

## **FUNGSI DAN KEDUDUKAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN YANG DIBUAT OLEH NOTARIS**

**Mieke Aprilia Utami, Amelia Rachman, Riaddah**  
Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Kuala Kapuas  
Kapuas, Kalimantan Tengah

### **ABSTRAK**

*Tujuan dari penelitian ini adalah Untuk mengetahui Kajian Yuridis Terhadap Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan dan untuk mengetahui tanggung jawab Notaris terhadap dibuatnya SKMHT berdasarkan ketentuan yang berlaku. Sedangkan Kegunaan dari penelitian ini adalah Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan sebagai bahan kajian yang bermanfaat untuk pengembangan ilmu hukum dan kenotariatan dan secara praktis diharapkan sebagai bahan masukan serta evaluasi terhadap aturan hukum Perundang-undangan. Metode Penelitian yang digunakan penulis adalah penelitian hukum normatif dan Peneliti menggunakan beberapa pendekatan yaitu Pendekatan peraturan perundangan (statute approach), Pendekatan Konseptual (conceptual approach), Pendekatan Kasus (case approach). Hasil dari penelitian ini adalah fungsi SKMHT yang dibuat Notaris adalah untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan dan debitur selaku pemberi Hak Tanggungan. Untuk terciptanya tertib administrasi dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan kepada Kantor Pertanahan sebagai Lembaga pendaftaran. Kedudukan SKMHT adalah sebagai alat bukti yang sempurna dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh Notaris. Pertanggungjawaban Notaris dapat dilihat dari jenis akta yang dibuat Ambtelijk akta maupun Partij Akta. Notaris bertanggung jawab secara perdata atas akta yang dibuatnya (Essensi akta). Notaris pun dapat dituntut pidana apabila terjadi pemalsuan dan pengelapan atas akta yang dibuatnya.*

*Kata Kunci: Fungsi dan Kedudukan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Notaris*

### **PENDAHULUAN**

Dalam konteks sejarah dan geografi yang berbeda-beda, tanah juga mempunyai hubungan ekonomi-politik dan strategi-ekonomi yang menentukan daerah teritori (Elden, 2010). Sementara, sebagai penjaga keberlangsungan hidup di planet ini, tanah mempunyai peran yang sangat penting (Management, 2015). Secara alamiah atau natural, tanah berhubungan dengan makhluk hidup lain seperti cacing (Minnich, 1977) yang bertanggung jawab dalam meleburkan obyek-obyek melalui profil tanah sepanjang waktu (Darwin, 1897). Banyak analisa dan penilaian tanah dilakukan untuk mengetahui tingkat status dan penggunaan potensinya, secara luas, dari skala kecil hingga nasional (Bunemann, et al., 2018). Kualitas tanah memang menjadi satu dari tiga komponen kualitas lingkungan, selain air dan udara (Andrews, Karlen, & Mitchell, 2002). Kualitas dari tanah ini dapat dilihat dari kapasitasnya untuk berfungsi dalam ekosistem dan penggunaannya untuk menjaga produktivitas biologis, kualitas lingkungan, dan menjaga

tanaman dan hewan (Doran & Parkin, 1996) yang juga termasuk di dalamnya kesehatan manusia (Doran & Parkin, 1994).

Berdasarkan ini, dapat dilihat, tanah merupakan salah satu sumber kehidupan yang sangat vital bagi manusia, baik dalam fungsinya sebagai sarana untuk mencari penghidupan (pendukung mata pencaharian) di berbagai bidang seperti pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, industri, maupun yang dipergunakan sebagai tempat untuk bermukim dengan didirikannya perumahan sebagai tempat tinggal. Dalam bidang pertanian atau perkebunan, kualitas tanah didefinisikan sebagai kemampuannya untuk menghasilkan jagung, kedelai, dan gandum di bawah manajemen tingkat tinggi (Mausel, 1971). Pada agrikultur, kesuburan tanah dan nutrisi tanaman memang mempunyai peran penting selama abad ke-20 dalam meningkatkan panen (Fageria, 2007). Permasalahannya kemudian adalah orang-orang lebih fokus pada produktivitas hasil pertanian

daripada kualitas tanah (Larson & Pierce, 1991) yang memerlukan bantuan dari biota tanah (Boivin & Kohler-Milleret, 2011) termasuk juga akar (Wardle, 2002) yang merupakan ahli teknik atau insinyur ekosistem (Jones, Lawton, & and Shachak, 1994). Di atas tanah dengan kualitas yang kompleks inilah gedung-gedung dan rumah-rumah dibangun. Seperti contohnya, di Cina dengan perkembangan industrialisasi dan urbanisasi yang semakin pesat, eksploitasi tanah sudah menyebabkan berkurangnya tanah perhatian menyebabkan kurangnya sumber pangan (Wang, Li, Wang, & Cheong, 2019); (Rothwell, Ridoutt, Page, & Bellotti, 2015). Selain itu, ada masalah juga pada tanah-tanah kosong yang sudah menjadi masalah ekonomi di banyak kota (Garvin, Branas, Keddem, Sellman, & Cannuscio, 2013) yang tidak bisa dimanfaatkan dengan penuh. Bentuk kota mulai berubah seiring dengan pesatnya urbanisasi serta perubahan demografi dan teknologi (van Doorn, Arnold, & Rapoport, 2019). Selain itu, banyak bencana alam juga terjadi karena tanah-tanah digunakan untuk pembangunan yang terjadi seperti di Inggris (Mclean & Watson, 2009). Sementara itu, salah satu solusinya, biasanya tanah-tanah milih privat yang digunakan sebagai konservasi ragam biota yang kemudian diakuisisi publik/pemerintah (Kamal, Grodzinska-Jurczak, & Brown, 2015) yang menjadi area yang dijaga untuk mempromosikan konservasi alam (Naro-Maciel, Sterling, & Rao, 2008); (Bishop, Dudley, Phillips, & Stolton, 2004); (Gibbs, Hunter Jr, & Sterling, 2009).

