

**KEABSAHAN AKTA SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK
TANGGUNGAN YANG DITANDATANGAN SEBELUM TANGGAL
AKTA DITERBITKAN DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar

Magister Kenotariatan (M.Kn.)



Oleh :

Akirin, S.H.

NIM : 21302000097

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2022

**KEABSAHAN AKTA SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK
TANGGUNGAN YANG DITANDATANGAN SEBELUM TANGGAL
AKTA DITERBITKAN DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn.)



PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn.)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2022

**KEABSAHAN AKTA SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK
TANGGUNGAN YANG DITANDATANGAN SEBELUM TANGGAL
AKTA DITERBITKAN DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM**


Oleh :

Akirin, S.H.

NIM : 21302000097

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:
Pembimbing
Tanggal,


Dr. Djunaedi, S.H., Sp.N.
NIDK. 8897823420

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn.)




Dr. H. Jayade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN. 0620046701

**KEABSAHAN AKTA SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK
TANGGUNGAN YANG DITANDATANGAN SEBELUM TANGGAL
AKTA DITERBITKAN DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM**

Oleh :

Akirin, S.H.

NIM : 21302000097

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal, 11 Februari 2023

Dan Dinyatakan LULUS

Ketua Penguji :



Prof. Dr. Hj. S.H., M.Hum.

NIDN : 0621057002

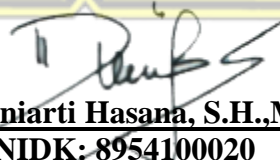
Anggota :



Dr. Djunaedi, S.H., Sp.N.

NIDK: 8897823420

Anggota :



Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.

NIDK: 8954100020

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan



Dr. A. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN. 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Akirin, S.H.

NIM : 21302000097

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan

Fakultas/Program : Hukum/Program Megister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Keabsahan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Ditandatangani Sebelum Tanggal Akta Diterbitkan Dalam Konsepsi Kepastian Hukum” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 06 Februari 2023

Yang membuat pernyataan



AKIRIN, S.H.
21302000097

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Akirin, S.H.

NIM : 21302000097

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir/Tesis dengan judul:

“Keabsahan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Ditandatangani Sebelum Tanggal Akta Diterbitkan Dalam Konsepsi Kepastian Hukum”

dan menyetujuinyamenjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media sosial lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebaga pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh, apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 06 Februari 2023

Yang membuat pernyataan



AKIRIN, S.H.
21302000097

ABSTRAK

Mekanisme penandatanganan akta notariil tidak hanya terbatas pada persoalan bahwa akta tersebut harus ditandatangani, namun penandatanganan akta tersebut juga harus dihadapan notaris sebagaimana telah diatur dalam Pasal 16 ayat

(1) UUNJ. Tujuan Penelitian ini adalah untuk mengalisis ketentuan pembebanan hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang yang berlaku saat ini, faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya penandatanganan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebelum tanggal akta diterbitkan atau dengan kata lain akta ditandatangani tanpa diberi tanggal dan nomor akta, dan akibat hukum dari penandatanganan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebelum tanggal akta diterbitkan dengan kata lain akta ditandatangani tanpa diberi tanggal dan nomor akta.

Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah metode penelitian hukum yuridis sosiologis. Spesifikasi penelitian ini menggunakan deskriptif analisis. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer yang meliputi UUD 1945; Undang-Undang No.2 Tahun 2014; Undang Undang Hak Tanggungan; Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; serta data sekunder berisi buku-buku dan dokumen pendukung lainnya. Pengumpulan data penelitian dengan teknik wawancara dan studi dokumen atau bahan pustaka.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketentuan mengenai pembuatan akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris diatur sepenuhnya oleh Undang-Undang, maka penandatanganan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat oleh notaris tanpa diberi tanggal dan nomor berakibat hukum bahwa akta yang dibuat oleh notaris tersebut hanya mempunyai kekuatan hukum sebagai akta dibawah tangan karena tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang No.2 tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang No.30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Kata kunci: Tandatangan, Surat Kuasa, Notaris.

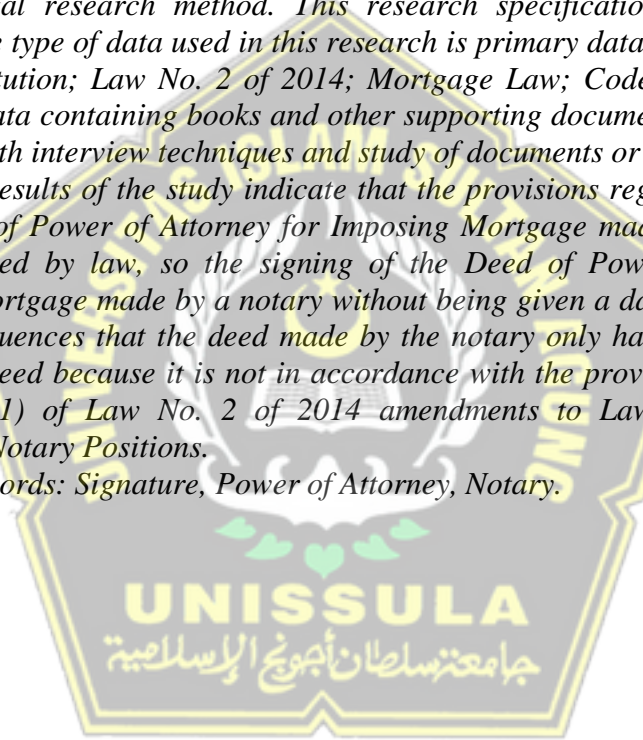
ABSTRACT

The mechanism for signing a notarial deed is not only limited to the issue that the deed must be signed, but the signing of the deed must also be before a notary as regulated in Article 16 paragraph(1) of the UUJN. The purpose of this study is to analyze the provisions for the imposition of mortgages based on the current law, the factors behind the signing of the deed of power of attorney to impose mortgages before the date of issuance of the deed or in other words the deed was signed without the date and number of the deed, and the legal consequences of signing the Deed of Power of Attorney to impose Mortgage before the date the deed is issued, in other words, the deed is signed without being given the date and number of the deed.

The research approach method used in this thesis is a sociological juridical legal research method. This research specification uses descriptive analysis. The type of data used in this research is primary data which includes the 1945 Constitution; Law No. 2 of 2014; Mortgage Law; Code of Civil law; and secondary data containing books and other supporting documents. Research data collection with interview techniques and study of documents or library materials.

The results of the study indicate that the provisions regarding the making of the deed of Power of Attorney for Imposing Mortgage made by a Notary are fully regulated by law, so the signing of the Deed of Power of Attorney for Imposing Mortgage made by a notary without being given a date and number has legal consequences that the deed made by the notary only has legal force as an underhand deed because it is not in accordance with the provisions of Article 16 paragraph (1) of Law No. 2 of 2014 amendments to Law No. 30 of 2004 concerning Notary Positions.

Keywords: Signature, Power of Attorney, Notary.



KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan kehadirat Allah SWT. Atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang telah diberikan, doa-doa yang terkabulkan, dan kasih sayang-Nya yang tiada pernah berhenti, sehingga tesis yang berjudul: **“KEABSAHAN AKTA SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN YANG DITANDATANGAN SEBELUM TANGGAL AKTA DITERBITKAN DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM”** dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto., S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, SH., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Bapak Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Ketua Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Bapak Dr. Djunaedi, S.H., Sp.N. selaku Dosen Pembimbing Tesis saya yang berkenan membimbing saya dengan sabar dan memberikan semangat hingga tesis saya dapat selesai dengan baik;

5. TimPenguji,yangberkenanmemberikankritikdansaranyangbersifatmembangun dalam penyusunan tesisini;
6. Bapak/IbuDosenPengajarMagisterIlmuHukumFakultasHukumUniversitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan,bimbingan dan pemberian ilmuyang berguna selama mengikuti proses perkuliahan serta kritik dansaranyangdiberikan selamaini;
7. StafPengajardanKaryawansertapetugasperpustakaanMagisterIlmuHukumFakultasHukumUniversitasIslamSultanAgungSemarang,atassegala bantuannyaselamaini;
8. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikanbantuanselama penulisdapat menyelesaikantesisini.

Tak ada yang sempurna didunia ini karena keempurnaan hanya milik Allah SWT., demikian pula tesis ini sungguh jauh dari kata sempurna, olehkarena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan.Semoga Allah SWT., membalas budi baik dan amalannya yang telah diberikankepada penulis. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas AkademikaFakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya danbagiparapembacapada umumnya.

Semarang, Agustus 2022

Penulis,

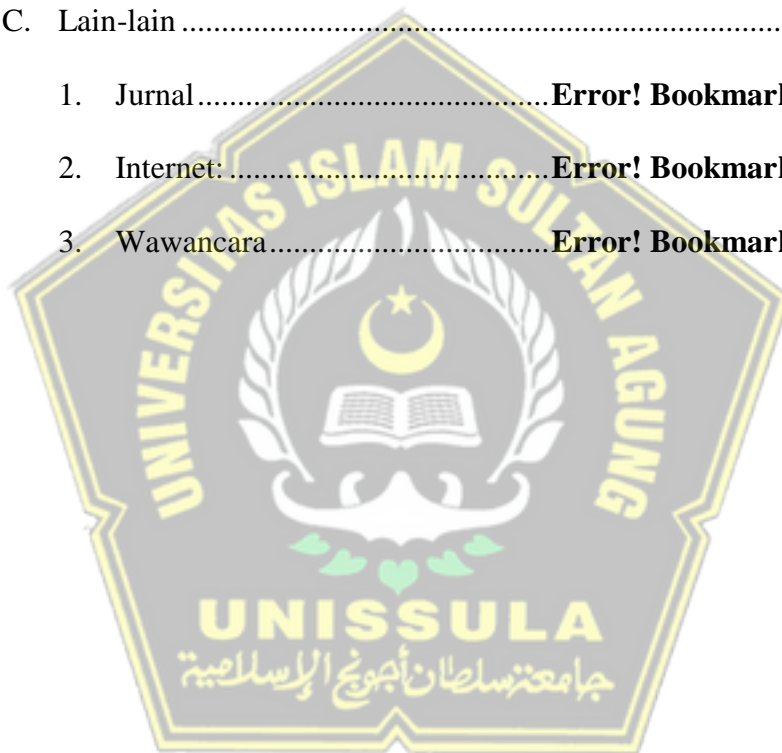
Akirin, S.H.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN JUDUL.....	iError! Bookmark not defined.
HALAMAN PERSETUJUAN.....	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PENGESAHAN.....	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT.....	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	Error! Bookmark not defined.
A. Latar Belakang Masalah.....	Error! Bookmark not defined.
B. Perumusan Masalah.....	Error! Bookmark not defined.
C. Tujuan Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
D. Manfaat Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
E. Kerangka Konseptual.....	Error! Bookmark not defined.
F. Kerangka Teori.....	Error! Bookmark not defined.
G. Metode Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
H. Sistematika Penulisan.....	Error! Bookmark not defined.
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	31
A. Tinjauan Umum Tentang Notaris.....	31
B. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak.....	36
C. Tinjauan Umum Tentang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi.....	Error! Bookmark not defined.

D.	Tinjauan Umum Tentang Oper Kredit	Error! Bookmark not defined.
1.	Oper Kredit.....	Error! Bookmark not defined.
2.	Tujuan Pengalihan Hak/Oper Kredit	Error! Bookmark not defined.
3.	Faktor-Faktor Terjadinya Pengalihan Hak/Oper Kredit	Error! Bookmark not defined.
E.	Tinjauan Umum Tentang Kreditur	Error! Bookmark not defined.
1.	Jenis-Jenis Kreditur	Error! Bookmark not defined.
2.	Hak dan Kewajiban Kreditur	Error! Bookmark not defined.
F.	Tinjauan Tentang Kepastian Hukum.....	59
1.	Pengertian Tentang Kepastian Hukum.....	59
2.	Asas Kepastian Hukum	62
G.	Pandangan Islam Tentang Kredit	64
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		67
A.	Bagaimana Peralihan Pemilikan Rumah Bersubsidi Melalui Oper Kredit Tanpa Sepengetahuan Kreditur Dalam Konsep Kepastian Hukum.....	Error! Bookmark not defined.
1.	Proses Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Oper Kredit tanpa sepengetahuan Kreditur atau Bank	Error! Bookmark not defined.
2.	Proses Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Sepengetahuan Bank selaku Kreditur	Error! Bookmark not defined.
B.	Yang Menjadi Penyebab Serta Solusi Terhadap Pengalihan Rumah Bersubsidi Melalui Oper Kredit Tanpa Sepengetahuan Kreditur	Error! Bookmark not defined.
C.	Contoh Akta Pengalihan Rumah Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi Melalui Oper Kredit Tanpa Sepengetahuan Kreditur	Error! Bookmark not defined.

BAB IV PENUTUP	101
A. KESIMPULAN	101
B. SARAN	102
DAFTAR PUSTAKA	103
A. Buku:	103
B. Peraturan Perundang-undangan.....	103
C. Lain-lain	105
1. Jurnal.....	Error! Bookmark not defined.
2. Internet:.....	Error! Bookmark not defined.
3. Wawancara.....	Error! Bookmark not defined.



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Guna mendorong dan menggairahkan dunia usaha, pemerintah memberi dukungan dengan menyediakan berbagai fasilitas dan bermacam-macam sarana termasuk didalamnya upaya dalam menunjang permodalan dengan menyediakan fasilitas kredit. Seiring dengan hal tersebut di atas Kartono mengatakan bahwa, "Memperhatikan pertumbuhan dan perkembangan dunia usaha sekarang ini para pengusaha dalam upaya menambah kebutuhan akan modal yang mendorong kelancaran usahanya, biasanya memanfaatkan fasilitas kredit, definisi Kredit yaitu penyaluran dana pinjaman oleh bank kepada masyarakat yang diberikan oleh pihak Bank atau melalui jasa lembaga pembiayaan lainnya yang disediakan oleh pemerintah dan disalurkan melalui lembaga-lembaga keuangan dengan mengadakan perjanjian kredit."¹

Mengingat pentingnya kepastian akan tersalurkannya dana tersebut, sudah semestinya perlu adanya jaminan yang dapat memadai dalam memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian kredit yaitu debitur sebagai penerima pinjaman dana dan kreditur sebagai pemberi pinjaman dana serta pihak lain yang berkepentingan. Oleh sebab itu perlu diatur keterkaitan para pihak tersebut ke dalam suatu peraturan yang berimbang, yang di buat oleh pemerintah dimana

¹ Kartono, 1977, *Hak-hak Jaminan Kredit*, Jakarta: Pradaya Pamitra. h.98.

dalam hal ini secara khusus diatur didalam peraturan perundang-undangan khususnya dalam bidang perbankan dan peraturan Hak penanggungan atas jaminan hutang.

Lembaga keuangan yang dalam hal ini adalah Bank, sebelum melakukan penyaluran kreditnya tersebut, terlebih dahulu mengadakan Perjanjian Kredit dengan calon debitornya, tentang apa saja isi atau klausul-klausul dari suatu akad perjanjian kredit tersebut. Dalam hal perjanjian kredit, kedudukan lembaga keuangan dalam hal ini bank adalah sebagai kreditor dan nasabah sebagai debitor. Perjanjian kredit pada umumnya yang di buat oleh lembaga keuangan apabila dilihat dari bentuk dan isinya pada umumnya berbentuk perjanjian baku.

Mariam Darus Badruzaman menyatakan bahwa dengan menggunakan perjanjian baku maka pengusaha memperoleh, efisiensi dalam penggunaan biaya, tenaga, dan waktu.² Perjanjian baku, ialah konsep-konsep janji tertulis, yang disusun tanpa membicarakan isinya dan lazimnya dituangkan dalam sejumlah tidak terbatas perjanjian yang sifatnya tertentu.³

Kelembagaan jaminan merupakan hal yang penting dalam membuat dan melaksanakan perjanjian kredit yang diikuti keberadaan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (selanjutnya disingkat dengan SKMHT) dalam hal jaminan tersebut berupa tanah. Menurut Habib Adjie, bahwa

² Mariam Darus Badruzaman, *Perlindungan Terhadap Konsumen, Dilihat dari Sudut Perjanjian Baku*, BPHN Departemen Kehakiman, Jakarta, h.58.

