



**PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS TERHADAP  
PEMBUATAN SKMHT DALAM PERJANJIAN KREDIT  
BANK**

**(Studi Penelitian Di Kantor Notaris/PPAT Hj. Ihdina Nida  
Marbun, S.H)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Memenuhi Syarat - Syarat  
Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

Oleh :

**M. RIO ALFANI SURBAKTI**

**NPM : 1616000375**  
**Program Studi : Ilmu Hukum**  
**Konsentrasi : Hukum Perdata**

**FAKULTAS SOSIAL SAINS  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI  
MEDAN  
2021**

## HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING


### PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS TERHADAP PEMBUATAN SKMHT DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK (Studi Penelitian Di Kantor Notaris/PPAT Hj. IHDINA NIDA MARBUN, S.H)

NAMA : M. Rio Alfani Surbakti  
NPM : 1616000375  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Konsentrasi : Hukum Perdata

Disetujui Oleh :

DOSEN PEMBIMBING I

DOSEN PEMBIMBING II

  
Gloria Gita Putri Ginting, S.H, M.Kn

  
Hasdiana Juwita Bintang, S.H, M.H

DIKETAHUI/ DISETUJUI OLEH :  
KETUA PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

  
Dr. Syaiful Asmi Hasibuan, S.H., M.H

DIKETAHUI OLEH :  
DEKAN FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI MEDAN

  
Dr. Ony ... S.H., M.Kn

**HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI**

**PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS TERHADAP  
PEMBUATAN SKMHT DALAM PERJANJIAN  
KREDIT BANK**

**(Studi Penelitian Di Kantor Notaris/Ppat Hj. Ihdina Nida  
Marbun, S.H)**

Nama : M.Rio Alfani Surbakti  
NPM : 1616003375  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Konsentrasi : Hukum Perdata

**TELAH DIPERTAHANKAN DI DEPAN SIDANG PENGUJI**

Pada Hari/Tanggal : Selasa, 22 Juni 2021  
Tempat : Ruang Judicium/Ujian Fakultas Sosial Sains  
Universitas Pembangunan Panca Budi Medan  
Jam : 14.00 WIB s/d 16.00 WIB  
Dengan Tingkat Judicium : Sangat Memuaskan

**PANITIA UJIAN/TIM PENGUJI**

Ketua : Dina Andiza, SH., M. Hum (  )  
Anggota I : Gloria Gita Putri Ginting, SH., M. Kn (  )  
Anggota II : Hasdiana Juwita Bintang, SH, MH (  )  
Anggota III : Fitri Rafianti, S.H.L., MH (  )  
Anggota IV : Dr. Onny Medaline, SH., M. Kn (  )

**DIKETAHUI OLEH :  
DEKAN FAKULTAS SOSIAL SAINS  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI MEDAN**



**Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn**

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : M.Rio Alfani Surbakti  
NPM : 1616000375  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : **Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Pembuatan SKMHT Dalam Perjanjian Kredit Bank (Studi Penelitian Di Kantor Notaris/Ppat Hj.Ihdina Nida Marbun, S.H )**

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini merupakan hasil karya tulis saya sendiri dan bukan merupakan hasil karya orang lain (plagiat);
2. Memberikan izin hak bebas Royalti Non-Eksklusif kepada UNPAB untuk menyimpan, mengalihkan media/formatkan, mengelola, mendistribusikan, dan mempublikasikan karya skripsinya melalui internet atau media lain bagi kepentingan akademis.

Pernyataan ini saya buat dengan penuh tanggung jawab dan saya bersedia menerima konsekuensi apapun sesuai dengan aturan yang berlaku apabila kemudian hari diketahui bahwa pernyataan ini tidak benar.

ni, 2021  
  
( M.Rio Alfani Surbakti )



Logo of the Department of Health and Human Services, featuring a stylized figure and text.

### Department Director's State-of-the-Industry Report

1. Introduction: Overview of the industry and its current state.

- Key challenges and opportunities.
- Strategic priorities for the coming year.