Penjelasan tersebut di atas menunjukkan bahwa tanah mempunyai sifat yang kompleks dengan ragam fungsi dan kepemilikan. Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi (Rachman, Utami, & Apelin, 2019). Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu "atas dasar hak menguasai dari negara" sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Hak atas tanah sering menjadi perdebatan utamanya pada kelompok-kelompok adat atau komunitas marjinal di Indonesia dengan pemerintah (van der Muur, 2018). Atau, yang juga terjadi di India, orang-orang adat berebut hak atas tanah dan hutan mereka (Sigamany, 2017). Hak atas tanah para kelompok adat biasanya didasarkan pada bentuk sejarah penggunaannya (Gilbert, 2007). Seperti, di Afrika, tanah-tanah dijadikan lahan pertanian dengan dua alasan yaitu produktivitas dan perampasan hak (Sjaastad & Bromley, 1997). Banyak juga dilakukan pertukaran dan investasi pada tanah (Miceli, Sirmans, & Turnbull, 1998). Sementara, seperti di Uganda, Kenya, dan Rwanda, hak-hak atas tanah menjadi perdebatan bagi ahli waris perempuan (Dancer, 2017). Hak-hak atas tanah ini menentukan apa yang disebut oleh Locke sebagai tanah yang dikembangkan atau tidak sama sekali (Willy, 2018). Sementara itu, konsep hak-hak atas tanah yang terdapat dalam hukum agraria nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk yaitu:

1. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP).
2. Hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian.

Dari berbagai macam hak atas tanah tersebut, hak milik merupakan satu-satunya hak primer yang mempunyai kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak-hak yang lainnya. Hal ini dipertegas dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA yang berbunyi: "Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6".

Pernyataan di atas mengandung pengertian betapa penting dan berharganya menguasai hak atas tanah dengan titel "Hak Milik" yang secara hukum memiliki kedudukan terkuat dan terpenuh sehingga pemilik hak dapat mempertahankan haknya terhadap siapapun (Nasution, Lismayani, & Ahmad, 2017). Namun demikian bukan berarti bahwa sifat terkuat dan terpenuh yang melekat pada hak milik menjadikan hak ini sebagai hak yang mutlak, tidak terbatas, dan tidak dapat

diganggu gugat, karena dalam situasi dan kondisi tertentu hak milik ini dapat pula dibatasi (Nopriadi, 2017).

Tanah yang dimiliki atau dikuasai seseorang dalam artian diolah dalam jangka waktu tertentu sehingga terbitnya Surat Keterangan Tanah dapat dijadikan jaminan untuk mendapatkan dana pinjaman, jika telah memenuhi syarat kepemilikan sesuai yang telah ditentukan oleh perbankan. Dari status pemilikan tersebut di atas yang dapat diterima sebagai jaminan kredit adalah: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.

Di dalam ketentuan umum Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, disahkan di Jakarta pada tanggal 10 Nopember 1998 (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790) selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang Perbankan, Pasal 1 yang berbunyi memberikan definisi tentang perbankan, “perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya”. Berdasarkan Bagian Kedua Usaha Bank Umum Pasal 6 huruf b Undang-Undang Perbankan, berbunyi salah satu usaha bank umum adalah memberikan kredit. Perbankan mempunyai fungsi dan peran untuk menghimpun dana dari masyarakat, kemudian menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Hal demikian memerlukan suatu aturan dan ketentuan yang jelas bagi perbankan dalam menjalankan kegiatan perbankan terutama penyaluran kredit, termasuk adanya aspek kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima manfaat kredit. Pada Pasal 2 Undang-Undang Perbankan Indonesia yang berbunyi “Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian”. Sehingga dapat menjamin kepastian terbayarnya pelunasan kredit diperlukannya suatu jaminan yang memberikan rasa aman dalam menjalankan aktifitasnya sampai pada tempo pelunasan selesai. Oleh karena itu, perlu adanya peraturan yang mengatur keterkaitan antara pihak-pihak tersebut terutama terkait dengan aturan pengikatan jaminan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disahkan di Jakarta

pada tanggal 9 April 1996, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632), selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang Hak Tanggungan. Undang-Undang Hak tanggungan mengatur tentang pengikatan yang bisa dilaksanakan oleh perbankan dalam rangka menjamin adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam melaksanakan kegiatan perbankan.

Pasal 1 huruf 1 Undang-Undang

Hak Tanggungan berbunyi “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”. Pasal ini menjelaskan bahwa hak jaminan yang dibebankan untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu di atas kreditor lainnya.

Hak-hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Dalam pemberian hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian-perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal ini berdasarkan peraturan yang berlaku adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ditetapkan di Jakarta Pada tanggal 5 Maret 1998 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52) selanjutnya disebut sebagai PJPPAT. Pejabat Pembuat akta Tanah atau lebih sering disingkat dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan

hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Undang-Undang Hak Tanggungan bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya Lembaga Hak Tanggungan yang kuat, diantaranya mengenai Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Pasal 15 ayat 1 memberikan kesempatan kepada pemberi Hak Tanggungan untuk menggunakan SKMHT, dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Notaris/PPAT ketika akan membuat Akta Pemberi Hak Tanggungan. Kemudian dalam hal hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan belum memiliki sertifikat.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dianggap sah apabila dibuat dengan akta Notaris atau Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), selain itu menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan harus memenuhi beberapa persyaratan, yaitu :

- a. Dalam surat kuasa tersebut tidak boleh memuat perbuatan hukum yang lain selain kuasa membebankan hak tanggungan.
- b. Tidak memuat kuasa substitusi.
- c. Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Berdasarkan Bunyi Pasal 15 ayat 1: "Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaries atau akta PPAT", maka Hak Tanggungan dan SKMHT wajib dibuat secara notarial dengan akta Notaris ataupun akta PPAT. Di dalam praktek, jika seorang merangkap jabatan selaku notaris dan PPAT maka jika tanahnya terletak di dalam wilayah jabatannya maka ia akan membuat SKMHT dalam kedudukannya selaku PPAT. Sedangkan jika tanahnya terletak diluar wilayah jabatannya selaku PPAT maka ia akan bertindak sebagai dalam kedudukannya selaku notaris.