³ Sri Gambir Melati Hatta, 2010, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama, Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung*, Cetakan I, Alumni Bandung, h.146.

lembaga jaminan hak tanggungan sebagaimana dimaksudkan terdiri atas 2 (dua) bagian, yakni jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan adalah hak dari kreditur mendapatkan prioritas untuk memperoleh pelunasan piutangnya yang didahulukan dari kreditur yang lain. Jaminan perorangan adalah jaminan yang dilakukan secara pribadi atas hutang tertentu dari seorang debitur.⁴

Berlakukannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (untuk selanjutnya disingkat UUHT) dapat dikatakan telah terjadinya unifikasi hukum. Menurut Maria S.W. Sumardjono, kelahiran UUHT tersebut merupakan amanat dari Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang menyebutkan “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan undang-undang. Dengan demikian hak tanggungan merupakan satu-satunya hak jaminan atas tanah. Sejak UUHT dinyatakan berlaku, maka lembaga jaminan hipotek dan *credietverband* sepanjang menyangkut tanah, berakhir masa tugas serta peranannya.⁵

Dalam pada itu, pada Pasal 4 ayat (1) UUHT menentukan, bahwa Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan”. Penjelasan Pasal 4 ayat (1) UUHT

⁴ Habib Adjie, 2000, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Bandung: Mandau Maju, h.1

⁵ Maria S. W. Sumardjono, 1997, *Kredit Perbankan Permasalahannya Dalam Kaitannya dengan Berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan*, Jurnal Hukum (Ius Quia Iustum), No.7 Vol. 4, h.85

memberikan penjelasan, bahwa yang dimaksud dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Untuk itu, maka berdasarkan Pasal 29 UUHT, bahwa lembaga jaminan hipotek dan *credietverband* dinyatakan tidak berlaku lagi.

Dengan demikian dalam setiap kegiatan perkreditan atau pembiayaan, yang di lakukan oleh lembaga keuangan perlu memperoleh adanya kepastian dari pinjaman yang di berikan kepada debitur yaitu lewat jaminan atas pembayaran piutangnya, dengan salah satu caranya meminta menanggungkan kepemilikan barang jaminan yang di miliki debitur kepada kreditur untuk jangka waktu sampai pelunasan pinjaman.

Pemberian barang-barang Jaminan yang bersifat umum dirasa kurang begitu menguntungkan bagi kreditor, maka diperlukan adanya penyerahan suatu harta kekayaan tertentu untuk diikat secara khusus sebagai jaminan pelunasan utang, sehingga kreditor yang bersangkutan mempunyai kedudukan yang diutamakan atau didahulukan daripada kreditor-kreditor lain dalam pelunasan utangnya. Rahmadi Usman mengemukakan pendapatnya demikian “setiap bidang pembangunan nasional di dukung perangkat hukum dan perundang-undangan yang memadai dan akan lebih dapat memberikan kepastian dan kesebandingan hukum”.

Bank dalam menyalurkan kredit harus berpegang pada prinsip kehati-hatian, mengingat dana yang disalurkan berasal dari masyarakat. Pengelolaan dana masyarakat oleh bank di samping harus mengupayakan

tercapainya keuntungan, juga harus mengutamakan penyelamatan pengembalian dana tersebut dari risiko kerugian. Artinya, bahwa bank sebagai badan usaha yang wajib dikelola berdasarkan prinsip kehati-hatian tidak terlepas dari ketentuan hukum yang berlaku agar dapat mengamankan dan melindungi kepentingannya. Jaminan kredit yang diterima oleh bank dari debitur termasuk sebagai salah satu objek yang berkaitan dengan kepentingan bank. Jaminan kredit tersebut harus dapat diyakini sebagai jaminan yang baik dan berharga, sehingga akan dapat memenuhi fungsi-fungsinya.

Di dalam perkembangannya tersebut dapat secara nyata dilihat dari lahirnya undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya Disebut dalam Undang-Undang Hak Tanggungan) dan Lembaga Hak Tanggungan yang sekarang diberlakukan adalah Lembaga Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Menurut undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan dari butir a menimbang tersebut jelas bahwa harus ada interaksi antara faktor hukum dan faktor ekonomi, khususnya dalam lembaga jaminan, di satu sisi lembaga jaminan harus dapat mengakumulasikan penyediaan dana dan di lain pihak lembaga tersebut harus mampu memberi kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan.

Dalam Perjanjian Jaminan ada yang disebut dengan jaminan kebendaan yaitu diantaranya adalah dengan jaminan Hak Tanggungan, Suatu hak tanggungan obyek yang dijadikan Jaminan berupa tanah, pada dasarnya

pembebanan hak tanggungan diwajibkan dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan dan hadir dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Notaris dalam profesinya sesungguhnya merupakan instansi yang dengan akta-aktanya menimbulkan alat-alat pembuktian tertulis dengan mempunyai sifat autentik. Keautentikan suatu akta sangat ditentukan oleh terpenuhinya unsur-unsur yang ada dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan: “suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, di buat oleh atau di hadapan pegawaipegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta itu di buatnya”.⁶

Notaris adalah pejabat umum yang khusus satu-satunya berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan-perbuatan, perjanjianperjanjian, dan penetapan-penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan atau yang diharuskan oleh suatu peraturan atau yang berkepentingan menghendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosnya, salinan dan kutipannya, semua sepanjang perbuatan akta itu oleh suatu pejabat umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain. 10 Keberadaan suatu akta autentik sebagai bukti tertulis dibuat atas perintah Undang-Undang dan dapat juga karena kehendak para pihak.

⁶ R Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2001, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* Jakarta:PT. Pradnya Paramita, h.475.J

Pengertian Notaris diatur dalam Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yaitu pada pasal 1 Nomor 1 yang berbunyi sebagai berikut:⁷

“Notaris adalah Pejabat Umum yang mempunyai kewenangan dalam membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya”

Notaris sebagaimana disebutkan dalam Kongres Luar Biasa. Dalam pasal 3 Kode Etik Notaris, kewajiban seorang notaris diuraikan sebagai berikut:⁸

1. Memiliki moral dan kepribadian yang baik sebagai pejabat umum.
2. Tidak hanya menghormati, tetapi juga diwajibkan untuk menjunjung tinggi harkat dan martabat Jabatan Notaris.
3. Selain wajib menjaga, seorang Notaris juga wajib membela kehormatan Perkumpulan.
4. Seorang Notaris diwajibkan untuk memiliki perilaku yang jujur, sifat yang mandiri, tidak berpihak dan amanah, seksama, penuh dengan rasa tanggung jawab.

⁷Anita Afriana, 2020, “*Kedudukan Dan Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata di Indonesia Terkait Akta Yang Dibuatnya*” Jurnal Poros Hukum Padjadjaran, Vol. 1 No. 2, h. 248

⁸Putra Arafaid, 2017, “*Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta In Originali*”, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Vol.5, No.3 Tahun, h.511

5. Meningkatkan pengetahuan dan keahlian atas profesi yang dimilikinya tidak terbatas hanya pada ilmu hukum dan kenotariatan

Suatu akta autentik merupakan alat bukti yang sempurna. Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan: “suatu akta autentik 10 G.H.S. Lumban Tobing Peraturan Jabatan Notaris (Penerbit Erlangga Jakarta, 1992) hlm. 31 11 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. 9 memberikan di antara para pihak beserta ahli waris ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hal ini dari pada mereka, suatu bukti sempurna tentang apa yang ada di dalamnya”.⁹

Perjanjian yang dituangkan dalam akta yang dibuat di hadapan Notaris selanjutnya ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan notaris. Pasal 44 Ayat (1) menyebutkan: “segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya”.¹⁰

Dengan ditandatanganinya akta oleh para pihak di hadapan Notaris maka perjanjian yang mereka sepakati telah mengikat dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka. Saat penandatanganan akta merupakan salah satu penentu lahirnya perjanjian.

Seorang notaris di dalam menjalankan jabatannya harus dapat bersikap profesional dengan dilandasi kepribadian yang luhur dengan

⁹Mulyoto, 2019, *Pertanggung Jawaban Notaris-PPAT Dalam Menjalankan Tugas Jabatannya*. Yogyakarta: Cakrawala Media, h.6

¹⁰Pratikno, 2005, *Pedoman Pelaksanaan Tugas Majelis Pengawas Notaris*, Jakarta:CV. Medya Duta, h.116.

senantiasa melaksanakan undang-undang sekaligus menjunjung tinggi kode etik profesinya yaitu Kode Etik Notaris. Berdasarkan Pasal 16 huruf a Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya disebut UUN, seorang notaris diharapkan dapat bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Selain itu, notaris sebagai pejabat umum harus dapat mengikuti perkembangan hukum sehingga dalam memberikan jasanya kepada masyarakat, dalam membantu mengatasi dan memenuhi kebutuhan hukum yang terus berkembang dapat memberikan jalan keluar yang dibenarkan oleh hukum. Oleh karena itu, notaris dalam melaksanakan tugasnya harus tunduk dan terikat dengan peraturan-peraturan yang ada, yaitu Undang-undang Jabatan Notaris, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Kode Etik Notaris dan Peraturan hukum lainnya.¹¹

Kewenangan seorang notaris untuk dapat membuat surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) dapat dilakukan dengan membuat akta notaris sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUN).

Pembuatan dan penggunaan SKMHT tersebut didasarkan pada 2 (dua) alasan, sebagai berikut:

1. Syarat subjektif yaitu:

¹¹Putri A.R, 2011, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris, cet. 1*, Medan: Sofmedia, h. 5.

- 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. Debitur 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.¹²

SKMHT harus mencantumkan secara jelas objek HT, jumlah utang dengan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitornya apabila debitur bukan pemberi HT. Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan HT ini sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi HT. 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

¹² Salim H. S., 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: RajaGrafindoPersada, h. 147

berlaku SKMHT tidak dapat diperpanjang oleh karena itu PPAT harus sungguh-sungguh memperhatikan dan memperhitungkan masa berlakunya SKMHT.¹³

Masa berlaku dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) itu sendiri, undang-undang Hak Tanggungan pun mengatur dalam pasal 15 khususnya ayat (3) dan (4) menyatakan bahwa :

(3) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan penggunaan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.

(4) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan penggunaan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan ;

Dalam pasal tersebut diatas yang pada dasarnya untuk kepemilikan hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan dan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar harus diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya tiga bulan sesudah diberikan, tetapi pada kenyataannya di lapangan ketentuan waktu yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tersebut terkadang tidak cukup. Maka dalam dunia praktik tidak jarang bahwa penandatanganan akta SKMHT dibuat sebanyak 2 (dua) akta yang

¹³ Mustofa, 2014, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Yogyakarta: KaryaMedia. h.301.

dilakukan penandatangananannya dalam satu waktu yang sama namun salah satu akta yang ditandatangani nomor dan tanggal aktanya masih kosong, menyusul atau sifatnya akta cadangan, hal ini guna mengantisipasi habisnya masa berlaku SKMT sebelum APHT dibuat sebagaimana diuraikan di atas.

Sehingga pembuatan akta SKMHT tersebut tidak sesuai dengan Undang-undang No.2 tahun 2014, perubahan atas Undang-undang No.30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Berdasarkan uraian Latar Belakang Masalah di atas, maka dalam penyusunan tesis ini penulis tertarik untuk meneliti tentang **“KEABSAHAN AKTA SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN YANG DITANDATANGAN SEBELUM TANGGAL AKTA DITERBITKAN DALAM KONSEPSI KEPASTIAN HUKUM”**.

B. Perumusan Masalah

Perumusan masalah merupakan bagian yang sangat penting di dalam suatu kegiatan penelitian hukum, agar terarah dan tujuan dan tidak menyimpang dari pokok pembahasan Objek Penelitian yang berkaitan dengan Latar belakang Permasalahan tersebut diatas yang sangat terlalu luas, maka penulis membatasi pembahasan mengenai dan untuk mempermudah dalam pembahasan tesis yang berjudul, “Keabsahan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang Ditandatangani Sebelum Tanggal Akta Diterbitkan dalam Konsepsi Kepastian Hukum” maka rumusan masalah yang akan dikemukakan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana keabsahan akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang ditandatangani sebelum tanggal akta diterbitkan dalam konsepsi kepastian hukum?
2. Bagaimana kedudukan hukum akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang ditandatangani sebelum tanggal akta diterbitkan?
3. Bagaimana contoh akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian tesis ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa keabsahan akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang ditandatangani sebelum tanggal akta diterbitkan dalam konsepsi kepastian hukum.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa kedudukan hukum akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang ditandatangani sebelum tanggal akta diterbitkan dalam konsepsi kepastian hukum.
3. Untuk mengetahui dan menganalisa contoh akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

D. Manfaat Penelitian

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

1. Manfaat Teoritis.
 - a. Sebagai sarana peningkatan pengetahuan bagi penulis terhadap Ilmu Hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan.
 - b. Sebagai sumbangan kerangka berpikir terhadap Ilmu Hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang diyang diperoleh di bangku kuliah terhadap produk hukum dan penerapannya di lapangan atau dalam praktik.
 - c. Sebagai bahan kajian dalam merealisasikan teori hukum ke dalam bentuk yang sebenarnya di tengah-tengah masyarakat.
2. Manfaat Praktis.
 - a. Bagi Peneliti, untuk menjadi bahan pengetahuan dan wacana bagi penulis serta sebagai syarat untuk memenuhi tugas akhir dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA.
 - b. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi pihak-pihak dalam pembuatan akta Notaris, khususnya akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan.
 - c. Hasil penelitian dapat dipergunakan untuk menambah bahan pustaka demi kepentingan akademis khususnya bidang kenotariatan.

- d. Bagi Masyarakat, untuk menjadi masukan bagi masyarakat agar mengetahui secara jelas akibat hukum dari pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan berikut akibat hukumnya.
- e. Guna memberi jawaban terhadap masalah yang sedang diteliti.

E. Kerangka Konseptual

Dalam kerangka Konseptual diungkapkan beberapa konsepsi atau pengertian yang dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum.¹⁴ Konsepsi diterjemahkan sebagai usaha membawa sesuatu dari abstrak menjadi sesuatu yang konkrit. Konsepsi merupakan definisi operasional dari inti sari objek penelitian yang dilaksanakan. Pentingnya definisi operasional adalah untuk menghindari perbedaan pengertian dan penafsiran dari suatu istilah yang dipakai. Selain itu dipergunakan juga untuk memberikan pegangan pada proses penelitian ini. Dalam penelitian ini dirumuskan serangkaian kerangka konsepsi atau definisi operasional, sebagai berikut :

1. Keabsahan.

Menurut Kamus hukum Keabsahan dijelaskan dalam berbagai Bahasa antara lain adalah *convalesceren, convalescentie*, yang memiliki makna sama dengan *to validate, to legalize, to ratify to acknowledge* yaitu yang artinya mengesahkan, atau pengesahan suatu hal sebagai contoh adanya pengesahan rancangan undang-undang yang diajukan oleh

¹⁴Soerjono, S., & Mamudji, S. 2003. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* (Edisi 1). Jakarta: Raja Grafindo Persada. h.35

DPR yang tidak disyahkan oleh presiden maka tidak boleh diajukan lagi dalam persidangan Dewan Oerwakilan Rakyat pada masa (tahun) itu.¹⁵

Keabsahan menurut Kamus hukum di atas keabsahan berarti sesuatu yang pasti. Pengertian keabsahan perlu dikutip dalam tulisan ini untuk melengkapi pengertian keabsahan hukum. Apabila diketahui pengertian keabsahan, maka akan mudah menghubungkan dengan pengertian keabsahan hukum yang menjadi salah satu kajian dalam tulisan ini.