### 2. Key Findings



### 3. Recommendations



**SURAT PERNYATAAN**

Saya Yang Bertanda Tangan Dibawah Ini :

Nama : M.RIO ALFANI SURBAKTI  
N.P. M : 1616000375  
Tempat/Tgl. Lahir : P.BATU / 1998-05-20  
Alamat : JL.PAHLAWAN DESA HULU P. BATU  
No. HP : 083197145098  
Nama Orang Tua : M.RANLI SURBAKTI/ARJUNA SARI  
Keahlian : SOSIAL SAINS  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Judul : Pertanggungjawaban Notaris terhadap Proses Akta Pemberian Hak Tanggungan (Studi Penelitian di Kantor Notaris / PPAT Hj. IHDINA NIDA MARBUN, SH)

Sesama dengan surat ini menyatakan dengan sebenar - benarnya bahwa data yang tertera diatas adalah sudah benar sesuai dengan data pada pendidikan terakhir yang saya jalani. Maka dengan ini saya tidak akan melakukan penuntutan kepada UNPAB. Apabila ada kesalahan data pada ijazah saya.

Sesungguhnya surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar - benarnya, tanpa ada paksaan dari pihak manapun dan dibuat dalam keadaan sadar. Jika terjadi kesalahan, Maka saya bersedia bertanggung jawab atas kelalaian saya.





# UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI

## FAKULTAS SOSIAL SAINS

Jl. Jendral Gatot Subroto Km 4,5 Medan Fax. 061-8458077 PO.BOX : 1099 MEDAN

PROGRAM STUDI EKONOMI PEMBANGUNAN	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI MANAJEMEN	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI AKUNTANSI	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM	(TERAKREDITASI)
PROGRAM STUDI PERPAJAKAN	(TERAKREDITASI)

### PERMOHONAN JUDUL TESIS / SKRIPSI / TUGAS AKHIR\*

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Lengkap : M.RJO ALFANI SURBAKTI  
 Tempat/Tgl. Lahir : P.BATU / 20 Mei 1998  
 Nomor Pokok Mahasiswa : 1616000375  
 Program Studi : Ilmu Hukum  
 Konsentrasi : Perdata  
 Jumlah Kredit yang telah dicapai : 138 SKS, IPK 3.23  
 Nomor Hp : 081269182659  
 Dengan ini mengajukan judul sesuai bidang ilmu sebagai berikut :

#### Judul

Pertanggungjawaban Notaris terhadap Proses Akta Pemberian Hak Tanggungan (Studi Penelitian di Kantor Notaris / PPAT Hj. IHDINA NIDA MARBUN, SH)

28/01-2020

Diisi Oleh Dosen Jika Ada Perubahan Judul

Yang Tidak Perlu



Rektor I,

( Ir. Bhakti AlamSyah, M.T., Ph.D. )

Medan, 28 Januari 2020

Pemohon,

*[Signature]*

( M.Rjo Alfani Surbakti )

Tanggal : .....

Disahkan oleh :  
Dekan

( Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum. )

Tanggal : .....

Disetujui oleh :  
Ka. Prodi Ilmu Hukum

( Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn )

Tanggal : 28 JANUARI 2020

Disetujui oleh :  
Dosen Pembimbing I :

( Gloria Rita Putri Bintang, S.T., M.Kn )

Tanggal : 28 Januari 2020

Disetujui oleh :  
Dosen Pembimbing II :

( Hasdiana Juwita Bintang, SH., MH. )

No. Dokumen: FM-UPBM-18-02

Revisi: 0

Tgl. Eff: 22 Oktober 2018



**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI  
FAKULTAS SOSIAL SAINS**

Status Terakreditasi Nomor : 2509/SK/BAN-PT/Akred/S/IX/2018 Tanggal 05 September 2018  
Jl. Jend.Gatot Subroto Km. 4,5 Kotak Pos 20122 Medan – Indonesia

**PENGESAIAN JUDUL SKRIPSI**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : M. RIO ALFANI SURBAKTI  
 Tempat/Tgl lahir : Desa Hulu , 20 Mei 1998  
 N.P.M : 1616000375  
 Program Studi : Ilmu Hukum  
 Bagian : Hukum Perdata  
 Jumlah Kredit Yang Telah Dicapai : 138 SKS, IPK 3.23

Mengajukan permohonan untuk membuat Skripsi dengan judul :

Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Proses Pembuatan SKMHT Dalam Perjanjian Kredit Bank (Studi Penelitian Di Kantor Notaris/PPAT Hj. Ihdina Nida Marbun, S.H) Dengan kerangka isi dan Outline terlampir.

Medan, 20 Juli 2020

Pemohon,

M. RIO ALFANI SURBAKTI

CATATAN :

Diterima Tgl. ....