Sesuai ketentuan Peraturan PerUndang-Undangan yang berlaku dan untuk memenuhi syarat suatu akta agar menjadi akta otentik harus memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 1869 KUHPerdara antara lain harus memenuhi syarat bentuk akta yang ditetapkan Undang-Undang dalam hal ini adalah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang dirubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris disahkan di Jakarta pada tanggal

15 Januari 2014 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491). Selanjutnya disebut dengan UUJN Sedangkan untuk akta PPAT, pembuatnya harus memenuhi syarat yang ditetapkan dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selanjutnya disebut Perkaban Nomor 8 Tahun 2012.

Surat kuasa membebankan hak tanggungan selanjutnya disebut SKMHT oleh pejabat pembuat akta tanah disebut, pada prinsipnya hampir sama dengan SKMHT yang dibuat oleh Notaris, substansinya sama akan tetapi setiap Notaris dan PPAT boleh menambahkan janji-janji yang dianggap perlu untuk memberikan rasa aman utamanya untuk kreditor. Akan tetapi yang akan timbul menjadi permasalahan adalah ketika format SKMHT yang diberikan oleh Kantor Pertanahan yang dalam hal ini untuk dibuat SKMHT oleh PPAT tidak akan menjadi masalah, Akan menjadi masalah ketika SKMHT format yang diberikan Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 dipakai juga oleh Notaris, karena format PPAT yang dipakai oleh notaris akan bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 16 ayat 1, format PPAT terdiri dari dua rangkap SKMHT dan keduanya merupakan asli minuta akta, satu diserahkan kepada Kantor Pertanahan setempat, dan satu lagi disimpan PPAT sebagai warkahnya. Sedangkan Notaris hanya membuat satu minuta akta. Dalam hal ini dapat berakibat fatal terhadap akta yang dibuat dan karenanya dapat membawa akibat hukum tertentu kepada Notaris yang membuat akta tersebut. Hal inilah yang menjadi salah satu masalah yang mengusik tugas seorang Notaris.

Permasalahan SKMHT ini adalah akibat dari peraturan yang menjadi dasar hukum SKMHT tidak sesuai dengan Undang-Undang yang mengatur wewenang dan jabatan Notaris serta Peraturan yang menjadi dasar bagi Badan Pertanahan dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sebagian Kantor Pertanahan tetap menginginkan bahwa SKMHT yang dibuat secara notaril harus tetap mengikuti cara pembuatan akta SKMHT yang ditetapkan dalam Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 yang jika hal itu dituruti oleh seorang Notaris maka hal ini akan menjadi pelanggaran bentuk akta notaris yang

ditetapkan oleh UUJN, sehingga SKMHT yang dibuat tersebut menjadi tidak memenuhi syarat sebagai akta otentik sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara dan akibatnya hak tanggungan menjadi bermasalah dan apabila dasar pembebanannya tidak memenuhi syarat sebagai akta otentik tentu hak tanggungannya menjadi batal demi hukum dan SKMHT tersebut tidak dapat didaftarkan pada kantor Pertanahan dimana objek tanah berada. Akhirnya PPAT/ Notaris menjadi pihak yang menanggung kesulitan dalam hal berpraktek dilapangan karena kehilangan banyak waktu dan juga materi.

Permasalahannya adalah akibat ketidaksinkronan peraturan tersebut muncul "permasalahan yang wajar dan terpelihara" dalam artian ini adalah sebuah masalah namun hal ini dianggap biasa, lumrah, sehingga didalam praktek sudah pasti ada solusinya. Namun apabila dibiarkan masalah ini akan menimbulkan permasalahan dari berbagai pihak, bagi akademisi hal ini akan menjadi konflik norma hukum (disharmonisasi), bagi pembuat kebijakan ini adalah celah hukum, sedangkan bagi Notaris merasa disulitkan dalam praktek dilapangan, permasalahan yang harus diberikan solusi agar seorang Notaris didalam posisi dan tindakannya tetap aman dan tetap berada dijalur yang tepat sesuai Undang-Undang.

Berkaitan dengan SKMHT yang dibuat oleh Notaris berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 yang dirubah menjadi Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu. Selanjutnya disebut Perkaban Nomor 22 Tahun 2017, dimana mempunyai masa berlaku 1 dan 3 bulan. SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Peralihan Hak Tanggungan yang kemudian disebut dengan APHT yaitu selambat-lambatnya 1 bulan setelah diberikan dan jika tanahnya belum terdaftar atau sudah bersertifikat tetapi belum didaftarkan atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang hak baru, maka batas waktu pembuatan APHTnya 3 bulan sesudah diberikan. SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan tersebut maka SKMHT batal demi hukum. Bagaimana dengan SKMHT yang digunakan sebagai syarat

pinjaman kredit Banknya sudah dicairkan oleh Bank dan kemudian kredit atas pinjaman tersebut macet. Sedangkan Dalam hal ini, apakah akan menjadi tanggung jawab Notaris sebagai pembuat akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atas objek hak tanggungan tersebut kepada bank selaku kreditor.

Berangkat dari permasalahan inilah penulis mengangkat permasalahan ini agar dianalisis satu persatu agar diketemukan hal yang dapat menjadi jalan keluar bagi berbagai pihak. Masyarakat luas secara umum, pihak perbankan, pejabat negara dalam hal ini Notaris PPAT, dan Badan Pertanahan Nasional secara khusus. Maka penulis mengangkat Tesis dengan judul: "Fungsi Dan Kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dibuat Notaris" dengan rumusan masalah mengenai apakah kajian yuridis terhadap pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan dan apa tanggung jawab notaris terhadap dibuatnya surat kuasa membebaskan hak tanggungan berdasarkan ketentuan yang berlaku.