Keabsahan hukum memiliki makna yang hampir sama dengan kepastian hukum. Keabsahan hukum sangat dekat dengan teori positivis yang dianut di Indonesia. Bahwa Hukum yang berlaku dan dinyatakan sah adalah hukum yang telah ada, dituangkan dalam Undang-undang atau aturan tertulis. Meskipun di Indonesia terdapat hukum tidak tertulis seperti hukum adat juga diakui.

Keabsahan lebih menekankan pada kepercayaan masyarakat pada sumber-sumber nyata, yang dapat dilihat dan dibuktinya secara kasat mata. Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa keabsahan merupakan suatu yang pasti, yang telah ada dan berlaku.

2. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Peraturan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 1 ayat (1) menjelaskan dimana Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana

¹⁵Van Pramodya Puspa, 1977, *Kamus Hukum*, Semarang: Aneka Ilmu, h. 252.

dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atas benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Dengan diterapkannya peraturan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dikenal adanya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), yang dibuat dan pelaksanaannya sebelum adanya Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Di dalam peraturan Undang-Undang Hak Tanggungan, menginginkan bahwa setelah pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib diikuti dengan pembuatan pemberian Hak Tanggungan. Untuk sahnya pembuatan suatu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang harus dibuat dengan Akta Notaris atau Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan harus dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, dengan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan;
- b. Tidak memuat kuasa substitusi;
- c. Mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang, nama dan identitas kreditor dan debitur jika bukan pemberi hak tanggungan.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya. Surat 26 kuasa membebankan hak tanggungan terhadap hak atas tanah yang sudah terdaftar (bersertifikat) wajib diikuti dengan pembuatan APHT 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.

Pada Pelaksanaan terjadinya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang di buat oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah di hadapan debitur dan kreditor dilakukan dalam dua tahap yaitu :

- a. Tahap Pembuatan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan Dalam Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan

bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan harus dibuat dengan Akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- 1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan.
- 2) Tidak memuat kuasa substitusi.
- 3) Mencantumkan secara jelas Objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

b. Tahap Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan

Dalam Pasal 15 ayat (3) menyatakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan 17 Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan., dan di pasal (4) menyatakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Kemudian pada pasal 15 Ayat (6) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (3) atau Ayat (4), ataupun waktu yang

ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (5) batal demi hukum.

Selanjutnya Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut di daftarkan pada Kantor Pertanahan setempat sebagai dasar terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan untuk melindungi Kreditor atas Jaminan Hak Atas Tanah beserta benda atau bangunan yang ada di atasnya yang di berikan oleh Debitur tersebut.

3. **Kepastian hukum**

Kepastian hukum adalah Jaminan bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik atau tepat. Adanya kepastian hukum dalam suatu negara menyebabkan adanya upaya pengaturan hukum dalam suatu perundang-undangan yang ditetapkan oleh pemerintah.

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan perundang-undangan dibuat dan diundangkan secara pasti, karena mengatur secara jelas dan logis, maka tidak akan menimbulkan keraguan karena adanya multitafsir sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian peraturan perundang-undangan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma, atau distorsi norma.

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah Sistem Norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang

deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹⁶

Menurut Utrecht kepastian hukum mengandung dua pengertian; pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.^[5] Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian hukum.¹⁷

F. Kerangka Teori

Dalam suatu penelitian, kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis, mengenai suatu permasalahan (problem) yang

¹⁶ Marzuki, Peter M. 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana, h.158

¹⁷ Syahrani, Riduan. 1999. *Rangkaian Itisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti. h.23

menjadi bahan perbandingan, pegangan teoritis. Kerangka teori dapat terdiri dari suatu asas yang berlaku ataupun pendapat (teori) dari para ahli yang memang diakui oleh banyak pihak memiliki kemampuan dibidangnya.¹⁸

1. Teori Kepastian Hukum

Tugas kaidah-kaidah hukum adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum. Dengan adanya pemahaman kaidah-kaidah hukum tersebut, masyarakat sungguh-sungguh menyadari bahwa kehidupan bersama akan tertib apabila terwujud kepastian dalam hubungan antara sesama manusia.¹⁹

Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Tetapi terlalu menitikberatkan kepada kepastian hukum, terlalu ketat mentaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil. Apapun yang terjadi peraturannya adalah demikiandan harus ditaati atau dilaksanakan. Undang-Undang itu sering terasa kejam apabila dilaksanakan secara ketat "*lex dura, set tamen scripta*".

Kepastian hukum juga merupakan suatu perlindungan yustisiabel terhadap tindakan wanprestasi, yang berarti seseorang tidak melaksanakan isi perjanjian sebagaimana disanggupinya. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum sendiri bertugas

¹⁸Lubis, M. S. 1996. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: CV. Mandar Maju. h. 80

¹⁹Sudarsono. 2015. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta. h. 49.

menciptakan kepastian hukum karena bertujuan terhadap ketertiban masyarakat.²⁰

Berdasarkan pengertian perjanjian diatas, agar suatu perjanjian mempunyai kekuatan maka harus dipenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu sebagai berikut:

- a. Syarat Subyektif, syarat ini apabila dilanggar maka perjanjian dapat dibatalkan yang meliputi:
 - 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
 - 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- b. Syarat Obyektif, syarat ini apabila dilanggar maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum yang meliputi:
 - 1) Suatu hal (obyek) tertentu.
 - 2) Sebab yang halal.

Kesepakatan diantara para pihak yang melakukan perjanjian diatur dalam Pasal 1321-1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan kecakapan dalam rangka tindakan pribadi orang perorangan diatur dalam Pasal 1329-1331 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Syarat tersebut merupakan syarat subyektif yaitu syarat mengenai subyek hukum atau orangnya. Apabila syarat subyektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan syarat byektif diatur dalam Pasal 1332-1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai

²⁰Widjaya, G., & Muljadi, K. 2005. *Penanggungan Utang dan Perikatan Tanggungan Menanggung*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. H. 35.

keharusan adanya suatu obyek dalam perjanjian dan Pasal 1335-1337 mengatur mengenai kewajiban adanya suatu causa yang halal dalam setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Syarat tersebut merupakan syarat obyektif, apabila tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum.

Menurut pendapat Gustav Radbruch pengertian hukum dapat dibedakan dalam tiga aspek yang ketiga-tiganya diperlukan untuk sampai pada pengertian hukum yang menandai, aspek pertama ialah keadilan dalam arti sempit, keadilan ini berarti kesamaan hak untuk semua orang di depan peradilan, aspek kedua ialah tujuan keadilan dan finalitas, aspek ini menentukan isi hukum, sebab isi hukum memang sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai, aspek ketiga ialah kepastian hukum atau legalitas, aspek ini menjamin bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan.²¹

Gustav Radbruch juga menyebutkan bahwa terdapat empat hal yang menjadi dasar makna kepastian hukum, diantaranya ialah :

- a. Hukum positif yaitu undang-undang.
- b. Hukum didasarkan pada fakta-fakta atau hukum yang ditetapkan.
- c. Kenyataan fakta harus dirumuskan dengan jelas, sehingga menghindari kekeliruan pemaknaan dan mudah untuk dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah berubah. Efektivitas individu, hal ini didasarkan pada pandangan dari segi individu yang menekankan pada hasil karya karyawan atau anggota dari organisasi

²¹Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris di Indonesia Tafsiran Tematik Terhadap UU Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, PT. Rafika Aditama, Bandung, h. 37

2. Teori Jaminan

Digunakannya teori jaminan, hal ini erat kaitannya dengan keberadaan SKMHT, karena adanya SKMHT tersebut sebagai akibat adanya jaminan yang digunakan dalam dunia usaha, khususnya jika benda yang dijadikan jaminan berupa tanah atau benda yang ada di atas tanah sebagai akibat adanya jaminan utang piutang atau kredit melalui prinsip dasar adanya kehati-hatian dalam pemberian kredit dan utang harus dilunasi. Hal ini sesuai dengan Pasal 1131 KUHPerdara yang menegaskan; bahwa semua harta kekayaan debitur baik yang ada maupun yang akan ada dikemudian hari dijadikan jaminan dalam pelunasan utang piutang pada kreditur.

Dalam praktik pemberian kredit, jaminan selalu menjadi faktor pertimbangan yang paling menentukan untuk dapat dikabulkannya permohonan kredit dari masyarakat (debitur). Kredit yang diberikan kepada debitur harus diamankan, dalam arti harus dapat dijamin pengembalian atau pelunasannya. Dalam rangka memberikan keamanan dan kepastian pengembalian kredit dimaksud, kreditur perlu meminta agunan untuk kemudian dibuatkan perjanjian pengikatannya. Menurut Johannes Ibrahim, bahwa dalam hubungannya dengan pemberian kredit, jaminan hendaknya dipertimbangkan mengingat dua faktor, yaitu:²²

a. *Secured*

²² Johannes Ibrahim, 2004, *Cross Default dan Cross Collateral sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Bandung: PT. Refika Aditama, h.71.

Artinya jaminan kredit dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal, sesuai dengan ketentuan hukum dan perundangundangan. Jika di kemudian hari terjadi wanprestasi dari debitur, maka pemberi kredit memiliki kekuatan yuridis untuk melakukan tindakan eksekusi.

b. *Marketable*

Artinya jaminan tersebut bila hendak dieksekusi dan segera dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh kewajiban debitur. Dengan mempertimbangkan kedua faktor di atas, jaminan yang diterima oleh bank dapat meminimalkan risiko dalam penyaluran kredit sesuai dengan prinsip kehati-hatian. Dengan demikian, betapa pentingnya keberadaan jaminan dalam pemberian kredit. Apabila debitur tidak dapat melunasi kredit sesuai dengan perjanjian, maka hak kebendaan yang dijadikan jaminan kredit oleh kreditur akan dieksekusi untuk memenuhi pembayaran utang debitur yang bersangkutan.

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang penulis gunakan dalam penyusunan penulisan penelitian hukum ini adalah penelitian hukum normatif, karena dalam penelitian ini hukum dikonsepsikan sebagai peraturan perundangan yang bersifat normatif dan sebagai norma-norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau oleh pejabat negara yang berwenang, hukum dipandang sebagai. suatu lembaga yang otonom,

terlepas dari lembaga-lembaga lainnya yang ada di masyarakat. Oleh karena itu pengkajian yang dilakukan, hanyalah “terbatas” pada peraturan perundangundangan (tertulis).

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang bertujuan untuk melukiskan tentang keadaan sesuatu hal di daerah tertentu dan pada saat tertentu. Penelitian ini berdasarkan sifatnya merupakan penelitian bersifat deskriptif analitis yang bertujuan memaparkan hasil penelitian yang sedetil mungkin tentang permasalahan diatas, serta kendala yang dihadapi dan upaya hukum apa yang dapat ditempuh untuk menyelesaikan masalah tersebut.

3. Metode Pengumpulan Data

Jenis data dalam penelitian ini diperoleh atau dikumpulkan melalui data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari kepustakaan yang merupakan hasil penelitian. Yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku yang biasanya disediakan di perpustakaan.

Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan. Data sekunder dalam penelitian ini adalah berupa bahan-bahan hukum sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari :
 - 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945;
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

- 3) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960;
 - 4) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996;
 - 5) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 jo Undang-Undang No.2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris;
- b. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu :
- 1) Buku-buku yang berkaitan;
 - 2) Bahan tertulis lain, berupa karya ilmiah para Magister yang berkaitan dengan keabsahan akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang ditandatangani sebelum tanggal akta diterbitkan dalam konsepsi kepastian hukum;
 - 3) Referensi-referensi yang relevan dengan keabsahan akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang ditandatangani sebelum tanggal akta diterbitkan dalam konsepsi kepastian hukum;
- c. Bahan hukum tersier.

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti, berasal dari Kamus Hukum dan Eksiklopedia yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan.

4. Metode Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode analisis sejarah kualitatif yang berarti bahwa penelitian dilakukan dengan mengikhtisarkan hasil

pengumpulan data selengkap mungkin serta memilahnya menjadi suatu konsep, kategori, atau tema tertentu sehingga dapat menjawab permasalahan-permasalahan dalam tesis ini.²³ Metode ini memusatkan perhatiannya pada prinsip-prinsip umum yang mendasari perwujudan satuan-satuan gejala yang ada dalam kehidupan manusia, atau pola-pola yang dianalisis gejala-gejala sosial budaya, dengan menggunakan kebudayaan dari masyarakat yang bersangkutan, untuk memperoleh gambaran mengenai pola-pola yang berlaku.²⁴

H. Sistematika Penulisan

Penelitian ini disusun berdasarkan sistematika sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan menjelaskan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan membahas mengenai Pandangan Islam tentang Kredit, Tinjauan Umum Tentang Kepsahan, Tinjauan Umum Tentang Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Tinjauan Umum Tentang Tandatanganan, Tinjauan

²³Nazir. 2015. *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia, h. 41.

²⁴Siregar, T. A. 2015. *Metodologi Penelitian Hukum*. Medan: Pustaka Bangsa Press.

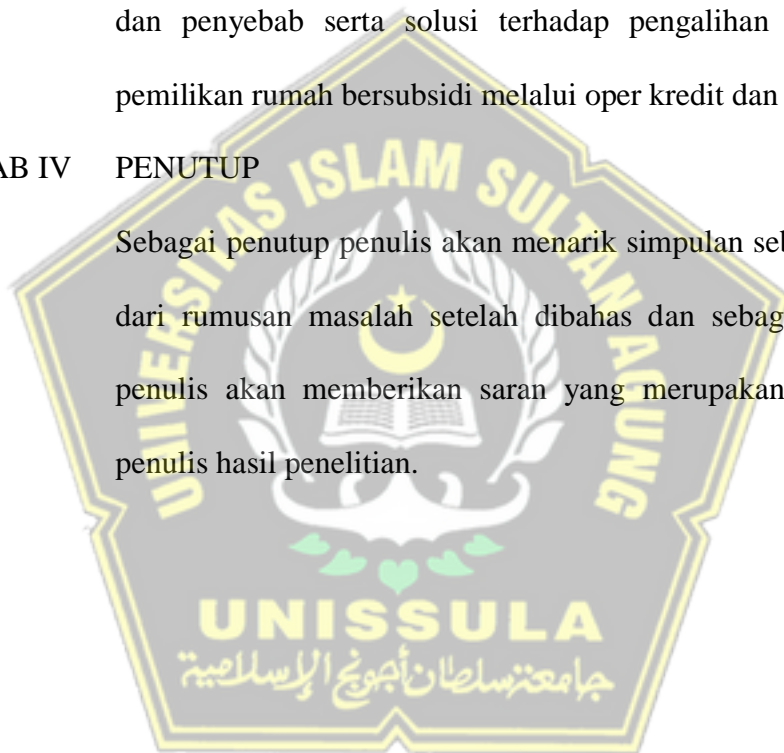
Umum Prosedur Penerbitan Akta Notaris, Tinjauan Umum Tentang Kepastian Hukum.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan menjelaskan tentang keabsahan akta surat kuasa membebankan hak tanggungan yang ditandatangani sebelum tanggal akta diterbitkan dalam konsepsi kepastian hukum dan penyebab serta solusi terhadap pengalihan rumah kredit pemilikan rumah bersubsidi melalui oper kredit dan aktanya.

