya disebut Undang-Undang No. 30 Tahun 2004) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491; untuk selanjutnya disebut Undang-Undang No. 2 Tahun 2014) ditegaskan, bahwa “Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.

Demikian pula sebelum Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 menyebutkan “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan”.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan ini, maka jelas kewenangan Notaris adalah

membuat akta autentik, bukan membuat surat, atau mengisi blanko, seperti Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan. Dari Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 diketahui mensyaratkan pembuatan Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan “wajib” dengan akta Notaris atau akta PPAT.

Sehingga jelas bahwa kewenangan dalam membuat Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan tidak hanya berada pada Notaris, melainkan juga berada pada PPAT. SKMHT itu bisa dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT, keduanya dalam bentuk “akta”. Baik Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan itu dibuat dengan akta Notaris maupun akta PPAT, keduanya merupakan akta autentik. Di samping Notaris, PPAT juga merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta pengalihan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan.

Pada kedudukan demikian, maka akta-akta yang dibuat PPAT juga merupakan akta autentik. Pembuatan Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan dengan akta oleh Notaris tidak hanya mengikuti pedoman pengisian blanko/ formulir Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 96 ayat (1) PMNA/PerKaban No. 3 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban No. 8 Tahun 2012, akan tetapi juga harus mengikuti aturan hukum yang terkait dengan pembuatan akta autentik sebagaimana yang diatur dalam *Burgerlijk Wetboek vor Indonesie*

(*Staatsblad* Tahun 1848 Nomor 23; untuk selanjutnya disebut BW) dan peraturan jabatan Notaris.

Selanjutnya agar Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris mempunyai kekuatan hukum sebagai akta autentik, sudah tentu pembuatan Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan tersebut harus memenuhi syarat-syarat pembuatan akta Notaris. Rumusan norma hukum yang terkandung dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 mengandung pertentangan (inkonsistensi internal). Hal ini terlihat dengan kenyataan bahwa di satu sisi Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 mewajibkan kuasa membebaskan HT dibuat/dituangkan dengan akta Notaris, namun di sisi lain mensyaratkan bentuk kuasa membebaskan HT tersebut berupa “Surat”. Padahal Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 mensyaratkan kalau kuasa membebaskan HT itu dibuat/dituangkan dengan akta Notaris atau akta PPAT, bukan dituangkan dalam bentuk “Surat”.

Demikian pula tersirat suatu ketentuan Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan yang wajib dibuat dengan menggunakan akta autentik, baik yang dibuat oleh Notaris maupun PPAT. Ketentuan ini juga sekaligus menjadi syarat yang harus dipenuhi dalam membuat kuasa membebaskan HT tersebut. Hal ini sangat berdasar, karena sebagai pejabat umum akta yang dibuat oleh Notaris dan PPAT adalah

akta autentik sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris dan Peraturan Jabatan PPAT.⁵

Frasa “dibuat” sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 dalam hal ini mengandung makna bahwa Notaris seharusnya membuat akta, baik itu berkenaan dengan bentuk dan susunan kalimatnya, namun pada praktiknya Notaris tidak membuat SKMHT, hanya mengisi formulir SKMHT yang telah dibuat oleh pihak BPN, hal ini ditunjukkan dengan bentuk dan susunan kalimat dari format SKMHT telah disediakan oleh pihak BPN. Hal ini berarti menunjuka bahwa SKMHT tidak memenuhi ketentuan dan syarat sebagai suatu akta autentik.

Selama ini Notaris menggunakan SKMHT buatan pihak BPN, jika tidak menggunakan bentuk dan format yang disediakan tersebut, SKMHT tersebut tidak akan diterima oleh pihak BPN. Padahal Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 secara tegas menyebutkan, kalau SKMHT itu “dibuat” oleh Notaris. Dengan hanya mengisi blanko/formulir SKMHT yang disediakan pihak BPN, berarti Notaris tidak membuat akta autentik, melainkan membuat surat belaka. Hal ini tidak sejalan dengan kewenangan Notaris untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya seperti yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun

⁵ Made Oka Cahyadi Wiguna, *Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Pengaruhnya Terhadap Pemenuhan Asas Publisitas dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan*, Jurnal Legislasi Indonesia, Volume 14 Nomor 04, Desember 2017, Direktorat Jenderal Peraturan Perundang-undangan Kementerian Hukum dan HAM RI, Jakarta, 2017, hlm. 442.

2014. Sesuai dengan ketentuan itu, Notaris bukan mengisi akta seperti halnya mengisi SKMHT.

Berdasarkan berbagai penjelasan sebagaimana telah dijelaskan di atas terlihat jelas bahwa dalam persoalan pembuatan SKMHT dengan bentuk draft akta yang tidak sesuai dengan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tersebut telah mengakibatkan terjadinya ketidakpastian hukum dalam hal penyusunan SKMHT dalam hukum Hak Tanggungan. Menurut Syafruddin Kalo mengatakan bahwa, “kepastian hukum dapat kita lihat dari dua sudut, yaitu kepastian dalam hukum itu sendiri dan kepastian karena hukum.” Lebih lanjut Syafruddin Kalo menyatakan bahwa:⁶

Kepastian dalam hukum dimaksudkan bahwa setiap norma hukum itu harus dapat dirumuskan dengan kalimat-kalimat di dalamnya tidak mengandung penafsiran yang berbeda-beda. Akibatnya akan membawa perilaku patuh atau tidak patuh terhadap hukum. Dalam praktek banyak timbul peristiwaperistiwa hukum, di mana ketika dihadapkan dengan substansi norma hukum yang mengaturnya, kadangkala tidak jelas atau kurang sempurna sehingga timbul penafsiran yang berbedabeda yang akibatnya akan membawa kepada ketidakpastian. Kepastian dalam hukum dimaksudkan bahwa setiap norma hukum itu harus dapat dirumuskan dengan kalimat-kalimat di dalamnya tidak mengandung penafsiran yang berbeda-beda. Akibatnya akan membawa perilaku patuh atau tidak patuh terhadap hukum. Dalam praktek banyak timbul peristiwaperistiwa hukum, di mana ketika dihadapkan dengan substansi norma hukum yang mengaturnya, kadangkala tidak jelas atau kurang sempurna sehingga timbul penafsiran yang

⁶ Syafruddin Kalo, “Penegakan Hukum yang Menjamin Kepastian Hukum dan Rasa keadilan Masyarakat” dikutip dari <http://www.academia.edu.com> diakses 8 Desember 2016, hlm. 4.

berbedabeda yang akibatnya akan membawa kepada ketidakpastian.