## **METODOLOGI**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif bisa juga disebut sebagai penelitian hukum doktrinal. Dalam penelitian ini peneliti juga memilih tipe penelitian melalui "Doctrinal Research" yakni secara sistematis mengoreksi dan memperjelas suatu aturan hukum yang berlaku pada bidang hukum tertentu dengan cara melakukan analisis terhadap teks yang bersifat autoritatif yang meliputi bahan hukum primer dan sekunder.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Kajian Yuridis Terhadap Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan**

Objek pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kecuali tanah negara dibukukan dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti haknya.

Hak tanggungan merupakan salah satu hak yang wajib didaftarkan. Peraturan yang saat ini berlaku untuk mengatur tentang penjaminan hak atas tanah adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Berlakunya Undang-Undang.

Hak Tanggungan menyebabkan timbulnya unifikasi hukum jaminan/ tanggungan hak atas tanah yang berlaku diseluruh wilayah negara

Indonesia, sehingga segala sesuatu yang mengenai penjaminan hak atas tanah menggunakan dasar hukum yang sama yaitu Undang-Undang Hak Tanggungan. Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Bangunan
3. Hak Guna Usaha
4. Hak Pakai atas tanah negara yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dapat juga menjadi objek Hak Tanggungan.

Menurut pasal 27 UUHT berlaku juga untuk penjaminan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Pengertian Rumah Susun pada istilah Hak Milik atas Satuan Rumah Susun mengalami perluasan pengertian sehingga tidak hanya berarti rumah tinggal namun juga termasuk bangunan tempat usaha/kios usaha. UUHT hanya mengatur mengenai pembebanan hak atas tanah, termasuk pembebanan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun namun tidak termasuk pembebanan atas benda-benda bergerak dan kapal.

Sebelum adanya Undang-Undang Hak Tanggungan untuk jaminan atas hak adalah menggunakan hipotik. Pengertian Hipotik/hipotek menurut kamus besar Bahasa Indonesia ada dua yaitu pertama kredit yang diberikan atas dasar jaminan berupa benda tidak bergerak, kedua surat pernyataan berutang untuk jangka panjang yang berisi ketentuan bahwa kreditor dapat memindahkan sebagian atau seluruh hak tagihannya kepada pihak ketiga, merupakan hak tanggungan atas barang tidak bergerak dengan barang jaminan tetap dimiliki dan dikuasai oleh debitur atas dasar saling percaya dari kedua pihak. Hipotik diatur dalam KUHPerdata buku II Bab XXI pasal 1162 sampai dengan pasal 1232.

Pada pasal-pasal tersebut digolongkan menjadi bagian pertama tentang ketentuan umum pasal 1162-pasal 1178, bagian kedua tentang pendaftaran hipotik dan bentuk pendaftaran pasal 1179-pasal 1194, bagian ketiga tentang pencoretan pendaftaran pasal 1195-pasal 1197, bagian keempat tentang akibat hipotek terhadap pihak ketiga yang menguasai barang yang dibebani pasal 1198-pasal 1208, bagian kelima tentang hapusnya hipotek pasal 1209-pasal 1220, bagian keenam tentang pengawal-pengawal yang ditugaskan menyimpan hipotek, tanggung jawab mereka, dan hal diketahuinya daftar-daftar oleh masyarakat pasal 1221-pasal 1232.

Dasar yang digunakan seorang Notaris dalam membuat SKMHT dan akta hipotik adalah Pada Pasal 1171 KUHPerdata berbunyi " Hipotik hanya dapat diberikan dengan akta otentik kecuali dalam hal yang dapat dengan tegas ditunjuk oleh undang-undang, juga pemberian kuasa untuk memberikan hipotek harus dibuat dengan akta otentik. Pemberian kuasa disebut dengan Surat Membebaskan Hipotek.

Dengan berlakunya Undang-undang No 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok agrarian (UUPA) yang dimulai berlaku sejak tanggal 24 September 1960 buku II KUHPerdata telah dicabut sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik.

UUPA mengatur bahwa hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Menurut Pasal 51 UUPA lebih lanjut mengenai Hak Tanggungan akan diatur dengan Undang-Undang.

Selama lebih dari 35 Tahun sejak diundangkannya UUPA Lembaga Hak Tanggungan yang dibebankan atas Hak Milik, Hak guna Usaha, dan hak Guna Bangunan belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum ada Undang-Undang yang mengatur secara lengkap sesuai dengan keinginan Pasal 51 UUPA. Dalam kurun waktu tersebut berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 UUPA, maka masih diberlakukan ketentuan *hypothek* sebagaimana dimaksud dalam buku II KUHPerdata Indonesia dan ketentuan *credietverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah dirubah dengan *Staatsblad* 1937-190 sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan UUPA.

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yang mengatur tentang hipotek yang berobjek Hak Milik Atas Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan masih menggunakan hipotek. Selama belum terbentuk Undang-Undang yang diamanahkan Pasal 51 UUPA maka berlaku ketentuan mengenai hipotek. Oleh karena itu berdasarkan Pasal 1171 KUHPerdata, hipotek hanya dapat diberikan dengan akta otentik berikut pula dengan pemberian kuasa hak tanggungan.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 61 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 19 berbunyi "Setiap pejanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas

tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Bahwa jelas bahwa dalam hal peralihan/pemindahan hak pun dibuat dalam bentuk akta yang dibuat oleh pejabat.

Sebelum lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan dalam Lembaga penjaminan yang digunakan adalah Surat Kuasa Membebankan Hipotek yang dibuat dalam bentuk akta dan dibuat oleh pajabat yang dikendaki peraturan yang berlaku. Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai Lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri sebagai berikut:

1. Memberikan kedudukan diutamakan atau mendahulukan kepada pemegangnya.
2. Selalu Mengikuti objek yang dijaminan dalam tangan siapapun objek itu berada.
3. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Dengan lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan maka selangkah lebih maju dalam mewujudkan salah satu tujuan UUPA sebagaimana yang dimuat didalam Penjelasan Umum UUPA, yaitu mewujudkan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan dan hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan ditegaskan bahwa Hak Tanggungan merupakan satu-satunya Lembaga jaminan atas tanah dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional Indonesia, yang merupakan salah satu tujuan utama UUPA.