Persetujuan Dekan,

Dr. Surya Nita, S.H., M.Hum

Diketahui bahwa : **TIDAK ADA JUDUL DAN ISI SKRIPSI YANG SAMA**

Nomor : 547/HK.Perdata /FSSH/2020

Tanggal : 20 Juli 2020

Ketua Program Studi,

Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn

Pembimbing I

Gloria Gita Putri Gimling, S.H., M.Kn

Pembimbing II

Hasdiana Juwita Bintang, S.H., M.H





**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI**  
**FAKULTAS SOSIAL SAINS**

Jl. Jend. Gatot Subrot Km. 4,5 Telp (061)50200503  
Medan - Indonesia

FM-BPAA-2019-038

Universitas : PEMBANGUNAN PANCA BUDI  
Fakultas : SOSIAL SAINS  
Dosen Pembimbing I : Gloria Gita Putri Ginting, SH M. Ka  
Nama Mahasiswa : M.Rio Alfani Surbakti  
Jurusan/Program Studi : HUKUM/ILMU HUKUM  
Nomor Pokok Mahasiswa : 1516000471  
Jenjang Pendidikan : Strata Satu (S-1) / Diploma Tiga (D-III) \*  
Judul Tugas Akhir /Skripsi : Perlanggungjawaban Notaris Terhadap Pembuatan SKMHT Dalam Perjanjian Kredit Bank (Studi Penelitian Di Kantor Notaris/Ppiat Hj. Ihdina Nida Marbun, SH)

Tanggal	Pembahasan Materi	Paraf	Keterangan
28 Sep 2019	Permohonan Pengajuan Judul Skripsi		
01 Oktober 2019	Penyerahan Bab I		
12 Desember 2019	Perbaikan Proposal Di Latar Belakang		
13 Januari 2019	Perbaikah Daftar Pustaka		
22 Januari 2020	Perbaikan Daftar Pustaka		
10 Desember 2020	ACC Seminar Proposal		
11 Desember 2020	Penyerahan Skripsi Untuk Dikoreksi		
12 Desember 2020	ACC Sidang Meja Hijau		

Medan,  
Diketahui/Disetujui  
oleh :  
Dekan



**Dr. Onny Medaline. S.H., M.Kn**



**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI  
FAKULTAS SOSIAL SAINS**

**Jl. Jend. Gatot Subrot Km. 4,5 Telp (061)50200503  
Medan - Indonesia**

FM-BPAA-2019-038

Universitas : PEMBANGUNAN PANCA BUDI  
Fakultas : SOSIAL SAINS  
Dosen Pembimbing I : Hasdiana Juwita Bintang, S.H.MII  
Nama Mahasiswa : M.Rio Alfani Surbakti  
Jurusan/Program Studi : HUKUM/ILMU HUKUM  
Nomor Pokok Mahasiswa : 1516000471  
Jenjang Pendidikan : Strata Satu (S-1) / Diploma Tiga (D-III) \*)  
Judul Tugas Akhir /Skripsi : Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Pembuatan SKMIT Dalam Perjanjian Kredit Bank (Studi Penelitian Di Kantor Notaris/Ppat Hj. Ihdina Nida Marbun, SH )

Tanggal	Pembahasan Materi	Paraf	Keterangan
28 Sep 2019	Permohonan Pengajuan Judul Skripsi		
01 Oktober 2019	Penyerahan Bab I		
12 Desember 2019	Perbaikan Proposal Di Latar Belakang		
13 Januari 2019	Perbaikan Daftar Pustaka		
22 Januari 2020	Perbaikan Daftar Pustaka		
10 Desember 2020	ACC Seminar Proposal		
11 Desember 2020	Penyerahan Skripsi Untuk Dikoreksi		
12 Desember 2020	ACC Sidang Meja Hijau		

Medan,  
Diketahui/Disetujui  
oleh :  
Dekan

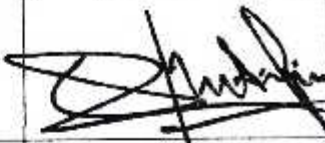
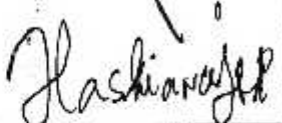
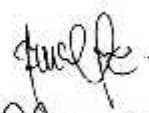