Lebih lanjut Satjipto Rahardjo sebagaimana dikutip oleh Syafruddin Kalo mengatakan bahwa:⁷

Salah satu aspek dalam kehidupan hukum adalah kepastian, artinya, hukum berkehendak untuk menciptakan kepastian dalam hubungan antar orang dalam masyarakat. Salah satu yang berhubungan erat dengan masalah kepastian tersebut adalah masalah dari mana hukum itu berasal. Kepastian mengenai asal atau sumber hukum menjadi penting sejak hukum menjadi lembaga semakin formal

Selanjutnya Badai Husain hasibuan dan Rahmi Purnama Melati mengatakan bahwa:⁸

Dalam prakteknya di lapangan ternyata dapat kita lihat banyak sekali masyarakat pencari keadilan khususnya ekonomi lemah yang merasa tidak mendapatkan kepastian hukum. Hal ini disebabkan karena proses peradilan di Indonesia yang tergolong lama, dan biaya yang cukup mahal, padahal tujuan dibentuknya pengadilan itu salah satunya adalah untuk memperoleh kepastian hukum.

Berdasarkan pendapat dari berbagai pakar hukum yang ada maka terlihat bahwa penyusunan SKMHT yang telah dijelaskan juga di atas telah mengakibatkan adanya dualisme hukum bahkan disharmonisasi hukum terkait pembuatan akta oleh Notaris. Keadaan tersebut juga terjadi di daerah Pemalang. Dimana sistem pembuatan SKMHT di Pemalang juga memiliki kesamaan dengan penyusunan

⁷ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm. 4 dan 16.

⁸ Badai Husain Hasibuan dan Rahmi Purnama Melati, "Asas Kepastian Hukum Dalam Peradilan Indonesia" dikutip dari <http://www.amiyorazakaria.blogspot.com> diakses 9 Desember 2016, hlm. 1.

SKMHT pada umumnya. Hal ini dikarenakan ketentuan terkait pedoman pengisian blanko/ formulir SKMHT sebagaimana diatur dalam Pasal 96 ayat (1) PMNA/PerKaban No. 3 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban No. 8 Tahun 2012 masih berlaku di seluruh Indonesia hingga saat ini. Sehingga perlu kiranya dibahas lebih dalam lagi terkait “Kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dibuat Oleh Notaris Dengan Format PPAT Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Di Kota Pematang Sari”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan Penjelasan Di atas maka dapatlah disusun beberapa persoalan yang akan dibahas pada tesis ini, adapun persoalan yang dimaksudkan ialah:

1. Bagaimanakah pelaksanaan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan di Pematang Sari saat ini?
2. Apasajakah persoalan yang terdapat dalam pelaksanaan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan di Pematang Sari saat ini?
3. Bagaimanakah pelaksanaan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan di Pematang Sari yang seharusnya?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan di Pemalang saat ini.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis persoalan yang terdapat dalam pelaksanaan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan di Pemalang saat ini.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan di Pemalang yang seharusnya.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian diharapkan mempunyai manfaat baik teoritis maupun praktis yaitu sebagai berikut :

1. Manfaat Teoretis.
 - a. Sebagai sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum khususnya terkait pelaksanaan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.
 - b. Memberikan referensi keilmuan di bidang hukum bagi kepentingan akademis dan bahan kepustakaan.
 - c. Sebagai sarana pengimplementasian teori hukum ke dalam bentuk yang sebenarnya dalam praktik penerapannya di lapangan.

2. Manfaat Praktis.
 - a. Sebagai bahan kajian bagi Notaris dalam hal pelaksanaan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.
 - b. Sebagai sarana peningkatan kemampuan penulis dalam mengaplikasikan ilmu yang telah diperoleh di bangku kuliah pada praktik di lapangan.
 - c. Hasil penelitian merupakan jawaban terhadap masalah yang diteliti.

E. Kerangka Konseptual Dan Kerangka Teoritis

1. Kerangka Konseptual

a. Pengertian Notaris

Jabatan notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang nomor 30 Tahun 2004 tentang “Jabatan Notaris” dan biasa disebut dengan UUJN (UndangUndang Jabatan Notaris). Semua hal tentang Notaris harus mengacu pada Undang-Undang tersebut. Mengenai Notaris itu siapa, kewenangan, kewajiban, larangan semua diatur dalam Undang-Undang tersebut, dalam menjalankan jabatannya notaris harus berpedoman normatif kepada Undang undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Namun sebelum Undang-Undang itu berlaku

pengertian Notaris yang tercantum pada Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (Ord. Stbl. 1860 no 3) menyebutkan:⁹

Siapa notaris dan kewenangan dijelaskan dalam pasal ini yaitu, notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan membuat grosse, salinan dan untuk kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Peraturan Jabatan Notaris di atas telah dirubah dengan Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang menyebutkan:¹⁰

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.

Pemberian kualifikasi Notaris sebagai pejabat umum berkaitan dengan wewenang Notaris yang tertera dalam Pasal 15 ayat (1) UUN bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik, pemberian wewenang ini berbeda terhadap jabatan yang diberikan pada pejabat atau instansi lain. Produk yang dibuat oleh Notaris adalah akta otentik. Akta otentik merupakan akta yang dibuat oleh pejabat

⁹ Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1980, him. 27.

¹⁰ Karya Gemilang, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Jabatan Notaris dan PPAT*, 2009, Indonesia Legal Center Publising, Jakarta, hlm. 2.

umum dan bentuknya ditentukan oleh undang-undang, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan dan menjelaskan dalam Pasal 1868 pengertian dari akta otentik yaitu “suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh atau dihadapan pegawai atau pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”. Akta otentik berfungsi untuk suatu kepastian hukum dari para pihak dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan. Bukan hanya akta otentik saja yang menjadi kewenangan notaris, kewenangan lainnya diatur dalam Pasal 15 Undang-undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yaitu :

- 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 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 di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
 - c) Membuat kopi dari 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
 - 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.