Hak tanggungan sebagai hak penguasaan atas tanah, yang berisikan kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan bukan untuk dikuasai secara fisik melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji (wanprestasi) dan mengambil hasilnya, baik seluruh maupun sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitur kepada Kreditur.

Hak Tanggungan sebagai salah satu hak penguasaan atas tanah yang bersifat perseorangan terdapat dua pihak yang menguasai tanah, yaitu debitur menguasai tanah secara fisik, sedangkan kreditur menguasai tanah secara yuridis atas tanah yang dijaminan oleh debitur sehingga kreditur mempunyai hak untuk menjual lelang

untuk mengambil pelunasan utang jika debitur wanprestasi.

Didalam Undang-Undang Hak Tanggungan menerangkan lebih rinci mengenai objek. Hak-hak yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah:

1. Hak Milik.
2. Hak Guna Usaha.
3. Hak Guna Bangunan atas tanah Negara.
4. Hak Guna Bangunan atas tanah hak Pengelolaan.
5. Hak Pakai atas tanah negara.
6. Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.
7. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik.
8. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan atas tanah negara.
9. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan.
10. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Pakai atas Tanah Negara.
11. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berdiri diatas tanah hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.

Pihak-Pihak yang terkait dalam pembebanan Hak Tanggungan atas hak atas tanah atau hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah:

1. Pemberi Hak Tanggungan

Pemberi hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap onjek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pemberi Hak Tanggungan juga disebut debitur, yaitu pihak yang berhutang dalam suatu hubungan utang piutang tertentu.

2. Pemegang Hak Tanggungan

Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Pemegang hak tanggungan juga disebut kreditur yaitu pihak yang berrpiutang dalam suatu hubungan utang piutang tertentu.

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

4. Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota

Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota adalah unit kerja Badan pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kota, atau wilayah administrative lain yang setingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota menerima pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan dengan membuat Buku Tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam Buku Tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan dan menyerahkan sertifikat tersebut kepada pemegang Hak Tanggungan.

SKMHT yang merupakan kependekan dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan merupakan pemberian kuasa dari satu subjek hukum (orang/badan hukum) kepada subjek hukum (orang/badan hukum) lainnya (penerima kuasa) untuk melakukan satu urusan tertentu. Urusan tertentu (kuasa khusus) ini sudah tentu yaitu melakukan atau menyelenggarakan membebaskan Hak Tanggungan ke dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Setelah terbitnya APHT, maka menjadi kewenangan dari pemegang Hak Tanggungan (kreditor) pihak yang terdapat pada APHT tersebut untuk melakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan. Pada Kantor Pertanahan proses pendaftaran Hak Tanggungan hanya berdasarkan APHT dengan melampirkan SKMHT sebagai dasar APHT tersebut .

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah akta pemberian kuasa khusus untuk membuat APHT. Pejabat yang ditugaskan untuk membuat SKMHT adalah Notaris dan PPAT. Pasal 15 ayat 1 UUHT menjelaskan: “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT”. SKMHT diatur di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan yang berwenang membuatnya adalah Notaris atau PPAT. Ada ketidaksinkronisasi antara keduanya mengenai tata cara pembuatan aktanya. Ada dua alasan penggunaan SKMHT, yaitu:

1. Alasan Subjektif, antara lain:
  - a. pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan Notaris /PPAT untuk membuat akta Hak Tanggungan;

- b. prosedur pembebanan Hak Tanggungan panjang / lama;
  - c. biaya penggunaan Hak Tanggungan cukup tinggi;
  - d. kredit yang diberikan jangka pendek;
  - e. kredit yang diberikan tidak besar / kecil;
  - f. debitor sangat dipercaya / bonafid.
2. Alasan Objektif, antara lain:
    - a. sertifikat belum diterbitkan;
    - b. balik nama atas tanah pemberi Hak Tanggungan belum dilakukan;
    - c. pemecahan/ penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi Hak Tanggungan;
    - d. roya/ pencoretan belum dilakukan.

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

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan
2. Tidak memuat kuasa substitusi
3. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang, nama dan identitas kreditur dan debitor jika bukan pemberi Hak Tanggungan.

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

Fungsi Notaris adalah sebagai pembuat akta yang mana akta tersebut harus autentik. Kewenangan seorang Notaris adalah terletak pada tugas dan kewajibannya sebagai seorang Notaris. Adapun kedudukannya adalah sebagai pejabat berwenang untuk membuat akta berdasarkan wilayah. Notaris tidak dapat membuat SKMHT apabila diwilayah objek berada, masih ada PPAT.

### **Tanggung Jawab Notaris Terhadap Dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Berdasarkan Ketentuan Yang Berlaku**

Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tersebut jelas menyebutkan bahwa Notaris



adalah sebuah jabatan. Terdapat dua hal yang tercantum dalam pasal tersebut, yakni:

- a. Kedudukan Notaris;
- b. Kewenangannya.