**Dr. Onny Medaline. S.H., M.Kn**

**FORM PERBAIKAN DAN PERSETUJUAN  
LUX SKRIPSI PRODI ILMU HUKUM**

Nama : M.Rio Alfani Surbakti  
 NPM : 1616000375  
 Konsentrasi : Hukum Perdata  
 Judul Skripsi : PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS TERHADAP PEMBUATAN SKMHT DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK  
 ( Studi Penelitian Di Kantor Notaris/Ppat Hj. Ihdina Nida Marbun, S.H )  
 Jumlah Halaman : 88 Halaman  
 Jumlah Plagiat : 38 %  
 Hari/Tanggal Sidang : Selasa, 22 Juni 2021  
 Dosen Pembimbing 1 : Gloria Gita Putri Ginting, SH., M. Kn  
 Dosen Pembimbing 2 : Hasdiana Juwita Bintang, SH., MH  
 Penguji 1 : Fitri Rafianti, S.H.I., MH  
 Penguji 2 : Dr. Onny Medaline SH., M. Kn

**FORM PENGUJI/PENILAI**

Dosen Pembimbing 1	ACC lux	
Dosen Pembimbing 2	ACC LUX	
Penguji 1	Acc lux	
Penguji 2	Acc lux	

Diketahui Oleh,  
Ketua Prodi Ilmu Hukum



Dr. Onny Medaline, SH., M.Kn



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI FAKULTAS SOSIAL  
SAINS PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

Jl. Jend. Gatot Subroto Km. 4,5 Telp (061) 8455571 website :  
[www.pancabudi.ac.id](http://www.pancabudi.ac.id) Jl. Jend. Gatot Subroto Km. 4,5 Telp (061)  
8455571 website : [www.pancabudi.ac.id](http://www.pancabudi.ac.id) email: [unpab@pancabudi.ac.id](mailto:unpab@pancabudi.ac.id)

Medan - Indonesia

**BERITA ACARA PERUBAHAN JUDUL SKRIPSI/ TUGAS AKHIR**  
**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : M. Rio Alfani Surbakti  
NPM : 1616000375  
Konsentrasi : Hukum Perdata

Mengalami perubahan judul skripsi/tugas akhir sebagai berikut:

Judul Awal : Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Proses Pembuatan SKMHT Dalam Perjanjian kredit bank

Judul Perubahan : Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Pembuatan SKMHT Dalam Perjanjian Kredit Bank

Alasan Perubahan : Menghilangkan kata proses di dalam skripsi dan karena isi membahas tentang pembuatan SKMHT bukan tentang proses SKMHT

Demikian berita acara perubahan judul/tugas akhir ini saya perbuat dengan sebenarnya.



Medan, 28 Desember 2020

Pembuat,

M. Rio Alfani Surbakti



YAYASAN PROF. DR. H. KADIRUN YAHYA  
PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI  
Jl. Jend. Gatot Subroto KM. 4,5 Medan Sunggal, Kota Medan Kode Pos 20122

**SURAT BEBAS PUSTAKA**  
**NOMOR: 4097/PERP/BP/2021**

Perpustakaan Universitas Pembangunan Panca Budi menerangkan bahwa berdasarkan data pengguna perpustakaan  
saudara/i:

: M.RIO ALFANI SURBAKTI

: 1616000375

Semester : Akhir

: SOSIAL SAINS

Prodi : Ilmu Hukum

nya terhitung sejak tanggal 30 April 2021, dinyatakan tidak memiliki tanggungan dan atau pinjaman buku sekaligus  
mendaftar sebagai anggota Perpustakaan Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

Medan, 30 April 2021

Diketahui oleh,  
Kepala Perpustakaan,



Sugiarjo, S.Sos., S.Pd.I

men : FM-PERPUS-06-01 Revisi : 01 Tgl. Efektif : 04 Juni 2015

## SURAT KETERANGAN PLAGIAT CHECKER

Dengan ini saya Ka.LPMU UNPAB menerangkan bahwa surat ini adalah bukti pengesahan dari LPMU sebagai pengesah proses plagiat checker Tugas Akhir/ Skripsi/ Tesis selama masa pandemi *Covid-19* sesuai dengan edaran rektor Nomor : 7594/13/R/2020 Tentang Pemberitahuan Perpanjangan PBM Online.