Notaris dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-

undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan Undang-undang lainnya. Jabatan yang dimiliki oleh seorang notaris adalah jabatan kepercayaan dimana seseorang bersedia mempercayakan sesuatu kepadanya. Sebagai seorang kepercayaan, notaris memiliki hak untuk merahasiakan semua yang diberitahukan kepadanya selaku notaris, sekalipun ada sebagian yang tidak dicantumkan dalam akta. Hal ini terkait dengan hak ingkar seorang notaris, hak dimana seorang notaris dapat mengingkari posisinya sebagai seorang saksi yang mana dibolehkan oleh undang-undang untuk membeberkan semua rahasia yang disimpannya, dalam keadaan tertentu.

b. Penjelasan Mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Adapun Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan adalah surat kuasa yang dibuat dalam rangka pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan ketika debitor berhalangan hadir dan memberikan kuasanya kepada orang lain.¹¹ Pada kenyataannya debitor atau

¹¹ Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana, Jakarta, 2013, hlm. 117.

pihak ketiga sebagai pemilik jaminan tidak dapat selalu hadir untuk membuat APHT, sehingga debitor atau pihak ketiga pemilik jaminan membuat SKMHT.¹²

Keharusan membuat SKMHT dalam pemberian HT ini diatur dalam Pasal 15 UU No. 4/1996. Penggunaan SKMHT ini terbatas pada saat pemberi HT benar-benar tidak dapat hadir di hadapan PPAT, ketika pembuatan APHT dilakukan. Apabila keadaan seperti itu, pemberi HT dapat menunjuk pemegang HT atau pihak lain sebagai kuasanya untuk mewakilinya dalam pemberian HT. Pemberian kuasa membebankan HT tersebut dituangkan dalam SKMHT. Substansi SKMHT merupakan pemberian kuasa, yaitu untuk melakukan atau menyelenggarakan satu urusan tertentu, dalam hal ini yaitu “membebankan Hak Tanggungan” atau hanya khusus satu perbuatan untuk membebankan HT saja ke dalam bentuk APHT.¹³

SKMHT ini merupakan surat kuasa khusus yang ditujukan kepada pemegang HT atau pihak lain untuk mewakili pemberi HT hadir di hadapan PPAT untuk melakukan pembebanan HT, berhubung pemberi HT tidak dapat datang menghadap sendiri untuk melakukan tindakan membebankan HT di hadapan PPAT. Oleh

¹² Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, *Buku Referensi Hukum Perbankan: Hukum Jaminan*, Revka Petra Media, Surabaya, 2014, hlm. 74.

¹³ Habib Adjie, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan*, Citra Adiya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 9.

karena itu, bila hal tersebut “benar-benar diperlukan”, maka pembebanan HT dapat dikuasakan dalam suatu kuasa khusus yang diberikan langsung (sendiri) oleh pemberi HT. Penggunaan SKMHT ini khusus ditujukan untuk membebaskan HT belaka, bukan ditujukan untuk keperluan lain di luar untuk membebaskan HT ke dalam APHT. Pembuatan dan penggunaan SKMHT tersebut didasarkan pada 2 (dua) alasan, sebagai berikut:¹⁴

- 1) Syarat subjektif yaitu:
 - a) Pemberi HT tidak dapat hadir sendiri di hadapan notaris/PPAT untuk membuat APHT;
 - b) Prosedur pembebanan HT panjang/lama;
 - c) Biaya pembuatan HT cukup tinggi;
 - d) Kredit yang diberikan jangka pendek;
 - e) Kredit yang diberikan tidak besar/kecil;
 - f) Debitor sangat dipercaya/bonafid.
- 2) Syarat objektif yaitu:
 - a) Sertipikat belum diterbitkan;
 - b) Balik nama atas tanah pemberi HT belum dilakukan;
 - c) Pemecahan/penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi HT;
 - d) Roya/pencoretan belum dilakukan.

¹⁴ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 147-148.

Keharusan membuat SKHMT hendaknya jangan ditafsirkan, bahwa setiap pemberian HT ngan diwajibkan disertai dengan SKMHT, tidak demikian maksud Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996. Maksudnya, bila pemberian Hak Tanggungan dikuasakan kepada pihak atau orang lain, maka kuasa yang demikian “wajib” dituangkan dalam bentuk akta, baik akta notaris atau akta PPAT. Bentuk aktanya berupa SKMHT seperti yang dipersyaratkan dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996.¹⁵

SKMHT merupakan akta yang dibuat oleh pejabat umum, dalam hal ini Notaris atau PPAT, sehingga secara formal bahwa SKMHT mempunyai kekuatan mengikat dan sebagai alat bukti yang kuat.¹⁶ Pembuatan SKMHT tersebut terikat pada persyaratan dan bentuk tertentu yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Bila tidak dipenuhi persyaratan dan bentuk tertentu tersebut, maka sesuai dengan Penjelasan atas Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996, “surat kuasa” yang demikian diancam “batal demi hukum”. Sekali lagi, kewajiban di sini bertalian dengan “kewajiban” penuangan SKMHT tersebut dalam bentuk akta notaris atau akta PPAT. Selain harus dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, pembuatan SKMHT juga harus memenuhi persyaratan

¹⁵ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 439.

¹⁶ *Op, cit*, hlm. 11.

tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UU No. 4/1996, yaitu:

- a) SKMHT dibuat semata-mata dalam rangka membebankan HT. Dalam SKMHT tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada kuasa membebankan HT. Dilarang, misalnya memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek HT, atau memperpanjang hak atas tanah.
- b) SKMHT tidak memuat hak substitusi. Dalam SKMHT dilarang memuat kuasa penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Dalam hal ini, bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain.
- c) SKMHT harus mencantumkan secara jelas objek HT, jumlah utang dengan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitornya apabila debitor bukan pemberi HT. Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan HT ini sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi HT.

- d) Kuasa membebaskan HT dimaksud tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apa pun juga, kecuali:
- (1) Dicabut atas kesepakatan bersama;
 - (2) Kuasa tersebut telah dilaksanakan;
 - (3) Jangka waktu berlakunya SKMHT telah habis atau berakhir;
 - (4) Tidak dilaksanakan atau tidak diikuti dengan pembuatan APHT;
 - (5) Pembatalan pengadilan.

