

**KEDUDUKAN AKTA SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK
TANGGUNGAN (SKMHT) NOTARIS YANG DITOLAK BADAN
PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA BUKITTINGGI**



Oleh

Nama : Alya Dibba Chairan

NIM : 21302200219

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG SEMARANG

2024

**KEDUDUKAN AKTA SURAT KUASA MEMBE BANKAN HAK
TANGGUNGAN (SKMHT) NOTARIS YANG DITOLAK BADAN
PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA BUKITTINGGI**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



Oleh :

ALYA DIBBA CHAIRAN

NIM : 21302200219

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG SEMARANG
2024**

**KEDUDUKAN AKTA SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK
TANGGUNGAN (SKMHT) NOTARIS YANG DITOLAK BADAN
PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA BUKITTINGGI**

TESIS

Oleh :

ALYA DIBBA CHAIRAN

NIM : 21302200219

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing

Tanggal


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

NIDN : 0620046701

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



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

NIDN : 0620046701

**KEDUDUKAN AKTA SURAT KUASA MEMBE BANKAN HAK
TANGGUNGAN (SKMHT) NOTARIS YANG DITOLAK BADAN
PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA BUKITTINGGI**

TESIS

Oleh :

ALYA DIBBA CHAIRAN

NIM : 21302200219

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 5 Desember 2024
Dan dinyatakan LULUS
Tim Penguji

Ketua,

Dr. Taufan Fajar Rivanto, S.H., M.Kn

NIDN : 8905100020

Anggota,

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

NIDN : 0620046701

Anggota,

Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.Kn

NIDN : 0121117801

Mengetahui

Dean Fakultas Hukum UNISSULA



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

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : **ALYA DIBBA CHAIRAN**

NIM : 21302200219

Program Studi: Magister Kenotariatan

Fakultas/Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Kedudukan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Notaris Yang Ditolak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bukittinggi” benar-benar merupakan hasil karya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan orang lain ditunjuk 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, 9 Desember 2024

Yang Menyatakan



ALYA DIBBA CHAIRAN

21302200219

PERNYATAAN PUBLIKASI ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : **ALYA DIBBA CHAIRAN**
NIM : 21302200219
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas/Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi*~~ dengan judul :


KEDUDUKAN AKTA SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) NOTARIS YANG DITOLAK BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA BUKITTINGGI

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

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

Semarang, 9 Desember 2024
Yang Menyatakan




ALYA DIBBA CHAIRAN
21302200219

HALAMAN MOTTO

“Selesaikan pendidikanmu bagaimanapun keadaannya. Hatimu boleh patah, matamu boleh basah, kalau lelah istirahat, kalau lagi stress ibadahnya ditingkatkan lagi.

Satu yang harus diingat, jangan pernah menyerah.

Orangtua menunggu kelulusanmu.”

Penulis



HALAMAN PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk:

1. Orangtua tersayang, Ibu Yugi Yastiningsih dan Bapak Andar Indra Sastra, yang selalu mendukung dan mendoakan saya tiada henti. Orangtua yang selalu mengusahakan keinginan saya dengan cara yang terbaik, yang sama sekali tidak pernah mengatakan kata lelah dan tidak pernah menuntut saya meskipun saya tahu, besar harapan mereka terhadap saya. Terimakasih Mama dan Bapak atas segala dukungan dan kekuatan sehingga saya bisa menyelesaikan Tesis ini.
2. Kedua saudara saya, Xinca Aiden Hamdani dan Andam Rani Jintan yang saya sayangi dan saya banggakan. Terimakasih atas doa dan semangatnya.
3. Diri saya sendiri, Alya Dibba. Terimakasih karena telah menyelesaikan Tesis ini dengan baik. Maaf jika selalu menilai diri ini lemah dan banyak kurangnya. Terimakasih sudah kuat hingga detik ini, meskipun tidak tau sama sekali kedepannya akan bagaimana, tapi yang terpenting hari ini kamu sudah luar biasa. Semoga kamu selalu sehat agar bisa menjalani berbagai rintangan lain kedepannya. Kamu hebat, Alya.

KATA PENGANTAR

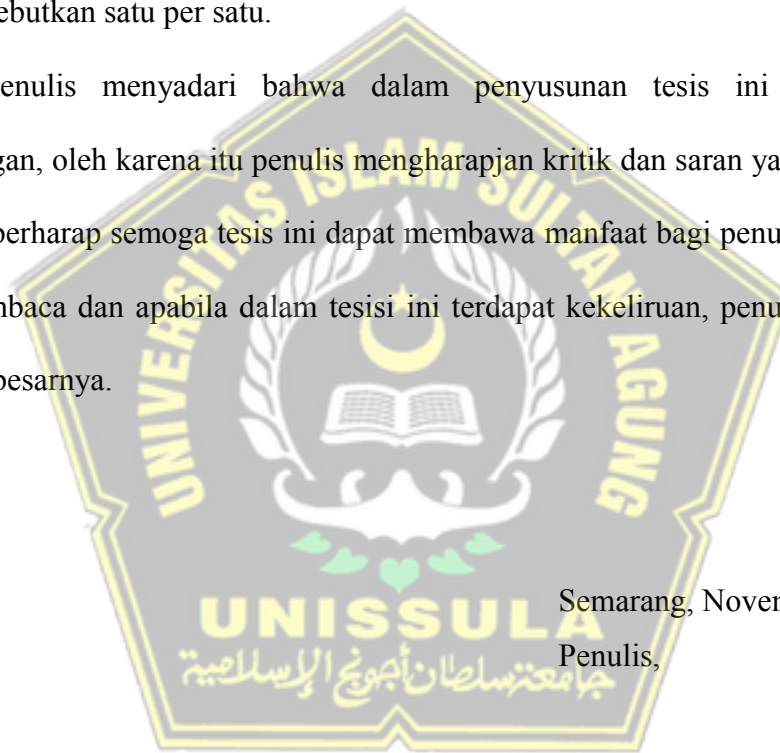
Puji Syukur penulis ucapkan atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan dan melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya kepada penulis sehingga tesis yang berjudul **“Kedudukan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Ditolak Oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bukittinggi”**, dapat terselesaikan. Penyelesaian tesis ini bertujuan untuk melengkapi persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung. Penyelesaian penelitian hingga tersusunnya tesis ini atas bantuan dari berbagai pihak, sehingga dengan rendah hati penulis sampaikan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Bapak Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H, selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;

5. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan saya bimbingan dan saran dengan penuh kesabaran, perhatian dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan Tesis ini;
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum, khususnya Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu, terimakasih banyak atas ilmu dan bimbingannya yang telah diberikan kepada penulis selama penulis menuntut Ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
7. Seluruh Bapak dan Ibu staf maupun karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
8. Bapak Candra Mei Putra, S.E selaku selaku Kaur Umum dan Kepegawaian di Kantor Pertanahan Bukittinggi yang telah bersedia menjadi narasumber penulis;
9. Ibu Marlina, S.H selaku Koor Sub Pendaftaran Hak Atas Tanah Perorangan dan Komunal Kelembagaan di Kantor Pertanahan Bukittinggi yang telah bersedia menjadi narasumber penulis;
10. Seluruh sahabat penulis Caca, Rini, Qolbi, Rahma, Fely, Bella, dan Fadhil yang selalu bersedia mendengar keluh kesah penulis;

11. Seluruh teman – teman Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung yang berjuang meraih kesuksesan dan mendapat gelar M.Kn;
12. Seluruh pihak yang telah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini, yang nama-namanya tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun. Penulis berharap semoga tesis ini dapat membawa manfaat bagi penulis maupun bagi para pembaca dan apabila dalam tesis ini terdapat kekeliruan, penulis mohon maaf sebesar-besarnya.



Semarang, November 2024

Penulis,

Alya Dibba Chairan

21302200219

DAFTAR ISI

| | |
|--|------|
| PERNYATAAN KEASLIAN TESIS | iv |
| PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI ILMIAH..... | v |
| HALAMAN MOTTO | vi |
| HALAMAN PERSEMBAHAN..... | vii |
| KATA PENGANTAR..... | viii |
| ABSTRAK | xiii |
| ABSTRACT | xiv |
| BAB I | 1 |
| PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah | 1 |
| B. Perumusan Masalah | 5 |
| C. Tujuan Penelitian | 5 |
| D. Manfaat Penelitian | 6 |
| E. Kerangka Konseptual | 7 |
| 1. Definisi Akta Otentik dan Akta Notariil | 7 |
| 2. Definisi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) | 9 |
| a. Lembaga Jaminan Hak Tanggungan | 9 |
| b. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan | 16 |
| 2. Kerangka Teori | 19 |
| 3. Metode Penelitian | 22 |
| BAB II..... | 27 |
| KAJIAN PUSTAKA | 27 |
| A. Tinjauan umum mengenai definisi Akta Otentik dan Akta Notariil | 27 |
| 1. Syarat-Syarat Akta Otentik | 27 |
| 2. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik | 46 |
| B. Tinjauan umum mengenai definisi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) | 49 |
| 1. Definisi Hak Tanggungan | 49 |

| | |
|---|----|
| 2. Definisi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) | 52 |
| 3. Tinjauan Tentang Kantor Pertanahan | 60 |
| C. Hak Tanggungan dalam Prespektif Hukum Islam | 63 |
| BAB III | 70 |
| HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN..... | 70 |
| A. Pertimbangan Hukum Kantor Badan Pertanahan Kota Bukittinggi Menolak Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Format Akta Notaris | 70 |
| B. Solusi Atas Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Format Akta Notaris Ditolak Oleh Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi | 88 |
| BAB IV | 97 |
| PENUTUP | 97 |
| A. Kesimpulan | 97 |
| B. Saran | 97 |
| DAFTAR PUSTAKA | 99 |



ABSTRAK

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah salah satu jenis akta autentik. Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang. Autentikasi suatu akta Notaris tertuang pada Pasal 1868 KUHPerdara Jo Pasal 1 ayat (1) dan (7) Jo Pasal 38 UUJN. Berdasarkan Pasal 15 (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT. Namun dalam ketentuan Pasal 96 (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 hanya ada satu bentuk SKMHT yang dibuat baik oleh notaris maupun PPAT. Berbeda dengan notaris, PPAT tunduk pada ketentuan yang diatur dalam PP No 37 Tahun 1998, dimana dalam pengisian blanko akta yang tersedia di BPN. Sedangkan bagi seorang notaris, berpedoman pada petunjuk pengisian blanko SKMHT yang tercantum dalam KUHPerdara dan UUJN yang merupakan pedoman utama seorang notaris dalam menjalankan jabatannya.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan normatif empiris, metode pendekatan hukum empiris yang merupakan perilaku nyata (*in action*) dari warga sebagai akibat berlakunya hukum normatif. Perilaku itu bisa diobservasi secara nyata dan merupakan bukti apakah warga telah berperilaku sesuai atau tidak dengan ketentuan hukum normatif (kodifikasi atau Undang-undang) Sumber dan jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer berupa wawancara dan data sekunder berupa bahan hukum primer. Teknik pengumpulan data penelitian lapangan yaitu berupa wawancara dan penelitian kepustakaan menggunakan teori kepastian hukum dan teori keadilan hukum.

Alasan Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi menggunakan Perkaban No. 8 Tahun 2012 dan menolak akta SKMHT dalam format akta Notaris karena Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi tunduk pada Perkaban No. 8 Tahun 2012, sebab yang mendaftarkan Hak Tanggungan dan masuk ke Kantor Kota Bukittinggi ialah pejabat yang kedudukannya sebagai PPAT, bukan Notaris. Dasar pertimbangan Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi menolak SKMHT dalam format akta Notaris adalah menerapkan prinsip kehati-hatian dengan ikut memastikan sepenuhnya kepastian tandatangan para pihak dan saksi-saksi yang seharusnya tanggungjawab dari Notaris. Karena pada salinan akta Notaris yang disampaikan pendaftarannya tidak ada tandatangan lengkap dari para pihak dan saksi-saksi. Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi menerima SKMHT Notaris apabila mengikuti format Lampiran VIIIa Perkaban No. 8 Tahun 2012.

Kata Kunci : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan

ABSTRACT

A Power of Attorney for Dependent Rights (SKMHT) is one type of authentic deed. An authentic deed is a deed made by or in the presence of an authorized official. The authentication of a Notary deed is contained in Article 1868 of the Civil Code Jo Article 1 paragraphs (1) and (7) Jo Article 38 of the UUJN. Based on Article 15 (1) of the Law on Liability Rights, SKMHT must be made with a Notary deed or PPAT deed. However, in the provisions of Article 96 (1) of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs/Head of BPN Number 3 of 1997, there is only one form of SKMHT made by both notaries and PPAT. Unlike notaries, PPAT is subject to the provisions stipulated in Government Regulation No. 37 of 1998, where in filling in the blank deeds available at BPN. As for a notary, it is guided by the instructions for filling in the SKMHT blank listed in the Civil Code and the UUJN which are the main guidelines for a notary in carrying out his position.

This study uses an empirical normative approach method, an empirical legal approach method which is the real behavior (*in action*) of citizens as a result of the enactment of normative law. This behavior can be observed in real terms and is evidence of whether or not residents have behaved in accordance with the provisions of normative law (codification or law) The source and type of data used in this study are primary data in the form of interviews and secondary data in the form of primary legal materials. Field research data collection techniques are in the form of interviews and literature research using legal certainty theory and legal justice theory.

The reason why the Bukittinggi City Land Office uses Perkaban No. 8 of 2012 and rejects the SKMHT deed in the format of a Notary deed is because the Bukittinggi City Land Office is subject to Perkaban No. 8 of 2012, because the person who registers the Right of Dependency and enters the Bukittinggi City Office is an official whose position is PPAT, not a Notary. The basis for the consideration of the Bukittinggi City Land Office to reject the SKMHT in the form of a Notary deed is to apply the principle of prudence by participating in ensuring the full certainty of the signatures of the parties and witnesses who should be the responsibility of the Notary. Because on the copy of the Notary deed submitted for registration there are no complete signatures from the parties and witnesses. The Bukittinggi City Land Office accepts the Notary SKMHT if it follows the format of Attachment VIIIa of Kaban No. 8 of 2012.

Keywords: Power of Attorney Imposing Dependent Rights, Dependent Rights, Land Office

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia dikenal sebagai Negara Hukum. Hal ini ditegaskan pula dalam UUD 1945 Pasal 1 ayat (3) yaitu “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Negara hukum merupakan dasar Negara dan pandangan hidup setiap warga Negara Indonesia, serta Pancasila merupakan sumber dari semua tertib hukum yang berlaku di Negara Indonesia. Hukum dasar itulah yang menjadi pegangan sekaligus dasar pengambilan keputusan-keputusan penting dalam kehidupan masyarakat suatu negara.

Notaris merupakan salah satu profesi dibidang hukum. Profesi Notaris lahir dari hasil interaksi antara sesama anggota masyarakat dikembangkan dan diciptakan oleh masyarakat sendiri.¹ Notaris menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris selanjutnya Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk memuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Notaris bagian dari negara yang memiliki kekuasaan umum dan berwenang menjalankan sebagian dari kekuasaan negara untuk membuat alat bukti tertulis secara autentik dalam bidang hukum perdata.

¹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Bandung: Rafika, 2008, Hlm.8.

Negara memberikan wewenang kepada Notaris untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat. Kewenangan Notaris berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yakni berweenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau dikehendaki untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Seorang Notaris memiliki kewenangan untuk dapat membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dapat dilakukan dengan membuat akta notaris sendiri atau dengan menggunakan Blanko akta yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI). Namun, dalam pengisian Blanko Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut terdapat hal-hal yang tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Sehingga menyebabkan akta tersebut kehilangan keotentitasannya apabila yang mengisi blanko SKMHT tersebut adalah seorang notaris.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah salah satu jenis akta autentik. Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang, menurut ketentuan yang telah diterapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan.²

Keautentikan suatu akta notaris sendiri dapat didasarkan pada ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia No. 30 Tahun 2004 Pasal 1868 KUHPerdara Jo Pasal 1 ayat (1) Pasal 1 ayat (7) Jo Pasal 38 tentang Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Menurut ketentuan tersebut maka notaris adalah pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat akta-akta autentik dimana bentuk dan tata cara serta akta notaris tersebut harus sesuai dengan yang diatur dalam UUJN.³

Berdasarkan Pasal 15 (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah : “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT...”. Dengan adanya ketentuan ini maka seorang notaris diberi wewenang oleh undang-undang untuk membuat SKMHT. Sesuai dengan bunyi dari Pasal 15 (1) UUHT tersebut maka kewenangan

² Samsaimun, 2018, *Peraturan Jabatan PPAT Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, hlm 54

³ Husni Tamrin, 2011, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, Lasbag Presindo, Yogyakarta, Hlm 11.

notaris untuk membuat SKMHT ini dapat dilakukan dengan membuat akta notaris ataupun dengan menggunakan blanko akta sebagaimana telah diterbitkan BPN-RI.