Demikian disampaikan

NB. Segala penyalahgunaan pelanggaran atas surat ini akan di proses sesuai ketentuan yang berlaku UNPAB



Ritonga, B.A., MSc

No. Dokumen	PM-I/JMA-06-02	Revisi	00	Tgl Eff	23 Jan 2019
-------------	----------------	--------	----	---------	-------------

Hal : Permohonan Meja Hijau

Medan, 23 Mei 2021  
 Kepada Yth : Bapak/Ibu Dekan  
 Fakultas SOSIAL SAINS  
 UNPAB Medan  
 Di -  
 Tempat

Dengan hormat, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : M.RIO ALFANI SURBAKTI  
 Tempat/Tgl. Lahir : P.BATU / 1998-05-20  
 Nama Orang Tua : M.RAMLIL SURBAKTI  
 N. P. M : 1616000375  
 Fakultas : SOSIAL SAINS  
 Program Studi : Ilmu Hukum  
 No. HP : 083199145098  
 Alamat : JL. PAHLAWAN DESA HULU P. BATU

Datang bermohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat diterima mengikuti Ujian Meja Hijau dengan judul **Pertanggungjawaban Notaris terhadap Proses Akta Pemberian Hak Tanggungan (Studi Penelitian di Kantor Notaris / PPAT Hj. IHDINA NIDA MARBUN, SH)**, Selanjutnya saya menyatakan :

1. Melampirkan KKM yang telah disahkan oleh Ka. Prodi dan Dekan
2. Tidak akan menuntun ujian perbaikan nilai mata kuliah untuk perbaikan indek prestasi (IP), dan mohon diterbitkan ijazahnya setelah lulus ujian meja hijau.
3. Telah tercapai keterangan bebas pustaka
4. Terlampir surat keterangan bebas laboratorium
5. Terlampir pas photo untuk ijazah ukuran 4x6 - 5 lembar dan 3x4 - 5 lembar Hitam Putih
6. Terlampir foto copy STTB SLTA dilegalisir 1 (satu) lembar dan bagi mahasiswa yang lanjutan D3 ke S1 lampirkan ijazah dan transkripnya sebanyak 1 lembar.
7. Terlampir pelunasan kwintasi pembayaran uang kuliah berjalan dan wisuda sebanyak 1 lembar
8. Skripsi sudah dijilid lux 2 exemplar (1 untuk perpustakaan, 1 untuk mahasiswa) dan jilid kertas jeruk 5 exemplar untuk penguji (bentuk dan warna penjiilidan diserahkan berdasarkan ketentuan fakultas yang berlaku) dan lembar persetujuan sudah di tandatangani dosen pembimbing, prodi dan dekan
9. Soft Copy Skripsi disimpan di CD sebanyak 2 disc (Sesuai dengan Judul Skripsinya)
10. Terlampir surat keterangan BKKOL (pada saat pengambilan ijazah)
11. Setelah menyelesaikan persyaratan point-point diatas berkas di masukan kedalam MAP
12. Bersedia melunaskan biaya-biaya yang dibebankan untuk memproses pelaksanaan ujian dimaksud, dengan perincian sbb :

1. [102] Ujian Meja Hijau	: Rp.	500,000
2. [170] Administrasi Wisuda	: Rp.	1,500,000
3. [202] Bebas Pustaka	: Rp.	
4. [221] Bebas LAB	: Rp.	
<b>Total Biaya</b>	<b>: Rp.</b>	<b>2,000,000</b>

Ukuran Toga :

**XL**

Diketahui/Disetujui oleh :

Hormat saya



Bambang Widjanarko, SE., MM.  
 Dekan Fakultas SOSIAL SAINS



M.RIO ALFANI SURBAKTI  
 1616000375

Lampiran :

- 1. Surat permohonan ini sah dan berlaku bila :

## ABSTRAK

# **PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS TERHADAP PEMBUATAN SKMHT DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK (Studi Penelitian Di Kantor Notaris/PPAT Hj. IHDINA NIDA MARBUN, S.H)**

**M. Rio Alfani Surbakti \***  
**Gloria Gita Putri Ginting, S.H, M.Kn \*\***  
**Hasdiana Juwita Bintang, S.H, MH\*\***

SKMHT merupakan surat kuasa khusus yang ditujukan kepada pemegang hak tanggungan atau pihak lain untuk mewakili pemberi hak tanggungan kemudian hadir di hadapan PPAT untuk melakukan pembebanan hak tanggungan, berhubung pemberi hak tanggungan tidak dapat datang menghadap sendiri untuk melakukan tindakan membebankan hak tanggungan di hadapan PPAT. Rumusan masalah adalah bagaimana tinjauan yuridis SKMHT dalam pembebanan hak tanggungan, bagaimana pembuatan Surat Kuasa Membebankahn Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat dihadapan Notaris dan Bagaimanakah Pertanggungjawaban Notaris kepada kreditur dalam pembuatan surat kuasa membebankan hak tanggungan.