BAB IV PENUTUP

Sebagai penutup penulis akan menarik simpulan sebagai jawaban dari rumusan masalah setelah dibahas dan sebagai hasil akhir penulis akan memberikan saran yang merupakan rekomendasi penulis hasil penelitian.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Notaris

Notaris merupakan Pejabat Akta Tanah, pejabat yang diangkat oleh negara namun tidak sebagai Aparatur Sipil Negara, sehingga notaris dapat juga diberhentikan oleh pemerintah. Namun dalam jabatannya, notaris tidak dapat menerima gaji dari pemerintah ataupun menerima gaji dari pemerintah. Notaris hanya menerima honorarium dari masyarakat atas jasa yang telah dilayaninya atau dapat memberikan pelayanan cuma-cuma untuk mereka yang tidak mampu. Notaris mempunyai kewenangan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan dokumen-dokumen hukum (akta) otentik dalam bidang hukum perdata. Jika notaris membuat akta tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, maka masyarakat dapat membuktikan dengan cara menggugat secara perdata untuk menuntut biaya, ganti rugi, dan biaya, hal ini merupakan bentuk akuntabilitas Notaris terhadap masyarakat.

Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh negara.

Jabatan notaris yang menempatkan suatu bidang pekerjaan yang sengaja dibuat aturan hukum untuk memberikan kewenangan tertentu. Setiap kewenangan Notaris yang telah diberikan jabatannya oleh pemerintah harus memiliki aturan hukum. Sebagai batasan agar jabatan Notaris dapat berjalan dengan baik dan tidak bertabrakan dengan kewenangan jabatan lainnya. Jika seseorang Notaris melakukan suatu tindakan diluar kewenangan Notaris

yang telah ditentukan, maka dapat dikategorikan perbuatan yang melawan kewenangan Notaris.²⁵

Kewenangan Notaris dicantumkan pada Pasal 15 ayat (1), (2), (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendak oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberika 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. Selain itu notaris juga berwenang pula:²⁶

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam bukti khusus;
2. Membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
3. Membuat copy dari asli surat dibawah tangan berupa salinan termuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotocopy dengan surat aslinya;
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;

²⁵Adrian David, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Objek Hak Tanggungan Dari Upaya Sita Jaminan Oleh Pihak Ketiga", *Lex Privatum*, 2014, Vol. 2, No. 1, h. 89

²⁶Yunita Krysna Valayvi, "Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan", *Privat Law*, 2016, Vol. 4, No. 2, h. 132.

6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan atau;
7. Membuat akta risalah lelang.

Uraian diatas Notaris adalah pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang -undang lainnya.²⁷Notaris berwenang membuat akta autentik mengenal semua perbuatan, perjanjian, dan, penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikendaki 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.²⁸Selain kewenangan Notaris, Notaris juga harus memiliki Kode Etik Notaris.

Kewajiban notaris dalam menjalankan tugasnya ialah sebagai berikut:

1. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
2. Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol Notaris;
3. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;

²⁷Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

²⁸*Ibid*, Pasal 15.

4. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
5. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
6. Merahasiakan sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini menentukan lain;
7. Menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
8. Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
9. Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
10. Mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf (i) atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulannya;
11. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;

12. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambing negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
13. Membacakan Akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, dan 4 (empat) orang saksi khusus pembuatan Akta wasiat dibawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
14. Menerima magang calon Notaris.

Hanya saja, dalam praktiknya notaris sering melakukan pelanggaran terhadap kode etik Notaris dalam menjalankan jabatannya.

Kode etik Notaris diatur pada pasal Mochtar Kusumaatmadja mengemukakan tentang Teori Hukum Pembangunan. Mochtar Kusumaatmadja merubah pengertian hukum alat (*tool*) menjadi hukum sebagai sarana (*instrument*) untuk membangun masyarakat. Mochtar Kusumaatmadja berpendapat bahwa pengertian hukum sebagai sarana lebih luas dari pengertian hukum sebagai alat.²⁹ Mochtar Kusumaatmadja mengatakan bahwa hukum merupakan suatu alat untuk memelihara ketertiban masyarakat.³⁰

Philips M. Hadjon menegaskan, bahwa negara hukum Pancasila memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

²⁹Kusumaatmadja, Mochtar, 2006, *Karakteristik Penalaran Hukum dan Konteks Ke-indonesiaan*, Jakarta: Utomo, h. 415.

³⁰Mochtar Kusumaatmadja, 2006, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan (Kumpulan Karya Tulis)*, Bandung: Alumni, Cetakan Kedua, h. 14.

1. Keserasian hubungan antara pemerintah dengan rakyat berdasarkan asas kerukunan;
2. Hubungan fungsional yang proporsional antara kekuasaan-kekuasaan negara;
3. Prinsip penyelesaian sengketa musyawarah dan perdilan merupakan saran terakhir;
4. Keseimbangan antara hak dan kewajiban.³¹

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Hukum Perjanjian terdapat dua istilah yang berasal dari bahasa Belanda, yaitu istilah *Verbinten* dan *Overeenkomst* diatur dalam Buku III KUH Perdata. Pengertian perjanjian itu sendiri dimuat di dalam pasal 1313 yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam menerjemahkan istilah *Verbinten* dan *Overeenkomst* dalam bahasa Indonesia mempunyai arti yang luas, sehingga menimbulkan perbedaan dan beragam pendapat dari para sarjana hukum.⁵² Untuk memahami istilah mengenai perikatan dan perjanjian terdapat beberapa pendapat para sarjana. Adapun pendapat para sarjana tersebut adalah :

³¹M. Hadjon, Philipus, 2005, *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, h. 90.

a. R. Subekti

Pengertian perikatan sebagai suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut, kemudian menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.³²

b. Abdul Kadir Muhammad

Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena perbuatan peristiwa atau keadaan. Lebih lanjut beliau menjelaskan bahwa perikatan itu terdapat dalam bidang hukum harta kekayaan; dalam bidang hukum keluarga; dalam bidang hukum pribadi. Perikatan yang meliputi beberapa bidang hukum ini disebut perikatan dalam arti luas.

33

c. R. M. Sudikno Mertokusumo

Perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.³⁴

Berdasarkan pada beberapa pengertian perjanjian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa di dalam suatu perjanjian minimal harus

³²R. Subekti, 1985, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa, h. 1

³³Abdul Kadir Muhammad, 1982, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, h. 6

³⁴RM. Sudikno Mertokusumo, 1988, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta: Liberty, h.97.

terdapat dua pihak, dimana keduanya saling bersepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum tertentu. Adapun yang dimaksud dengan perikatan oleh Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Pihak yang berhak menuntut sesuatu disebut “kreditur” atau si berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan disebut “debitur” atau si berutang.

Pengertian perjanjian ini mengandung unsur perbuatan, satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih dan mengikat dirinya. Suatu perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Perjanjian ini merupakan kepentingan yang pokok dalam dunia usaha, dan menjadi dasar dari kebanyakan transaksi dagang, seperti jual beli barang, tanah, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan barang, pembentukan organisasi usaha dan sebagainya jauh menyangkut juga tenaga kerja. Dalam berbagai hukum perjanjian, apabila suatu perjanjian telah memenuhi semua syarat-syaratnya dan menurut hukum perjanjian telah memenuhinya dan syarat-syaratnya perjanjian tersebut mengikat dan wajib dipenuhi serta berlaku sebagai hukum, dengan kata lain, perjanjian itu menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak-pihak terkait, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1338 Ayat (1)

KUH Perdata yang berbunyi “ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya ” Pada dasarnya perjanjian hanya mengikat pihak-pihak yang membuatnya, seperti tampak dalam bunyi pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata, hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 1315 KUH Perdata.³⁵

Perjanjian itu merupakan sumber perikatan yang terpenting, karena perikatan adalah suatu pengertian abstrak sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang konkret atau suatu peristiwa yang nyata mengikat para pihak yang membuat suatu perjanjian.

2. Syarat-syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut :

a. Kesepakatan

Kesepakatan ialah sepakatnya para pihak yang mengikatkan diri, artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri, dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas atau secara diam. Dengan demikian, suatu perjanjian itu tidak sah apabila dibuat atau didasarkan kepada paksaan, penipuan atau kekhilafan.

b. Kecakapan

³⁵Chairun Pasribu, Suharwardi Lubis, 2011, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: CV. Terbit Jaya, h. 263

Kecakapan adalah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Adapun orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa, orang yang dibawah pengampuan dan perempuan yang telah kawin.³⁶ Ketentuan KUH Perdata mengenai tidak cakupnya perempuan yang telah kawin melakukan suatu perjanjian kini telah dihapuskan, karena menyalahi hak asasi manusia.

c. Suatu Hal Tertentu

Menurut KUH Perdata hal tertentu adalah :

- 1) Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata);
- 2) Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUH Perdata); Contohnya seorang pedagang telur, pedagang ayam ternak harus jelas barang tersebut ada didalam gudang, jual beli tanah harus jelas ukuran luas tanah dan letak dimana tempatnya.

³⁶R. Soeroso, 1999, *Perjanjian di Bawah Tangan*, Bandung: Alumni Bandung, h. 12.

d. Suatu Sebab yang Halal

Meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetapi adapengecualiannya yaitu sebuah perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undangundang, ketentuan umum, moral dankesusilaan (Pasal 1335 KUHPerduta).³⁷

Keempat syarat tersebut bersifat kumulatif artinya harus dipenuhi semuanya barudapat dikatakan bahwa perjanjian tersebut sah.

3. Akibat Suatu Perjanjian

Akibat dari suatu perjanjian yang dibuat secara sah adalah sebagai berikut:

- a. Berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 Ayat(1) KUH Perdata), asas janji itu mengikat.
- b. Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya (Pasal 1340 KUHPerduta) dan perjanjian dapat mengikat pihak ketiga apabila telah diperjanjikansebelumnya (Pasal 1317 KUH Perdata).³⁸
- c. Konsekuensinya para pihak dalam perjanjian tidak dapat secara sepihak menarikdiri akibat-akibat perjanjian yang dibuat oleh mereka (Pasal 1338 Ayat (2) KUHPerduta).
- d. Perjanjian dapat diakhiri secara sepihak jika ada alasan-alasan yang oleh undangundang dinyatakan cukup untuk itu (Pasal 1338 ayat (2)

³⁷*Ibid*, h. 16.

³⁸*Ibid*, h. 19.

KUHPerdata), yaitu seperti yang termuat dalam Pasal 1571, Pasal 1572, Pasal 1649, Pasal 1813 KUHPerdata.³⁹

- e. Janji untuk kepentingan pihak ketiga.
- f. Dalam pelaksanaan suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata), jadi itikad baik harus ada sesudah perjanjian itu ada.
- g. Suatu perjanjian selain mengikat untuk hal-hal yang diperjanjikan juga mengikat segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang (Pasal 1339 KUH Perdata). Hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya disetujui untuk secara diam-diam dimasukkan ke dalam perjanjian (Pasal 1347 KUH Perdata).
- h. Konsekuensi jika undang-undang yang bersifat memaksa disampingkan para pihak dalam membuat perjanjian, maka seluruh atau bagian tertentu dari isi perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang yang memaksa tersebut menjadi batal.⁴⁰

4. Hubungan Hukum dalam Perjanjian

Hubungan hukum yaitu hubungan yang menimbulkan akibat hukum yang dijamin oleh hukum atau undang-undang. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi hak dan kewajiban secara sukarela maka salah satu pihak dapat menuntut melalui pengadilan. Suatu perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak memiliki hubungan hukum yang harus dipatuhi

³⁹*Ibid*, h. 20.

⁴⁰*Ibid*, h. 23

keduanya. Hubungan ini memberikan hak dan kewajiban kepada masing-masing pihak untuk memberikan tuntutan atau memenuhi tuntutan tersebut, artinya, tidak akan ada kesepakatan yang mengikat seseorang jika tidak ada perjanjian tertentu yang disepakati oleh para pihak, dari adanya hubungan hukum tersebut, maka timbul tanggungjawab para pihak dalam suatu perjanjian. Tanggungjawab merupakan realisasi kewajiban terhadap pihak lain, untuk merealisasikan kewajiban tersebut perlu ada pelaksanaan (proses). Hasilnya adalah terpenuhinya hak pihak lain secara sempurna atau secara tidak sempurna. Dikatakan terpenuhinya secara sempurna apabila kewajiban itu dilaksanakan sebagaimana mestinya, sehingga pihak lain memperoleh haknya sebagaimana mestinya pula. Hal ini tidak menimbulkan masalah. Dikatakan tidak terpenuhinya secara sempurna apabila kewajiban itu dilaksanakan tidak sebagaimana mestinya, sehingga pihak lain memperoleh haknya sebagaimana mestinya pula (pihak lain dirugikan), hal ini menimbulkan masalah, yaitu siapa yang bertanggungjawab, artinya siapa yang wajib memikul beban tersebut, pihak debitur atau kreditur, pihak penerima jasa atau pemberi jasa, dengan adanya pertanggungjawaban ini hak pihak lain diperoleh sebagaimana mestinya (haknya dipulihkan). Jika pihak yang mempunyai kewajiban tidak melaksanakan kewajibannya, ia dikatakan wanprestasi atau ingkar janji. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Pihak yang

tidak sengaja wanprestasi itu dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut. Wanprestasi dapat berupa:

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
- b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
- c. Terlambat memenuhi prestasi.
- d. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.⁴¹

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Tentang Hak Tanggungan

Pengertian hak tanggungan berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang 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 bendabenda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain. Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan piutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa apabila debitor cidera janji (wanprestasi) maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan

⁴¹<http://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/dasar-dasar-hukum-perjanjian>, diakses pada 13 Agustus 2022, Pukul 14.54.

peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului daripada kreditorkreditur yang lain.⁴²

Adanya unifikasi hukum barat yang tadinya tertulis, dan hukum tanah adatyang tadinya tidak tertulis kedua-duanya lalu diganti dengan hukum tertulis sesuaidengan ketetapan MPRS Nomor II/MPR/1960 yang intinya memperkuat adanyaunifikasi hukum tersebut. Sebelum berlakunya UUPA (Undang-Undang PokokAgraria), dalam hukum dikenal lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah yaituapabila yang dijadikan jaminan tanah hak barat, seperti Hak *Eigendom*, Hak *Erfpacht*atau Hak *Opstal*, lembaga jaminannya adalah Hipotik, sedangkan Hak Milik menjadiobyek *Credietverband*. Dengan demikian mengenai segi materilnya mengenaiHipotik dan *Credietverband* atas tanah masih tetap berdasarkan ketentuan-ketentuanKUHPerdata dan Stb 1908 Nomor 542 jo Stb 1937 Nomor 190 yaitu misalnyamengenai hak-hak dan kewajiban yang timbul dari adanya hubungan hukum itumengenai asas-asas Hipotik, mengenai tingkatan-tingkatan Hipotik janji-janji dalamHipotik dan *Credietverband*.⁴³

Dengan berlakunya UUPA, (UU Nomor 5 Tahun 1960) maka dalam rangkamengadakan unifikasi hukum tanah, dibentuklah hak jaminan atas tanah yang diberinama Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga Hipotik dan *Credietverband*dengan Hak milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagai obyek yangdapat dibebaninya. Hak-hak barat sebagai

⁴²Purwahid Patrik dan Kashadi, 2009,*Hukum Jaminan*, Semarang: Universitas Diponegoro Semarang, h. 106

⁴³Sri Soedewi Masjehoen, 1975, *Hak Jaminan Atas Tanah*, Yogyakarta: Liberty, h. 6.

obyek Hipotik dan Hak Milik sebagaiobyek *Credietverband* tidak ada lagi, karena hak-hak tersebut telah dikonversimenjadi salah satu hak baru yang diatur dalam UUPA. Munculnya istilah HakTanggungan itu lebih jelas setelah muncul Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda - Benda yang berkaitan denganTanah pada tanggal 9 April 1996. Pasal 1 angka 1 UUHT menyebutkan pengertiandari Hak Tanggungan.

"Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yangberkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hakjaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang sebagaimana dimaksud dalamUndang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-PokokAgraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuandengan tanah-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukandiutamakan kreditor lertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya”Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang HakTanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatanjaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebutsebagai jaminan yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan*Creditverband* dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). HakTanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah hak tanggungan yangdibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapatbenda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap

merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin. Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan Horizontal, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.⁴⁴ Penerapan asas tersebut tidak mutlak, melainkan selalu menyesuaikan dan memperhatikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat. Sehingga atas dasar itu UUHT memungkinkan dilakukan pembebanan Hak Tanggungan yang meliputi benda-benda di atasnya sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah bersangkutan dan ikut dijadikan jaminan yang dinyatakan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

2. Ciri-Ciri Tentang Hak Tanggungan

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat(1). Apabila debitor cidera janji (wanprestasi), maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut melalui pelelangan umum dengan hak mendahului dan kreditor yang lain.
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 7. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan

⁴⁴Purwahid Patrik, 1986, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Semarang: Universitas Diponegoro, h. 52.

pemegang Hak Tanggungan. Meskipun obyek Hak Tanggungan telah berpindahtangan dan menjadi milik pihak lain, kreditormasih tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan eksekusi apabila debitordidera janji (wanprestasi).

- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketigadan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 kreditur diberikan kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi. Hal ini diatur dalam Pasal 6. Apabila debitordidera janji (wanprestasi), maka kreditur tidak perlu menempuh cara gugatan perdata biasa yang memakan waktu dan biaya besar. Kreditur pemegang Hak Tanggungan dapat menggunakan haknya untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum.⁴⁵

Ciri-ciri tersebut selalu melekat pada Hak Tanggungan. Menurut J. Satrio bahwa ciri-ciri Hak Tanggungan dapat dilihat dalam Pasal 1 sub 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, suatu Pasal yang hendak memberikan perumusan tentang Hak Tanggungan yang antara lain :⁴⁶

- a. Hak jaminan;

⁴⁵Purwahid Patrik, 1986, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Semarang: Universitas Diponegoro, h. 53.

⁴⁶J. Satrio, 2002, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, h. 278.

- b. atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuandengan tanah yang bersangkutan;
- c. untuk pelunasan suatu hutang;
- d. memberikan kedudukan yang diutamakan

Bila dibandingkan ciri-ciri yang dikemukakan dua sarjana di atas, maka ciri yang ditampilkan berbeda dasar pengaturannya yaitu Pasal 3 dan Pasal 1 Undang-Undang Hak Tanggungan sedangkan yang sama hanyalah mengenai kedudukan yang diutamakan. Apabila mengacu beberapa Pasal dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, maka terdapat beberapa sifat dan asas dari Hak Tanggungan. Adapun sifat dari hak tanggungan adalah sebagai berikut:

Sebagai jaminan untuk suatu pemenuhan kewajiban debitur kepada Bank, Hak Tanggungan mempunyai ciri dan sifat khusus, yaitu :

- a. Hak Tanggungan bersifat memberikan Hak *Preference (droit de preference)* atau kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu dari pada kreditur lainnya.
- b. Hak tanggungan mengikuti tempat benda berada (*droit de suite*). Ini merupakan salah satu kekuatan lain hak tanggungan. Jadi walaupun tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut dialihkan kepada pihak atau orang lain (dalam hal ini misalnya dijual), Hak Tanggungan tersebut tetap melekat pada tanah tersebut, sepanjang belum dihapuskan dalam praktiknya sering juga disebut dengan istilah dilakukan "Roya" oleh pemegang hak tanggungan.

c. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, kecuali telah diperjanjikan sebelumnya. Hak tanggungan yang melekat pada suatu jaminan berupa tanah dan bangunan, tidak dapat ditetapkan hanya melekat disebagian bidang tanah atau rumah tersebut. Namun dapat pula diperjanjikan bahwa Hak Tanggungan yang membebanibeberapa bidang tanah, dapat dihapuskan secara sebagian-sebagian, sesuai denganproporsi pelunasan fasilitas pembiayaan yang dilakukan oleh debitur.

3. Pengertian Tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan

Pengertian akta pemberian hak tanggungan berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitur kepada kreditor sehubungan dengan hutang yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor yang bersangkutan (kreditor *preferen*) daripada kreditor-kreditor lain (kreditor *konkuren*). Jadi, Pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai jaminan pelunasan hutang debitur kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan. Sedangkan dalam penjelasan Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

dinyatakan, sesuai dengan sifat *accessoir* dari hak tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu.⁴⁷

Definisi Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Hak Tanggungan merumuskan adalah “Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya”. Bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah). Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu PPAT. Kewenangan PPAT untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara

⁴⁷Purwahid Patrik, 1986, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Semarang: Universitas Diponegoro, h. 137.

Republik Indonesia Nomor 3746, selanjutnya disebut PP Nomor 37 Tahun 1998) yang merumuskan :

- a. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran, perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
 - 1) jual beli;
 - 2) tukar-menukar;
 - 3) hibah;
 - 4) pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*);
 - 5) pembagian harta bersama;
 - 6) pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - 7) pemberian Hak Tanggungan;
 - 8) pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Berdasarkan rumusan pasal diatas, maka dapat disimpulkan bahwa salah satu wewenang PPAT adalah membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum pemberian hak tanggungan (APHT). Selain berwenang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wewenang

lain yang dimiliki oleh seorang PPAT adalah membuat Akta Jual beli, Akta Tukar Menukar, Akta Hibah, Akta *Inbreng*, Akta Pemberian Hak Bersama, Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai, dan SKMHT.

D. Tinjauan Umum Tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Pengertian mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak diartikan secara khusus dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), tetapi menurut Djaja S. Meliala ditafsirkan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan adalah persetujuan dengan nama seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain untuk membebaskan hak tanggungan.⁴⁸

Bentuk Surat Kuasa adalah bebas, yang berarti dapat dalam bentuk lisan ataupun tertulis (Pasal 1793 KUHP data), kecuali undang-undang menentukan lain. Untuk kuasa dalam bentuk tertulis dikenal akta kuasa dibawah tangan dan akta kuasa otentik. Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), menyebutkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT.

Berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan :

⁴⁸Djaja S. Meliala, 1997, *Pemberian Kuasa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bandung: Tarsito, h. 117.

1. Surat kuasa membebankan hak tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 1. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan;
 2. tidak memuat kuasa substitusi;
 3. mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan.
2. Kuasa untuk membebankan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
3. Surat kuasa membebankan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
4. Surat kuasa membebankan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal surat kuasa membebankan hak tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

6. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatanakta pemberian hak tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimanadimaksud pada ayat (3) dan ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurutketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih. Kuasa yang demikian dikenal dengan sebutan kuasakhusus. Pemberian kuasa dapat pula diberikan secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa atau suatu kuasa umum atau kuasa luas. Daripersyaratan yang diharuskan untuk pembuatan SKMHT sebagaimana disebut dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT dapat diketahui bahwa SKMHT tidak dapat dibuat dalam suatu surat kuasa umum, tetapi haruslah dibuat dalam suatu kuasa khusus. Pasal 15 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa SKMHT wajib dibuat dalam bentuk tertulis berupa akta Notaris atau PPAT. Pembuatan SKMHT dalam bentuk akta PPAT diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997, Bab IV Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, Bagian Kedua mengenai Pembuatan Akta PPAT, paragraf I, Jenis dan Bentuk Akta, Pasal 95 dan Pasal 96. Ketentuan mengenai jabatan PPAT diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan

akta otentik, kita melihat pada ketentuan yang mengatur mengenai hal tersebut. Mengenai ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara :

”Akta otentik adalah suatu tulisan yang didalam bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat mana akta dibuatnya.”

Adapun mengenai bentuk SKMHT yang dibuat dalam bentuk akta Notaris tidak disebutkan secara eksplisit sebagaimana pembuatan SKMHT dengan menggunakan bentuk akta PPAT. Dengan demikian, apabila SKMHT yang dibuat dalam bentuk akta Notaris, ketentuan mengenai tata cara pembuatan dan bentuk akta Notaris yang harus diikuti sesuai dengan UUJN, asalkan isi dari SKMHT tersebut harus memenuhi syarat dan mengandung muatan yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT. Dalam Pasal 95 ayat (2), disebutkan bahwa selain akta-akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yaitu mengenai akta tanah untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, PPAT juga membuat SKMHT yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan akta pemberian hak tanggungan. Khusus mengenai bentuk akta-akta PPAT yang dipergunakan didalam perbuatan untuk dijadikan dalam pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah (Pasal 95 ayat 1) dan SKMHT (Pasal 95 ayat 2) adalah sebagaimana tercantum pada lampiran 16 sampai dengan 23, dengan demikian pembuatan SKMHT oleh PPAT harus dilakukan dengan

menggunakan formulir sesuai dengan bentuk sebagaimana diatur dalam Pasal 96 ayat (1).

Sifat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sesuai dengan bentuk sebagaimana dimaksud dalam lampiran 16 sampai dengan 23 tersebut, baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa menandatangani akta SKMHT, dapat disimpulkan bahwa oleh pembuat undang-undang dikehendaki agar SKMHT merupakan suatu perjanjian. Dengan demikian SKMHT tidak pula lepas dari unsur-unsur suatu perjanjian ataupun syarat-syarat suatu perjanjian tersebut diatas. Selain itu asas hukum perjanjian adalah konsensualisme, kebebasan berkontrak, dan kekuatan mengikat. Hukum perjanjian sebagaimana kita ketahui dalam bidang hukum kekayaan pada umumnya bersifat mengatur dan menganut sistem terbuka dimana para pihak bebas membuat perjanjian dengan siapapun, mengenai apapun, kapanpun dan dimanapun. Undang-undang memang tidak secara eksplisit menyatakan hal tersebut, tetapi undang-undang memberikan batasan bahwa suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban untuk memberikan interpretasi akan adanya kebebasan berkontrak.

Syarat-Syarat Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan SKMHT, baik dilakukan dengan akta Notaris maupun akta PPAT harus memuat hak-hak yang sesuai dengan persyaratan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT. Dengan kata lain, SKMHT mempunyai sifat memaksa, dalam arti para pihak tidak bebas untuk

menentukan sendiri, baik bentuk maupun isi dari perjanjian pembuatan akta SKMHT tersebut. Akibat tidak dilakukan pembuatan akta SKMHT sesuai dengan ketentuan tersebut menyebabkan akta tersebut tidak mempunyai akibat hukum atau batal demi hukum. Mengenai syarat-syarat untuk dibuatnya

Surat

Kuasa

Membebaskan Hak Tanggungan adalah tentunya adanya Perjanjian Kredit yang telah disepakati oleh kedua belah pihak baik kreditor maupun debitor, dan disahkan oleh kreditor. Dalam Perjanjian kredit tersebut telah tercantum dengan jelas mengenai identitas peminjam, nominal pinjaman, plafond, bunga, jangka waktu pinjaman, jaminan, dan klausul-klausul pelengkap lainnya. Dalam pembuatan SKMHT sendiri di Notaris/PPAT, yang harus dilengkapi adalah KTP peminjam beserta suami atau istri peminjam, Kartu Keluarga, Asli Sertifikat yang dijadikan jaminan, serta Perjanjian Kredit yang telah disetujui oleh bank. Dari pihak bank, dapat diwakilkan oleh siapa saja seperti Kepala Cabang, atau Direktur bank tersebut, dengan melampirkan akta pendirian Bank, apabila Bank berbentuk Perseroan Terbatas, dan Surat Penunjukan, apabila yang menandatangani SKMHT dari pihak Bank bukanlah orang yang tercantum dalam akta pendirian perusahaan. Pada dasarnya pemberian hak tanggungan wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebaskan hak tanggungan atas obyek yang dijadikan jaminan.

Apabila pemberi kuasa membebaskan hak tanggungan tidak bisa hadir atau berhalangan karena sesuatu hal, maka dapat dikuasakan kepada

orang lain dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan wajib dilakukan dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT), dengan suatu akta otentik yang disebut dengan SKMHT. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang termuat dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa :”Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau Pejabat Pembuatan Akta Tanah”

E. Tinjauan Tentang Kepastian Hukum

1. Pengertian Tentang Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan,⁴⁹ hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Menurutnya, kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk, melainkan bukan hukum sama sekali. Kedua sifat itu termasuk paham hukum itu sendiri (*den begriff des Rechts*).⁵⁰ Hukum adalah kumpulan peraturan-peraturan atau kaidah-kaidah dalam suatu kehidupan bersama, keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam

⁴⁹Cst Kansil, Christine S.t Kansil, Engelen R, palandeng dan Godlieb N mamahit, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Jala Permata Aksara, h. 385

⁵⁰Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung: PT. Revika Aditama, h.79-8

suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.⁵¹ Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk normahukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang. *Ubi jus incertum, ibi jus nullum* (di manatiada kepastian hukum, di situ tidak ada hukum).⁵²

Menurut Apeldoorn, kepastian hukum mempunyai dua segi. Pertama, mengenai soal dapatditentukannya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai perkara. Ke dua, kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya, perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.⁵³

Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis. Namun, Otto ingin memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh. Untuk itu ia mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

- a. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara;

⁵¹Sudikno Mertokusumo dalam H. Salim Hs, 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, (Jakarta, PT. Rajagrafindo Persada, h. 24

⁵² Ibid. h.82

⁵³L.J van Apeldoorn dalam Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung: PT. Revika Aditama, h. 82-83.

- b. Instansi-instansi penguasa(pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukumtersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan prilaku mereka terhadap aturan-aturantersebut;
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturanaturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu merekamenyelesaikan sengketa hukum, dan;
- e. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.⁵⁴

Hukum yang di tegakkan oleh instansi penegak hukum yang disertai tugas untuk itu, harus menjamin “kepastian hukum” demi tegaknya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan masyarakat. Ketidakpastian hukum, akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat, dan akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri. Keadaan seperti ini menjadikan kehidupan berada dalam suasana *social disorganization* atau kekacauan sosial.⁵⁵

Kepastian hukum adalah “*sicherheit des Rechts selbst*” (kepastian tentang hukum itu sendiri). Ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum. Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzliches Recht*). Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti

⁵⁴Jan Michiel Otto terjemahan Tristam Moeliono dalam Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung: PT. Revika Aditama, h. 85.29

⁵⁵M. Yahya Harahap, 2002, *Pembahasan Permasalahan Dan Penerapan KUHP Penyidikan dan Penuntutan*, Jakarta: Sinar Grafika, h.76.

“kemauan baik”, ”kesopanan”. Ketiga, bahwa faktaitu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan. Keempat, hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.⁵⁶

Masalah kepastian hukum dalam kaitan dengan pelaksanaan hukum, memang sama sekali tak dapat dilepaskan sama sekali dari perilaku manusia. Kepastian hukum bukan mengikuti prinsip “pencet tombol” (subsumsi otomatis), melainkan sesuatu yang cukup rumit, yang banyak berkaitan dengan faktor diluar hukum itu sendiri. Berbicara mengenai kepastian, maka seperti dikatakan Radbruch, yang lebih tepat adalah kepastian dari adanya peraturan itu sendiri atau kepastian peraturan (*sicherheit des Rechts*).⁵⁷

2. Asas Kepastian Hukum

Sudah umum bilamana kepastian sudah menjadi bagian dari suatu hukum, hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan jati diri serta maknanya, karena tidak lagi dapat digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang. Kepastian sendiri hakikatnya merupakan tujuan utama dari hukum. Apabila dilihat secara historis banyak perbincangan yang telah dilakukan mengenai hukum semenjak Montesquieu mengeluarkan gagasan mengenai

⁵⁶Satjipto Rahardjo, 2006, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, Jakarta: UKI Press, h. 135-136.

⁵⁷Ibid. h. 139.

pemisahan kekuasaan. Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Dari keteraturan akan menyebabkan seseorang hidup secara berkepastian dalam melakukan kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan masyarakat.

Menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Lon Fuller dalam bukunya *the Morality of Law* mengajukan 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi, maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai hukum, atau dengan kata lain terdapat kepastian hukum. Kedelapan asas tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Suatu sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal-hal tertentu;
- b. Peraturan tersebut diumumkan kepada public Tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas sistem;
- c. Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum;
- d. Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan;

- e. Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan;
- f. Tidak boleh sering diubah-ubah;
- g. Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.