Namun apabila kita membaca ketentuan Pasal 96 (1) Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan membaca bunyi formular SKMHT yang merupakan Lampiran 23 dari PMNA/KaBPN tersebut diatas maka dapat diketahui bahwa hanya ada satu bentuk SKMHT yang dibuat baik oleh notaris maupun oleh PPAT. Seharusnya jika kita melihat ketentuan yang tercantum dalam Pasal 15 (1) Undang-Undang Hak Tanggungan maka bentuk SKMHT dapat dibuat dengan akta notaris baik yang dibuat dalam bentuk akta notaris tersendiri maupun dengan menggunakan Blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI.

Berbeda dengan notaris, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tunduk pada ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan peraturan pelaksanaannya. Dimana dalam pengisian blanko akta harus dilakukan dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai dengan petunjuk pengisiannya. Sedangkan bagi seorang notaris karena pada waktu mengisi Blanko SKMHT, notaris bertindak dalam kedudukan selaku notaris maka notaris tersebut selain berpedoman pada petunjuk pengisian

Blanko SKMHT, juga terikat pada ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) yang merupakan pedoman utama seorang notaris dalam menjalankan jabatannya, sehingga SKMHT yang dibuat notaris memenuhi syarat-syarat untuk dinyatakan sebagai akta notaris yang mempunyai kekuatan sebagai akta otentik.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana pertimbangan hukum Kantor Badan Pertanahan Kota Bukittinggi menolak Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam format Akta Notaris?
2. Bagaimana solusi atas akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Notaris jika ditolak oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bukittinggi?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana kedudukan akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Notaris jika ditolak oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Bukittinggi.
2. Untuk mengetahui bagaimana pertimbangan hukum Kantor Badan Pertanahan Kota Bukittinggi menolak Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam format Akta Notaris.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penulisan hukum yang telah diuraikan, manfaat yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a) Untuk dapat mengetahui kesesuaian antara ilmu yang diperoleh dalam proses pembelajaran dengan kenyataan dan fakta-fakta yang terjadi di lapangan.
- b) Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi, bahan bacaan dan bahan acuan bagi kaum intelektual guna mempelajari serta menambah wawasan yang berkaitan dengan kedudukan akta SKMHT Notaris yang ditolak oleh BPN Kota Bukittinggi.

2. Manfaat Praktis

- a) Hasil penelitian ini diharapkan bisa menambah wawasan dan pengetahuan peneliti pada bidang ilmu hukum serta Notaris terkait dengan kedudukan akta SKMHT Notaris yang ditolak oleh BPN Kota Bukittinggi.
- b) Hasil penelitian ini diharapkan bisa menjadi tambahan pengetahuan bagi masyarakat luas dan diharapkan juga dapat menjadi bahan pertimbangan BPN Kota Bukittinggi untuk dapat menerima pendaftaram SKMHT dalam format akta Notaris.

E. Kerangka Konseptual

1. Definisi Akta Otentik dan Akta Notariil

Definisi dari Akta Otentik tertuang dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi: “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”⁴. Dari ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1868 Pasal 1868 KUHPerdara tersebut maka suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik apabila memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

- 1) Akta tersebut harus dibuat “oleh” (*door*) atau “dihadapan” (*tenoverstaan*) seorang pejabat umum.
- 2) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang.
- 3) Pejabat umum oleh – atau dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut.⁵

Syarat-syarat tersebut diatas merupakan syarat mutlak yang harus terdapat dalam suatu akta otentik, apabila yang membuatnya pejabat yang tidak cakap atau tidak berwenang atau bentuknya tidak sesuai dengan yang ditetapkan oleh undang-undang, maka menurut Pasal 1869 KUHPerdara akta

⁴ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], Cet.34.. diterjemahkan oleh R.Subekti dan R.Tjitrosudio (Jakarta; PT.Pradnya Paramita, 2004), hal.575.*

⁵ *G.H.S Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, Peraturan Jabatan Notaris, Cet.5, (Jakarta: Erlangga, 1999), hal.48.*

tersebut tidak sah atau tidak memenuhi syarat formil sebagai akta otentik, oleh karena itu tidak dapat diperlakukan sebagai otentik, namun akta tersebut mempunyai nilai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, dengan syarat apabila akta tersebut ditandatangani oleh para pihak.

Kewenangan notaris untuk membuat akta otentik diatur dalam Pasal 1 (1) UUJN yang berbunyi: “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini”.⁶ Dari ketentuan Pasal 1 UUJN tersebut dimana notaris dijadikan seorang pejabat umum, sehingga akta yang dibuat notaris dalam kedudukannya sebagai pejabat umum tersebut memperoleh sifat akta otentik, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara.

Definisi akta notaris diatur dalam pasal 1 (7) UUJN yang berbunyi: “Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini”.⁷ Dari definisi tersebut maka setiap akta otentik yang dibuat oleh Notaris atau yang disebut akta notarial harus dibuat dalam bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN.

Perbedaan terbesar antara akta otentik dan akta yang dibuat dibawah tangan adalah:⁸

⁶ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, op.cit*, Ps. 1 (1).

⁷ *Ibid.*, Ps.1 (7).

⁸ Tobing, *op.cit.*, hal 54

- 1) Akta otentik mempunyai tanggal yang pasti (perhatikan bunyi pasal 15 UUJN yang menyatakan “menjamin kepastian tanggalnya dan seterusnya), sedang mengenai tanggal dari akta yang dibuat dibawah tangan tidak selalu demikian.
- 2) *Grosse* dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan *eksekutorial* seperti putusan hakim, sedang akta yang dibuat dibawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan *eksekutorial*.
- 3) Kemungkinan akan hilangnya akta yang dibuat dibawah tangan lebih besar dari akta otentik.

2. Definisi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

a. Lembaga Jaminan Hak Tanggungan

Isitlah Hak Tanggungan pertama kali dikenal dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 51, dimana dibentuk suatu jaminan baru yang diberi nama Hak Tanggungan. Namun Upaya unifikasi hukum mengenai hukum jaminan atas tanah ini baru terlaksana dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah atau dikenal dengan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).

Lembaga Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT adalah dimaksudkan sebagai pengganti dari *Hypotheek* sebagaimana diatur dalam Buku II KUHPerdara Indonesia sepanjang mengenai tanah dan

Credietverband yang diatur dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 UUPA masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya UUHT.

Berdasarkan Pasal 1 (1) UUHT, “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 satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”⁹ Dari definisi Hak Tanggungan tersebut diatas maka ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan, yaitu:¹⁰

- 1) Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan untuk pelunasan utang.
- 2) Obyek Hak Tanggungan adalah Hak atas tanah sesuai UUPA.
- 3) Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- 4) Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.

⁹ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah, op.cit.*, Ps1.(1).

¹⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Cet.1, (Bandung: Penerbit Alumni, 1999), hal.11.

- 5) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Asas-asas Hak Tanggungan diatur dalam berbagai pasal dalam UUHT antara lain:

- 1) Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan (*droit preference*)

Pemegang Hak Tanggungan mempunyai kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur-kreditur lain. Namun harus tetap mengalah terhadap piutang-piutang negara. Jadi hak negara lebih diutamakan dari hak pemegang Hak Tanggungan.

- 2) Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi

Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, ditentukan dalam Pasal 2 UUHT, artinya bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasi Sebagian utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya Sebagian objek Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan.

- 3) Hak Tanggungan hanya dibebankan kepada hak atas tanah yang telah ada

Pasal 8 (2) UUHT menentukan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan harus

ada para pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

- 4) Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut

Berdasarkan Pasal 4 (4) UUHT, Hak Tanggungan dapat dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi objek, tetapi juga dapat berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Benda-benda tersebut tidak terbatas pada benda yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan namun juga bukan yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah tersebut.

- 5) Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari

Pasal 4 (4) UUHT memungkinkan Hak Tanggungan dapat dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sekalipun benda-benda tersebut belum ada, tetapi baru akan ada di kemudian hari. Benda-benda yang baru akan ada adalah benda-benda yang pada saat Hak Tanggungan dibebankan belum ada sebagai bagian dari tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut.

- 6) Perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian *Accessoir*

Perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian yang lain, yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang dijamin.

- 7) Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan utang yang baru akan ada

Berdasarkan Pasal 3 (1) UUHT, utang yang dapat dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum ada, yaitu: yang baru akan ada dikemudian hari, tetapi harus sudah diperjanjikan sebelumnya.

- 8) Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang

Pasal 3 (2) menyatakan bahwa Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum. Dengan adanya ketentuan Pasal 3 (2) ini maka tertampung kebutuhan pemberian Hak Tanggungan bagi kredit sindikasi perbankan, yang dalam hal ini seorang debitur memperoleh kredit lebih dari satu bank, tetapi berdasarkan syarat-syarat dan ketentuan yang sama yang dituangkan hanya dalam satu perjanjian kredit saja.

- 9) Hak Tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek Hak Tanggungan itu berada (*droit de suite*)

Pasal 7 UUHT menyatakan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Dengan demikian, Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek Hak Tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh karena sebab apapun juga. Berdasarkan asas ini, pemegang Hak Tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu berpindah.

10) Diatas Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan

Tujuan dari Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditur yang menjadi pemegang Hak Tanggungan. Bila terhadap Hak Tanggungan itu dimungkinkan sita oleh pengadilan, maka pengadilan mengabaikan, bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dari kreditur pemegang Hak Tanggungan. Sehingga tidak dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak.

11) Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu

Asas spesialisitas dapat disimpulkan pada Pasal 8 dan Pasal 11 (1) e UUHT. Dalam Pasal 8 menyatakan bahwa pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dan kewenangan tersebut harus ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Sedangkan pada Pasal 11

(1) e menyatakan bahwa didalam APHT wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan. Sehingga objek Hak Tanggungan harus secara spesifik dapat ditunjukkan dalam APHT yang bersangkutan.

12) Hak Tanggungan wajib didaftarkan

Terhadap Hak Tanggungan berlaku asas publisitas atau asas keterbukaan. Hal ini ditentukan dalam Pasal 13 UUHT dimana pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

13) Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu

Pasal 11 (2) UUHT menyatakan bahwa Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu. Janji-janji tersebut dicantumkan dalam APHT yang bersangkutan. Janji-janji tersebut bersifat fakultatif dan tidak limitative dalam arti bahwa janji-janji tersebut boleh dicantumkan atau tidak dicantumkan dan dapat pula diperjanjikan janji-janji lain selain janji-janji yang telah dicantumkan dalam Pasal 11 (2) UUHT.

14) Objek Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh Pemegang Hak Tanggungan bila debitur cidera janji

Menurut Pasal 12 UUHT, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi

hukum. Janji tersebut dikenal dengan *vervalbeding*. Larangan janji ini adalah untuk melindungi debitur berada dalam kedudukan yang lemah terhadap kreditur.

15) Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti

Menurut Pasal 6 UUHT, apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (*parate eksekusi*). Sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

b. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Berdasarkan

Undang-Undang Hak Tanggungan

Pada dasarnya, setiap pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan harus dihadiri sendiri oleh para pihak yang bersangkutan yaitu pemberi Hak Tanggungan, namun apabila pemberi Hak Tanggungan berhalangan hadir sendiri untuk membuat APHT maka pemberi Hak Tanggungan tersebut dapat memberikan kuasa kepada orang lain maupun kepada pemegang Hak

Tanggungjawab. Adanya ketentuan ini maka seorang Notaris diberi wewenang oleh Undang-undang untuk membuat SKMHT.¹¹

Perbuatan hukum yang disepakati dalam SKMHT adalah memberikan kuasa kepada penerima kuasa untuk hadir dihadapan PPAT dalam rangka mewakili kepentingan pemberi kuasa untuk membuat dan menandatangani APHT. Terikatnya para pihak dalam SKMHT adalah absolut sekaligus menjadi undang-undang baginya.¹²

Pembuatan SKMHT wajib dilakukan dengan akta notaris atau akta PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 15 (1) UUHT. Namun dalam hal ini belum dapat dilaksanakan, karena akta notaris yang dimaksud dalam Pasal 15 (1) UUHT tersebut hanya dapat dilakukan dengan cara mengisi blanko SKMHT yang diterbitkan BPN RI. Seorang notaris tidak dapat membuat SKMHT lain, selain dengan mengisi blanko SKMHT yang telah tersedia.

¹¹ Azhar Pasaribu, *Keabsahan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Oleh Notaris Yang Ditentukan Badan Pertanahan Nasional (BPN)*, Magister Kenotariatan. Universitas Islam Malang.

¹² Made Oka Cahyadi Wiguna, *Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Dan Pengaruhnya Terhadap Pemenuhan Asas Publisitas Dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan*, Universitas Pendidikan Nasional Denpasar.

Menurut Pasal 15 (1) UUHT, sahnya suatu SKMHT selain wajib dibuat dengan akta notaris atau PPAT harus memenuhi syarat-syarat berikut yaitu:¹³

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

SKMHT yang telah dibuat tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun, dengan demikian ketentuan mengenai berakhirnya kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1813, 1814, dan pasal 1816 KUHPerdara tidak berlaku untuk SKMHT. SKMHT ini hanya dapat berakhir apabila kuasa tersebut dilaksanakan atau apabila jangka waktu SKMHT telah berakhir. Apabila APHT tidak dibuat dalam jangka waktu yang telah ditetapkan maka SKMHT tersebut batal demi hukum. Secara umum jangka waktu berlakunya suatu SKMHT diatur dalam Pasal 15 (3) dan (4) yaitu:

¹³ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.cit.*, hal;. 103-104.

a) Untuk SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah ditandatanganinya SKMHT.

b) Untuk SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah ditandatanganinya SKMHT.

Selain itu, untuk SKMHT mengenai tanah yang sudah bersertifikat namun belum atas nama dari pemegang hak wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah ditandatanganinya SKMHT.

Jangka waktu SKMHT yang telah ditetapkan dalam UUHT ini dilakukan agar setiap pembuatan SKMHT harus direalisasikan dengan pembuatan APHT. Apabila SKMHT tersebut tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam jangka waktu yang telah ditetapkan maka SKMHT tersebut menjadi batal demi hukum.

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

a) Hukum Positif yaitu perundang-undangan.

- b) Hukum itu didasarkan pada fakta-fata atau kenyataan.
- c) Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan.
- d) Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Jan M. Otto berpendapat mengenai kepastian hukum yang disyaratkan menjadi beberapa hal sebagai berikut:

- a) Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas serta jernih, konsisten serta mudah diperoleh atau diakses. Aturan hukum tersebut haruslah diterbitkan oleh kekuasaan negara dan memiliki tiga sifat yaitu jelas, konsisten dan mudah diperoleh.
- b) Beberapa instansi penguasa atau pemerintahan dapat menerapkan aturan hukum dengan cara konsisten serta dapat tunduk maupun taat kepadanya.
- c) Mayoritas warga pada suatu negara memiliki prinsip untuk dapat menyetujui muatan yang ada pada muatan isi. Oleh karena itu, perilaku warga pun akan menyesuaikan terhadap peraturan yang telah diterbitkan oleh pemerintah.
- d) Hakim peradilan memiliki sifat mandiri, artinya tidak berpihak dalam menerapkan aturan hukum secara konsisten ketika hakim tersebut dapat menyelesaikan hukum.
- e) Keputusan dari peradilan dapat secara konkrit dilaksanakan.¹⁴

¹⁴ Soeroso, 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*. Pt. Sinar Grafika, Jakarta. Hlm.28.

Menurut Jan M. Otto kelima syarat dalam kepastian hukum tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dapat dicapai, apabila substansi hukum sesuai dengan kebutuhan yang ada pada masyarakat.