Penulisan ini menggunakan penelitian hukum deskriptif, yang mana dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian Empiris yaitu penelitian yang melihat sesuatu kenyataan hukum yang terjadi di masyarakat dengan melihat dari sudut pandang empiris dengan menggunakan metode pengumpulan data Penelitian Lapangan (*Field Research*).

Dalam penulisan ini dapat disimpulkan bahwa Pembuatan Surat Kuasa Membebankahn Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat dihadapan Notaris wajib dibuat dalam akta Notaris, meskipun demikian dalam prakteknya pembuatan akta SKMHT secara notariil hanya dapat dilaksanakan dengan mengikuti format blanko SKMHT yang diatur di dalam Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 dan pertanggungjawaban Notaris kepada kreditur dalam pembuatan surat kuasa membebankan hak tanggungan adalah dalam pembuatan akta otentik, Notaris harus bertanggung jawab apabila atas akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh Notaris.

**Kata Kunci: Notaris, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), Perjanjian Kredit, Bank**

---

\* Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Sosial Sains Universitas Panca Budi Medan.

\*\* Dosen Pembimbing I & II, Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan



## KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis sampaikan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Sosial Sains Prodi Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Panca Budi Medan yang berjudul **Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Terhadap Pembuatan SKMHT Dalam Perjanjian Kredit Bank (Studi Penelitian Di Kantor Notaris/PPAT Hj. IHDINA NIDA MARBUN, S.H)**

Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis telah banyak menerima bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan Penulis mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak **Dr. H. Muhammad Isa Indrawan, S.E., M.M.**, selaku Rektor Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
2. Bapak **Dr. Bambang Widjanarko, S.E, M.M** selaku Dekan Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
3. Ibu **Dr. Onny Medaline. S.H., M.Kn** selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
4. Ibu **Gloria Gita Putri Ginting, S.H, M.Kn** selaku Pembimbing I, yang telah membantu Penulis dalam penulisan Skripsi penulis ini hingga selesai.
5. Ibu **Hasdiana Juwita Bintang, S.H, MH** selaku Pembimbing ke II penulis yang telah membantu penulis dalam penulisan Skripsi penulis ini hingga selesai.

6. Kepada Ayahanda dan Ibunda penulis tercinta yang telah membesarkan penulis penuh dengan kasih sayang serta penuh dengan kesabaran.
7. Serta Seluruh Civitas Akademik, yang telah memberikan bantuan serta motivasi kepada penulis dalam masa perkuliahan penulis di Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.
8. Serta teman-teman Penulis yang membantu penulis dalam penyelesaian penulisan skripsi saya ini,
9. Serta yang terakhir semua pihak secara langsung maupun tidak langsung yang telah banyak membantu penulis hingga terselesaikannya skripsi ini.

Semoga Tuhan membalas kebaikan dan ketulusan semua pihak yang telah membantu penulis untuk menyelesaikan tugas akhir ini dengan melimpahkan rahmat dan karunia-Nya. Penulis menyadari penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, untuk itu penulis menerima kritik dan saran untuk memperbaiki skripsi ini agar lebih baik lagi. Semoga skripsi ini dapat memberi manfaat bagi banyak pihak.

Medan, Desember, 2020  
Penulis.