Pendapat Lon Fuller di atas dapat dikatakan bahwa harus ada kepastian antara peraturan dan pelaksanaannya, dengan demikian sudah memasuki ranah aksi, perilaku, dan faktor-faktor yang mempengaruhi bagaimana hukum positif dijalankan.⁵⁸

F. Pandangan Islam Tentang Pemberian Kuasa

1. Pengertian Kuasa Dalam Hukum Islam

Kuasa dalam hukum Islam sering disebut dengan wakalah. Wakalah adalah pelimpahan kekuasaan oleh seseorang sebagai pihak pertama kepada orang lain sebagai pihak kedua dalam hal-hal yang diwakilkan (dalam hal ini pihak kedua) hanya melaksanakan sesuatu sebatas kuasa atau wewenang yang diberikan oleh pihak pertama, namun apabila kuasa itu telah dilaksanakan sesuai yang disyaratkan, maka semua resiko dan tanggung jawab atas dilaksanakan perintah tersebut sepenuhnya menjadi pihak pertama atau pemberi kuasa. Wakalah memiliki beberapa makna yang cukup berbeda menurut beberapa ulama. Berikut adalah pandangan dari para ulama:⁵⁹

⁵⁸ Marwan, 2014, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia, h.24

⁵⁹ <http://viewislam.wordpress.com/2009/04/16/konsep-akad-wakalah-dalam-fiqh-muamalah>, diakses pada tanggal 13 Agustus 2022, pukul 14.59

- a. Menurut Hashbi Ash Shiddieqy, wakalah adalah akad penyerahan kekuasaan, yang pada akad itu seseorang menunjuk orang lain sebagai penggantinya dalam bertindak (bertasharruf).
- b. Menurut Sayyid Sabiq, wakalah adalah pelimpahan kekuasaan oleh seseorang kepada orang lain dalam hal-hal yang boleh diwakilkan.
- c. Menurut Ulama Malikiyah, wakalah adalah tindakan seseorang mewakilkan dirinya kepada orang lain untuk melakukan tindakan-tindakan yang merupakan haknya yang tindakan itu tidak dikaitkan dengan pemberian kuasa setelah mati, sebab jika dikaitkan dengan tindakan setelah mati berarti sudah berbentuk wasiat.
- d. Menurut Ulama Syafi'iah mengatakan bahwa wakalah adalah suatu ungkapan yang mengandung suatu pendelegasian sesuatu oleh seseorang kepada orang lain supaya orang lain itu melaksanakan apa yang boleh dikuasakan atas nama pemberikuasa.

2. Dasar Hukum Pemberian Kuasa Menurut Kajian Hukum Islam

Menurut agama Islam, seseorang boleh mendelegasikan suatu tindakan tertentu kepada orang lain dimana orang lain itu bertindak atas nama pemberi kuasa atau yang mewakilkan sepanjang hal-hal yang dikuasakan itu boleh didelegasikan oleh agama. Dalil yang dipakai untuk menunjukkan kebolehan itu, antara lain :

a. Al-Qur'an

QS Al-Baqarah (2:283). jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh

seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. dan Barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.

b. Al-Hadist

Bahwasanya Rasulullah mewakilkan kepada Abu Rafi' dan seorang Anshar untuk mewakilkannya mengawini Maimunah binti Al Harits. (HR. Malik dalam alMuwaththa')



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Keabsahan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Ditandatangani Sebelum Tanggal Akta Diterbitkan Dalam Konsepsi Kepastian Hukum

Dalam beberapa transaksi di Indonesia dibutuhkan sebuah akta autentik dengan bisadipergunakan menjadi pembuktian. Notaris sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan yaitu untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat, terkhusus dalam membuat akta autentik yang merupakan alat bukti yang sempurna. Jabatan Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Salah satu syarat dari keautentikan suatu akta adalah sesuai dengan Pasal 1868 adalah suatu akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang ditentukan oleh undang-undang, di tempat dimana akta tersebut dibuat. Menurut Pasal 1 ayat 1 Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Pada Pasal 1 di Peraturan Jabatan Notaris pada pasal ini dijelaskan bahwa notaris berwenang untuk membuat akta otentik apabila hal itu diinginkan oleh para pihak yang berkepentingan, hal ini menjelaskan bahwa notaris tidak berwenang untuk membuat akta publik namun hanya berwenang akta keperdataan³. Pembatasan lainnya terhadap wewenang notaris adalah mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan. Tidak semua

akta dapat dibuat oleh notaris, akan tetapi hanya yang mengenai perbuatan, perjanjian dan penetapan. Pada Pasal 16 ayat 1 Undang-Undang Jabatan Notaris mengatakan bahwa notaris memiliki kewajiban yaitu bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Pada Pasal 15 dikatakan bahwa notaris berhak dalam membuat akta autentik. Dalam melaksanakan tugas jabatannya notaris harus memenuhi kewajibannya yang paling utama yaitu pada 16 ayat 1 huruf a yang mengatakan notaris harus bertindak jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Untuk menjawab pokok permasalahan tentang akibat hukum serta faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya penandatanganan perpanjangan akta kuasa membebankan hak tanggungan yang dibuat oleh notaris dan ditandatangani oleh para pihak sebelum tanggal akta itu diterbitkan, penulis melakukan wawancara kepada beberapa narasumber yang memiliki kompetensi terkait pokok permasalahan tersebut.

Adapun hasil wawancara dengan salah satu pejabat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Cirebon, mengatakan bahwa :“kalau untuk kaitannya perpanjangan akta kuasa membebankan hak tanggungan itu yang tahu mengenai hal tersebut adalah kalangan para notaris itu sendiri, karena untuk pendaftaran hak tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang disini yang penting akta kuasa membebankan hak tanggungan tidak melewati jatuh tempo 1 (satu)

bulan setelah penomoran akta tersebut sesuai dengan Pasal 15 Ayat 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Akibat hukum penandatanganan akta kuasa membebankan hak tanggungan yang dibuat oleh notaris dan ditandatangani oleh para pihak tanpa diberi tanggal dan nomor akta maka akta tersebut untuk kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan bukan lagi akta otentik karena pelanggaran terhadap Pasal 38, Pasal 39, Pasal 40 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Pembuatan akta yang dibuat notaris harus sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris karena semua sudah ditentukan bentuk dan tata cara pembuatan akta otentik, sehingga bila mana penandatanganan akta kuasa membebankan hak tanggungan yang dibuat oleh notaris tanpa diberi tanggal dan nomor akta itu sudah melanggar ketentuan yang sudah ditetapkan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sehingga akta tersebut mempunyai kekuatan hukum bukan sebagai akta otentik melainkan akta di bawah tangan” (wawancara pada tanggal 01 Juli 2022)

Pendapat yang dikemukakan oleh salah satu Notaris di Kota Cirebon, bahwa :“yang menjadi faktor sering terjadinya perpanjangan akta kuasa membebankan hak tanggungan dengan cara dibuat dan ditandatangani sebelum tanggal akta itu diterbitkan yaitu lambatnya proses di Kantor Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang itu sendiri, seperti pengecekan sertipikat, pendaftaran hapusnya hak tanggungan (*roya*) dari

penerima hak tanggungan sebelumnya, validasi pajak jual beli bila ada peralihan hak sebelumnya, dan lain sebagainya. Mengenai akta otentik itu sendiri dijamin kepastian waktu baik hari, tanggal dan jam dalam pembuatan akta tersebut, sehingga jika dibutuhkan pembuatan akta kuasa membebankan hak tanggungan baru guna memperpanjang masa berlaku SKMHT, maka harus menghadirkan kembali para pihak dan dibacakan dihadapan para pihak dengan dihadiri minimal 2 (dua) saksi sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris karena semua sudah ditentukan bentuk dan tata cara pembuatan akta otentik, sehingga bila mana penandatanganan akta kuasa membebankan hak tanggungan tersebut dilakukan saat akta belum di beri nomor dan tanggal akta, maka akta tersebut dapat dibatalkan karena tidak terdapat kepastian waktu baik hari, tanggal dan jam dalam pembuatan akta tersebut dan hal tersebut sudah melanggar ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris” (wawancara pada tanggal 06 Juli 2022)

1. Ketentuan Pembebanan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan menurut undang-undang yang berlaku.

Dalam pelaksanaan kewenangan membuat SKMHT dengan akta Notaris, Notaris harus sering menyesuaikan dengan kehendak pihak pertanahan yang mengharuskan Notaris membuat SKMHT sesuai dengan blangko/isian/formulir yang telah disediakan oleh pihak pertanahan, sehingga tidak sesuai dengan ketentuan bentuk dan sifat akta Notaris sebagaimana yang diatur dalam Pasal 38 UU No. 30/2004 sebagaimana

telah diubah dengan UU No. 2/2014.²² Jika seseorang dalam praktek merangkap jabatan selaku Notaris dan PPAT, maka jika objek tanah terletak di dalam wilayah kerja PPAT tidak menjadi masalah. Persoalan akan muncul ketika objek tanah terletak di luar jabatannya selaku PPAT, maka ia akan bertindak dalam kedudukan selaku Notaris. Sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan untuk memenuhi syarat sebagai suatu akta otentik, maka harus memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 1868 BW antara lain harus memenuhi syarat bentuk akta yang ditetapkan dalam undang-undang.²³

Bagi akta Notaris tentunya harus dibuat sesuai dengan Pasal 38 UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No 2/2014. Persoalan akan muncul karena dalam praktiknya setiap Notaris diminta untuk membuat akta sesuai bentuk dan format yang sudah disediakan pihak pertanahan, yang pada prinsipnya berbeda dengan bentuk akta yang ditetapkan dalam UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014. Pertentangan ini berkonsekuensi pada keabsahan akta yang dibuat oleh Notaris yang menggunakan bentuk dan standar akta sesuai dengan PMNA/PerKaban No. 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban No. 8/2012. Selain itu, persoalan lain yang muncul dalam hal tersebut adalah bertentangan dengan

asas kebebasan berkontrak yang menjadi roh dalam sebuah perjanjian/perjanjian oleh karena membatasi kewenangan Notaris untuk

menuangkan keinginan para pihak dalam sebuah perikatan.²⁴ Notaris dalam membuat SKMHT hanya sebatas mengisi bagian-bagian yang kosong, dengan tidak memperhatikan ketentuan-ketentuan mengenai bentuk akta Notaris sebagaimana yang diatur dalam UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014. Di antaranya tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014, di mana Notaris melekatkan dokumen, surat, dan sidik jari penghadap pada minuta akta. Hal ini merupakan kewajiban Notaris dalam membuat akta, akan tetapi seringkali diabaikan. Selain itu, tidak memenuhi ketentuan bentuk akta Notaris sebagaimana diatur dalam UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014, misalnya uraian mengenal awal akta tidak mencantumkan jam, identitas daripada pihak, tidak diuraikan sesuai ketentuan dalam badan akta, tidak ada uraian mengenai tidak adanya

2. Ketentuan Pembebanan Akta Hak Tanggungan menurut undang-undang yang berlaku.

Adapun ketentuan pembebanan hak tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut dengan UUHT) bahwa pembebanan hak tanggungan atas tanah dimungkinkan pula meliputi bendabenda yang ada di atasnya sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuandengan tanah yang bersangkutan. Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) UUHT menentukan bahwa obyek hak tanggungan dapat meliputi bangunan, tanaman, dan hasil

karyayang merupakan satu kesatuan dengan tanah. Hak Tanggungan pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan atas tanah. Hal ini sesuai dengan asas pemisahan horizontal yang dianut hukum tanah nasional yang didasarkan pada hukum adat.⁶⁰ Namun dalam kenyataan di atas tanah yang bersangkutan sering terdapat benda berupa bangunan, tanaman maupun hasil karya lain secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Benda-benda tersebut dalam prakteknya juga diterima sebagai jaminan kredit bersama-sama dengan tanah yang bersangkutan, bahkan tidak ada pemberian hak tanggungan yang hanya mengenai tanah saja, sedangkan di atas tanah tersebut ada bangunannya. Dalam Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan ayat (5) memberikan penegasan bahwa pembebanan hak tanggungan atas tanah dimungkinkan meliputi benda-benda tersebut, seperti yang sudah dilakukan dan dibenarkan dalam praktek selama ini. Untuk tetap berdasarkan asas pemisahan horizontal, pembebanan atas bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut harus secara tegas dinyatakan (diperjanjikan) dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah yang bersangkutan. Pembebanan Hak Tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas 2 tahap kegiatan, yaitu :⁶¹

- a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta

⁶⁰Sudaryanto. W, 2010, *Pokok-Pokok Kebijakan Undang-Undang Hak Tanggungan*, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Trisakti, h. 10.

⁶¹Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op.cit*, h. 62

Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;

- b. Tahap Pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.

Dalam pembebanan hak tanggungan terdapat subjek dan objek, antara lain:

- a. Pemberi hak tanggungan

Dalam Pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan, pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan.

- b. Pemegang hak tanggungan

Berdasarkan Pasal 9 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan : “Pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang”.

- c. Objek hak tanggungan

Untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, benda yang menjadi objek jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :⁶²

⁶²Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok – Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djembatan, h. 419.

- 1) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
- 2) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cidera janjibenda yang dijadikan jaminan akan dijual secara lelang.
- 3) Termasuk hak yang didaftar menurut ketentuan perundang-undangan karenamenuhi asas publisitas.
- 4) Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu Undang-Undang.

Objek Hak Tanggungan menurut Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) dan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yaitu :

- 1) Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Usaha
- c) Hak Guna Bangunan

- 2) Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atastanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

- 3) Pasal 27 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Ketentuan Undang-Undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- 4) Pemberian Hak Tanggungan Menurut Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan utang tersebut.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberi Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Mengingat tanah dengan hak lama ini masih banyak, pembebanan Hak Tanggungan

pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat untuk memperoleh kredit.

Disamping itu, kemungkinan diatas dimaksudkan juga untuk mendorong sertipikatan hak atas tanah pada umumnya. Dengan adanya ketentuan ini berarti bahwa penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, pethok dan lainlain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai agunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk akta yang ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukannya sebagai yang disebutkan diatas, maka akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan akta otentik. Dalam Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang dimaksud dengan :“Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.” Dari ketentuan 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, kita

dapat mengambil kesimpulan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah satu satunya pejabat yang diberi wewenang untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Jadi kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat APHT bersifat monopoli. Hal ini berbeda dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Menurut ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, kewenangan untuk membuat SKMHT selain diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah juga diberikan kepada Notaris. Dalam Pasal 96 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 ditentukan bahwa Pembuatan APHT dan SKMHT harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai bentuk yang ditetapkan oleh peraturan tersebut. Ditegaskan dalam ayat (3), bahwa Kepala Kantor pertanahan dilarang mendaftarkan Hak Tanggungan yang diberikan, bilamana APHT yang bersangkutan berdasarkan SKMHT yang pembuatannya tidak menggunakan formulir yang telah disediakan. Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dalam Pasal 11 ayat (1) disebutkan apa yang wajib dicantumkan, sedangkan dalam ayat (2) disebutkan isi dari APHT yang sifatnya *fakultatif*/tidak wajib dicantumkan.


Dalam APHT wajib dicantumkan :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan

- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila diantaramereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan hal dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 dan 10 ayat (1);
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan (Pasal 11 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan).