2. Teori Keadilan

Menurut Thomas Hobbes keadilan ialah suatu perbuatan dapat dikatakan adil apabila telah didasarkan pada perjanjian yang telah disepakati. Dapat disimpulkan bahwa keadilan baru dapat tercapai saat adanya kesepakatan antara dua pihak yang berjanji. Perjanjian disini diartikan dalam wujud yang luas tidak hanya sebatas perjanjian dua pihak yang sedang mengadakan kontrak bisnis, sewa-menyewa, dan lain-lain. Melainkan perjanjian disini juga perjanjian jatuhnya putusan antara hakim dan terdakwa, peraturan perundang-undangan yang tidak memihak pada satu pihak saja tetapi saling mengedepankan kepentingan dan kesejahteraan publik.¹⁵

Menurut Roscoe Pound melihat keadilan dalam hasil-hasil konkrit yang bisa diberikannya kepada Masyarakat. Ia melihat bahwa hasil yang diperoleh itu hendaknya berupa pemuasan kebutuhan manusia sebanyak-banyaknya dengan pengorbanan yang sekecil-kecilnya. Pound sendiri mengatakan, bahwa ia sendiri senang melihat “semakin meluasnya pengakuan dan pemuasan terhadap kebutuhan, tuntutan atau keinginan-keinginan

¹⁵ Muhammad Syukri Albani Nasution, *Hukum dalam Pendekatan Filsafat*. Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta, 2017, hlm 217-218.

manusia melalui pengendalian social; semakin meluas dan efektifnya jaminan terhadap kepentingan social; suatu usaha untuk menghapuskan pemborosan yang terus menerus dan semakin efektif dan menghindari perbenturan antara manusia dalam menikmati sumber-sumber daya, singkatnya *social engineering* semakin efektif".¹⁶

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis data yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini adalah kualitatif, yaitu data yang disajikan dalam bentuk kata-kata verbal. Adapun yang termasuk data kualitatif dalam penelitian ini yaitu Gambaran umum dari objek penelitian, yaitu penjelasan mengenai kedudukan Akta SKMHT Notaris di BPN Bukittinggi. Hasil analisis dipaparkan secara deskriptif sehingga memperoleh uraian hasil penelitian dengan bersifat deskriptif-kualitatif dan diuraikan dalam bentuk kalimat yang selanjutnya secara teratur dan sistematis dalam bentuk tesis.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan hukum empiris. Pendekatan empiris adalah pengetahuan didasarkan atas berbagai fakta yang diperoleh dari hasil

¹⁶ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Ctk. Kedelapan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm.174

penelitian.¹⁷ Jenis penelitian hukum empiris merupakan perilaku nyata (*in action*) dari warga sebagai akibat berlakunya hukum normatif. Perilaku itu bisa diobservasi secara nyata dan merupakan bukti apakah warga telah berperilaku sesuai atau tidak dengan ketentuan hukum normatif (kodifikasi atau Undang-undang).¹⁸

3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan data primer sebagai data utama yakni data yang didapat langsung dari masyarakat. Sumber dari data primer diambil dari sumbernya atau melalui penelitian lapangan yaitu melalui wawancara dengan pihak yang berkepentingan atau responden yang bisa menyampaikan informasi yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti. Data sekunder digunakan untuk menunjang dan melengkapi kebutuhan data primer dalam menjawab permasalahan yaitu menggunakan penelitian kepustakaan yang dilakukan untuk memperoleh data sekunder antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang bersifat laporan serta berhubungan erat dengan permasalahan dalam penelitian ini. Terdapat tiga macam bahan pada penelitian kepustakaan yang digunakan penulis yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Adapun rincian bahan-bahan tersebut adalah sebagai berikut :

¹⁷ Yayan Sopyan, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Buku Ajar, 2009), hal. 19.

¹⁸ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hlm. 192.

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mengikat dan berkaitan, terdiri dari:
 - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - b) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
 - c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
 - d) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - e) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
 - f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - g) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional 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
 - h) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik
 - i) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan

Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan penelitian yang memberikan petunjuk serta penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang terdiri dari buku-buku, literatur, artikel, data internet, serta hasil penelitian dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.

3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier dapat dicontohkan seperti: Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kamus hukum dan ensiklopedia.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini yaitu wawancara terhadap narasumber. Cara wawancara merupakan saran pengumpul data dengan mengajukan pertanyaan secara lisan maupun tulisan berupa daftar pertanyaan kepada narasumber, kemudian dilakukan pencatatan terhadap hasil dari tanya jawab dalam wawancara tersebut. Wawancara akan dilakukan dengan bertatap muka secara langsung.

H. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan

Bab ini menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi tentang Tinjauan Umum Tentang Akta Autentik, Tinjauan Umum Tentang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), Tinjauan Umum Tentang Kantor Pertanahan.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini membahas mengenai kedudukan dan solusi akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam format akta Notaris yang ditolak oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bukittinggi.

Bab IV Penutup

Berisi simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan umum mengenai definisi Akta Otentik dan Akta Notariil

1. Syarat-Syarat Akta Otentik

a. Dibuat oleh/dihadapan pejabat umum

Salah satu wewenang utama dari seorang notaris adalah untuk membuat suatu akta otentik, dimana dalam membuat akta otentik tersebut, notaris tersebut bertindak dalam kedudukannya selaku pejabat umum yang memang diberikan sebagian kewenangan oleh negara dalam bidang hukum perdata untuk membuat suatu akta sebagai alat bukti. Akta yang dibuat seorang notaris dapat merupakan suatu akta relaas atau akta partij.

Akta relaas adalah akta yang dibuat “oleh” (door) notaris sebagai seorang pejabat umum, akta ini menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan serta dialami oleh pembuat akta tersebut, yakni notaris itu sendiri, di dalam menjalankan jabatannya selaku notaris. Bentuk akta relaas ini antara lain: Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas, akta protes non akseptasi atau non pembayaran, akta pencatatan budel dan lain-lain.

Akta partij adalah akta yang dibuat “dihadapan” (ten overstaan) notaris, yaitu akta yang berisikan suatu “cerita” dari apa yang terjadi

karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak lain dihadapan notaris, artinya yang diterangkan atau diceritakan oleh pihak lain kepada notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain tersebut sengaja datang dihadapan notaris dan memberikan keterangan itu atau melakukan perbuatan itu dihadapan notaris, agar keterangan atau perbuatan tersebut dikontatir oleh notaris di dalam suatu akta otentik. Bentuk-bentuk akta partij antara lain: akta jual beli, akta sewa menyewa, surat wasiat, kuasa dan lain-lain. Dalam akta partij ini dicantumkan secara otentik keterangan-keterangan dari para pihak dalam akta tersebut, disamping relaas dari notaris itu sendiri, yang menyatakan bahwa orang-orang yang hadir tersebut telah menyatakan kehendaknya kepada notaris dan telah dikonstatir dengan benar di dalam akta. Yang pasti secara otentik dari suatu akta partij kepada pihak lain adalah:

- 1) Tanggal dari akta
- 2) Tandatangan-tandatangan yang ada dalam akta itu
- 3) Identitas dari orang-orang yang ada dalam akta
- 4) Bahwa apa yang tercantum dalam akta itu adalah sesuai dengan apa yang diterangkan dalam akta, sedang kebenaran dari keterangan-keterangan itu sendiri hanya pasti antara pihak-pihak yang bersangkutan sendiri.¹⁹

¹⁹ *Ibid.*, hal. 53.

Perbedaan antara akta relaas dan akta partij antara lain:

- 1) Tandatangan dalam suatu akta *relaas* tidak merupakan keharusan bagi keotentisitasan dari akta tersebut, dalam akta *relaas* tidak menjadi masalah apabila orang-orang yang hadir menolak untuk menandatangani akta, seorang notaris cukup menerangkan dalam akta alasan mengenai pihak tidak menandatangani akta *relaas* tersebut. Sedangkan untuk akta *partij*, adanya tandatangan para pihak merupakan hal yang harus ada untuk keotentisitasan suatu akta, akta *partij* tersebut harus ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan atau setidaknya-tidaknya didalam akta itu diterangkan apa yang menjadi alasan tidak ditandatanganinya akta itu oleh para pihak yang bersangkutan.
- 2) Kebenaran isi dari akta relaas tidak dapat digugat, kecuali dengan menuduh bahwa akta itu adalah palsu. Sedangkan untuk akta partij dapat digugat isinya, tanpa menuduh akan kepalsuannya dengan jalan menyatakan bahwa keterangan dari para pihak yang bersangkutan ada diuraikan menurut sesungguhnya dalam akta itu, akan tetapi keterangan itu adalah tidak benar.

Baik dalam akta relaas dan akta partij keduanya adalah akta yang dibuat oleh/dihadapan notaris dalam kedudukannya selaku notaris, jabatan notaris adalah suatu jabatan yang melekat secara pribadi kepada orang yang telah diangkat dan diberi wewenang oleh negara serta disumpah

dalam menjalankan jabatannya. Oleh karena itu, kehadiran seorang notaris dalam pembuatan akta relaas maupun partij adalah suatu hal yang mutlak, tidak dapat diwakilkan kepada orang lain. Jadi yang harus menyusun, membacakan dan menandatangani adalah notaris itu sendiri.

b. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang

Mengenai bentuk dari suatu akta notaris diatur dalam Pasal 38 UUNJ, dimana suatu akta notaris terdiri dari atas awal akta, badan akta dan akhir atau penutup akta.

1) Awal akta

Dalam awal akta memuat antara lain:

a) Judul akta

Setiap akta notaris dimulai dengan menyatakan judul akta sesuai dengan perbuatan hukum atau jenis perjanjian yang dibuat. Dengan adanya judul akta ini dapat dengan mudah diketahui jenis perjanjian apakah yang telah disepakati atau yang telah dibuat oleh notaris.

b) Nomor akta

Nomor akta cukup dengan menulis nomor akta saja tanpa menyebutkan tahun dibuatnya akta tersebut. Hal ini dikarenakan nomor akta notaris tersebut dimulai setiap awal bulan, jadi setiap awal bulan nomor akta dimulai dari angka satu kembali. Hal ini

berhubungan dengan kewajiban notaris untuk membuat *repertorium* yang dibuat notaris setiap bulannya.

c) Jam, hari, tanggal, bulan dan tahun

Ketentuan mengenai dicantulkannya jam, hari, tanggal, bulan dan tahun dalam suatu akta notaris adalah sesuai fungsi akta notaris tersebut kepada pihak ketiga, dimana yang pasti secara otentik pada suatu akta notaris terhadap pihak lain salah satunya adalah kepastian tanggal dari akta tersebut. Hal ini juga sesuai dengan bunyi ketentuan Pasal 15 (1) UUN yang berbunyi:

Pasal 15

Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, **menjamin kepastian tanggal pembuatan akta**, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.²⁰

²⁰ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, op.cit.*, Ps. 15.

Jaminan kepastian atas tanggal ini sangat penting dalam suatu akta notaris, hal ini untuk membuktikan apakah akta tersebut benar-benar telah dilangsungkan sesuai dengan tanggal yang disebutkan di dalam akta dan juga untuk membuktikan mengenai kewenangan para pihak pada saat pembuatan akta, apakah pada tanggal pembuatan akta tersebut para pihak mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum yang dinyatakan dalam akta notaris yang dimaksud. Dan yang tidak kalah pentingnya dalam mengenai kewenangan notaris yang bersangkutan pada saat akta tersebut dibuat. Karena salah satu batas kewenangan notaris adalah kewenangan mengenai waktu, apakah notaris tersebut sedang cuti atau tidak, apakah notaris tersebut sudah disumpah atau belum. Kewenangan notaris sangat berhubungan dengan keotentitasan suatu akta notaris.

Hal yang baru dalam UUJN ini adalah mengenai pencantuman jam dalam awal akta, hal ini sebelumnya tidak ada dalam ketentuan di Peraturan Jabatan Notaris (PJN). Ketentuan mengenai jam ini sangat penting untuk menjaga kualitas dari suatu akta, karena dalam praktek sering terjadi suatu istilah yang dikenal sebagai “pabrik akta”, dimana dalam satu hari seorang notaris dapat membuat ratusan akta. Dengan diadakannya ketentuan

mengenai jam ini, maka dapat dipastikan apakah benar akta tersebut telah dilakukan secara wajar atau tidak.

d) Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris

Pencantuman nama lengkap dan tempat kedudukan notaris ini berkaotan dengan syarat keotentitasan akta notaris yang berkaitan dengan kewenangan notaris sepanjang mengenai tempat. Pencantuman nama lengkap lengkap dan tempat kedudukan notaris bila dihubungkan dengan tempat dilangsungkan akta yang dinyatakan dalam akhir atau penutup akta, akan dapat membuktikan apakah notaris tersebut berwenang membuat akta yang dimaksud sesuai dengan tempat kedudukannya atau tidak. Karena seorang notaris dalam menjalankan jabatannya harus sesuai dengan tempat kedudukannya masing-masing.

2) Badan Akta 

Badan akta memuat:

- a) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;

Identitas para penghadap dan/atau orang yang diwakilinya harus dicantumkan dengan jelas dalam setiap akta notaris. Identitas penghadap dan/atau orang yang diwakili ini

dapat diperoleh dari kartu identitas antara lain: Kartu Tanda Penduduk (KTP), Passport, Surat Izin Mengemudi, Akta Kelahiran, dan lain-lain.

Penulisan identitas dalam akta adalah suatu hal yang krusial, karena pihak yang terikat secara hukum dalam suatu perjanjian adalah orang yang tercantum dalam akta, oleh karena itu seorang notaris harus teliti dalam menuliskan keterangan identitas penghadap kepadanya adalah orang sama yang identitasnya tertera dalam kartu identitas yang ditunjukkan kepada notaris.

b) Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;

Ada beberapa cara untuk menjadi penghadap kepada seorang notaris, antara lain:

- Dengan kehadiran sendiri

Apabila penghadap dalam akta yang bersangkutan dengan jalan menandatangani memberikan suatu keterangan atau apabila dalam akta itu dinyatakan suatu perbuatan hukum yang dilakukannya untuk dirinya sendiri dan penghadap tersebut menghendaki akta tersebut menjadi bukti. Penghadap tersebut meminta untuk dibuatkan akta untuk kepentingan sendiri.

- Melalui atau dengan perantara kuasa

Untuk menjadi pihak dalam suatu akta, pihak yang berkepentingan tidak diharuskan untuk hadir sendiri dihadapan notaris, namun seseorang dapat memberikan kuasa kepada orang lain, baik dengan kuasa tertulis maupun dengan kuasa lisan. Orang yang mewakili itu adalah pihak dalam kedudukan selaku kuasa, sedangkan orang yang diwakili itu adalah pihak melalui atau dengan perantaraan kuasa.

- Dalam jabatan atau kedudukan

Pihak dalam jabatan atau kedudukan adalah seorang yang menghadap kepada notaris namun tidak bertindak atas nama dirinya namun untuk kepentingan pihak lain, seperti: seorang ayah menjalankan kekuasaan orangtua atas anak-anaknya yang masih dibawah umur, wali yang mewakili anak yang berada dibawah perwaliannya, curator, direksi dari suatu perseroan terbatas, pengurus dari perkumpulan atau yayasan dan lain-lain. Dalam hal-hal yang tersebut diatas maka para menghadap tersebut bertindak bukan untuk kepentingan sendiri nemun orang atau badan lain.

- c) Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak yang berkepentingan;

Dalam isi akta ini berisi mengenai klausul- klausul yang disepakati antara para pihak. Klausul-klausul tersebut harus memenuhi ketentuan syarat-syarat obyektif sahny suatu perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerd data yaitu: kuasa yang halal dan hal yang tertentu.

Dalam setiap pembuatan akta, seorang notaris sebagai seorang yang dianggap mengetahui hukum, harus dapat menganalisa klausul-klausul apa saja yang dapat diperjanjikan dalam suatu perjanjian dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan agar memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerd data tersebut dan dibagian klausul-klausul inilah fungsi seorang notaris untuk bersikap independent kepada pihak berperan, dimana seorang notaris harus membuat kedudukan para pihak seimbang sehingga tidak ada yang dirugikan dalam pembuatan suatu perjanjian.