Kedudukan Notaris dalam ketentuan di atas yaitu sebagai Pejabat umum yang memegang jabatan untuk mengurus kepentingan orang banyak. Sedangkan kewenangannya untuk membuat akta autentik dan akta-akta yang dikehendaki oleh orang-orang yang berkepentingan. Pasal 15 ayat 1 menegaskan bahwa SKMHT adalah kewenangan Notaris, dan PPAT juga berwenang membuat SKMHT. Seperti diketahui dalam prakteknya setelah seorang Notaris dapat menjadi PPAT dan PPAT dapat menjadi Notaris. Dalam praktiknya juga sering terjadi konflik (*chaos*) dalam tugas dan kewenangan antara PPAT dan Notaris apalagi kewenangan Notaris dikuatkan dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 sedangkan PPAT hanya dikuatkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. Dalam Pasal 15 ayat 2 huruf UUNJ ditegaskan Notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan Akta pertanahan. Ada tiga penafsiran pasal tersebut yaitu:

1. Notaris telah mengambil alih semua wewenang PPAT menjadi wewenang Notaris atau telah menambah wewenang Notaris.
2. Bidang pertanahan menjadi wewenang Notaris.
3. Tetap tidak ada pengambil alihan dari PPAT atau pengembalian wewenang kepada Notaris, baik PPAT maupun Notaris telah mempunyai wewenang sendiri-sendiri.

Berdasarkan wewenang yang ada pada Notaris sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 UUNJ dan kekuatan pembuktian dari akta Notaris, maka ada dua pemahaman, yaitu:

- a. Tugas jabatan Notaris adalah memformulasikan keinginan/tindakan para pihak ke dalam akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku.
- b. Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti lainnya.

Kekuatan pembuktian akta Notaris ini berhubungan dengan sifat publik dari jabatan Notaris. Sepanjang suatu akta Notaris dapat dibuktikan kebenarannya maka akta tersebut merupakan akta otentik yang memuat keterangan yang sebenarnya dari para pihak dengan didukung oleh dokumen-dokumen yang sah dan

saksi-saksi yang dapat dipertanggung jawabkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akta itu dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian di kemudian hari. Sifat tertulisnya perjanjian dalam bentuk akta itu tidak membuat sahnya perjanjian tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti di kemudian hari. Dengan demikian sebuah akta mempunyai dua fungsi, yaitu:

1. Fungsinya yang formil,
2. Fungsi sebagai alat bukti (*probationis causa*).

Nilai otentik suatu akta notaris tidak terlepas dari dipenuhi atau tidaknya suatu prosedur yang telah ditentukan dalam peraturan yang mengaturnya yang dalam hal ini adalah Peraturan Jabatan Notaris. Suatu akta dapat dikatakan otentik apabila memenuhi:

1. Akta notaris adalah akta yang dibuat oleh dihadapan yang berwenang untuk itu.
2. Ada kepastian tanggalnya.
3. Ada kepastian siapa yang menandatangani, ditandatangani oleh yang bersangkutan sendiri.
4. Notaris telah menasehatkan sebelum akta dibuat, mana yang dilarang dan mana yang tidak.
5. Kalau ada yang menyangkal kebenaran akta itu, maka yang menyangkal tersebut yang harus membuktikan, yang disangkal tidak usah membuktikan apa-apa.
6. Akta notaris harus dirahasiakan oleh notaris.

Akta Yang menjadi tugas dan wewenang Notaris antara lain:

1. Membuat akta pendirian/ anggaran dasar: badan-badan usaha, badan sosial (yayasan), koperasi, dan mengurus pengesahannya badan usaha.
2. Membuat akta-akta perjanjian, misalnya:
  - a. Perikatan jual beli tanah.
  - b. Sewa menyewa tanah
  - c. Hutang piutang
  - d. Kerjasama
  - e. Perjanjian kawin.
3. Membuat akta wasiat.
4. Membuat akta fidusia.
5. Melegalisir (mengesahkan kecocokan fotocopy surat-surat).
6. Membuat dan mengesahkan (legalisasi) surat-surat di bawah tangan, seperti:
  - a. Surat kuasa
  - b. Surat pernyataan
  - c. Surat persetujuan

UUNJ pun dalam Pasal 15 ayat 2 huruf menyatakan bahwa Notaris berwenang pula

dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Pada Pasal 16 ayat 3 huruf c Seorang Notaris juga dapat membuat akta inoriginali. Yang termasuk dalam akta inoriginali adalah

1. Akta pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
2. Akta penawaran pembayaran tunai;
3. Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
4. Akta kuasa;
5. Akta keterangan kepemilikan; dan
6. Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

SKMHT memberikan kedudukan yang kuat kepada kreditur karena SKMHT tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir karena sebab apapun, kecuali karena telah dipergunakan atau karena telah habis jangka waktunya. Oleh sebab itu kreditur tidak perlu merasa khawatir akan kekuatan SKMHT, yang perlu diperhatikan adalah masa berlakunya SKMHT karena SKMHT gugur demi hukum bila masa berlakunya berakhir.

SKMHT yang telah habis masa berlakunya menyebabkan SKMHT gugur demi hukum dengan demikian dapat disimpulkan bahwa masa berlaku SKMHT tidak dapat diperpanjang oleh karena itu PPAT harus memperhatikan betul berakhirnya masa berlaku SKMHT.

Teori tanggung jawab hukum diperlukan untuk dapat menjelaskan hubungan antara tanggung jawab notaris yang berkaitan dengan kewenangan notaris berdasarkan UUJN yang berada dalam bidang hukum perdata. Kewenangan ini salah satunya adalah menciptakan alat bukti yang dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak, kemudian menjadi suatu delik atau perbuatan yang harus dipertanggung jawabkan secara pidana. Suatu akta otentik disyaratkan oleh undang-undang, yaitu hendaknya diperhatikan tiga aspek yaitu:

- a. Aspek Lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)

Yaitu kemampuan lahiriah akta notaris, yang merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (*acta publica probant seseipsa*). Suatu akta apabila dilihat dari luar (lahirnya), maka bentuk akta tersebut sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Kemampuan lahiriah akta

notaris ditentukan dalam pasal 38, 42 dan 43 UUJN.

Pembuktian negatif artinya beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keotentikan akta Notaris tersebut.

Parameter untuk menentukan akta notaris sebagai akta otentik yaitu tanda tangan dari Notaris yang bersangkutan baik yang ada pada Minuta dan Salinan akta maupun bentuk dari akta tersebut, awal akta (mulai dari judul sampai akhir akta).