SKMHT memberikan kedudukan yang kuat kepada kreditor, karena SKMHT tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir karena sebab apapun. Oleh karena itu, kreditor tidak perlu merasa khawatir akan kekuatan SKMHT, yang perlu diperhatikan adalah masa berlakunya SKMHT, sebab SKMHT gugur demi hukum bila masa berlakunya berakhir. Masa berlaku SKMHT tidak dapat diperpanjang oleh karena itu PPAT harus sungguh-sungguh memperhatikan dan memperhitungkan masa berlakunya SKMHT sehingga menghindarkan diri dari tidak dapat dibuatnya APHT yang dikarenakan telah berakhirnya masa berlakunya SKMHT.¹⁷ Adanya pembatasan waktu penggunaan SKMHT ini salah satu

¹⁷Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, KaryaMedia, Yogyakarta, 2014, hlm. 301.

tujuannya untuk menghindarkan berlarut-larutnya waktu pelaksanaan pemberian APHT.¹⁸

c. Pengertian Akta

Pengertian Akta Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. Hal ini tercantum dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Sedangkan pengertian akta di bawah tangan adalah akta yang di buat tetapi bertentangan dengan Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 yang kemudian ketentuan tersebut diatur di dalam Pasal 41 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Menurut S.J Fockema Andrea dalam bukunya *Rechts geleerd handwoordenboek*, kata akta itu berasal dari bahasa latin acta yang berarti geschrift atau surat. Secara umum akta mempunyai dua arti yaitu :¹⁹

- (1) Perbuatan (handling) atau perbuatan hukum (rechtshandeling);
- (2) Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai atau untuk digunakan;

¹⁸ Habib Adjie, *Op, cit*, hlm. 15

¹⁹ Widhi Yuliawan, 2013, diakses dari: <http://widhiyuliawan.blogspot.com/> pada hari Senin, tanggal 24 Januari 2020.

- (3) sebagai perbuatan hukum tertentu yaitu berupa tulisan yang ditunjukkan kepada pembuktian tertentu.

Macam Akta Notaris Berdasarkan bentuknya akta Notaris dibagi menjadi dua macam yaitu akta autentik dan akta dibawah tangan, yang dijelaskan sebagai berikut :

- (1) Akta Autentik Akta Autentik yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *authentic deed*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *authentieke akte van*.²⁰ yang mana di Indonesia diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara menyebutkan pengertian akta autentik adalah “Suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undangundang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”. Sedangkan dalam Pasal 1 angka 7 UUJN menyebutkan juga pengertian akta autentik yaitu: “akta notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini”.
- (2) Akta di Bawah Tangan Berdasarkan Pasal 1874 KUHPerdara menyebutkan bahwa: “yang dianggap sebagai tulisan dibawah tangan adalah akta yang

²⁰ Salim HS., *Teknik Pembuatan Akta Satu “Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris Bentuk dan Minuta Akta”*, Cetakan ke-1, PT. Raja Grafindo Perasada, Mataram, 2015, hal. 17.

ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum”. Sedangkan ditinjau dari Undang-Undang Jabatan Notaris akta dibawah tangan dapat dibagi menjadi dua yaitu akta dibawah tangan yang dilegalisasi dan akta dibawah tangan diwaarmekan, diatur dalam Pasal 15 ayat 2 huruf a dan b UUNJ, berbunyi :

- 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.

Selanjutnya untuk akta otentik berdasarkan pihak yang membuatnya dibagi menjadi dua yaitu :

(1) Akta para pihak (*partij akte*)

Akta para pihak (*partij akte*) adalah akta yang memuat keterangan (berisi) apa yang dikehendaki oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Mislanya pihak-pihak yang bersangkutan mengatakan menjual/membeli selanjutnya pihak notaris merumuskan kehendak para pihak tersebut dalam suatu akta. Partij akte ini mempunyai kekuatan

pembuktian sempurna bagi pihak-pihak yang bersangkutan termasuk para ahli warisnya dan orang-orang yang menerima hak dari mereka itu. Ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata dianggap berlaku bagi partij akte ini. Mengenai kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga tidak diatur, jadi *partij akte* adalah :

- (a) Inisiatif ada pada pihak-pihak yang bersangkutan.
- (b) Berisi keterangan pihak-pihak.

(2) Akta Pejabat (*Ambtelijke Akte* atau *Relaas Akte*)

Akta yang memuat keterangan resmi dari pejabat yang berwenang. Jadi akta ini hanya memuat keterangan dari satu pihak saja, yakni pihak pejabat yang membuatnya. Akta ini dianggap mempunyai kekuatan pembuktian terhadap semua orang, misalnya akta kelahiran. Jadi *Ambtelijke Akte* atau *Relaas Akte* merupakan :²¹

- (a) Inisiatif ada pada pejabat.
- (b) Berisi keterangan tertulis dari pejabat pembuat akta.

²¹ Mochammad Dja'is dan RMJ. Koosmargono, *Membaca dan Mengerti HIR*, Badan Penerbit Undip, Semarang, 2008, hlm. 154-155.

2. Kerangka Teoritis

a. Teori Keadilan Hukum

Keadilan merupakan alat pemersatu tatanan kehidupan bermasyarakat yang beradab. Untuk itu Hukum diciptakan agar supaya tiap individu anggota masyarakat serta penyelenggara negara melaksanakan tindakan yang dibutuhkan guna menjaga hubungan sosial dan tercapainya tujuan kehidupan bermasyarakat secara bersama atau sebaliknya supaya tidak melakukan tindakan yang bisa merusak suatu tatanan keadilan. Apabila tindakan yang diperintahkan tidak dapat dilakukan atau larangan dilanggar, menyebabkan tatanan sosial menjadi terganggu disebabkan tercederainya keadilan. Guna mengembalikan suatu ketertiban kehidupan bermasyarakat, keadilan harus ditegakkan. Setiap pelanggaran hukum tentu akan mendapatkan sanksi hukum sebagaimana sesuai dengan tingkat pelanggarannya.²²

Keadilan merupakan pijakan moral hukum dan juga sebagai tolok ukur terhadap sistem hukum positif. Keadilan merupakan pangkal dari hukum positif dan konstitutif. Sedangkan konstitutif, disebabkan keadilan

²² Moh. Mahfud MD, "Penegakan Hukum Dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik", Bahan pada Acara Seminar Nasional "Saatnya Hati Nurani Bicara" yang diselenggarakan oleh DPP Partai HANURA. Mahkamah Konstitusi Jakarta, 8 Januari 2009.

merupakan unsur yang mutlak bagi hukum sebagai hukum.