- d) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengen al;

Pengenalan penghadap merupakan hal yang wajib dilakukan oleh seorang notaris dan harus dinyatakan dengan

tegas dalam setiap akta. Setiap penghadap harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal (attesterend) yang berumur minimal 18 tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum. Pengenalan penghadap juga dapat dilakukan oleh penghadap lainnya, yang apabila penghadapnya berjumlah tiga atau lebih maka para penghadap tersebut dapat saling mengenalkan penghadap lainnya.

3) Akhir Akta

Akhir atau penutup akta memuat:

- a) Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7) UUJN;

Setiap akta notaris baik dalam bentuk akta partij maupun akta relaas, sebelum ditandatangani harus dibacakan terlebih dahulu kepada para penghadap dan para saksi.

Pembacaan ini merupakan bagian verlijden dari akta. Pembacaan ini wajib dilakukan oleh notaris itu sendiri karena kewenangan sebagai pejabat umum tersebut melekat kepada notaris dan tidak kepada asisten atau pegawai notaris.

Fungsi pembacaan ini adalah untuk memberikan keyakinan atau jaminan para penghadap bahwa memang

mereka menandatangani apa yang mereka dengar dari yang dibacakan oleh notaris, dan yakin bahwa akta tersebut benar-benar berisikan apa yang dikehendaki oleh para pihak.

Undang-undang tidak mempersoalkan apakah fungsi pembacaan tersebut tercapai atau tidak, yang utama adalah formalitas pembacaan yang ditentukan oleh undang-undang tersebut memang benar-benar telah terpenuhi. Sehingga apakah penghadap mau mendengarkan pembacaan tersebut atau tidak, hal tersebut tidak menjadi masalah.

Pembacaan juga dapat dilakukan hanya untuk sebagian saja apabila penghadap mempunyai kepentingan hanya pada bagian tertentu dari akta. Dan apabila bagian tertentu tersebut diterjemahkan atau dijelaskan, maka penghadap membubuhkan paraf dan tanda tangan pada bagian tersebut. Setiap pembacaan, penjelasan harus dinyatakan dan tegas dalam akta.

Pembacaan akta tidak wajib dilakukan apabila penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, namun mengenai hal ini harus dinyatakan tegas dalam penutup akta dan pada setiap halaman minuta akta harus diparaf oleh penghadap, saksi, dan notaris.

- b) Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada;

Segera setelah akta dibacakan oleh notaris kepada para penghadap dan saksi-saksi, maka akta tersebut harus ditandatangani oleh penghadap, penerjemah (kalau ada), saksi-saksi instrumentair dan notaris. Setiap penandatanganan akta harus dilakukan segera setelah akta tersebut dibacakan oleh notaris, pembacaan dan penandatanganan tersebut merupakan suatu perbuatan yang tidak terbagi-bagi dengan suatu hubungan yang tidak terpisah-pisah.

Dalam akta juga harus dinyatakan dengan tegas mengenai dimana tempat penandatanganan telah dilakukan, hal ini berkaitan dengan keotentitasan suatu akta otentik yaitu mengenai kewenangan notaris, apakah akta tersebut memang telah dilangsungkan di tempat dimana notaris yang bersangkutan berwenang membuat akta atau tidak.

Apabila penghadap tidak mengerti Bahasa yang dipergunakan dalam akta, maka notaris mempunyai kewajiban untuk menerjemahkan atau menjelaskan isi akta tersebut dalam bahasa yang dimengerti oleh penghadap. Penerjemahan atau penjelasan ini dapat dilakukan oleh penerjemah resmi apabila notaris tidak dapat menerjemahkan atau menjelaskan

akta tersebut. Penerjemah tersebut harus diuraikan dengan tegas dalam akta.

- c) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta;

Saksi-saksi instrumentair (saksi akta) berfungsi memberikan kesaksian tentang kebenaran yang diharuskan oleh Undang-Undang. Para saksi instrumentair harus hadir pada pembuatan akta yakni pembacaan dan penandatanganan akta tersebut. Karena hanya dengan kehadirannya maka mereka dapat memberikan kesaksian bahwa memang benar telah dipenuhi segala formalitas yang ditentukan Undang-Undang. Syarat-syarat untuk menjadi saksi instrumentair adalah:

- Paling sedikit berumur 18 tahun atau sudah menikah
- Cakap melakukan perbuatan hukum
- Mengerti bahasa yang digunakan dalam akta
- Dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf
- Tidak mempunyai hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus keatas atau kebawah tanpa pembatasan derajat dan garis kesamping sampai dengan derajat ketiga dengan notaris atau para pihak

- Dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepada notaris atau diterangkan tentang identitas dan kewenangannya kepada notaris oleh penghadap.

Uraian mengenai identitas, kewenangan dan pengenalan saksi instrumentais ini harus dinyatakan tegas dalam akta.

- d) Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau pencoretan dengan penggantian;

Pada dasarnya setiap isi akta tidak dapat diubah atau ditambah baik berupa penulisan tindih, penyisipan, pencoretan atau penghapusan dan menggantinya dengan yang lain. Namun apabila memang harus dilakukan perubahan, maka perubahan akta tersebut dapat dilakukan dengan melakukan penambahan, pencoretan atau pencoretan dengan penggantian dalam akta, dan perubahan tersebut harus diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan notaris.

Setiap perubahan yang dilakukan dalam suatu akta harus dilakukan sedemikian rupa sehingga tetap bisa dibaca

sesuai dengan yang tercantum sebelumnya, dan jumlah kata, huruf dan angka yang dicoret harus dinyatakan pada sisi akta.

Setiap perubahan akta dilakukan di sisi kiri akta, namun apabila perubahan tersebut tidak dapat dilakukan di sisi kiri akta, maka perubahan tersebut dapat di bagian akhir akta, sebelum penutup akta dengan menunjuk bagian yang diubah atau dengan menyisipkan lembar tambahan.

Pada penutup akta harus diuraikan dengan tegas mengenai tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau pecoretan dengan penggantian.

b. Pejabat Tersebut Berwenang Membuat Akta Yang Dimaksud

Setiap akta yang dibuat oleh/dihadapan notaris, maka notaris yang membuat akta tersebut harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut, kewenangan tersebut meliputi 4 hal yaitu:

- 1) Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat;

Kewenangan notaris membuat akta otentik bersifat umum, hal ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 15 (1) UUJN yang berbunyi:

Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan,
D
perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-
a
undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk
r
dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal
i
pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan
kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak
b
juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain
u
yang ditetapkan oleh undang-undang.²¹
n

yi ketentuan Pasal 15 (1) UUJN tersebut, maka kewenangan notaris
dalam membuat akta adalah bersifat umum, mhal ini tercermin dari
kata “semua” yang terdapat pada pasal tersebut. Sedangkan wewenang
pejabat lainnya adalah pengecualian, wewenang dari pejabat lain untuk
membuat akta hanya ada apabila kewenangan tersebut secara tegas
dinyatakan dalam Undang-Undang, bahwa selain notaris, mereka juga
turut berwenang membuatnya atau dalam Undang-Undang dinyatakan
dengan tegas bahwa pejabat lain tersebut adalah satu-satunya yang
berwenang untuk membuat akta tersebut.

²¹ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, op.cit.*, PS. 15.

- 2) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat;

Pada dasarnya seorang notaris wajib memberikan pelayanan kepada kliennya dengan baik kecuali apabila ada alasan yang sah untuk menolak memberikan pelayanan. Salah satu alasan sah penolakan pemberian pelayanan dalam hal pembuatan suatu akta tercantum dalam Pasal 52 UUJN.

- 3) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat;

Seorang notaris diangkat dengan mempunyai tempat kedudukan dan wilayah jabatan yang ditentukan sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Hukum dan HAM mengenai pengangkatan notaris yang bersangkutan. Ketentuan mengenai tempat kedudukan dan wilayah jabatan notaris ini diatur dalam Pasal 18 UUJN yang berbunyi:

Pasal 18

- (1) Notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota.
(2) Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.²²

²² *Ibid.*, Ps.18.

Seorang notaris dalam menjalankan jabatannya terikat pada tempat dan kedudukan dan wilayah jabatannya masing-masing. Oleh karena itu, seorang notaris tidak berwenang untuk membuat akta diluar wilayah jabatannya sebagaimana diatur dalam Pasal 17 (a): “Notaris dilarang menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya”.²³ Setiap akta yang dibuat seorang notaris diluar wilayah jabatannya adalah tidak sah dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian akta dibawah tangan apabila ditandatangani oleh para pihak.

- 4) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu;

Sumpah jabatan notaris dinyatakan dalam Pasal 4 (1) UUJN yang berbunyi: “Sebelum menjalankan jabatannya, Notaris wajib mengucapkan sumpah/janji menurut agamanya dihadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk”.²⁴ Para notaris tidak berwenang untuk membuat akta otentik sebelum diambil sumpahnya. Ketidakwenangan ini mengakibatkan akta tersebut tidak otentik, dan pihak yang dirugikan dapat menuntut notaris yang bersangkutan untuk membayar ganti rugi.

Selama seorang notaris belum mengangkat sumpah, ia tidak berwenang untuk membuat suatu akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta otentik, akta yang dibuat seorang notaris

²³ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, op.cit.*, Ps. 17(a)

²⁴ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, op.cit.*, Ps. 4 (1)

sebelum mengangkat sumpah maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan.

2. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik

Kekuatan pembuktian akta otentik diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdara yang berbunyi: “suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta waris-ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.”²⁵

Kualitas pembuktian akta otentik, tidak bersifat memaksa (dwingend) atau menentukan (belslislend) dan terhadapnya dapat diajukan bukti lawan.²⁶ Derajat pembuktian akta otentik adalah hanya sampai pada tingkatan sempurna dan mengikat, akan tetapi tidak memaksa dan menentukan. Oleh karena itu, sifat nilai kekuatan pembuktiannya tidak bersifat imperative, dan masih dapat dilawan dengan bukti lawan. Dan apabila terhadapnya diajukan bukti lawan maka derajat kualitasnya merosot menjadi bukti permulaan tulisan, dalam hal demikian maka akta otentik tersebut tidak dapat berdiri sendiri mencukupi batas minimal pembuktian, oleh karena itu harus dibantu salah satu alat bukti lain.

²⁵ R. Subekti dan R.Tjitrosudio, *op.cit.*, hal.475

²⁶ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Cet.4. (Jakarta; Sinar Grafika,2006), hal.556.

Untuk akta dibawah tangan, daya kekuatan pembuktiannya tidak seluas dan setinggi derajat dari akta otentik. Dalam hal ini, akta otentik mempunyai tiga jenis daya kekuatan yang melekat padanya yang terdiri atas kekuatan pembuktian lahiriah, formal, dan material.

a. Kekuatan Pembuktian Lahiriah (*Uitwendige Bewijskracht*)

Kekuatan pembuktian lahiriah adalah kemampuan dari akta untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Kemampuan untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Kemampuan untuk membuktikan secara lahiriah ini menurut Pasal 1875 KUHPerdara tidak dapat diberikan kepada akta dibawah tangan, karena akta dibawah tangan akan berlaku sah apabila yang menandatangani akta tersebut mengakui kebenaran tandatangannya apabila menurut hukum dianggap secara sah telah mengakui tandatangannya dalam akta dibawah tangan tersebut.

Hal ini tentunya berbeda dengan akta otentik, dimana akta otentik tersebut membuktikan sendiri keabsahan (*acta publica probant sese ipsa*). Apabila suatu akta dalam bentuknya terlihat sebagai akta otentik, yang terlihat dari kata-katanya yang berasal dari seorang pejabat public, maka akta tersebut bagi orang berlaku sebagai akta otentik, sampai dapat dibuktikan sebaliknya.

b. Kekuatan Pembuktian Formal (*Formele Bewijskracht*)

Kekuatan pembuktian formal dijelaskan pada Pasal 1871 Kuhperdata, bahwa segala keterangan yang tertuang didalamnya adalah

benar diberikan dan disampaikan penandatanganan kepada pejabat yang membuatnya. Oleh karena itu, segala keterangan yang diberikan penandatanganan dalam akta otentik dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki yang bersangkutan.²⁷

Dalam kekuatan pembuktian formal ini, maka terjamin kebenaran/kepastian tanggal dari akta, identitas dari orang-orang yang hadir, serta tempat dimana akta tersebut dibuat sepanjang mengenai akta partij, bahwa para pihak benar telah menerangkan sebagaimana dalam akta tersebut, sedangkan mengenai kebenaran keterangan-keterangan yang diberikan para pihak tersebut yang mengetahuinya.

c. Kekuatan Pembuktian Maaterial (*Materiele Bewijskarcht*)

Kekuatan pembuktian material ini tercantum dalam Pasal 1870, 1871, dan 1875 KUHPerdata, dimana antara para pihak yang bersangkutan dan ahli waris serta penerima hak maka akta itu memberikan pembuktian yang lengkap tentang kebenaran dari apa yang tercantum akta itu, dengan pengecualian dari apa yang dicantumkan didalamnya sebagai hanya suatu pemberitahuan belaka dan yang tidak mempunyai hubungan langsung dengan yang menjadi pokok dalam akta itu.

Oleh karena itu, suatu akta otentik tersebut mempunyai kepastian mengenai isinya, dan menjadi bukti yang sah diantara para pihak dan para ahli waris serta penerima hak, dengan pengertian bahwa akta tersebut

²⁷ *Ibid.*, hal.567.

dianggap cukup dan hakim tidak diperkenankan untuk meminta bukti tambahan.

B. Tinjauan umum mengenai definisi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

1. Definisi Hak Tanggungan

Sejak lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaga Negara Republik Indonesia Nomor 3632; untuk selanjutnya disebut UU No. 4/1996), pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan uang tidak lagi menggunakan Lembaga *hypotheek*, tetapi menggunakan Lembaga Hak Tanggungan (HT). Kini HT merupakan hak kebendaan yang bersifat memberikan jaminan (hak jaminan kebendaan), dimana lahirnya karena diperjanjikan oleh para pihak sebagai jaminan atas suatu utang.

Pasal 1 ayat (1) UUHT hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur-kreditur lain.

Ada beberapa unsur pokok dari definisi hak tanggungan, yaitu:²⁸

- 1) Hak tanggungan adalah jaminan untuk pelunasan hutang;
- 2) Obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA;
- 3) Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya saja, tetapi dapat pula dibebankan berikuk benda-benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- 4) Utang yang dipinjam harus suatu utang tertentu;
- 5) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya.

a. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Terdapat beberapa dasar hukum pengaturan hak tanggungan, yaitu:

- 1) UUD 1945 , Pasal 33 ayat (3) menegaskan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang berkenaan dengan tanah diatur juga dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 2) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara 1960 Nomor 104; TLN Nomor 243).

²⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.cit.*, hal.11.

3) UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara 1996 No. 42; TLN Nomor 3632).

b. Subyek Hak Tanggungan

Kreditur (Pemegang Hak Tanggungan) adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang, yaitu baik orang perseorangan maupun orang asing.

Debitur atau pihak ketiga yang memberikan Hak Tanggungan Pasal 8 ayat (1) UUHT, menentukan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek tanggungan.

Pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk dapat mempunyai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara.²⁹

c. Obyek Hak Tanggungan

Obyek-obyek Hak Tanggungan meliputi:

- 1) Hak Milik, Pasal 25 UUPA
- 2) Hak Guna Usaha, Pasal 33 UUPA
- 3) Hak Guna Bangunan, Pasal 39 UUPA

²⁹ *Ibid.* hal.75.

- 4) Hak pakai atas tanah negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan
- 5) Hak Pakai atas Hak Milik.

Pasal 5 ayat (1) UUHT menentukan bahwa suatu obyek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu obyek hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu hutang.

Hak-hak tanggungan yang dibebankan diatas suatu obyek hak tanggungan berperingkat antara yang satu dengan yang lainnya. Peringkat masing-masing hak tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan.

2. Definisi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

SKMHT umumnya dipergunakan dalam perjanjian kredit. Proses penggunaan SKMHT dalam perjanjian kredit secara umum sama dengan perjanjian yang menimbulkan hutang piutang lainnya yang menggunakan SKMHT sebagai jaminan pelunasan hutang. Menurut Munir Fuady, “Sebagaimana diketahui bahwa menurut system hukum manapun di dunia ini, kesepakatan kehendak merupakan salah satu kontrak, seperti misalnya ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara”.³⁰

³⁰ Munir Fuady. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)* (Bandung; Citra Aditya Bakti, 2001).