- b. Aspek Formal (*formele bewijskracht*)

Secara formal untuk membuktikan kebenaran tentang hari tanggal bulan dan tahun pukul (waktu), menghadap dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para menghadap, saksi dan Notaris serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris (pada akta pejabat/berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para menghadap (pada akta pihak), sebagaimana kewenangan notaris berdasarkan pasal 15 ayat (1) UUJN. Pihak yang memperlakukan akta tersebut harus melakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal dari akta notaris.

- c. Aspek Materiil (*Materiele bewijskracht*)

Keterangan atau pernyataan yang dituangkan dalam akta pejabat (akta berita acara) atau keterangan para pihak yang disampaikan dihadapan Notaris (Akta pihak) dan para pihak harus dinilai benar terhadap apa yang dikatakan kemudian dituangkan/dimuat dalam akta berlaku sebagai yang benar atau setiap orang yang datang kemudian/keterangannya dituangkan/dimuat dalam akta harus dinilai telah benar berkata. Jika ternyata pernyataan/keterangan para menghadap tersebut menjadi tidak benar, maka hal tersebut menjadi tanggung jawab para menghadap sendiri.

## **KESIMPULAN**

Sebagai pejabat umum yang diberikan kepercayaan untuk mengemban sebagian tugas negara, notaris harus dapat menjalankan tugas profesi sebaik mungkin sesuai dengan hukum agamanya dan hukum serta peraturan yang berlaku. Oleh karena itu jika notaris berbuat melanggar hukum sanksinya tidak hanya berupa sanksi hukum positif saja, melainkan sanksi moral dari masyarakat dan sanksi spiritual menurut hukum agamanya. Sebagai pejabat umum yang diberikan kepercayaan untuk mengemban sebagian tugas negara, notaris tidak bisa menghalalkan segala cara untuk mencapai profesionalismenya. Tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum meliputi tanggung jawab

profesi notaris itu sendiri yang berhubungan dengan akta, diantaranya:

1. Tanggung jawab notaris secara perdata atas akta yang dibuatnya, dalam hal ini adalah tanggung jawab terhadap kebenaran materiil akta, dalam konstruksi perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum disini dalam sifat aktif maupun pasif. Aktif, dalam artian melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain. Sedangkan pasif, dalam artian tidak melakukan perbuatan yang merupakan keharusan, sehingga pihak lain menderita kerugian.

Jadi, unsur dari perbuatan melawan hukum disini yaitu adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan. Perbuatan melawan hukum disini diartikan luas, yaitu suatu perbuatan tidak saja melanggar undang-undang, tetapi juga melanggar kepatutan, kesusilaan atau hak orang lain dan menimbulkan kerugian. Suatu perbuatan dikategorikan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut:

- a. Melanggar hak orang lain;
- b. Bertentangan dengan aturan hukum;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup sehari-hari.

Tanggung jawab notaris dalam ranah hukum perdata ini, termasuk di dalamnya adalah tanggung jawab perpajakan yang merupakan kewenangan tambahan notaris yang diberikan oleh undang-undang perpajakan.

2. Tanggung jawab notaris secara pidana atas akta yang dibuatnya. Pidana dalam hal ini adalah perbuatan pidana yang dilakukan oleh seorang notaris dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta, bukan dalam konteks individu sebagai warga negara pada umumnya. Unsur-unsur dalam perbuatan pidana meliputi:
  - a. Perbuatan manusia;
  - b. Memenuhi rumusan peraturan perundang-undangan, artinya berlaku asas legalitas, *nullum delictum nulla poena sine praevia lege poenali* (tidak ada perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana jika hal tersebut tidak atau belum dinyatakan dalam undang-undang);
  - c. Bersifat melawan hukum.

3. Tanggung jawab notaris berdasarkan Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN).
4. Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris. Hal ini ditegaskan dalam pasal 4 UUJN tentang sumpah jabatan notaris.
5. Perkebun Nomor 22 Tahun 2012 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu sehingga tidak memperoleh kesimpulan yang tidak tepat dalam menafsirkan masa berlakunya SKMHT.
6. Disarankan agar PPAT mempunyai daftar atau catatan khusus tentang semua SKMHT yang dibuatnya sehingga mudah dikontrol untuk mengetahui kapan berakhirnya masa berlakunya SKMHT yang dibuatnya tersebut. Karena SKMHT yang telah berakhir masa berlakunya tidak dapat dipergunakan lagi sebagai alas hak untuk membuat APHT bila hal ini terjadi maka dapat menimbulkan kelemahan/ potensi kerugian pada kreditur (bank).

Notaris yang lalai untuk mendaftarkan hak tanggungannya sehingga habis masa waktu dapat dituntut secara perdata berupa ganti rugi oleh pihak Bank atas kerugiannya karena posisi bank hanya sebagai kreditur konkuren yang harusnya dengan adanya SKMHT yang menjadi APHT menjadi kreditur preferen. Masalah dikabulkan atau tidak gugatan bank ataupun nominalnya tergantung hakim yang menyidangkan perkara perdata tersebut.

#### DAFTAR RUJUKAN

- Andrews, S., Karlen, D., & Mitchell, J. (2002). A comparison of soil quality indexing methods for vegetable production systems in Northern California. *Agriculture, Ecosystems & Environment*, 90, 25-45.
- Bishop, K., Dudley, N., Phillips, A., & Stolton, S. (2004). *Speaking a Common Language: The Uses and Performance of the IUCN System of Management Categories for Protected Areas*. Cardiff University: IUCN, UNEP and WCMC.
- Boivin, P., & Kohler-Milleret, R. (2011). Soil Biota, Impact on Physical Properties. In Gliński J., Horabik J., Lipiec J. (eds), *Encyclopedia of Agrophysics. Encyclopedia of Earth Sciences Series*. Dordrecht: Springer.