Tanpa keadilan, kebijakan dan atau aturan aturan tidak pantas sebagai hukum. Jika, dalam penegakan hukum condong pada nilai kepastian hukum atau berasal dari aspek peraturannya, maka sebagai suatu nilai hukum telah menggeser nilai nilai keadilan dan nilai kegunaan / kemanfaatan. Hal ini disebabkan, pada kepastian hukum yang paling penting yakni peraturannya itu sendiri sesuai terhadap apa yang dirumuskan. Demikian pula ketika nilai kemanfaatan / kegunaan yang lebih dikedepankan, maka nilai kemanfaatan / kegunaan akan menggeser nilai kepastian hukum atau nilai keadilan karena yang terpenting bagi nilai kemanfaatan kegunaan merupakan suatu fakta apakah hukum bermanfaat / berguna bagi masyarakat. Hal ini berlaku juga saat ketika yang mendapat perhatian hanya nilai keadilan, maka berdampak pada tergesernya nilai kepastian hukum serta kemanfaatan. Hal ini berimplikasi, dalam penegakkan hukum wajib ada keseimbangan antara ketiga nilai tersebut.²³

Sesungguhnya konsep keadilan sangat sulit mencari tolak ukurnya karena adil bagi satu pihak belum tentu

²³ LBH Perjuangan, 2010, Penegakan Hukum Yang Menjamin Keadilan, Kepastian Hukum Dan Kemanfaatan (Studi Kasus: Kasus Mbah Minah). <http://lbhperjuangan.blogspot.com/2010/10/penegakan-hukum-yang-menjamin-keadilan.html>, diakses 4 Januari 2020.

dirasakan oleh pihak lainnya. Kata keadilan berasal dari kata adil, yang berarti dapat diterima secara obyektif.²⁴ Lebih lanjut menurut Aristoteles, ada beberapa pengertian keadilan, antara lain yakni Keadilan berbasis persamaan, distributif, dan korektif.²⁵ Keadilan berbasis persamaan, didasarkan atas prinsip bahwa hukum mengikat semua orang, sehingga keadilan yang hendak dicapai oleh hukum dipahami dalam konteks kesamaan. Kesamaan yang dimaksudkan disini terdiri dari atas kesamaan numerik dan kesamaan proporsional. Kesamaan numerik berprinsip kesamaan derajat atas setiap orang di hadapan hukum, sedangkan kesamaan proporsional adalah memberi kepada setiap orang apa yang sudah menjadi haknya. Keadilan distributif, hal ini identik dengan keadilan proporsional, dimana keadilan distributif berpangkal pada pemberian hak sesuai dengan besar kecilnya jasa, sehingga dalam hal ini keadilan didasarkan pada persamaan, melainkan sesuai dengan porsinya masing-masing (proporsional). Keadilan korektif, pada dasarnya merupakan keadilan yang bertumpu pada pembetulan atas suatu kesalahan, misalnya apabila ada kesalahan orang yang menimbulkan kerugian

²⁴ Algra, dkk., *Mula Hukum*, Jakarta, Binacipta, 1983, hlm. 7.

²⁵ Aristoteles, (384 SM – 322 SM) adalah seorang filsuf Yunani. Ia menulis tentang berbagai subyek yang berbeda, termasuk fisika, metafisika, puisi, logika, retorika, politik, pemerintahan, etnis, biologi, zoologi, ilmu alam dan karya seni. Bersama dengan Socrates dan Plato, ia dianggap menjadi seorang di antara tiga orang filsuf yang paling berpengaruh di pemikiran Barat. Dikutip dari <http://id.wikipedia.org/wiki/Aristoteles/keadilan>. diakses 13 Desember 2016, jam 21.00 WIB. hlm. 1.

bagi orang lain, maka orang yang mengakibatkan munculnya kerugian, harus memberikan ganti rugi (kompensasi) kepada pihak yang menerima kerugian untuk memulihkan keadaannya sebagai akibat dari kesalahan yang dilakukan.²⁶

Sementara itu menurut Thomas Aquinas, keadilan dapat dibagi dua, yaitu keadilan yang bersifat umum dan keadilan yang bersifat khusus. Keadilan yang bersifat umum adalah keadilan yang dirumuskan dalam peraturan perundang-undangan yang wajib ditaati demi kepentingan umum. Adapun keadilan khusus adalah keadilan yang didasarkan atas persamaan atau proporsionalitas.²⁷

Lebih lanjut Hans Kelsen berpandangan bahwa suatu tata sosial adalah tata yang adil. Pandangan ini bermakna bahwa tata tersebut mengatur perbuatan manusia dengan tata cara yang dapat memberikan kebahagiaan bagi seluruh masyarakat. Keadilan adalah kebahagiaan sosial yang tidak bisa ditemukan manusia sebagai individu dan berusaha mencarinya dalam masyarakat. Oleh karena itu, kerinduan manusia pada

²⁶ *Loc, cit.*

²⁷ Thomas Aquinas (1225-1274) lahir di Roccasecca dekat Napoli, Italia. Ia adalah seorang filsuf dan teolog dari Italia yang sangat berpengaruh pada abad pertengahan. Karya Thomas Aquinas yang terkenal adalah *Summa Theologiae* (1273), yaitu sebuah buku yang merupakan sintesis dari filsafat Aristoteles dan ajaran Gereja Kristen. Dikutip dari <http://id.wikipedia.org/wiki/Thomas/Aquinas/keadilan> diakses 13 Desember 2016, diakses 13 Desember 2016, jam 21.30 WIB. hlm. 2.

keadilan pada hakekatnya adalah kerinduan terhadap kebahagiaan. Artinya adanya pengakuan masyarakat terhadap keadilan yang dihasilkan, keadilan tersebut hanya dapat diperoleh dari tatanan.²⁸ Selanjutnya menurut Socrates sebagaimana dikutip Ahmad Fadlil Sumadi mengatakan bahwa, “hakekat hukum dalam memberikan suatu keputusan yang berkeadilan haruslah: tidak berat sebelah, berpegang pada fakta yang benar, dan tidak bertindak sewenang-wenang atas kekuasaannya.”²⁹

Kemudian menurut Satjipto Rahardjo sebagaimana dikutip oleh Syafruddin Kalo mengatakan bahwa, “keadilan adalah inti atau hakikat hukum.”³⁰ Keadilan tidak hanya dapat dirumuskan secara matematis bahwa yang dinamakan adil bila seseorang mendapatkan bagian yang sama dengan orang lain. Karena keadilan sesungguhnya terdapat dibalik sesuatu yang tampak dalam