Sebelum berlakunya UUHT, pembuatan Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) adalah sesuatu yang dilembagakan. Akan tetapi dalam UUHT pembuatan SKMHT hanya diperbolehkan dalam keadaan khusus, yakni apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT untuk membuat APHT. Dalam hal ini pemberi hak tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan SKMHT. SKMHT berbentuk akta otentik yang pembuatannya dapat dilakukan baik oleh Notaris maupun PPAT. Ketentuan isi dari suatu SKMHT dibatasi yakni hanya memuat perbuatan hukum membebaskan hak tanggungan.

Pembuatan SKMHT oleh Notaris/PPAT dilakukan bersamaan disaat perjanjian kredit akan ditandatangani oleh kreditor dan debitor, SKMHT tersebut dikuasakan kepada kreditor untuk ditingkatkan menjadi APHT. Adapun yang menjadi faktor penyebab penggunaan SKMHT adalah bahwa objek tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit belum terdaftar dan tanah tersebut berada diluar wilayah kerja kreditor. Umumnya kreditor dalam menyalurkan dananya tidak menerima jaminan yang tanahnya belum terdaftar, kecuali Notaris/PPAT menyatakan bahwa terhadap tanah yang dijaminakan tersebut dapat ditingkatkan menjadi sertifikat atas nama debitor dan Notaris/PPAT membuat catatan khusus atau dikenal dengan "*Covernote*" yang menyatakan bahwa tanah tersebut saat ini masih dalam pengurusan di Badan Pertanahan Nasional.

Pada dasarnya UUHT menuntut agar tanah yang dijadikan objek hak tanggungan adalah hak atas tanah yang sudah terdaftar atau sudah besertifikat, demikian juga dengan ketentuan UU Perbankan. Akan tetapi mengingat di Indonesia, tanah-tanah yang belum terdaftar atau belum mempunyai sertifikat itu masih banyak, UUHT memberi kemungkinan kepada pemegang hak atas tanah yang belum besertifikat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 10 UUHT untuk memperoleh kredit dari bank.

Penggunaan SKMHT yang lahir dari perjanjian kredit terjadi karena kreditor yakin pinjamannya akan aman dikarenakan jaminan yang akan diberikan debitornya adalah berupa hak atas tanah yang dipasang SKMHT serta kreditor yakin akan kemampuan debitor dalam mengembalikan kredit sesuai dengan kesepakatan.

Kredit tersebut terjamin dikarenakan diberikannya hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitor melakukan cidera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian, dan adanya kepastian hukum kepada pihak bank bahwa kreditnya akan tetap kembali dengan cara mengeksekusi jaminan kredit perbankannya. Dengan adanya SKMHT tersebut, maka kreditor dapat meningkatkannya menjadi APHT tanpa kehadiran debitor berdasarkan SKMHT yang telah ditanda tangani oleh debitor dan didaftarkan didalam buku tanah hak tanggungan, dengan demikian kedudukan kreditor yang pertama akan lebih diutamakan dari

kreditor lainnya dalam urusan hal pelunasan hutang dari debitor. Mengenai bentuk perjanjian, asasnya suatu perjanjian tidak harus dibuat dalam suatu bentuk tertentu, maksudnya suatu perjanjian dapat dibuat dalam bentuk tertulis, akan tetapi ada beberapa jenis perjanjian yang oleh undang-undang diharuskan dibuat dalam bentuk tertulis.

Pembuatan akta perjanjian kredit yang mebebankan SKMHT dibuat dengan akta otentik oleh Notaris/PPAT. Hal ini dilakukan setelah adanya kesepakatan berdasarkan kepercayaan dari para pihak tentang perjanjian pinjam meminjam serta objek SKMHT yang akan dijadikan jaminan, maka berdasarkan kesepakatan bersama pula para pihak membuat akta-akta yang berkaitan dengan SKMHT yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit. Menurut Munir Fuady, “suatu kontrak dibuat secara tertulis dengan maksudnya yaitu :

- a. Untuk kepentingan pembuktian;
- b. Untuk kepentingan kepastian hukum;
- c. Untuk kontrak-kontrak yang canggih, dianggap tidak pantas jika hanya dilakukan secara lisan.”³¹

UUHT lebih lanjut mengatur tentang bentuk perjanjian kredit yang memuat ketentuan adanya SKMHT didalamnya. Mengenai hal ini, perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok haruslah dibuat secara tertulis. Pasal 10 ayat (1) UUHT dengan tegas menyebutkan bahwa pemberian

³¹ *Ibid.*

hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.

Menurut Pasal 10 ayat (2) UUHT, setelah perjanjian pokok itu diadakan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketidakhadiran pemberi hak tanggungan di hadapan PPAT adalah saat pembuatan APHT merupakan alasan yang memperkenankan pemberi hak tanggungan untuk membuat atau mempergunakan SKMHT, oleh karena itu Pasal 15 ayat (1) UUHT menegaskan bahwa surat kuasa dimaksud harus bersifat khusus dan otentik yang harus dibuat dihadapan Notaris atau PPAT.

Dengan demikian, tahap pemasangan SKMHT dilakukan dihadapan Notaris atau PPAT dan dilakukan setelah adanya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yang memuat kesepakatan-kesepakatan para pihak tentang meminjam uang dengan memasang hak tanggungan.

Pasal 15 ayat (1) UUHT mensyaratkan SKMHT yang dibuat dengan sebagai berikut:

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;

- b. Tidak memuat kuasa substitusi;
- c. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

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

Adapun hal-hal yang wajib dicantumkan dalam SKMHT tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan.
- b. Domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, dan apabila mereka ada yang berdomisili diluar negeri, baginya harus dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan tempat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tempat pembuatan SKMHT dianggap sebagai domisili yang dipilih tidak dicantumkan domisili pilihan tidak merupakan suatu permasalahan dalam pembuatan SKMHT atas domisili pilihan PPAT tersebut.

- c. Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dan meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan.
- d. Nilai tanggungan.
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan, yakni meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya.

Maksudnya, bukan hanya hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT diatas saja yang wajib dicantumkan dalam SKMHT, tetapi juga hal-hal lain yang sama pentingnya dengan maksud pasal ini, seperti penandatanganan, tanggal, hari, bulan serta tahun ditandatanganinya SKMHT yang harus diperhatikan para pihak, saksi-saksi, dan Notaris/PPAT.

Penandatanganan menunjukkan bahwa suatu SKMHT yang dibuat memang disepakati dan akan ditindaklanjuti oleh para pihak. Pencantuman tanggal, hari, bulan serta tahun dalam SKMHT akan memberikan Batasan kepada para pihak khususnya kreditor atau penerima kuasa agar memperhatikan jangka waktu yang diberikan oleh UUHT tentang masa berlakunya SKMHT atau segera SKMHT tersebut ditindaklanjuti dengan membuat APHT. Selanjutnya perlu diperhatikan

pula oleh PPAT/Notaris dalam mengisi blanko SKMHT dan APHT dengan memperhatikan petunjuk pengisiannya.

Pembuatan SKMHT Notaris/PPAT tunduk pada tata cara pengisian SKMHT sebagaimana diatur dalam huruf h (lampiran 23) Pasal 96 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 8 Tahun 2012 Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sedangkan untuk Notaris sendiri, harus tunduk pada UUJN, karena UUJN ini adalah panduan utama seorang Notaris dalam membuat suatu akta Notaris, sehingga setiap akta yang dibuat seorang Notaris harus sesuai dengan aturan-aturan yang ditetapkan dalam UUJN supaya akta tersebut dapat dinyatakan sebagai akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian akta otentik.³²

Keotentikan suatu akta notaris sendiri dapat didasarkan pada ketentuan Pasal 1868 KUHperdata jo Pasal 1 angka (1) jo Pasal 1 jo Pasal 38 UUJN. Menurut ketentuan-ketentuan tersebut maka notaris adalah pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat akta-akta otentik, dimana bentuk dan tata cara dari akta notaris tersebut harus sesuai dengan yang diatur dalam UUJN. Oleh karena itu, seorang notaris dalam menjalankan jabatannya tidak terlepas dari segala ketentuan yang diatur

³² Adrian Sutedi. *Hukum Hak Tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010)

dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), begitu juga mengenai bentuk dan tata cara pembuatan setiap akta harus sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh UUJN, meskipun dalam hal ini Notaris tersebut mengisi suatu blanko SKMHT yang telah diterbitkan oleh BPN RI.

Salah satu kewajiban seorang Notaris adalah untuk dalam menjalankan jabatannya harus berpedoman dalam ketentuan yang diatur dalam Pasal 16 UUJN yang berbunyi: “Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban : bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terjait dalam perbuatan hukum.”

3. Tinjauan Tentang Kantor Pertanahan

Menurut Pasal 19 (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan (Permen Agraria & Tata Ruang Nomor 17 Tahun 2020 ialah:

“Instansi vertical Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota yang berada dibawah dan bertanggungjawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertnahan Nasinal melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.”

Kantah menurut Pasal 1 angka 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997) adalah unit kerja dari Badan Pertanahan Nasional pada wilayah Kabupaten atau Kotamadya, yang bertugas melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Kantah berdasarkan Pasal 20 dan Pasal 21 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 (Permen Agraria No. 17 Tahun 2020), memiliki tugas melaksanakan Sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten/Kota, sebagai berikut:

“Kantor Pertanahan menyelenggarakan fungsi:

- a) Penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan;
- b) Pelaksanaan survei dan pemetaan;
- c) Pelaksanaan penetapan hak dan pendaftaran tanah;
- d) Pelaksanaan penataan dan pemberdayaan;
- e) Pelaksanaan pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
- f) Pelaksanaan pengendalian dan penanganan sengketa pertanahan;
- g) Pelaksanaan modernisasi pelayanan pertanahan berbasis elektronik;
- h) Pelaksanaan reformasi birokrasi dan penanganan pengaduan; dan
- i) Pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan.”

Tugas Kantah juga melakukan pendaftaran HT. Pasal 13 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa HT diwajibkan untuk didaftar pada Kantah Pendaftaran HT dilakukan dengan membuat buku tanah HT serta catatannya disalin pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. hT lahir pada tanggal buku tanah HT. Buku tanah sebagai penerapan asas publisitas dan HT mengikat pihak ketiga. Kantah juga bertugas untuk menerbitkan sertifikat HT dengan memuat irah-irah eksekutorial “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Sertifikat HT tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial setara dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti dari grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah. Sertifikat tersebut diserahkan kepada pemegang HT. Setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik maka interaksi petugas Kantah cukup dilakukan melalui system elektronik atau secara daring begitu juga dengan penyerahan sertifikat HT menjadi sertifikat digital yang dikirimkan melalui email pemohon.³³

³³ Nur Azizah, Abdul Halim Barkatullah dan Noor Hafidah. 2022, *Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (Studi di Kantor PPAT Wilayah Banjarmasin Utara)*. Jurnal Notary Law Journal Volume 1 Issue 2, Universitas Lambung Mangkurat, hlm 89.

C. Hak Tanggungan dalam Prespektif Hukum Islam

Dalam prespektif Hukum Islam, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berfungsi sebagai alat pengikat jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit. SKMHT adalah instrument hukum yang digunakan untuk memberikan kuasa kepada pihak kreditur (bank atau Lembaga keuangan) untuk melakukan pendaftaran hak tanggungan atas property yang menjadi jaminan dalam perjanjian kredit.

Pendekatan dalam prespektif Hukum Islam terhadap SKMHT didasarkan pada prinsip-prinsip syariah yang melarang riba (bunga) dan mendorong adil dan seimbang dalam hubungan kontrak. Dalam konteks ini perlu ditekan bahwa penjelasan dibawah ini adalah interpretasi umum dan tidak menggantikan nasihat hukum dari ahli Hukum Islam atau konsultan hukum yang kompeten.

Dalam perjanjian kredit yang melibatkan SKMHT, terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam pendekatan hukum Islam.³⁴

1. Kesepakatan kredit yang halal: Perjanjian kredit harus didasarkan pada transaksi yang halal menurut hukum Islam. Hal ini berarti bahwa dana yang diberikan oleh kreditur dan penggunaan dana tersebut harus sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Misalnya, penggunaan dana untuk tujuan

³⁴ Rachmadi Usman, “*Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia (Implementasi dan Aspek Hukum)*”, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009) hlm. 176.

yang haram (perjudian atau usaha yang melanggar etika Islam) tidak diperbolehkan.

2. Bunga dan keuntungan: Dalam hukum Islam, konsep riba diharamkan. Oleh karena itu, perjanjian kredit yang melibatkan pembayaran bunga harus dihindari. Sebagai gantinya, bank atau lembaga keuangan dapat menggunakan mekanisme pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah seperti murabahah (jual beli dengan keuntungan markup) atau mudharabah (bagi hasil). Dalam hal ini, SKMHT tetap digunakan untuk mengikat jaminan hak tanggungan, namun perjanjian pembiayaan harus disusun dengan memperhatikan prinsip-prinsip syariah.
3. Keadilan dan transparansi: Dalam perspektif hukum Islam, perjanjian kredit harus adil dan transparan bagi kedua belah pihak. Kreditur harus memberikan informasi yang cukup kepada debitur mengenai hak, kewajiban, dan konsekuensi yang terkait dengan SKMHT. Debitur juga berhak mengetahui semua biaya dan persyaratan yang terkait dengan jual beli.
4. Perlindungan konsumen: Hukum Islam mendorong perlindungan terhadap hak-hak konsumen. Dalam konteks perjanjian kredit, hal ini berarti bahwa perjanjian harus menjaga keseimbangan antara kepentingan kreditur dan debitur. Kreditur tidak boleh mengeksploitasi situasi debitur dengan memberlakukan ketentuan yang merugikan atau memaksakan klausul

yang tidak adil. Dalam prespektif hukum Islam, perjanjian kredit yang melbatkan aspek perlindungan konsumen, antara lain:

- a. Ketentuan Batal atau Merugikan: Kreditur tidak boleh memasukkan ketentuan-ketentuan yang memberikan kelebihan atau keuntungan yang berlebihan bagi pihak kreditur, sementara merugikan pihak debitur. Hal ini termasuk dalam larangan gharar (ketidakpastian) dan masyir (perjudian). Perjanjian kredit harus mengikuti prinsip saling menguntungkan dan adil bagi kedua belah pihak.
- b. Tanggungjawab Kreditur: Dalam hukum Islam, kreditur memiliki tanggungjawab etis untuk memastikan bahwa perjanjian kredit tidak membebani debitur dengan kondisi yang berat atau memberatkan secara finansial. Kreditur harus mempertimbangkan kemampuan debitur untuk membayar kredit secara wajar dan tidak mengambil manfaat yang tidak adil dari situasi tersebut.
- c. Transparansi dan Informasi yang Jelas: Kreditur harus memberikan informasi yang jelas, transparan, dan lengkap mengenai perjanjian kredit, termasuk hak dan kewajiban debitur, biaya-biaya yang terkait, dan konsekuensi hukum yang timbul dari perjanjian tersebut. Debitur berhak mengetahui semua rincian perjanjian sebelum menandatangani.
- d. Hak Peninjauan dan Perubahan: Debitur memiliki hak untuk meminta peninjauan atau perubahan ketentuan perjanjian jika terdapat

perubahan keadaan yang mengakibatkan kesulitan dalam memenuhi kewajiban pembayaran. Kreditur mempertimbangkan dengan adil permintaan tersebut dan berupaya mencari Solusi yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Dalam prespektif hukum Islam, SKMHT dalam perjanjian kredit berfungsi sebagai alat pengikat jaminan hak tanggungan. Namun, perjanjian kredit tersebut harus memenuhi prinsip-prinsip syariah yang melarang riba, memastikan adil dan seimbang antara para pihak kreditur dan debitur, serta melindungi hak-hak konsumen. Oleh karena itu, perlu konsultasi dengan ahli hukum Islam atau konsultan hukum yang kompeten untuk memastikan bahwa perjanjian kredit dan penggunaan SKMHT sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Dalam Al-Qur'an, tidak terdapat ayat yang secara langsung dan spesifik membahas tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam perjanjian kredit atau jaminan hak tanggungan. Namun, prinsip-prinsip hukum Islam yang mencakup perlindungan konsumen, keadilanm transparansi, dan larangan riba (bunga) dapat ditemukan dalam beberapa ayat yang berkaitan dengan keadilan dalam transaksi bisnis dan keuangan. Berikut adalah beberapa ayat yang relevan:³⁵

1. Keadilan dan Transaksi Bisnis: “Allah menyukai keadilan”. (Q.S Al-Hujurat : 9)

³⁵ Abd. Shomad, “*Hukum Islam Penormaan Prinsip Syariah Dalam Hukum Islam*”, (Jakarta: Prenada Media, 2010), hlm. 177.