- Bunemann, E. K., Bongiorno, G., Bai, Z., Creamer, R. E., De Deyn, G., de Goede, R., & Brussaard, L. (2018). Soil quality – A critical review. *Soil Biology and Biochemistry*, 120, 105-125.
- Dancer, H. (2017). An Equal Right to Inherit? Women's Land Rights, Customary Law and Constitutional Reform in Tanzania. *Social & Legal Studies*, 26(3), 291-310.
- Darwin, C. (1897). *The Formation of Vegetable Mould, through the Action of Worms with Observations on Their Habits*. New York, NY: D. Appleton and Company.
- Doran, J. W., & Parkin, T. B. (1994). Defining and assessing soil quality. In J.W. Doran, D.C. Coleman, D.F. Bezdicek, (Eds.), *Defining Soil Quality for a Sustainable Environment*, SSSA, Madison, WI, 3-21.
- Doran, J. W., & Parkin, T. B. (1996). Quantitative indicators of soil quality: a minimum data set. In J.W. Doran, A.J. Jones (Eds.), *Methods for Assessing Soil Quality*. *Soil Science Society of America*, 25-37.
- Elden, S. (2010). Land, terrain, territory. *Progress in Human Geography*, 34(6), 799-817.
- Fageria, N. K. (2007). Soil Fertility and Plant Nutrition Research Under Field Conditions: Basic Principles and Methodology. *Journal of Plant Nutrition*, 30(2), 203-223.
- Garvin, E., Branas, C., Keddem, S., Sellman, J., & Cannuscio, C. (2013). More Than Just An Eyesore: Local Insights And Solutions on Vacant Land And Urban Health. *Journal of Urban Health*, 90(3), 412-426.
- Gibbs, J., Hunter Jr, M., & Sterling, E. (2009). *Problem-solving in Conservation Biology and Wildlife Management*. 2nd ed. Malden, MA: Wiley-Blackwell.
- Gilbert, J. (2007). Historical Indigenous Peoples' Land Claims: A Comparative and International Approach to the Common Law Doctrine on Indigenous Title. *International & Comparative Law Quarterly*, 56(3), 583-611.
- Jones, C. G., Lawton, J. H., & and Shachak, M. (1994). Organisms as ecosystem engineers. *Oikos*, 69, 373-386.
- Kamal, S., Grodzinska-Jurczak, M., & Brown, G. (2015). Conservation on private land: a review of global strategies with a proposed classification system. *Journal of Environmental Planning and Management*, 58(4), 576-597.
- Larson, W., & Pierce, F. (1991). Conservation and enhancement of soil quality Evaluation for sustainable land management in the developing world. *IBSRAM Proceedings*, 2(12), 175-203. Bangkok, Thailand: Technical Papers.
- Schoonover, J. E., & Crim, J. F. (2015). An introduction to soil concepts and the role of soils in watershed management. *Journal of Contemporary Water Research & Education*, 154(1), 21-47.
- Mausel, P. (1971). Soil quality in Illinois—an example of a soils geography resource analysis. *The Professional Geographer*, 23, 127-136.
- McClean, S., & Watson, P. (2009). A practical approach to development of housing on floodplain land in the UK. *J Build Apprais* 4, 311-320.
- Miceli, T., Sirmans, C., & Turnbull, G. (1998). Title Assurance and Incentives for Efficient Land Use. *European Journal of Law and Economics*, 6, 305-323.
- Minnich, J. (1977). *The Earthworm Book*. Emmaus, PA: Rodale Press.
- Naro-Maciel, E., Sterling, E., & Rao, M. (2008). Protected Areas and Biodiversity Conservation I: Reserve Planning and Design. In *Synthesis: American Museum of Natural History. Lessons in Conservation*. <http://ncep.amnh.org/linc>.
- Nasution, S. S., Lismayani, E., & Ahmad, A. (2017). Legal Protection For Parties In Land Buying Under The Hands. *Sagacious Jurnal Ilmiah Pendidikan dan Sosial*, 4(1), 103-114.
- Nopriadi, R. (2017). Analisis Putusan MA No.574.K/PID.SUS/2018. pada Kasus Baiq Nuril Maknun Ditinjau dari Sosiologi Hukum (Amnesti Presiden). *Sagacious Jurnal Ilmiah Pendidikan dan Sosial*, 4(2), 63-74.
- Rachman, A., Aprilia, M., & Apelin. (2019). Implementasi Asas Keselarasan Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Sagacious Jurnal Ilmiah Pendidikan dan Sosial*, 6(1), 45-62.
- Rothwell, A., Ridoutt, B., Page, G., & Bellotti, W. (2015). Feeding and housing the urban population: Environmental impacts at the peri-urban interface under different land-use scenarios. *Land Use Policy*, 48, 377-388.

- Sigamany, I. (2017). Land rights and neoliberalism: an irreconcilable conflict for indigenous peoples in India? *International Journal of Law in Context*, 13(3), 369-387.
- Sjaastad, E., & Bromley, D. W. (1997). Indigenous land rights in sub-Saharan Africa: Appropriation, security and investment demand. *World Development*, 25(4), 549-562.
- Van Der Muur, W. (2018). Forest conflicts and the informal nature of realizing indigenous land rights in Indonesia. *Citizenship Studies*, 22(2), 160-174.
- Van Doorn, L., Arnold, A., & Rapoport, E. (2019). In the Age of Cities: The Impact of Urbanisation on House Prices and Affordability. In Nijskens R., Lohuis M., Hilbers P., Heeringa, Eds., *Hot Property*. Cham: Springer.
- Wang, J., Li, Y., Wang, Q., & Cheong, K. C. (2019). Urban–Rural Construction Land Replacement for More Sustainable Land Use and Regional Development in China: Policies and Practices. *Land*, 8(11).
- Wardle, D. A. (2002). *Communities and Ecosystems: Linking the Aboveground and Belowground Components*. Princeton: Princeton University Press.
- Willy, L. A. (2018). Collective Land Ownership in the 21st Century: Overview of Global Trends. *Land*, 7(2).