²⁸ Hans Kelsen (1881-1973). Kelsen lahir di Praha, Austria pada 11 Oktober 1881. Ia adalah seorang ahli hukum dan filsuf Teori Hukum Murni (the Pure Theory of Law). Pada 1906, Kelsen mendapatkan gelar doktornya pada bidang hukum. Kelsen memulai kariernya sebagai seorang teoritis hukum. Oleh Kelsen, filosofi hukum yang ada pada waktu itu dikatakan telah terkontaminasi oleh ideologi politik dan moralitas di satu sisi, dan telah mengalami reduksi karena ilmu pengetahuan di sisi yang lain. Kelsen menemukan bahwa dua pereduksi ini telah melemahkan hukum. Dikutip dari <http://id.wikipedia.org/wiki/hans/kelsen/keadilan> diakses 13 Desember 2016, diakses 13 Desember 2016, jam 21.45 WIB. hlm. 1.

²⁹ Ahmad Fadlil Sumadi, “Hukum dan Keadilan Sosial” dikutip dari <http://www.suduthukum.com> diakses 13 Desember 2016, hlm. 5.

³⁰ Syafruddin Kalo, “Penegakan Hukum yang Menjamin Kepastian Hukum dan Rasa keadilan Masyarakat” dikutip dari <http://www.academia.edu.com> diakses 8 Desember 2016, hlm. 5.

angka tersebut (metafisis), terumus secara filosofis oleh penegak hukum yaitu hakim.³¹

Kemudian menurut L.J Van Apeldoorn mengatakan bahwa, "keadilan tidak boleh dipandang sama arti dengan persamarataan, keadilan bukan berarti bahwa tiap-tiap orang memperoleh bagian yang sama." Maksudnya keadilan menuntut tiap-tiap perkara harus ditimbang tersendiri, artinya adil bagi seseorang belum tentu adil bagi yang lainnya. Tujuan hukum adalah mengatur pergaulan hidup secara damai jika ia menuju peraturan yang adil, artinya peraturan dimana terdapat keseimbangan antara kepentingan-kepentingan yang dilindungi, dan setiap orang memperoleh sebanyak mungkin yang menjadi bagiannya.³² Selanjutnya L.J Van Apeldoorn menambahkan bahwa.³³

Keadilan tidak boleh dipandang sama arti dengan persamarataan. Keadilan bukan berarti bahwa tiap-tiap orang memperoleh bagian yang sama....Jika hukum semata-mata menghendaki keadilan, jadi semata-mata mempunyai tujuan memberi tiap-tiap orang apa yang patut diterimanya, maka ia tak dapat membentuk peraturan-peraturan umum....Tertib hukum yang tak mempunyai peraturan umum, bertulis atau tidak bertulis adalah tidak mungkin. Tak adanya peraturan umum, berarti ketidaktentuan yang sungguh-sungguh, mengenai apa yang disebut adil atau tidak adil. Ketidaktentuan itu akan

³¹ *Loc, cit.*

³² L.J. Van Apeldoorn, Pengantar Ilmu Hukum, terj. Oetarid Sadino, Jakarta, Pradnya Paramita, 1993, hlm. 11.

³³ *Ibid*, hlm. 11-13

menyebabkan perselisihan. Jadi hukum harus menentukan peraturan umum, harus menyamaratakan. Keadilan melarang menyamaratakan; keadilan menuntut supaya tiap-tiap perkara harus ditimbang tersendiri....makin banyak hukum memenuhi syarat, peraturan yang tetap, yang sebanyak mungkin meniadakan ketidakpastian, jadi makin tepat dan tajam peraturan hukum itu, makin terdesaklah keadilan. Itulah arti *summum ius, summa iniuria*, keadilan yang tertinggi adalah ketidakadilan yang tertinggi

Dalam pengertian lain, menurut Satjipto Rahardjo sebagaimana dikutip oleh Syafruddin kalo menekankan bahwa, “merumuskan konsep keadilan bagaimana bisa menciptakan keadilan yang didasarkan pada nilai-nilai keseimbangan atas persamaan hak dan kewajiban.”³⁴ Kemudian menurut Ahmad Ali MD mengatakan bahwa, “keadilan sebuah putusan hukum yang dijatuhkan oleh hakim terhadap pencari keadilan haruslah diambil berdasarkan kebenaran substantif, memberikan sesuatu kepada yang berhak menerimanya.”³⁵

b. Teori Sistem Hukum

Lawrence M. Friedman menyatakan bahwa hukum itu terdiri dari komponen struktur, substansi dan kultur.³⁶

³⁴ Syafruddin Kalo, “Penegakan Hukum yang Menjamin Kepastian Hukum dan Rasa keadilan Masyarakat” dikutip dari <http://www.academia.edu.com> diakses 8 Desember 2016, hlm. 5.

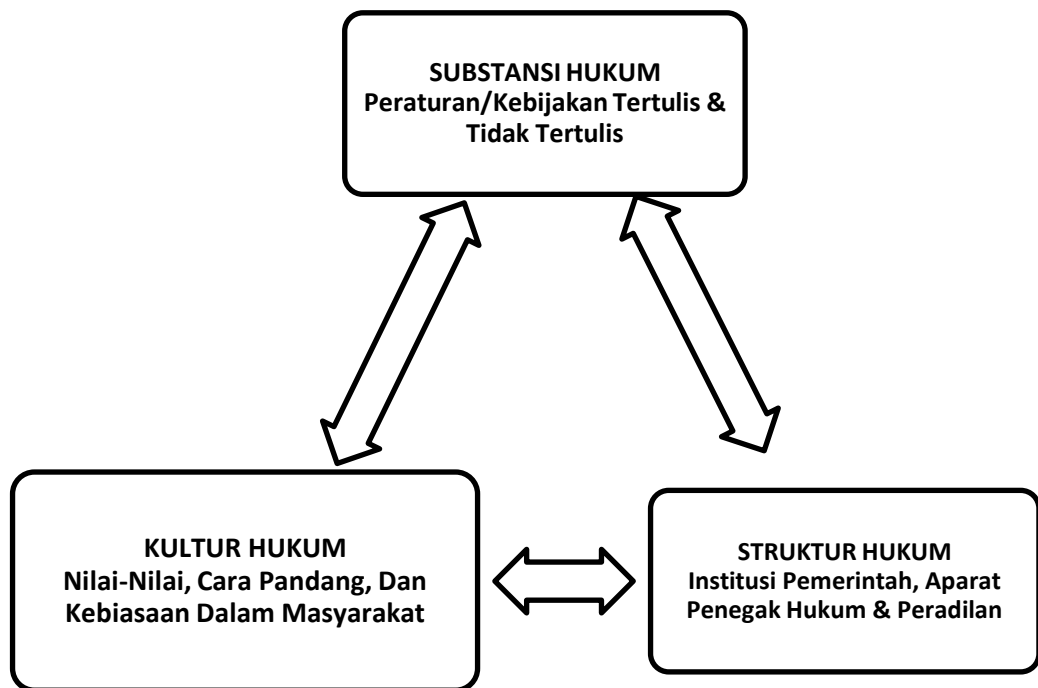
³⁵ Ahmad Ali MD, “Keadilan Hukum Bagi Orang Miskin,” *Jurnal Mimbar Hukum dan Keadilan*, (Jogjakarta) Edisi 1, 2012, hlm. 132.