2. Perlindungan Konsumen: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu.” (Q.S An-Nisa : 29)
3. Larangan Riba (Bunga): “Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.” (Q.S Al-Baqarah : 275)
4. Keadilan dan Penghindaran Eksploitasi: “Dan janganlah kamu memberi yang tidak berilmu kepadamu, sesuatu yang kamu tidak mengetahuinya.” (Q.S Al-Isra : 36).

Meskipun ayat-ayat tersebut tidak secara langsung membahas SKMHT atau perjanjian kredit, prinsip-prinsip yang terkandung didalamnya menggambarkan nilai-nilai Islam yang harus diterapkan dalam segala aspek kehidupan, termasuk dalam perjanjian kredit dan jaminan hak tanggungan. Penting untuk dicatat bahwa pemahaman dan aplikasi prinsip-prinsip hukum Islam dalam konteks perjanjian kredit dan jaminan hak tanggungan dapat bervariasi dan memerlukan penafsiran yang cermat dan sesuai dengan keahlian ahli hukum Islam yang kompeten.

Pengikatan jaminan dengan hak tanggungan dalam hukum Islam lebih dikenal dengan konsep gadai (Rahn Tasjili). Sebagaimana yang dijelaskan oleh A Wangsawidjaja bahwasanya Rang Tasjili adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang, namun barang jaminan masih dalam penguasaan pemiliknya. Dengan kata lain bahwa yang dijadikan jaminan hanya

kepemilikan atas objek jaminan namun objek jaminan tetap dalam penguasaan penerima fasilitas (Rahin). Dalam Fatwa DSN MUI No. 68 dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan Rahn Tasjili adalah jaminan dalam bentuk barang atas hutang namun barang jaminan tersebut tetap berada dalam penguasaan nasabah penerima fasilitas. Islam memperbolehkan adanya jaminan dalam melakukan transaksi bermuamala. Sebagaimana dalam Q.S Al-Baqarah ayat 283:



وَأِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ أَتَى بَعْضُكُمْ
بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ
يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

“Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapat seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian, karena barang siapa menyembunyikannya, sungguh, hatinya kotor (berdosa). Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.”

Ayat tersebut menganjurkan umatnya untuk mencatat hutang serta memberikan adanya jaminan untuk melunasi hutang. Aturan tentang Rahn dalam fikih muamalah telah diatur secara jelas baik proses maupun aturannya.

Hingga saat ini aturan hak tanggungan dalam Islam sebenarnya belum ada, sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwasanya bank syariah menerapkan aturan yang terdapat dalam bank konvensional. Secara sekilas aturan hak tanggungan merupakan aturan yang melindungi kreditur atau pihak bank. Hal tersebut bisa dilihat dari pengertian hak tanggungan bahwasanya jaminan yang diberikan oleh nasabah kepada pihak bank untuk melunasi hutang yang dilakukan oleh nasabah jika melakukan wanprestasi berupa tidak dipenuhinya kewajiban kepada bank.

Hal tersebut disebabkan dana yang disalurkan oleh lembaga perbankan merupakan dana milik masyarakat yang dimanfaatkan untuk menolong masyarakat yang membutuhkan ketentuan yang telah disepakati. Praktek hak tanggungan diterapkan bank syariah dengan alasan kegiatan tersebut sudah menjadi kebiasaan masyarakat Indonesia dalam mendapatkan fasilitas dari bank. Istilah adat atau kebiasaan dalam Islam lebih dikenal dengan “addah” yang berarti tradisi atau lebih dikenal dengan Urf.. suatu kebiasaan bisa terus diterapkan dengan syarat tidak bertentangan dengan dalil Nash dan Qath’I serta mengandung masalah bagi para pihak, sehingga apabila adat tersebut tidak mengandung masalah maka tidak boleh diterapkan lagi.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pertimbangan Hukum Kantor Badan Pertanahan Kota Bukittinggi Menolak Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Format Akta Notaris

Hak Tanggungan adalah bentuk dari jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan jaminan berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.³⁶ Hanya Hak Atas Tanah tertentu yang dapat dibebankan dengan Hak Tanggungan meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara yang diatur dalam Pasal 4 UUHT. Dalam pembuatan Hak Tanggungan, diperlukannya peran dari PPAT yang memiliki wilayah jabatan yang sama dengan Hak Atas Tanah yang akan dibebankan Hak Tanggungan. Dalam keadaan tertentu seperti menunggu Sertipikat Hak Atas Tanah untuk tanah yang baru didaftarkan yang akan terbit, menunggu proses balik nama selesai, sedang melakukan proses royalti Hak Tanggungan sebelumnya dan sebagainya, maka untuk pemasangan Hak Tanggungan pada Hak Atas Tanah belum bisa dilakukan. Solusinya adalah dengan membuat SKMHT terlebih dahulu yang dibuat dengan akta Notaris ataupun akta PPAT. Apabila semua proses tersebut telah selesai maka pihak kreditur dapat

³⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 13.

memasang Hak Tanggungan pada Hak Atas Tanah dengan menggunakan kuasa berdasarkan SKMHT tersebut.

Tanpa dibuatkannya SKMHT juga bisa langsung dilakukan pembuatan APHT, dengan catatan bahwa telah dilakukan pengecekan bersih, tidak ada lagi dalam sertipikat Hak Atas Tanah tersebut yang menjadi beban (seperti masih dalam penjaminan Hak Tanggungan atau sita) dan sudah dilakukan balik nama atas tanah atas nama yang bersangkutan. Jika masih dalam keadaan belum balik nama atau roya maka tidak bisa untuk dilakukan APHT, namun harus dibuatkan SKMHT terlebih dahulu. Jadi bisa disimpulkan bahwa SKMHT merupakan landasan hukum dalam keadaan jeda seperti keadaan masih akan dilakukan balik nama, roya atau sedang dalam pengecekan sebelum akhirnya dibuatkan APHT.³⁷

SKMHT wajib dibuat dihadapan Pejabat Umum yang berwenang sehingga tidak bisa hanya sekedar surat dibawah tangan saja. Pasal 15 UUHT mewajibkan SKMHT dibuat menggunakan akta Notaris atau akta PPAT, maka SKMHT wajib dibuat secara autentik mengikuti ketentuan pada akta tersebut dan dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang dalam hal ini adalah Notaris untuk akta Notaris dan PPAT untuk akta PPAT.

Akta Notaris menurut Pasal 1 angka 7 UUJN, ialah:

³⁷ *Ibid.*

“Akta Notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris e menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini”.

rdasarkan Pasal tersebut dapat dipahami bahwa bentuk dan tata cara akta Notaris berpedoman pada UUN yang tata caranya diatur dalam Pasal 38 UUN sedangkan PPAT menurut Pasal 21 ayat (1) PP No. 37 tahun 1998, bahwa akta PPAT dibuat berdasarkan bentuk yang ditentukan oleh Menteri (Kepala Badan Pertanahan Nasional/Menteri Agraria dan Tata Ruang). Bentuk akta PPAT harus mengikuti format blanko akta yang telah disediakan di lampiran VIII a Perkab No. 8 Tahun 2012. Dari hal tersebut akta Notaris dan akta PPAT memiliki perbedaan bentuk dan tata caranya.

Perbedaan selanjutnya ada pada ketentuan lembar SKMHT Notaris yang dikeluarkan oleh Notaris. SKMHT Notaris cukup mengeluarkan salinan akta Notaris yang sama seperti minuta akta yang disimpan oleh Notaris (sebagai arsip negara), sedangkan ketentuan akta PPAT mengeluarkan lembar asli yang bukan salinan dan terdapat 2 (dua) lembar. Lembar pertama untuk PPAT (sebagai arsip negara), lembar kedua untuk Kantah BPN untuk pendaftaran Hak Tanggungan dan lembar salinan dikeluarkan untuk para pihak (Bank). Perbedaan lainnya yaitu pada penomoran pada akta, dimana pada akta Notaris penomoran per bulan sedangkan akta PPAT penomoran per tahun.³⁸

³⁸ *Ibid.*

Terdapat perbedaan kebijakan pada Kantor Pertanahan yang ada di Indonesia dalam menerima SKMHT Notaris. Ada Kantor Pertanahan yang menerima SKMHT Notaris dalam format UUJN. Namun ada juga Kantor Pertanahan yang menolak SKMHT Notaris yang dibuat mengikuti ketentuan Pasal 38 UUJN dan hanya mau menerima pendaftaran apabila SKMHT Notaris dibuat mengikuti ketentuan Perkaban No. 8 Tahun 2012 yang sebagaimana ketentuan bentuk dan tata cara pembuatan akta tersebut diatur untuk format akta PPAT bukanlah format akta Notaris, sehingga dari adanya perbedaan kebijakan ini banyak Notaris yang mengalami dilema dalam menentukan bentuk akta SKMHT dan membuat berbagai perbedaan bentuk SKMHT Notaris itu sendiri dari 1 (satu) daerah dengan 1 (satu) daerah lainnya. Padahal pengaturan untuk bentuk aktanya ditujukan kepada seluruh Notaris yang ada di Indonesia sebagai hukum positif bukan ditujukan hanya Notaris pada daerah tertentu saja.

Dari hasil penelitian didapati bahwa Kantor Kota Bukittinggi yang berada di Provinsi Sumatera Barat menolak SKMHT Notaris yang dibuat mengikuti ketentuan UUJN dan hanya menerima apabila dibuat mengikuti ketentuan Perkaban No. 8 Tahun 2012. Selain itu, Kantor Bukittinggi juga melakukan penolakan akta SKMHT terhadap hal-hal berikut: ³⁹

1. SKMHT telah melewati batas waktu (SKMHT yang sudah mati);

³⁹ Berdasarkan wawancara dengan Candra Mei Putra, S.E, selaku Kaur Umum dan Kepegawaian di Kantor Pertanahan Bukittinggi pada tanggal 30 Oktober 2024, Pukul 14.05 WIB.

2. Komparasi akta yang tidak tepat atau tidak sesuai;
3. Kurangnya tanda tangan pada akta;
4. Belum atau tidak diberikannya penomoran SKMHT;
5. Bentuk formil akta terdapat kekurangan seperti tanggal, bulan, dan tahun pada akta.

Tindakan-tindakan administratif terhadap pihak yang mendaftarkan APHT/SKMHT apabila ditolak oleh Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi adalah:⁴⁰

1. Mendapat surat teguran dari pihak Kantah apabila sudah diberikan kesempatan untuk perbaikan namun berulang kali masih melakukan kesalahan-kesalahan dalam pembuatan akta;
2. Kemungkinan dapat dilakukan pembekuan akun untuk keadaan tertentu.⁴¹

Sebelum adanya peraturan mengenai standar baku akta-akta Pertanahan yang ditujukan untuk PPAT yakni Perkaban No. 8 Tahun 2012, BPN menyediakan blanko akta untuk digunakan PPAT dalam membuat akta yang kemudian setelah adanya peraturan tersebut maka BPN hanya menyediakan draft akta saja pada Lampiran VIIIa Perkaban No. 8 Tahun 2012. Akta-akta yang terdapat pada lampiran tersebut yakni akta-akta yang menjadi kewenangan dari PPAT. Dari 7 (tujuh) akta yang menjadi kewenangan PPAT tersebut salah satunya terdapat SKMHT. Alasan BPN

⁴⁰ Berdasarkan wawancara dengan Candra Mei Putra, S.E, selaku Kaur Umum dan Kepegawaian di Kantor Pertanahan Bukittinggi pada tanggal 30 Oktober 2024, Pukul 14.12 WIB.

mengeluarkan lampiran tersebut adalah agar mempunyai standar baku terkait format pembuatan akta. Pada UUJN tidak ada format baku akta atau draft akta seperti yang ada pada lampiran VIIIa Perkebun No. 8 Tahun 2012, namun hanya mengatur bentuk dan susunan akta seperti kepala, badan dan penutup akta yang terdapat dalam Pasal 38 UUJN.⁴²

Perbedaan utama dari akta PPAT dan akta Notaris itu ada pada bentuk dan susunan akta. Akta PPAT merujuk pada lampiran Perkebun No. 8 Tahun 2012 menggunakan metode lembar pertama dan lembar kedua. Lembar pertama untuk disimpan sebagai arsip PPAT dan lembar kedua digunakan untuk disimpan di BPN. Kedua lembar tersebut memiliki tanda tangan asli para pihak secara lengkap dan jelas. Sementara pada akta Notaris hanya dibuat 1 (satu) lembar saja untuk disimpan oleh Notaris itu sendiri sebagai arsip negara dan salinan akta tersebut diberikan kepada penghadap kemudian dibuat sebanyak yang dibutuhkan atau diminta. Dari perbandingan antara lembar PPAT dan salinan akta Notaris yang paling berbeda adalah pada format tandatangan. Pada lembar pertama dan lembar kedua akta PPAT memperlihatkan tandatangan asli para penghadap, sedangkan yang melakukan

⁴² Berdasarkan wawancara dengan Candra Mei Putra, S.E, selaku Kaur Umum dan Kepegawaian di Kantor Pertanahan Bukittinggi pada tanggal 30 Oktober 2024, Pukul 14.20 WIB.

tandatangan pada salinan akta Notaris hanyalah Notaris itu sendiri. Khusus akta SKMHT penerapannya diberbagai Kantah itu berbeda-beda.⁴³

Pendaftaran Hak Tanggungan dan SKMHT sekarang telah terintegrasi secara online melalui website htel.atr.bpn.go.id. Notaris/PPAT cukup mengunggah dokumen persyaratan APHT maupun SKMHT yang telah dibuat. Kemudian semua dokumen dan akta tersebut akan masuk kedalam sistem di Kantah lalu akan dilakukan pengecekan oleh bagian Hak Tanggungan di Kantah. Semenjak berlakunya HT-elektronik, BPN tidak lagi memegang fisik akta, BPN hanya memegang berkas yang di upload, tetapi Notaris ataupun PPAT wajib membuat surat pernyataan keabsahan dokumen.⁴⁴

Alasan Kantah Kota Bukittinggi menggunakan Perkaban No. 8 Tahun 2012 dan menolak akta SKMHT dalam format akta Notaris karena Kantah Bukittinggi tunduk pada Perkaban No. 8 Tahun 2012, sebab yang mendaftarkan Hak Tanggungan dan masuk ke Kantah Kota Bukittinggi ialah pejabat yang kedudukannya sebagai PPAT, bukan Notaris. Selain itu, jika pinjaman melebihi atau diatas 100 juta biasanya umur SKMHT hanya 1 bulan dan jika belum mengambil nomor akta misalnya ada yang kurang lengkap,

⁴³ Berdasarkan wawancara dengan Marlina, S.H, selaku Koor Sub Pendaftaran Hak Atas Tanah Perorangan dan Komunal Kelembagaan di Kantor Pertanahan Bukittinggi pada tanggal 30 Oktober, Pukul 14.32 WIB.

⁴⁴ Berdasarkan wawancara dengan Marlina, S.H, selaku Koor Sub Pendaftaran Hak Atas Tanah Perorangan dan Komunal Kelembagaan di Kantor Pertanahan Bukittinggi pada tanggal 30 Oktober, Pukul 14.35 WIB.

maka SKMHT wajib diperpanjang, namun jika tidak diperpanjang maka umur SKMHT akan mati dan BPN akan menolak akta tersebut.⁴⁵

Sejauh dari peraturan HT-el berlaku tidak ada lagi Notaris yang mendaftarkan SKMHT dalam format UUJN. Berkas pada hari pertama masuk sudah harus terpisah setelah hari pertama. Jadi apabila ada notifikasi perbaikan, maka 5 (lima) hari setelahnya harus mengirimkan perbaikan secara *online* sehingga waktu yang dimiliki untuk perbaikan sangat terbatas. Beberapa kesalahan yang biasanya terjadi adalah kesalahan penginputan data identitas pemberi atau penerima SKMHT yang ada pada sistem *online*.⁴⁶

Berdasarkan hasil dari penelitian dapat disimpulkan bahwa terdapat perbedaan kebijakan pada Kantah yang ada di Indonesia yang mengakibatkan dilema bagi Notaris-notaris di Indonesia dalam menentukan bentuk dan susunan akta SKMHT untuk diterapkan. Secara formil menurut Pasal 15 UUHT disebutkan bahwa akta SKMHT wajib dibuat secara autentik baik dalam format akta Notaris maupun akta PPAT. Akta SKMHT yang dibuat dihadapan PPAT, berdasarkan Pasal 96 Perkaban No. 8 Tahun 2012 disebutkan SKMHT wajib dibuat mengikuti tata cara pengisian yang disediakan pada

⁴⁵ Berdasarkan wawancara dengan Marlina, S.H, selaku Koor Sub Pendaftaran Hak Atas Tanah Perorangan dan Komunal Kelembagaan di Kantor Pertanahan Bukittinggi pada tanggal 30 Oktober, Pukul 14.40 WIB.