**M. Rio Alfani Surbakti**

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>iv</b>
<b>BAB I      PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	7
E. Keaslian Penelitian .....	8
F. Tinjauan Pustaka.....	16
G. Metode Penelitian .....	23
H. Sistematika Penulisan .....	25
<b>BAB II     TINJAUAN YURIDIS SKMHT DALAM PEMBEBANAN              HAK TANGGUNGAN.....</b>	<b>27</b>
A. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Bentuk akta otentik Oleh Notaris.....	27
B. Peraturan Yuridis Yang Menjadi Dasar Hukum Lahirnya SKMHT .....	30
C. Fungsi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemenuhan Asas Publisitas Hak Tanggungan .....	35

<b>BAB III</b>	<b>PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBAKHAH HAK TANGGUNGAN (SKMHT) YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS/PPAT Hj.IHDINA NIDA MARBUN, S.H</b>	<b>.....41</b>
	A. Implementasi Pembuatan Surat Kuasa Membebakan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Dihadapan Notaris .....	41
	B. Surat Kuasa Membebakan Hak Tanggungan (SKMHT) Merupakan Surat Kuasa Yang Mempunyai Ciri Tertentu.....	44
	C. Kedudukan SKMHT Sebagai Dasar Hukum Dalam Pembuatan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit.....	57
<b>BAB IV</b>	<b>PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS KEPADA KREDITUR DALAM PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBAKHAH HAK TANGGUNGAN DI KANTOR NOTARIS/PPAT Hj.IHDINA NIDA MARBUN, S.H</b>	<b>.....65</b>
	A. Tanggungjawab Notaris Ditinjau Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris .....	65
	B. Akibat Hukum Surat Kuasa Membebakan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Oleh Notaris .....	73
	C. Hambatan-Hambatan Yang Dihadapi Notaris/PPAT Hj. Ihdina Nida Marbun Dalam Proses Pembuatan SKMHT Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Kota Medan.....	80
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP.....</b>	<b>84</b>
	A. Kesimpulan .....	84
	B. Saran .....	85
	<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>87</b>

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Notaris adalah pejabat umum sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 yang diubah dengan undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris mengatakan bahwa “Notaris merupakan Pejabat Umum Pembuat Akta. Notaris berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud peraturan perundang-undangan.”G.H.S. Lumban Tobing berpandangan, Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris ini tidak memberikan uraian lengkap mengenai tugas Notaris. Selain membuat akta-akta otentik, Notaris juga untuk mengesahkan (*waarmerken dan legaliseren*) surat-surat/akta-akta yang dibuat dibawah tangan, serta memberikan nasehat hukum dan penjelasan mengenai undang-undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan.<sup>1</sup>

Akta yang dibuat dihadapan Notaris merupakan bukti otentik yang sempurna dengan segala akibatnya.<sup>2</sup> Notaris, diangkat oleh Pemerintah yang diwakili oleh menteri hukum dan hak asasi Manusia Republik Indonesia dan bekerja untuk Negara untuk melayani kebutuhan masyarakat dalam pembuatan akta otentik. Notaris tidak

---

<sup>1</sup> GHS, Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 2008, hal. 37.

<sup>2</sup> A. Kohar, *Notaris dalam Praktek Hukum*, Alumni, Bandung, 2008, hal. 64.

menerima gaji dari Pemerintah, akan tetapi mendapatkan gaji dari pihak yang meminta jasanya. Intinya Notaris sebagai pegawai pemerintah tanpa digaji

pemerintah dan dipensiunkan oleh pemerintah tanpa mendapat pensiun dari pemerintah.<sup>3</sup>

Pemberian kredit dari bank (selaku kreditur) kepada nasabah kredit (selaku debitur) harus selalu didasari oleh adanya perjanjian kredit tertulis antara kedua belah pihak yang berfungsi sebagai perjanjian pokok. Dalam pemberian kredit tersebut, bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat termasuk resiko yang harus dihadapi atas pengembalian kredit. Dalam memperoleh keyakinan sebelum memberikan kredit bank membutuhkan kepastian untuk pengembalian pinjaman yang diberikan kepada debitur yaitu dengan jaminan yang berfungsi sebagai perjanjian tambahan.<sup>4</sup>

Pemberian Kredit kepada masyarakat melalui perbankan tentunya dilakukan dengan suatu perjanjian kredit antara pemberi dengan penerima kredit sehingga terjadi hubungan hukum antara keduanya, perjanjian kredit biasanya dibuat oleh pihak pemberi kredit yaitu bank, sedangkan debitur hanya mempelajarinya dan memahaminya saja. Namun demikian sudah seharusnya perjanjian kredit ini sudah sangat perlu mendapatkan perhatian khusus dari kedua belah pihak dikarenakan perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan dan pelaksanaannya karena adanya kesepakatan diantara kedua belah pihak yang bisa kita sebut debitur dan kreditur, karena apabila debitur

---

<sup>3</sup> Lumban Tobing, G.H.S. *Op, Cit*, hlm. 36.