³⁶ Esmi Warassih, *Pranata Hukum Sebuah Telaah Sosiologis*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2011, hlm. 28.

- a) Komponen struktur yaitu kelembagaan yang diciptakan oleh sistem hukum itu dengan berbagai macam fungsi dalam rangka mendukung bekerjanya sistem tersebut. Komponen ini dimungkinkan melihat bagaimana sistem hukum itu memberikan pelayanan terhadap penggarapan bahan-bahan hukum secara teratur.
- b) Komponen substantif, yaitu sebagai output dari sistem hukum, berupa peraturan-peraturan, keputusan-keputusan yang digunakan baik oleh pihak yang mengatur maupun yang diatur.
- c) Komponen kultur, yaitu terdiri dari nilai-nilai, sikap-sikap, persepsi, *custom, ways of doing, ways of thinking, opinion* yang mempengaruhi bekerjanya hukum oleh Lawrence M. Friedman disebut sebagai kultur hukum. Kultur hukum inilah yang berfungsi sebagai jembatan yang menghubungkan antara peraturan hukum dengan tingkah laku hukum seluruh warga masyarakat.

Pandangan dari Friedman tersebut dapat digambarkan dengan bagan sebagai berikut:³⁷

³⁷Mahmutarom, HR., *Rekonstruksi Konsep Keadilan, Studi Perlindungan Korban Tindak Pidana Terhadap Nyawa Menurut Hukum Islam, Konstruksi Masyarakat, Dan Instrumen Internasional*, UNDIP, Semarang, 2016, hlm. 289.



agan I:
Penjelasan Teori Sistem Hukum Lawrence M. Friedman

c. Teori Hukum Progresif

Progresif adalah kata yang berasal dari bahasa asing (Inggris) yang asal katanya adalah *progress* yang artinya maju. Hukum Progresif berarti hukum yang bersifat maju. Istilah hukum progresif, diperkenalkan oleh Satjipto Rahardjo, yang dilandasi asumsi dasar bahwa hukum adalah untuk manusia. Satjipto Rahardjo merasa prihatin dengan rendahnya kontribusi ilmu hukum dalam mencerahkan bangsa Indonesia, dalam mengatasi krisis, termasuk krisis dalam bidang hukum itu sendiri.

Adapun pengertian hukum progresif, adalah mengubah secara cepat, melakukan pembalikan yang mendasar dalam teori dan praksis hukum, serta melakukan berbagai terobosan. Pembebasan tersebut di dasarkan pada prinsip bahwa hukum adalah untuk manusia dan bukan sebaliknya dan hukum itu tidak ada untuk dirinya sendiri, melainkan untuk sesuatu yang lebih luas yaitu untuk harga diri manusia, kebahagiaan, kesejahteraan, dan kemuliaan manusia.³⁸

Pengertian sebagaimana dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo tersebut berarti hukum progresif adalah serangkaian tindakan yang radikal, dengan mengubah sistem hukum (termasuk merubah peraturan-peraturan hukum bila perlu) agar hukum lebih berguna, terutama dalam mengangkat harga diri serta menjamin kebahagiaan dan kesejahteraan manusia. Secara lebih sederhana hukum progresif adalah hukum yang melakukan pembebasan, baik dalam cara berpikir maupun bertindak dalam hukum, sehingga mampu membiarkan hukum itu mengalir saja untuk menuntaskan tugasnya mengabdikan kepada manusia dan kemanusiaan. Jadi tidak ada rekayasa atau keberpihakan dalam menegakkan hukum. Sebab

³⁸ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum; Pencarian, Pembebasan dan Pencerahan*, Surakarta: Muhammadiyah Press University, 2004.

menurutnya, hukum bertujuan untuk menciptakan keadilan dan kesejahteraan bagi semua rakyat.

Satjipto Rahardjo mencoba menyoroti kondisi di atas ke dalam situasi ilmu-ilmu sosial, termasuk ilmu hukum, meski tidak sedramatis dalam ilmu fisika, tetapi pada dasarnya terjadi perubahan yang fenomenal mengenai hukum yang di rumuskannya dengan kalimat dari yang sederhana menjadi rumit dan dari yang terkotak-kotak menjadi satu kesatuan. Inilah yang disebutnya sebagai pandangan holistik dalam ilmu (hukum). Pandangan holistik tersebut memberikan kesadaran visioner bahwa sesuatu dalam tatanan tertentu memiliki bagian yang saling berkaitan baik dengan bagian lainnya atau dengan keseluruhannya.