⁴⁶ Berdasarkan wawancara dengan Marlina, S.H, selaku Koor Sub Pendaftaran Hak Atas Tanah Perorangan dan Komunal Kelembagaan di Kantor Pertanahan Bukittinggi pada tanggal 30 Oktober, Pukul 14.45 WIB.

lampiran Perkabab No. 8 Tahun 2012. Pembuatan SKMHT dengan akta Notaris tidak diatur tegas di dalam Perkabab tersebut.⁴⁷

Pengertian akta Notaris menurut Pasal 1 angka 7 UUJN, adalah:

“Akta Notaris merupakan akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang ini”.

Mengacu dari definisi tersebut maka ketentuan bentuk, tata cara dan susunan akta Notaris haruslah mengikuti bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN, lebih jelas dan lengkapnya diatur dalam Pasal 38 UUJN. Untuk memahami akta Notaris perlu juga dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1868 jo. Pasal 1869 KUHPdata. Kedua pasal tersebut merupakan sumber untuk autentitas akta notaris juga merupakan dasar legalitas eksistensi akta Notaris”.⁴⁸

Pasal 1868 KUHPdata menyebutkan “suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”. Dari pengertian tersebut maka syarat autentisitas suatu akta harus memenuhi 3 (tiga) unsur yaitu dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum, *dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang* dan dimana tempat akta itu dibuat sehingga syarat autentisitas akta Notaris haruslah mengikuti ketentuan

⁴⁷ J. Satrio, 2004. *Hukum Jaminan, Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 174.

⁴⁸ Habib Adjie, 2019, *Pemahaman Terhadap Bentuk SKMHT*, Bandung, Mandar Maju, hlm. 19.

dalam Undang-undang, dalam hal ini untuk Jabatan Notaris menurut Pasal 1 angka 7 UUJN akta Notaris mengikuti bentuk dan tata cara yang diatur dalam UUJN dan diatur lebih lengkap pada Pasal 38 UUJN.

Jadi apabila Notaris membuat akta termasuk akta SKMHT yang dalam aspek formalnya tidak mengikuti ketentuan pada Pasal 38 UUJN namun mengikuti Perkaban, maka akta tersebut jelas tidak memenuhi syarat sebagai akta Notaris karena cacat dalam bentuknya sehingga jika notaris ingin tetap membuat SKMHT, maka Notaris wajib membuatnya dalam bentuk akta Notaris yang benar dengan memenuhi semua ketentuan yang tercantum dalam Pasal 38 UUJN.⁴⁹

Herlien Budiono dalam buku Habib Adjie memiliki pendapat yang sama dengan Habib Adjie, mengatakan bahwa:

“Notaris telah ada UUJNP maka ketentuan membuat akta harus tunduk pada ketentuan Pasal 38 UUJNP. SKMHT yang dibuat dalam bentuk akta Notaris harus sesuai dengan ketentuan tata cara pembuatan dan bentuk akta Notaris sebagaimana diatur pada UUJNP, asalkan isi SKMHT dibuat sesuai dengan syarat dan ketentuan yang telah diatur pada Pasal 15 ayat (1) UUHT”.⁵⁰

Penulis sependapat dengan opini Habib Adjie dan Herlin Budiono bahwa akta Notaris telah ditentukan format aktanya atau bentuk dan tata caranya tersendiri dalam UUJN. Hal tersebut disebutkan pada Pasal 1 angka 7 dan Pasal 38 UUJN sehingga Notaris harus mengikuti ketentuan Pasal

⁴⁹ *Ibid.* hlm. 25.

⁵⁰ *Op. Cit.*, Habib Adjie, hlm. 79.

tersebut seperti mengikuti Perkaban No. 8 Tahun 2012. Lampiran VIIIa Perkaban No. 8 Tahun 2012 telah menjelaskan bahwa ditujukan untuk jabatan PPAT dan bukanlah untuk diterapkan oleh Notaris. Jika dicermati lebih teliti lagi terdapat perbedaan mendasar baik pada format akta maupun dalam pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantah.

Perbandingan pada bagian-bagian akta SKMHT yang mengikuti Pasal 38 UUJN dan akta SKMHT yang mengikuti Perkaban No. 8 Tahun 2012 dapat dilihat pada table berikut:

Tabel 1.

| | Pasal 38 UUJN | Lampiran VIIIa Perkaban No. 8 Tahun 2012 |
|------------|--|---|
| Kop akta | Tidak menggunakan kop akta | Menggunakan kop akta yang menyebutkan kedudukan sebagai Notaris/PPAT, nama, daerah kerja, SK pengangkatan, nomor, tanggal dan Alamat kantor dan nomor telepon |
| Judul akta | Kuasa Membebankan Hak Tanggungan atau Akta Kuasa Membebankan Hak | Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan |

| | Tanggung | |
|--|--|--|
| Nomor akta | Nomor akta tanpa disertai penulisan tahun dan akan dimulai baru setelah berganti bulan | Nomor urut akta dalam setahun berjalan dan diberikan garis miring (/) tahun pembuatan akta |
| Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi | Mencantumkan dengan jelas termasuk jumlah kesalahan/perubahan yang dilakukan | Hanya mencantumkan renvoi ketika ada kesalahan atau perubahan tanpa menyebutkan berapa jumlah kesalahan/perubahan pada bagian akhir akta |
| Penandatanganan akta | Penandatanganan minuta akta dilakukan oleh para pihak, saksi, dan Notaris, sedangkan salinan akta ditandatangani oleh Notaris dan dicap oleh Notaris | Lembar pertama dan lembar kedua ditandatangani dan di paraf di tiap halaman oleh para pihak, saksi, dan Notaris/PPAT |
| Lembar pada akta | Hanya dikenal dengan minuta akta dan salinan akta. Minuta akta disimpan | Dibuat dalam format lembar pertama, lembar kedua dan lembar salinan. Lembar |

| | | |
|--|---|--|
| | sebagai arsip negara dan salinan akta dikeluarkan dan disampaikan kepada para pihak dan Kantor Pertanahan | pertama disimpan sebagai arsip negara oleh Notaris.PPAT dan lembar kedua dipergunakan untuk disampaikan kepada Kantor Pertanahan, sedangkan Lembar salinan diberikan kepada para pihak |
|--|---|--|

*sumber: data sekunder dari berbagai literatur

Berdasarkan table perbandingan tersebut bisa disimpulkan ada berbagai perbedaan dari kedua jenis akta baik dari format akta maupun pendaftaran atau penyampaian akta ke Kantor Pertanahan. Jika ditelaah lebih dalam yang menjadi permasalahan utama pada SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris mengikuti format Perkaban No. 8 Tahun 2012, terdapat beberapa unsur yang tidak memenuhi syarat autentisitas akta Notaris menurut Pasal 38 UUJN. Beberapa unsur yang tidak terpenuhi, yakni:⁵¹

1. Jam pembuatan akta SKMHT (pada bagian awal akta);
2. Tempat penandatanganan akta (pada bagian penutup akta);dan

⁵¹ Gusriadi dan Taufiq El Rahman, 2021, “*Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Akibat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Terdegradasi Sebagai Akta bawah Tangan*”, Jurnal Hukum Fakultas Hukum Unissula, Volume 37, No. 2, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, hlm. 140.

3. Uraian tentang ada tidaknya perubahan yang terjadi dalam SKMHT (pada bagian penutup akta).

Unsur-unsur tersebut diatas tidak termuat pada SKMHT dalam format Perkaban No. 8 Tahun 2012, sehingga tidak memenuhi syarat autentisitas akta Notaris. Penambahan kop akta, tidak menjadi masalah karena hal tersebut tidak mengurangi unsur akta Notaris yang diatur dalam Pasal 38 UUJN dan tidak berimplikasi pada substansi maupun isi akta SKMHT.⁵² Penomoran akta haruslah mengikuti ketentuan UUJN yaitu dengan pergantian nomor setiap bulannya, bukan pertahun seperti yang diatur dalam Perkaban dan tidak masalah apabila ditambahkan penyebutan tahun karena hal tersebut tidak mengurangi implikasi pada unsur yang disyaratkan pada Pasal 38 UUJN.

Tidak terpenuhinya beberapa unsur yang diatur pada Pasal 38 UUJN mengakibatkan SKMHT tersebut tidak dapat diklasifikasi sebagai akta autentik dan akan dikenakan sanksi menurut ketentuan Pasal 41 UUJN yang menyebutkan:

“Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.”

SKMHT termasuk kedalam sebuah perjanjian yang artinya merupakan perbuatan hukum pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan dan

⁵² Dwi Aulia Destiana, “*Tinjauan Yuridis Terhadap Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Oleh Notaris Dengan Mencantumkan Kop Notaris*”, Tesis Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan, Universitas Gadjah Mada, 2014.

pemberi kuasa kepada penerima kuasa. SKMHT ditinjau dari lahirnya merupakan perjanjian formil yang artinya tidak cukup hanya dengan kata sepakat saja, namun juga harus memenuhi bentuk atau formalitas tertentu yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Formalitas yang harus dipenuhi adalah membuat dengan format atau bentuk akta Notaris maupun akta PPAT yang bersifat autentik. SKMHT Notaris seperti telah dibahas diatas adalah mengikuti Pasal 38 UUJN. Dengan dibuatnya SKMHT Notaris yang tidak mengikuti pasal 38 UUJN maka tidak memenuhi syarat autentisitas sebuah akta Notaris sehingga tidak juga memenuhi Pasal 15 UUHT yang merupakan syarat formil dalam pembuatan SKMHT. Maka, SKMHT yang tidak memenuhi formalitas yang diatur dalam perundang-undangan dianggap tidak pernah lahir dari awal.

SKMHT Notaris merupakan perjanjian, maka agar terjadi perjanjian yang sah perlu dipenuhinya 4 (empat) syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Suatu sebab yang tidak terlarang adalah apabila sebab tersebut dilarang oleh Undang-undang atau apabila sebab tersebut bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. SKMHT Notaris menjadi terlarang

dengan menggunakan penafsiran *argumentum a contrario* yang menurut R. Soeroso adalah penafsiran undang-undang yang didasarkan atas pengingkaran artinya berlawanan pengertian antara soal yang dihadapi dengan soal yang diatur dalam suatu pasal dalam undang-undang.⁵³ Sementara menurut Sudikno Mertokusumo menerangkan bahwa *a contrario* menitikberatkan pada ketidaksamaan peristiwa. Adakalanya, suatu peristiwa tidak diatur secara khusus oleh undang-undang.⁵⁴ SKMHT Notaris diatur haruslah mengikuti UUJN terutama Pasal 38 UUJN. SKMHT Notaris yang tidak mengikuti ketentuan pada Pasal 38 UUJN menjadi terlarang sehingga tidak memenuhi syarat sah perjanjian Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdara dan berakibat SKMHT tersebut menjadi batal demi hukum atau dianggap tidak pernah dari awal melakukan perbuatan hukum tersebut.

Hemat penulis, kebijakan yang diterapkan pada Kantah Kota Bukittinggi menolak SKMHT Notaris yang dibuat mengikuti ketentuan Pasal 38 UUJN, tidak tepat. Karena telah dijelaskan bahwa Notaris dalam membuat SKMHT haruslah mengikuti ketentuan Pasal 38 UUJN dan bukanlah mengikuti ketentuan Lampiran VIIIa Perkaban No. 8 Tahun 2012. Tentunya ketentuan ini bisa berdampak kerugian bagi para pihak dan terutama notaris karena disebabkan terdegradasinya SKMHT menjadi dibawah tangan dan SKMHT tersebut dianggap tidak pernah lahir atau batal demi hukum.

⁵³ R. Soeroso, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 115.

⁵⁴ Sudikno Mertokusumo, 2014, *Penemuan Hukum*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Cetakan 15, Yogyakarta, hlm 89-90.

Sebaiknya Kantah Kota Bukittinggi menerima sepenuhnya SKMHT yang dibuat Notarus mengikuti Pasal 38 UUJN.

Penulis menyarankan kepada Kantah Kota Bukittinggi yang menolak akta SKMHT Notaris dalam format UUJN untuk mempertimbangkan menerima akta tersebut. Karena tidak ada dasar dari Kantor Pertanahan untuk melakukan penolakan. Bentuk format akta SKMHT Notaris yang benar adalah mengikuti UUJN, bukan yang mengikuti format Lampiran VIIIa Perkebun No. 8 Tahun 2012. Apabila Notaris membuat SKMHT mengikuti Lampiran VIIIa Perkebun No. 8 Tahun 2012, ada unsur-unsur dari UUJN yang tidak terpenuhi dari akta Notaris yang seharusnya berakibat terdegradasinya SKMHT Notaris tersebut menjadi akta dibawah tangan dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian sempurna lagi dari kekuatan pembuktian akta autentik.

Hubungan antara Teori Kepastian Hukum dengan keputusan Kantah Kota Bukittinggi dalam hal menolak SKMHT dalam bentuk format akta Notaris berkaitan dengan prinsip kepastian hukum dalam administrasi pertanahan di Indonesia:

1. Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum menekankan pentingnya aturan yang jelas, tegas, dan dapat diandalkan sehingga masyarakat, termasuk lembaga-lembaga pemerintah dapat menjalankan kewajiban dengan keyakinan bahwa peraturan tersebut akan dipatuhi secara konsisten. Dlam konteks

pertanahan, kepastian hukum bertujuan untuk memberikan jaminan atas keabsahan proses hukum yang berkaitan dengan tanah, termasuk pendaftaran hak tanggungan.

2. Dasar Penolakan Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi menolak akta SKMHT dalam format akta Notaris jika akta tersebut tidak memenuhi persyaratan administratif atau substansial sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan terkait pertanahan. SKMHT harus memenuhi bentuk atau format yang sesuai dengan ketentuan dari Lampiran VIIIa Perkabang Tahun 2012. Hal ini bertujuan untuk menjaga standar hukum dan kepastian bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan, terutama dalam hal pembebanan hak tanggungan.

3. Pentingnya Format yang Sesuai

Akta SKMHT yang dibuat dalam format akta Notaris, meskipun memiliki kekuatan hukum namun tidak diakui oleh Kantor Pertanahan jika tidak sesuai dengan format yang diakui oleh BPN RI. Penolakan ini sebenarnya sejalan dengan Upaya memberikan kepastian hukum, yaitu bahwa setiap dokumen yang diajukan terkait hak tanggungan harus sesuai dengan standar yang telah ditentukan. Ketentuan ini membantu mencegah penyalahgunaan dan sengketa di masa depan, sehingga kantor pertanahan mengedepankan kepastian hukum melalui aturan yang ketat.

Dengan demikian, keputusan Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi menolak akta SKMHT dalam format akta Notaris dianggap sebagai Upaya untuk mempertahankan kepastian hukum dalam administrasi pertanahan, memberikan standar yang konsisten bagi semua dokumen pertanahan yang sah dan dapat dipercaya.

B. Solusi Atas Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Format Akta Notaris Ditolak Oleh Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi

Notaris di wilayah kerja Kantah Kota Bukittinggi memerlukan bentuk ataupun format dan tata cara dalam membuat akta hingga melakukan pendaftaran di Kantah Kota Bukittinggi. Maka dari itu diperlukannya Solusi dari Kantah Kota Bukittinggi agar SKMHT yang diajukan Notaris dapat diterima pendaftarannya. Marlina, S.H, selaku Koor Sub Pendaftaran Hak Atas Tanah Perorangan dan Komunal Kelembagaan di Kantor Pertanahan Bukittinggi mengatakan bahwa SKMHT Notaris dapat diterima dengan syarat, Notaris harus melampirkan fotokopi dari minuta akta (akta asli) yang berisikan tanda tangan lengkap dari para pihak, saksi-saksi dan Notaris tersebut sebagai lampiran tambahan dari salinan akta yang diterbitkan dan disampaikan oleh Notaris.