Ketentuan ini dimaksud untuk memenuhi asas spesialisasi dari Hak Tanggungan baik mengenai subjek, objek, maupun utang yang dijamin. Tidak dicantulkannya secara lengkap isi yang sifatnya wajib untuk sahnya APHT seperti tersebut diatas di dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum (penjelasan Pasal 11 ayat I Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan). Dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji, antara lain :

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewaan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;

- 
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
- d. Janji yang memberi kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan peryama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;

- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagiandari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasanpiutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi HakTanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagiandari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasanpiutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek HakTanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) (Pasal 11 ayat 2 Undang-UndangNomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan);

Menurut penjelasan Pasal 11 ayat (2) tersebut, janji-janji yang disebut dalamayat (2) tersebut sifatnya *fakultatif* dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyaaakta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkanjanji-janji tersebut dalam APHT. Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam APHTyang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut jugamempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Walaupun sifatnya *fakultatif*dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta dan mengingat janji-janji itukebanyakan diberikan untuk melindungi kepentingan kreditor, maka dicantumkanatau tidaknya janji itu sangat

tergantung pada peran aktif dari kreditor pada saat penandatanganan APHT dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Janji-janji yang disebut Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan sifatnya tidak *limitatife*. Diluar janji-janji yang sudah disebut para pihak dapat saja mencantumkan janji-janji lainnya. Hal ini sesuai dengan asas konsensualitas dari hukum perjanjian, dengan pembatasan tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Disamping pembatasan tersebut di atas, ada janji yang dilarang untuk diadakan, yaitu yang disebut dalam Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yaitu: "Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum." Pembuatan APHT sebagai *partij acte* wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan, kreditor sebagai penerima Hak Tanggungan dan 2 (dua) orang saksi. Tugas pokok dari Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu (Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah). Perbuatan hukum tertentu yang dimaksud pada ayat (1) tersebut adalah mencakup : jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke

dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Pendaftaran obyek Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dilakukan di Kantor Pendaftaran Kota atau Kota di Kantor Pertanahan Nasional setempat.

B. Bagaimana kedudukan hukum akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang ditandatangani sebelum tanggal akta diterbitkan?

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 akta 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.⁶³

Hukum pembuktian diperlukan demi terciptanya kepastian hukum disamping itu hukum pembuktian juga diperlukan untuk mencegah timbulnya perbuatan main hakim sendiri diantara pihak yang saling berperkar,

⁶³Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama, h. 13.

khususnya dalam mempertahankan kebenaran atas hak yang dimilikinya dipengadilan. Oleh sebab itu pembuktian ini merupakan bagian yang sangat penting dalam pemeriksaan perkara dipengadilan.⁶⁴

- a. bukti tertulis;
- b. bukti saksi;
- c. persangkaan;
- d. pengakuan; dan
- e. sumpah.

Tulisan yang dibuat secara khusus yang dibuat sedemikian rupa agar menjadi suatu alat bukti yang sah dan akurat disebut sebagai akta (acte). Akta adalah tulisan khusus yang dibuat agar menjadi suatu alat bukti tertulis.⁶⁵ A. Pitlo mengartikan akta itu sebagai surat – surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk kepentingan siapa surat itu dibuat.⁶⁶ Pasal 1868 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata mengatur mengenai pengertian akta otentik yaitu : “Suatu akta otentik, adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya”. Berkaitan tentang pengertian akta otentik tersebut dijelaskan lebih lanjut oleh Pasal 1870 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata bahwa suatu akta otentik

⁶⁴Dedy Pramono, Desember 2015, *Kekuatan Pembuktian Akta yang Dibuat oleh Notaris Selaku Pejabat Umum menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Lex Jurnalica, Volume 12 Nomor 3, h. 250

⁶⁵Komar Andasmita, 1981, *Notaris I*, Bandung: Sumur Bandung, h. 47.

⁶⁶A. Pitlo, 1986, *Pembuktian dan Daluarsa*, Jakarta: Intermasa, h. 52

memberikan kepada para pihak yang membuatnya suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.

Jika sesuatu akta hendak memperoleh status otentisiteit, hal mana terdapat pada akta notaris, maka menurut pasal 1868 KUHPerdara, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut :⁶⁷

1. Akta tersebut harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum dan oleh karenanya dalam hubungannya dengan akta-akta notaris mengenai perbuatan perjanjian dan ketetapan.
2. Akta harus dalam bentuk yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, dengandemikian apabila tidak sesuai dengan yang ditentukan oleh Undang-Undang dapat diancam kehilangan keotentikannya.

Pengertian akta juga diartikan oleh Pasal 165 HIR yaitu, “Surat (akta) yang sah, ialah surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk membuatnya, menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapat hak darinya, tentang segala hal yang disebut dalam surat itu dan juga tentang yang ada dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja, dalam hal terakhir ini hanya jika yang diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada surat akta tersebut.” Dalam perkara perdata, alat bukti yang berbentuk tulisan itu merupakan alat bukti yang diutamakan atau merupakan alat bukti yang nomor satu jika dibandingkan dengan alat-alat bukti lainnya. Dalam pengertian

⁶⁷Missariyani, 2016, *Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dalam Penyelesaian Perkara Perdata*, Legal Opinion, Vol. 4 No. 4, h. 8.

seederhana bukti tertulis atau surat adalah alat bukti yang berupa tulisan yang berisi keterangan tertentu tentang suatu peristiwa, keadaan atau hal-hal tertentu dan ditandatangani. Bukti tertulis atau surat ini lazim juga disebut dengan akta.⁶⁸

Akta otentik mengenal asas *acta publica probant sese ipsa*, yang berarti suatu akta yang tampak lahirnya sebagai akta serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta itu berlaku atau dianggap sebagai akta otentik, hal ini berarti tandatangan pejabat dianggap sebagai aslinya, sampai ada pembuktian sebaliknya. Jika ada yang menyangkal maka beban pembuktian terletak pada pihak yang menyangkal akta tersebut, ini berbeda halnya dengan akta dibawah tangan dimana jika disangkal maka yang harus membuktikan kebenarannya adalah pihak yang mengajukan akta dibawah tangan tersebut, ketentuan ini terikat pada ketentuan khusus yang diatur dalam Pasal 138 HIR, 164 Rbg dan 148 Rv. Dari penjelasan itu nyatalah bahwa akta otentik jika dijadikan alat bukti dalam suatu pemeriksaan perkara perdata cukup mampu untuk memenangkan pihak yang memilikinya jika tidak terbukti sebaliknya.⁶⁹

Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian, yaitu sebagai berikut:⁷⁰

1. Kekuatan Pembuktian Lahiriah, kemampuan lahiriah akta Notaris merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan

⁶⁸ Achiel Suyanto, 2007, *Kemahiran Hukum Acara Perdata, Paper Pendidikan Khusus Profesi Advokat*, Universitas Islam Indonesia, h. 6

⁶⁹ Tri Yanty Sukanty Arkiang, September 2011, *Kedudukan Akta Notaris sebagai Alat Bukti dalam Proses Pemeriksaan Perkara Pidana, Keadilan Progresif*, Volume 2 Nomor 2, h.200.

⁷⁰ Felix Christian Adriano, 2015, *Analisis Yuridis atas Turunnya Kekuatan Pembuktian Akta Notaris menurut UUJN No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris*, *Premise Law Journal*, Vol. 9, h. 7.

keabsahannya sebagai akta otentik. Jika dilihat dari luar(lahirnya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Dalam hal ini beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keotentikan akta Notaris. Parameter untuk menentukan akta Notaris sebagai akta otentik, yaitu tanda tangan dari Notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada minuta dan salinan serta adanya awal akta (mulai dari judul) sampai dengan akhir akta.

2. Kekuatan Pembuktian Formal

Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan faktanya tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak / menghadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris (pada akta pejabat / berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak / menghadap (pada akta pihak).

3. Kekuatan Pembuktian Materil

Kepastian tentang materi suatu akta sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (tegenbewijs). Keterangan atau pernyataan yang dituangkan / dimuat dalam akta pejabat (atau berita acara), atau keterangan para pihak yang diberikan / disampaikan di hadapan Notaris dan para pihak harus dinilai benar. Perkataan yang kemudian dituangkan/dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang menghadap Notaris yang kemudian / keterangannya dituangkan/dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian. Jika ternyata pernyataan/keterangan para menghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut tanggung jawab para pihak sendiri. Notaris terlepas dari hal semacam itu. Dengan demikian isi akta Notaris mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi bukti yang sah untuk / diantara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka.

Ketiga kekuatan sebuah akta otentik yang dibuat dihadapan atau oleh notaris tersebut merupakan kesempurnaan kedudukan sebuah akta notaris sebagai alat bukti pada hukum pembuktian khususnya dalam hukum acara perdata dan memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang terkait dalam akta tersebut.

Dalam hal Akta Notaris dibuat dan ditandatangani sebelum tanggal akta tersebut diterbitkan atau dengan kata lain akta ditandatangani dalam

keadaan belum diberi nomor dan tanggal, maka hal tersebut tidak memenuhi ketentuan Pasal 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris bahwa : “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”.

Dan ketika dikemudian hari ada salah satu pihak yang merasa dirugikan terhadap fakta yang terjadi dalam pembuatan Akta tersebut, lalu hal tersebut menjadi suatu perkara di ranah pengadilan maka Hakim berhak mengeluarkan keputusan bahwa kekuatan pembuktian terhadap Akta tersebut tidak lagi sama dengan kekuatan pembuktian Akta Autentik, namun menjadi akta dibawah tangan.

Menurut A.Ridwan Halim, akibat hukum adalah segala akibat yang terjadidari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum. Akibat hukum ini dapat terbagi dalam 3 wujud yakni :

1. Lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum.
2. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antaradua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain.
3. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu Notaris di Kota Cirebon, tugas dari seorang Notaris ialah untuk menuangkan secara tertulis dan autentik hubungan-hubungan hukum para penghadap yang menggunakan jasa Notaris tersebut dalam kepentingan mereka akan akta Notaris yang mempunyai fungsi sebagai syarat formil suatu hubungan hukum tertentu dan dapat juga berfungsi sebagai suatu alat bukti dalam persidangan yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dalam artian akta tersebut tidak perlu lagi memerlukan alat bukti lainnya dan cukup hanya mengacu kepada apa yang tertuang dalam isi akta autentik tersebut. Dalam menjalankan tugas dan jabatannya maka Notaris dapat saja melakukan kelalaian dalam pembuatan akta autentik yang tentunya dapat mengakibatkan akta Notaris tersebut menjadi akta yang tidak autentik lagi, sehingga dapat menimbulkan kerugian bagi para penghadap serta para pihak yang terkait dengan akta Notaris tersebut dan tentunya bagi para penghadap yang menggunakan jasanya.

Degradasi diartikan sebagai penurunan tentang pangkat, mutu, moral, kemerosotan, kemunduran, atau dapat juga menempatkan ditingkat yang lebih rendah. Kaitannya dengan akta Notaris, istilah terdegradasi terjadi manakala akta Notaris sebagai akta autentik yang memiliki kekuatan bukti

sempurna dan mengikat, serta telah mencukupi batas minimal alat bukti yang sah tanpa lagi diperlukan alat bukti lain dalam sengketa hukum perdata mengalami kemunduran, kemerosotan, atau penurunan mutu.

Mengartikan posisinya lebih rendah dalam kekuatan sebagai alat bukti lengkap dan sempurna menjadi permulaan pembuktian seperti akta di bawah tangan dan memiliki cacat hukum yang menyebabkan pembatalan atau tidak absahnya akta Notaris tersebut.⁷¹

Kedudukan hukum kedudukan hukum akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang ditandatangani sebelum tanggal akta diterbitkan akan menimbulkan beberapa akibat hukum berupa:

1. Akibat Hukum Terhadap Kekuatan Pembuktian

Akta Notaris yang tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 38 ayat (2) huruf b dan c yang tidak mencantumkan nomor akta dan jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun pada akta saat penandatanganan akta berarti Notaris tersebut telah lalai dan melakukan kesalahan dalam melaksanakan tugas dan jabatannya. Salah satu akibat hukum ketika saat ditandatangani akta tidak terdapat nomor dan tanggal diterbitkannya akta maka akan menyebabkan akta mengalami degradasi. Degradasi akta ini menyebabkan perubahan status akta yang seharusnya akta autentik berubah menjadi akta dibawah tangan.

2. Akibat Hukum Terhadap Keabsahan Perjanjian

Mengikat atau tidak mengikatnya suatu perjanjian terhadap para pihak yang membuatnya tergantung pada sah atau tidaknya suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Alat ukur yang digunakan untuk menguji sah tidaknya suatu perjanjian adalah Pasal 1320 Kitab Undang-Undang

⁷¹ Andre, P. R., 2015, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Terdegradasi Nilai Pembuktiannya Menjadi Akta Dibawah Tangan*, Disertasi, Universitas Andalas, h. 44.

Hukum Perdata dimana terdapat 4(empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu :

- a. Sepakat mereka yangmeningkatkan diri,
- b. Kecakapan untuk membuat perikatan,
- c. Suatu hal tertentu,
- d. Suatu sebab yang halal.

Dengan demikian, diketahui 4 (empat) syarat wajib yang harus dipenuhi sebagai tolak ukur untuk mengetahui sah tidaknya suatu perjanjian sebagaimana yang terdapat didalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Akta Autentik yang terdegradasi kekuatan pembuktiannya dapat merugikan beberapa pihak yang bersangkutan langsung denganakta tersebut, dan Notaris pembuat akta tersebut dapat digugat secara perdata sesuai ketentuanPasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata“setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut”. Berdasarkan penjelasan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa akta yangdibuat oleh dan di hadapan Notaris dapat terdegradasi menjadi akta dibawahtangan bilamana pada saat proses pembuatan terjadinya akta autentik tersebuttidak memenuhi formalitas yang memang sudah ditentukan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, maka akta Notaris tersebut dapat kehilangan nilaipembuktian yang sempurna dan hanya menjadi akta di bawah tangan, dan apabiladapat dibuktikan dalam

sidang pengadilan bahwa akta tersebut mengandung cacathukum maka akta Notaris tersebut dapat dibatalkan berdasarkan keputusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

C. Contoh Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN

Nomor : 07

Pada hari ini Rabu, tanggal dua puluh tiga Nopember tahun dua ribu enam belas (23-11-2016), pukul 11.30 WITA (sebelas titik tiga puluh Waktu Indonesia Tengah);-----

Menghadap kepada saya, **MOH. MANAP, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, Notaris di Jakarta Timur, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang telah saya Notaris kenal yang nama-namanya akan disebutkan dibagian akhir akta ini : -----

I.1. Tuan LALU DARMAWAN, lahir di Jakarta Timur, pada tanggal dua puluh dua September seribu Sembilan ratus tujuh puluh tujuh (22-09-1977), bertempat tinggal di Dusun Montong Tangi, Desa Tangi, Kecamatan Sakra, Kota Jakarta Timur, pemegang Kartu Tanda Penduduk Kota Jakarta Timur NIK. 5203022209770001, Warga -Negara Indonesia; -----

2. Nyonya AMINAH, lahir di Montong Tangi, pada tanggal dua puluh lima Juni seribu sembilan ratus sembilan puluh enam (15-06-1996), bertempat tinggal di Dusun Montong Tangi, Desa Tangi, Kecamatan Sakra, Kota Jakarta Timur NIK. ---5203022506820002, Warga Negara Indonesia; -----

- menurut keterangannya dalam akta ini keduanya adalah suami istri yang melakukan tindakan hukum atas harta bersama yang saling memberikan persetujuan. -----
 - Pemegang hak atas tanah/yang akan dijadikan Obyek Hak-Tanggungan, selanjutnya disebut Pemberi Kuasa. -----
- II. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, dalam hal ini diwakili oleh Tuan ARI ARRAHMAN, Sarjana Ekonomi, DBM Business Perseroan Terbatas PT.BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) Tbk. Cabang Selong, lahir di Selong, pada tanggal 28 Juli 1977, bertempat tinggal di Jalan Diponegoro No. 109 Mataram, Kelurahan Mataram, Kecamatan Mataram, Kota Mataram, pemegang Kartu Tanda Penduduk NIK. 5271022807770006, Warga Negara Indonesia,
- menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam ----- jabatannya tersebut di atas, demikian berdasarkan Petikan Surat Keputusan Direksi Nomor : 499/DIR/2015, tanggal 1 September 2015 dan berdasarkan Surat Kuasa Nomor 60 tanggal 18 Oktober 2012 yang dibuat oleh FEBRIAN NAFASANDRA , SH. M.Kn, Notaris di Jakarta, sah bertindak untuk dan atas nama PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., sesuai dengan Anggaran Dasar yang telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir Anggaran Dasar diubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan

Nomor 75, tanggal 24 Maret 2016 yang dibuat oleh FEBRIAN NAFASANDRA, SH. M.Kn., Notaris di Jakarta, yang pemberitahuannya telah diterima oleh Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik -----Indonesia berdasarkan Surat No.AHU-AH.01.03-0926094, -----tanggal 25 April 2016 jo Akta Pernyataan Keputusan Rapat ---Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor 25, tanggal 13 Mei 2016 yang pemberitahuannya telah diterima oleh Menteri -----Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia----- berdasarkan Surat No.AHU-AH.01.03-0932022, tanggal 13 ----Mei 2016, dengan demikian berhak bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili PT.Bank Tabungan Negara -----(Persero) Tbk., yang berkedudukan di Jakarta dan berkantor pusat di Jalan Gajah Mada Nomor 1, Jakarta 10130; -----

- Selanjutnya disebut Penerima Kuasa. -----

Para penghadap telah saya Notaris kenal ; -----

Pemberi Kuasa menerangkan dengan ini memberikan kuasa kepada Penerima Kuasa ; -----

----- KHUSUS -----

Untuk membebaskan Hak Tanggungan guna menjamin ----- pelunasan utang Tuan LALU DARMAWAN, tersebut diatas, selaku Debitur sejumlah Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta

rupiah)/sejumlah uang yang dapat Perjanjian utang-piutang yang ditandatangani oleh Debitur/Pemberi Kuasa dengan : -----

Perseroan Terbatas PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Cabang Selong, selaku Kreditur dan dibuktikan dengan Perjanjian Kredit dibawah tangan, bermeterai cukup Nomor 00021201606700000010, tanggal 23 Nopember 2016, yang dilegalisasi oleh saya selaku Notaris di Kota Jakarta Timur, dengan Nomor 34/L/XI/2016, tanggal 23 Nopember 2016, yang surat asli/salinan resminya diperlihatkan kepada saya dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya yang mungkin diadakan kemudian sampai sejumlah Nilai Tanggungan sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), atas obyek Hak Tanggungan berupa 1 (satu) hak atas tanah yang diuraikan di bawah ini : -----

- Hak Milik Nomor 1131/Pancor, atas sebidang tanah ----- sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 15 Maret 2016, Nomor 3452/Pancor/2016, seluas 200 m² (dua ratus meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 23.07.02.07.04420, terletak di Propinsi Nusa Tenggara Barat, Jakarta Timur, ----- Kecamatan Selong, Kelurahan Pancor; -----
 - Sertifikat dan bukti pemilikan yang disebutkan diatas ----- diperlihatkan kepada saya, Notaris untuk keperluan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ini; -----
- Obyek Hak Tanggungan ini meliputi pula : -----

- Bangunan dan segala sesuatu baik yang sekarang maupun dikemudian hari akan didirikan, terbangun, tertanam -serta terdapat di atasnya, yang karena sifat atau menurut hukum/undang-undang dianggap sebagai harta tetap dan ----- merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut -----

Kuasa untuk Membebaskan Hak Tanggungan ini meliputi kuasa untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat/minta dibuatkan serta menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan serta surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberi pernyataan bahwa obyek Hak Tanggungan betul milik Pemberi Kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban beban apapun, mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut, memberikan dan menyetujui syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh Pemberi Kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, yaitu sebagai berikut : -----

- Janji bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi; -----
- Janji bahwa dalam hal obyek Hak Tanggungan kemudian dipecah sehingga Hak Tanggungan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani -sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Nilai Masing-

masing hak atas tanah tersebut akan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua; -----

- Janji yang membatasi kewenangan Pemberi Hak -----Tanggungannya untuk men
 - Janji yang membatasi kewenangan Pemberi Hak -----Tanggungannya untuk mengu
 - Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengel
 - Janji yang memberikan kewenangan kepada Pemegang Hak Tanggungan untuk menye
- ketentuan Undang-Undang, serta kewenangan untuk mengajukan permohonan -memperpanjang jangka waktu dan/atau memperbaharui hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan; -----
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama -----mempunyai hak untuk m
 - Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
 - Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan ----- melepaskan haknya atas
 - Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh -seluruh atau sebagian dari
 - Janji bahwa pemegang Hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari u
 - Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan p
 - Janji bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tan

Dalam hal obyek Hak Tanggungan terkena proyek, sehingga nilainya menjadi berkurang atau sehingga kalau Pihak Pertama atas obyek Hak Tanggungan berakhir, maka Pihak -Pertama berjanji serta mengikatkan dirinya untuk menyerahkan jaminan -lain sebagai pengganti, yang jenis

maupun nilainya sama seimbang demikian ini menurut pandangan, penilaian Pihak Kedua sendiri dan untuk pelaksanaan janji-janji tersebut memberikan kuasa yang diperlukan kepada pemegang Hak tanggungan didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.-----

Kuasa yang diberikan dengan akta ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun kecuali oleh karena telah dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya tanggal 22-12-2016 (dua puluh dua Desember tahun dua ribu enam belas) serta pendaftarannya atau karena tanggal tersebut telah terlampaui tanpa dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.-----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

Dibuat dan diselesaikan di Jakarta Timur, pada hari dan tanggal tersebut pada bagian awal akta ini dengan dihadiri oleh : -----

1. Tuan LALU SUDIRMAN, lahir di Jakarta Timur, pada tanggal dua puluh dua September seribu sembilan ratus tujuh puluh tujuh (22-09-1977), bertempat tinggal di Dusun Montong Tangi, Desa Tangi, Kecamatan Sakra, Kota Jakarta Timur, pemegang Kartu Tanda Penduduk Kota Jakarta Timur NIK. 5203022209770001, Warga Negara Indonesia; -----
2. Tuan KURNIAWARDI, lahir di Jakarta Timur, pada tanggal sembilan belas Juli seribu sembilan ratus delapan puluh (19-07-1980), bertempat tinggal di Karang Baru, Kelurahan Majidi,

Kecamatan Selong, Kota Jakarta Timur, pemegang Kartu tanda Penduduk Kota Jakarta Timur NIK. 5203011907800003, Warga Negara Indonesia ;--

- Keduanya karyawan kantor Notaris, sebagai para saksi. -----

Atas kehendak penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui dan memahami isinya. maka segera penghadap, para saksi dan saya, Notaris, menandatangani akta ini. -----

Dibuat dengan tanpa coretan, gantian maupun tambahan.-----

Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna.-----

Diberikan sebagai SALINAN.-----

Notaris di Jakarta Timur

= MOH. MANAP, SH. MKn. =



BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan dan analisis di atas, maka penulis menyimpulkan bahwa:

1. Akibat hukum penandatanganan perpanjangan akta kuasa membebankan hak tanggungan yang dibuat oleh notaris dan ditandatangani sebelum tanggal akta diterbitkan atau ditandatangani tanpa diberi tanggal dan nomor, antara lain :
 - a. akta kuasa membebankan hak tanggungan tersebut dapat dibatalkan;
 - b. akta kuasa membebankan hak tanggungan tersebut kekuatan hukum pembuktiannya menjadi akta dibawah tangan;
 - c. akta kuasa membebankan hak tanggungan tersebut bukan merupakan akta otentik karena tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris;
2. Kedudukan Hukum Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang penandatungannya dilakukan saat akta belum di beri nomor dan tanggal akta, maka akta tersebut dapat dibatalkan karena tidak terdapat kepastian waktu baik hari, tanggal dan jam dalam pembuatan akta tersebut karena hal tersebut sudah melanggar ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

B. SARAN

1. Untuk kalangan notaris sendiri, agar supaya dalam hal memangku jabatanyasebagai notaris harus mematuhi ketentuan sebagaimana sudah diatur dalamUndang-Undang Jabatan Notaris dalam hal ini mengenai pembuatan akta otentiksehingga kedepannya tidak ada lagi kasus yang melibatkan notaris karenamelanggar Undang-Undang Jabatan Notaris.
2. Untuk instansi Kantor Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang, harussesuai dengan Standar Operasional Pelayanan (SOP) Pendaftaran Tanah, sehinggalamanya proses pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional/Agrariadan Tata Ruang tidak lagi menjadi kendala dalam hal ketentuan jangka waktu aktakuasa membebaskan hak tanggungan yang sudah diatur dalam Undang-UndangHak Tanggungan sehingga tidak ada lagi kekhawatiran notaris akan berakhirnya masa berlaku SKMHT yang memicu praktik penandatanganan SKMHT sebelum tanggal akta diterbitkan.
3. Pada masa akan datang para pihak kreditor mampumeminimalisir penggunaan SKMHT dengan memaksimalkanpenandatanganan langsung APHT, dengan cara memepersiapkan sejak jauh hari dan mengkoordinasikan dengan notaris agar penandatanganan langsung APHT tanpa media SKMHT dapat terlaksana.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku:

- A. Pitlo, 1986, *Pembuktian dan Daluarsa*, Jakarta: Intermedia.
- Abdul Kadir Muhammad, 1982, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni.
- Achiel Suyanto, 2007, *Kemahiran Hukum Acara Perdata, Paper Pendidikan Khusus Profesi Advokat*, Universitas Islam Indonesia.
- Alim S., 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok – Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djembatan.
- Chairun Pasribu, Suharwardi Lubis, 2011, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: CV. Terbit Jaya.
- Cst Kansil, Christine S.t Kansil,Engelien R.palandeng dan Godlieb N mamahit, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Jala Permata Aksara.
- Djaja S. Meliala, 1997, *Pemberian Kuasa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bandung: Tarsito.
- Habib Adjie, 2000, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Bandung: Mandau Maju.
- , 2008, *Hukum Notaris di Indonesia Tafsiran Tematik Terhadap UU Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, PT. Rafika Aditama, Bandung.
- J. Satrio, 2002, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Jan Michiel Otto terjemahan Tristam Moeliono dalam Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung: PT. Revika Aditama.
- Johanes Ibrahim, 2004, *Cross Default dan Cross Collateral sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Bandung: PT. Refika Aditama.
- Kartono, 1977, *Hak-hak Jaminan Kredit*, Jakarta: Pradaya Pamitra.
- Komar Andasasmita, 1981, *Notaris I*, Bandung: Sumur Bandung.
- Kusumaatmadja, Mochtar, 2006, *Karakteristik Penalaran Hukum dan Konteks Ke-indonesiaan*, Jakarta: Utomo.

- L.J van Apeldoorn dalam Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung: PT. Revika Aditama.
- Lubis, M. S. 1996, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: CV. Mandar Maju.
- M. Hadjon, Philipus, 2005, **Hukum Administrasi Negara**, Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- M. Yahya Harahap, 2002, *Pembahasan Permasalahan Dan Penerapan KUHP Penyidikan dan Penuntutan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Mariam Darus Badruzaman, *Perlindungan Terhadap Konsumen Dilihat dari Sudut Perjanjian Baku BPHN Departemen Kehakiman*, Jakarta.
- Marwan, 2014, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia.
- Marzuki, Peter M. 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Mochtar Kusumaatmadja, 2006, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan (Kumpulan Karya Tulis)*, Bandung: Alumni, Cetakan Kedua.
- Mulyoto, 2019, *Pertanggung Jawaban Notaris-PPAT Dalam Menjalankan Tugas Jabatannya*, Yogyakarta: Cakrawala Media.
- Mustofa, 2014, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Yogyakarta: Karya Media.
- Nazir, 2015, *Metode Penelitian*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Pratikno, 2005, *Pedoman Pelaksanaan Tugas Majelis Pengawas Notaris*, Jakarta: CV. Medya Duta.
- Putri A.R, 2011, **Perlindungan Hukum Terhadap Notaris**, cet. 1, Medan: Sofmedia.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, 2009, *Hukum Jaminan*, Semarang: Universitas Diponegoro Semarang.
- Purwahid Patrik, 1986, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Semarang: Universitas Diponegoro.
- Purwahid Patrik, 1986, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Semarang: Universitas Diponegoro.
- Purwahid Patrik, 1986, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Semarang: Universitas Diponegoro.
- R. M. Sudikno Mertokusumo, 1988, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta: Liberty.

- R. Soeroso, 1999, *Perjanjian di Bawah Tangan*, Bandung: Alumni Bandung.
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2001, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita.
- R. Subekti, 1985, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa.
- Satjipto Rahardjo, 2006, *Hukum Dalam Jagat Ketertiban*, Jakarta: UKI Press.
- Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung: PT. Revika Aditama.
- Soerjono, S., & Mamudji, S., 2003, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat (Edisi 1)*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sri Gambir Melati Hatta, 2010, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama, Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung*, Cetakan I, Bandung: Alumni Bandung.
- Sri Soedewi Masjehoen, 1975, *Hak Jaminan Atas Tanah*, Yogyakarta: Liberty.
- Sudarsono, 2015, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Sudaryanto, W., 2010, *Pokok-Pokok Kebijakan Undang-Undang Hak Tanggungan*, Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Trisakti.
- Sudikno Mertokusumo, 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.
- Syahrani, Riduan, 1999, *Rangkaian Itisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Van Pramodya Puspa, 1977, *Kamus Hukum*, Semarang: Aneka Ilmu.
- Widjaya, G., & Muljadi, K., 2005, *Penanggungan Utang dan Perikatan Tanggungan Menanggung*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

B. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang–Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang No 2 Tahun 2014, Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004, Tentang Jabatan Notaris.
- Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

C. Lain-lain

1. Jurnal

Adrian David, *“Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Objek Hak Tanggungan Dari Upaya Sita Jaminan Oleh Pihak Ketiga”*, Lex Privatum, 2014, Vol. 2, No. 1.

Anita Afriana, 2020, *“Kedudukan Dan Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata di Indonesia Terkait Akta Yang Dibuatnya”* Jurnal Poros Hukum Padjadjaran, Vol. 1 No. 2.

Dedy Pramono, Desember 2015, *Kekuatan Pembuktian Akta yang Dibuat oleh Notaris Selaku Pejabat Umum menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Lex Jurnalica, Volume 12 Nomor 3.

Felix Christian Adriano, 2015, *Analisis Yuridis atas Turunnya Kekuatan Pembuktian Akta Notaris menurut UUJN No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris*, Premise Law Journal, Vol. 9.

Maria S. W. Sumardjono, 1997, *Kredit Perbankan Permasalahannya Dalam Kaitannya dengan Berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan*, Jurnal Hukum (Ius Quia Iustum), No.7 Vol. 4.

Missariyani, 2016, *Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dalam Penyelesaian Perkara Perdata*, Legal Opinion, Vol. 4 No. 4.

Putra Arafaid, 2017, *“Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta In Originali”*, Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Vol.5, No.3 Tahun.

Tri Yanty Sukanty Arkiang, September 2011, *Kedudukan Akta Notaris sebagai Alat Bukti dalam Proses Pemeriksaan Perkara Pidana*, Keadilan Progresif, Volume 2 Nomor 2.

Yunita Krysna Valayvi, *“Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan”*, Privat Law, 2016, Vol. 4, No. 2.

2. Internet

<http://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/dasar-dasar-hukum-perjanjian>, diakses pada 13 Agustus 2022, Pukul 14.54.

<http://viewislam.wordpress.com/2009/04/16/konsep-akad-wakalah-dalam-fiqh-muamalah>, diakses pada tanggal 13 Agustus 2022, pukul 14.59

3. Wawancara

Wawancara dengan salah satu Pejabat di Kantor Pertanahan Nasional Kota Cirebon, 01 Juli 2022

Wawancara dengan salah satu Notaris di Kota Cirebon, 06 Juli 2022