Hukum progresif bermakna hukum yang peduli terhadap kemanusiaan sehingga bukan sebatas dogmatis belaka. Secara spesifik hukum progresif antara lain bisa disebut sebagai hukum yang pro rakyat dan hukum yang berkeadilan. Konsep hukum progresif adalah hukum tidak ada untuk kepentingannya sendiri, melainkan untuk suatu tujuan yang berada di luar dirinya. Oleh karena itu, hukum progresif meninggalkan tradisi *analytical jurisprudence* atau *rechtsdogmatiek*. Aliran-aliran tersebut hanya melihat ke dalam hukum dan membicarakan serta melakukan

analisis ke dalam, khususnya hukum sebagai suatu bangunan peraturan yang dinilai sebagai sistematis dan logis. Hukum progresif bersifat responsif yang mana dalam responsif ini hukum akan selalu dikaitkan pada tujuan-tujuan di luar narasi tekstual hukum itu sendiri.³⁹

Progresifisme hukum mengajarkan bahwa hukum bukan raja, tetapi alat untuk menjabarkan dasar kemanusiaan yang berfungsi memberikan rahmat kepada dunia dan manusia. Asumsi yang mendasari progresifisme hukum adalah pertama hukum ada untuk manusia dan tidak untuk dirinya sendiri, kedua hukum selalu berada pada status *law in the making* dan tidak bersifat final, ketiga hukum adalah institusi yang bermoral kemanusiaan.

Perbedaan antar ilmu hukum dogmatis dengan teori hukum adalah ilmu hukum positif/dogmatis membahas persoalan hukum dengan beracuan kepada peraturan hukum positif yang berlaku, sehingga bersifat sangat “apa adanya” (*das Sein*), tetapi sebaliknya teori hukum tidak menganalisis hukum dengan acuan kepada hukum positif/dogmatis yang berlaku. Teori hukum mengacu kepada dalil-dalil teoritisnya melalui suatu penalaran yang mendalam, sehingga berbeda dengan ilmu hukum positif, teori hukum lebih melihat hukum sebagai “apa yang

³⁹ Achmad Roestandi, *Responsi Filsafat Hukum*, Bandung: Armico, 1992, hlm.12

semestinya” (*das Sollen*). Dengan perkataan lain, yang dicari oleh ilmu hukum adalah validitas suatu aturan hukum dan tindakan hukum, sedangkan teori hukum lebih mencari kebenaran dan pencapaian keadilan dari suatu aturan atau kaidah hukum.

F. Metode Penelitian

Fungsi penelitian yaitu untuk menemukan sesuatu yang efektif dan bermanfaat dalam menuangkan gagasan.⁴⁰ Sebuah penelitian ilmiah harus dilakukan melalui metode-metode ilmiah tertentu agar penelitian yang dihasilkan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini berupa metode penelitian hukum yaitu sebagai berikut:

1. Jenis Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka, dapat dinamakan penelitian normatif atau penelitian hukum kepustakaan. Pendekatan masalah yuridis normatif yang dilakukan dengan menganalisis mengenai pelaksanaan pembuatan SKMHT.⁴¹

⁴⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 35

⁴¹ Sri Mahmudji dan Soejono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, Jakarta, ,2003, hlm. 14.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan penulis tergolong dalam penelitian deskriptif analitis. Deskriptif analitis dapat dikatakan sebagai suatu cara bagaimana suatu data ditampilkan agar informasi yang ditampilkan dapat secara jelas diterima oleh orang lain. Spesifikasi penelitian deskriptif analitis yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan masalah pembuatan akte SKMHT yang selama ini berbeda dengan perspektif akte dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Kegiatan penelitian yang dilakukan penulis adalah kegiatan penelitian kepustakaan sekaligus penelitian lapangan karena penelitian ini tidak hanya mempelajari materi kepustakaan yang berupa literatur, buku-buku, tulisan dan makalah tentang masalah pembuatan akte SKMHT yang selama ini berbeda dengan perspektif akte dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, akan tetapi dilakukan juga pengambilan data langsung di lapangan.⁴²

3. Jenis Dan Sumber Data

Dalam penelitian ini jenis data meliputi :

- a. Bahan hukum primer yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan topik pembahasan penelitian ini, antara lain :

⁴²1LP3M Adil Indonesia, Pengetahuan Tentang Metode Penelitian, 2011, <http://lp3madilindonesia.blogspot.com/2011/01/divinisi-penelitian-metode-dasar.html>, diakses 4 Januari 2020.

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - 2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960;
 - 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
 - 4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris;
 - 5) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; dan
 - 6) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk serta penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti buku, koran, artikel, dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.
- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari Kamus Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.
4. Teknik Pengumpulan Data

Kegiatan yang dilakukan dalam pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan cara mengumpulkan (dokumentasi) data sekunder berupa dokumen-dokumen, arsip-arsip, literatur, dan yang mendukung. Adapun penelitian ilmiah ini

menggunakan teknik studi kepustakaan dalam mengumpulkan dan menyusun data yang diperlukan. Penelitian Kepustakaan, dilakukan untuk memperoleh data sekunder guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat para ahli atau pihak-pihak yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan formal maupun data, melalui naskah resmi yang ada atau pun bahan hukum yang berupa Peraturan Perundang undangan yang berlaku, buku-buku hasil penelitian, dokumentasi, majalah, jurnal, surat kabar, internet dan sumber lainnya dengan masalah-masalah yang akan dibahas dalam tesis ini.

5. Metode Analisis Data

Penelitian dalam Tesis ini bersifat deskriptif kualitatif analitis. Penelitian yang bersifat deskriptif kualitatif analitis merupakan suatu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan, dan menganalisis peraturan hukum. Dengan menggunakan sifat deskriptif ini, maka peraturan hukum dalam penelitian ini dapat dengan tepat digambarkan dan dianalisis sesuai dengan tujuan penelitian ini. Pendekatan masalah mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku (Statute).

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

- Bab I Pendahuluan Merupakan bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan.
- Bab II Tinjauan Pustaka Membahas mengenai Tinjauan Umum Tentang Notaris yang terdiri dari Lahirnya Jabatan Notaris, Perkembangan Notaris di Indonesia, Pengertian Notaris, Dasar Hukum Notaris, Tugas dan wewenang Notaris, tanggungjawab Notaris, Tempat dan Kedudukan Notaris. Bab ini juga membahas tentang Akta Notaris meliputi Pengertian Akta Notaris, Jenis-jenis Akta, Pembuatan Akta, Kekuatan Pembuktian Akta. Kemudian pada bab ini juga dibahas perihal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan baik kedudukan SKMHT, bentuk SKMHT, hingga fungsi dari SKMHT.
- Bab III Hasil penelitian dan pembahasan berisi meneliti, membahas tentang pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dari perpektif Unfang-Undang Nomor 2

Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris khususnya di wilayah Pematang.

Bab IV Penutup Berisi Simpulan hasil penelitian dan Saran-saran yang diperlukan.