Berdasarkan ketentuannya Notaris menyimpan minuta akta atau akta asli yang berisikan tanda tangan asli dari para pihak, saksi-saksi dan Notaris

di kantornya sebagai arsip negara dan Notaris harus merahasiakan isinya dari siapapun pihak yang akan meminta atau melihat akta tersebut termasuk penyidik dan Lembaga peradilan apabila tanpa adanya persetujuan Majelis Kehormatan Notaris (MKN). Oleh karena itu, Notaris hanya menerbitkan salinan akta dari minuta akta yang hanya ditandatangani dari pada pihak maupun saksi guna diserahkan kepada para pihak yang memerlukan dan juga disampaikan ke pihak lainnya seperti Kantah dalam keperluan pendaftaran SKMHT.

Marlina, S.H, lebih lanjut mengatakan bahwa dengan melampirkan fotokopi minuta akta sebagai lampiran tambahan dari salinan akta SKMHT adalah sebagai tindakan pencegahan preventif dari pihak Kantah untuk lebih mengedepankan prinsip kehati-hatian agar tidak adanya Notaris yang melanggar dan kedepannya tidak menimbulkan permasalahan hukum lebih lanjut. Jika Notaris tidak melampirkan fotokopi minuta akta, maka pihak Kantah tidak bisa melakukan *double control* untuk melakukan Tindakan pencegahan terhadap keaslian akta yaitu memastikan keaslian tandatangan para pihak.⁵⁵

Berdasarkan hasil penelitian terhadap solusi apabila SKMHT Notaris dalam format Pasal 38 UUJN ditolak oleh Kantah Kota Bukittinggi, dapat disimpulkan bahwa sebenarnya yang menjadi masalah adalah pada bagian

⁵⁵ Berdasarkan wawancara dengan Marlina, S.H, selaku Koor Sub Pendaftaran Hak Atas Tanah Perorangan dan Komunal Kelembagaan di Kantor Pertanahan Bukittinggi pada tanggal 30 Oktober, Pukul 14.57 WIB.

tanda tangan para pihak dan saksi-saksi tidak terlihat secara lengkap dan jelas pada salinan akta yang disampaikan oleh Notaris dalam melakukan pendaftaran sehingga Kantor Kota Bukittinggi akan menerima apabila Notaris ikut melampirkan fotokopi dari minuta akta sebagai lampiran tambahan dari salinan akta yang diserahkan guna Kantor dapat melakukan pengecekan terhadap keaslian tanda tangan para pihak sebagai bentuk pencegahan preventif dan penerapan prinsip kehati-hatian dari Kantor.

Melampirkan fotokopi minuta akta sebagai lampiran (warkah) salinan SKMHT tidaklah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Pasal 66 ayat (1) huruf a UUJN, menyebutkan:

“(1) Untuk kepentingan proses peradilan, penyidik, penuntut umum, atau hakim dengan persetujuan majelis kehormatan notaris berwenang:

a. mengambil fotokopi Minuta Akta dan/atau surat-surat yang dilekatkan pada Minuta Akta atau Protokol Notaris dan penyimpanan Notaris”.

Berdasarkan ketentuan tersebut, bahwa penyerahan fotokopi minuta akta Notaris memerlukan izin dari Majelis Kehormatan Notaris (MKN) hanya berlaku apabila dalam kepentingan proses peradilan, penyidikan, penuntut umum, atau hakim. Kepentingan pendaftaran Hak Tanggungan yang menggunakan SKMHT sebagai dasar kuasa akta Notaris itu tidaklah termasuk dalam kepentingan peradilan yang disebutkan pada Pasal 66 UUJN. Oleh karena itu apabila Notaris melampirkan fotokopi minuta akta sebagai warkah

tambahan untuk pendaftaran Hak Tanggungan maka tidak perlu izin terlebih dahulu dari MKN.

Jika dikaji lebih dalam lagi mengenai larangan Notaris memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi akta dari Pasal 54 UUJN yang menyebutkan: “Notaris hanya memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi Akta, Grosse Akta, Salinan Akta atau Kutipan Akta, kepada orang yang berkepentingan langsung pada Akta, ahli waris, atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.” Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa untuk kepentingan pendaftaran Hak Tanggungan menggunakan SKMHT pada Kantah itu termasuk kedalam hal yang dikecualikan oleh peraturan perundang-undangan. Menurut Pasal 13 ayat (2) UUHT Jo Pasal 40 ayat (1) PP. No 24 Tahun 1997, disebutkan PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan warkah lain atau dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran akta perbuatan hukum yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Warkah lain atau dokumen-dokumen lain yang dimaksud adalah segala surat atau berkas pendukung yang wajib disampaikan PPAT kepada Kantah untuk didaftar. SKMHT Notaris yang merupakan dasar melakukan perbuatan hukum pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan fotokopi minuta aktanya apabila Kantah bersangkutan meminta persyaratan fotokopi minuta akta sebagai keperluan pendaftaran perbuatan hukum pemberian Hak Tanggungan termasuk dalam warkah lain atau dokumen-dokumen lain yang

harus ikut disampaikan kepada Kantah untuk didaftar. Maka dari itu, menurut pendapat penulis bahwa penyerahan fotokopi minuta akta dapat ikut disampaikan pendaftarannya kepada Kantah Kota Bukittinggi dan tidak melanggar ketentuan Pasal 66 UUJN dan Pasal 54 UUJN.

Selain menyampaikan fotokopi minuta akta sebagai persyaratan dokumen tambahan yang harus ikut dilampirkan bersama salinan akta SKMHT Notaris untuk pendaftaran Hak Tanggungan, yaitu dengan cukup menyerahkan minuta akta (akta asli) SKMHT Notaris dalam format UUJN dengan bentuk Akta *In Originali*.

Pasal 16 ayat (2) UUJN menyebutkan:

“(2) Kewajiban menyimpan minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan Akta in originali.

(3) Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:

- a. Akta pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
- b. Akta penawaran pembayaran tunai;
- c. Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
- d. Akta kuasa;**
- e. Akta keterangan kepemilikan;
- f. Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(4) Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama

dengan ketentuan pada setiap Akta tertulis kata-kata “BERLAKU SEBAGAI SATU DAN SATU BERLAKU UNTUK SEMUA”.

(5) Akta in originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.”

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 16 ayat (2) UUJN tersebut diatas maka Minuta Akta yang dikeluarkan dalam bentuk in originali Notaris dikecualikan untuk disimpan sebagai protokol Notaris atau arsip negara. Oleh karena itu Notaris dapat menyerahkan minuta aktanya tanpa berupa salinan akta lagi. Pasal 16 ayat (3) UUJN huruf d juga menyebutkan bahwa akta kuasa termasuk kedalam jenis akta in originali sehingga SKMHT yang merupakan akta kuasa autentik Notaris juga termasuk kedalam kateogri jenis akta Notaris in originali. Maka Akta Kuasa Membebankan Hak Tanggungan atau SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris dapat langsung diserahkan minuta aktanya kepada pihak Kantah untuk melakukan pendaftaran Hak Tanggungan. Akta kuasa in originali dapat dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap aktanya harus memuat kata-kata “BERLAKU SEBAGAI SATU DAN SATU BERLAKU UNTUK SEMUA”.

Hemat penulis, bahwa Notaris yang memiliki wilayah kerja di Kota Bukittinggi cukup membuat dan menyerahkan SKMHT dalam format UUJN dengan bentuk akta in originali tanpa perlu lagi melampirkan persyaratan fotokopi minuta akta. Karena yang diserahkan berupa minuta aktanya yang

memuat penuh tandatangan para pihak, saksi-saksi dan Notaris dan bukan berupa salinan akta yang memuat tanda tangan Notaris saja.

Teori keadilan dalam kaitannya dengan keputusan Kantah Kota Bukittinggi menolak akta SKMHT dalam format akta Notaris berhubungan dengan prinsip perlakuan yang adil dan melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan:

1. Teori Keadilan

Teori keadilan menekankan pentingnya perlakuan yang setara, adil terhadap semua pihak. Dalam konteks hukum pertanahan, keadilan berarti aturan-aturan yang berlaku harus diterapkan dengan cara menjaga hak dan kewajiban semua pihak, baik pemberi hak tanggungan maupun penerima hak tanggungan. Tujuan utamanya adalah menciptakan keadilan substantif dalam transaksi pertanahan, dimana semua pihak mendapatkan perlindungan dan kepastian.

2. Dasar Pertimbangan Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan menolak akta SKMHT dalam format akta Notaris jika akta tersebut tidak mengikuti format yang telah ditetapkan oleh Kantah. Penolakan ini bertujuan agar dokumen yang digunakan dalam transaksi memenuhi standar hukum yang berlaku dan memastikan bahwa proses pembebanan hak tanggungan dilakukan dengan benar dan tidak menimbulkan ketidakpastian atau kerugian dikemudian hari. Jika akta

SKMHT dalam format akta Notaris tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka dokumen tersebut tidak memadai untuk menjamin hak dan kewajiban para pihak, terutama dalam hubungan kreditur dan debitur.

3. Keadilan dan Standarisasi Dokumen

Dalam konteks keadilan, penolakan akta SKMHT dalam format akta Notaris dapat dilihat sebagai upaya untuk menciptakan standar yang sama bagi semua pihak. Standarisasi ini bertujuan untuk melindungi kreditur dan debitur secara adil agar tidak ada pihak yang dirugikan akibat ketidaksesuaian dokumen yang digunakan dalam pembebanan hak tanggungan. Tanpa kepastian bahwa akta SKMHT mengikuti format dan prosedur yang diakui Kantor pertanahan, hak kreditur atas objek hak tanggungan bisa berpotensi terganggu, yang mengakibatkan ketidakadilan bagi pihak kreditur yang tidak mendapatkan perlindungan hukum yang memadai.

4. Perlindungan Terhadap Semua Pihak

Dengan menegakkan standar yang ketat atas dokumen-dokumen yang sah untuk keperluan hak tanggungan, Kantor Pertanahan berusaha melindungi keadilan bagi semua pihak, sehingga tidak ada yang dirugikan akibat dokumen atau akta yang dianggap kurang valid (tidak sesuai dengan standar hukum). Hal ini mencerminkan prinsip keadilan yang

berupaya memberikan perlindungan yang seimbang bagi kedua belah pihak dalam transaksi hak tanggungan.

Secara keseluruhan, penolakan Kantah Kota Bukittinggi terhadap SKMHT dalam format akta Notaris dapat dilihat sebagai Langkah untuk memastikan keadilan melalui kepatuhan terhadap prosedur yang telah distandarisasi, sehingga hak-hak semua pihak yang terkait dilindungi dengan adil dan tidak menimbulkan ketidakpastian hukum atau kerugian di masa mendatang.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Dasar pertimbangan Kantah Kota Bukittinggi menolak SKMHT dalam format akta Notaris adalah menerapkan prinsip kehati-hatian dengan ikut memastikan sepenuhnya kepastian tandatangan para pihak dan saksi-saksi yang seharusnya tanggungjawab dari Notaris. Karena pada salinan akta Notaris yang disampaikan pendaftarannya tidak ada tandatangan lengkap dari para pihak dan saksi-saksi. Kantah Kota Bukittinggi menerima SKMHT Notaris apabila mengikuti format Lampiran VIIIa Perkaban No. 8 Tahun 2012.
2. Solusi dari Kantah Kota Bukittinggi jika SKMHT dalam format akta Notaris ditolak agar diterima oleh Kantah adalah dengan melampirkan fotokopi minuta akta SKMHT bersama dengan salinan akta SKMHT.

B. Saran

1. Saran penulis kepada pihak Kantah Kota Bukittinggi adalah untuk mempertimbangkan menerima akta SKMHT dalam bentuk format akta Notaris. Karena bentuk akta Notaris yang benar adalah mengikuti ketentuan UUJN bukanlah mengikuti ketentuan Lampiran VIIIa Perkaban

No. 8 Tahun 2012. Kantah Kota Bukittinggi cukup menyerahkan sepenuhnya tanggungjawab keformilan akta kepada Notaris.

2. Saran penulis terhadap solusi akta SKMHT Notaris yang ditolak oleh Kantah Kota Bukittinggi adalah cukup dengan membuat SKMHT Notaris dalam bentuk akta in originali atau aslinya yang diatur dalam Pasal 16 ayat (2) sampai dengan (5) UUJN yaitu dengan menyerahkan berupa minuta aktanya berupa salinan akta sehingga tidak diperlukan fotokopi minuta akta sebagai lampiran tambahan.



DAFTAR PUSTAKA

I. BUKU

Abd. Shomad, “*Hukum Islam Penormaan Prinsip Syariah Dalam Hukum Islam*”,
(Jakarta: Prenada Media, 2010), hlm. 177.

Adrian Sutedi. *Hukum Hak Tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010)

G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris, Peraturan Jabatan Notaris*,
Cet.5, (Jakarta: Erlangga, 1999), hal.48.

Habib Adjie, 2019, *Pemahaman Terhadap Bentuk SKMHT*, Bandung, Mandar Maju,
hlm. 19.

Husni Tamrin, 2011, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, Lasbag Presindo,
Yogyakarta, Hlm 11.

J. Satrio, 2004. *Hukum Jaminan, Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*,
Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 174.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak Tanggungan*, Kencana Prenada
Media Group, Jkarta, hlm. 13.

Muhammad Syukri Albani Nasution, *Hukum dalam Pendekatan Filsafat*. Ctk. Kedua,
Kencana, Jakarta, 2017, hlm 217-218.

Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif &
Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hlm. 192.

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

- R. Soeroso, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 115.
- Rachmadi Usman, “*Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia (Implementasi dan Aspek Hukum)*”, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009) hlm. 176.
- Samsaimun, 2018, *Peraturan Jabatan PPAT Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, hlm 54
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Ctk. Kedelapan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm.174
- Soeroso, 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*. Pt. Sinar Grafika, Jakarta. Hlm.28.
- Sudikno Mertokusumo, 2014, *Penemuan Hukum*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Cetakan 15, Yogyakarta, hlm 89-90.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Cet.1, (Bandung: Penerbit Alumni, 1999), hal;. 103-104.
- Yayan Sopyan, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Buku Ajar, 2009), hal. 19.

II. JURNAL

- Azhar Pasaribu, *Keabsahan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Oleh Notaris Yang Ditentukan Badan Pertanahan Nasional (BPN)*, Magister Kenotariatan. Universitas Islam Malang.

- Dwi Aulia Destiana, “*Tinjauan Yuridis*

Terhadap Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Oleh Notaris Dengan Mencantumkan Kop Notaris”, Tesis Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan, Universitas Gadjah Mada, 2014.

Gusriadi dan Taufiq El Rahman, 2021, “*Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Akibat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Terdegradasi Sebagai Akta bawah Tangan*”, Jurnal Hukum Fakultas Hukum Unissula, Volume 37, No. 2, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, hlm. 140.

Made Oka Cahyadi Wiguna, *Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dan Pengaruhnya Terhadap Pemenuhan Asas Publisitas Dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan*, Universitas Pendidikan Nasional Denpasar.

Nur Azizah, Abdul Halim Barkatullah dan Noor Hafidah. 2022, *Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (Studi di Kantor PPAT Wilayah Banjarmasin Utara)*. Jurnal Notary Law Journal Volume 1 Issue 2, Universitas Lambung Mangkurat, hlm 89.

III. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], Cet.34.. diterjemahkan oleh R.Subekti dan R.Tjitrosudio (Jakarta; PT.Pradnya Paramita, 2004), hal.575.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah

Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan. (Berita Negara Tahun 2020 Nomor 986).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. (LN No. 59 Tahun 2017, TLN No.3696)

Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, PP No. 37 tahun 1998, LN No. 52 tahun 1998, TLN No.3746

Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, UU No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 tahun 1996, TLN No.3623

Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, UU No. 30 Tahun 2004, LN No.117 tahun 2004, TLN No. 4432.