<sup>4</sup> Ahmad Mustain, *Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Sertipikat Hak tanggungan Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak tanggungan Di PT. BRI (Persero) Tbk. Kantor Cabang Cepu*, SKRIPSI, Universitas Negeri Semarang, 2013, hal. 2-3.

menandatangani perjanjian kredit yang dianggap mengikat kedua belah pihak dan berlaku sebagai Undang-undang bagi keduanya.<sup>5</sup>

Notaris dalam hal ini yaitu 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, sedangkan akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas hak milik atas satuan rumah susun, akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, maka akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh menteri agraria untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah tertentu.<sup>6</sup>

Sejak lahirnya undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan utang tidak lagi menggunakan lembaga hipotik tetapi menggunakan lembaga hak tanggungan (hak tanggungan). hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga jaminan atas tanah. Kedudukan hak tanggungan merupakan hak kebendaan yang bersifat memberikan jaminan (hak jaminan

---

<sup>5</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak tanggungan)*, Alumni, Bandung, 2008, hal. 26.

<sup>6</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2010, hal. 20.



kebendaan), di mana lahirnya karena diperjanjikan oleh para pihak sebagai jaminan atas suatu utang.<sup>7</sup>

Adanya jaminan utang ini didahului dengan perjanjian utang piutang, karena perjanjian jaminan bersifat *accessoire*. begitu pula dengan hak tanggungan sebagai jaminan utang atas tanah, tidak mungkin sebagai perjanjian yang dapat berdiri sendiri. Untuk dapat memberikan hak tanggungan tersebut, bukan asal ada perjanjian pokoknya saja, akan tetapi di dalam perjanjian tersebut harus ada klausula tentang pemberian hak tanggungan sebagai jaminan utang.<sup>8</sup>

Pemberian hak tanggungan sebagai jaminan utang tersebut, selain diawali dengan perjanjian untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang, juga harus dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan (debitor) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). cara pemberian hak tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Namun karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, maka pemberi hak tanggungan dapat menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), yang berbentuk akta otentik.<sup>9</sup>

Rutinitas keseharian pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan. Hal ini

---

<sup>7</sup> Munir Fuady, *Hukum Jaminan Hutang*, Erlangga, Jakarta, 2013, hal. 85.

<sup>8</sup> Gatot Supramono, *Perjanjian Hutang-piutang*, Kencana, Jakarta, 2013, hal. 117.

<sup>9</sup> Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2008, hal 1-2.

ditegaskan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan yang antara lain menyebutkan: “Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT ”. Berdasarkan ketentuan ini, Notaris mempunyai kewenangan untuk membuat SKMHT dengan akta. Artinya SKMHT yang dibuat oleh Notaris tersebut harus dibuat dalam bentuk akta.<sup>10</sup>

Pertanggungjawaban Notaris tidak terkecuali dalam pembuatan SKMHT harus menggunakan blangko SKMHT. Hal ini tidak sesuai dengan kewenangan yang dipunyai oleh seorang Notaris, yakni untuk membuat akta otentik, bukan mengisi blanko. Dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris ditegaskan, bahwa “Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.

Substansi dalam pertanggungjawaban Notaris dalam membuat SKMHT adalah merupakan pemberian kuasa, yaitu untuk melakukan atau menyelenggarakan satu urusan tertentu, dalam hal ini yaitu “membebankan hak tanggungan” atau hanya khusus satu perbuatan untuk membebankan hak tanggungan saja ke dalam bentuk APHT.

SKMHT ini merupakan surat kuasa khusus yang ditujukan kepada pemegang hak tanggungan atau pihak lain untuk mewakili pemberi hak tanggungan hadir di hadapan PPAT untuk melakukan pembebanan hak tanggungan, berhubung pemberi hak

---

<sup>10</sup> Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Karya Media, Yogyakarta, 2014, hal. 301.

tanggung tidak dapat datang menghadap sendiri untuk melakukan tindakan membebaskan hak tanggungan di hadapan PPAT. Oleh karena itu, bila hal tersebut “benar-benar diperlukan”, maka pembebanan hak tanggungan dapat dikuasakan dalam suatu kuasa khusus yang diberikan langsung (sendiri) oleh pemberi hak tanggungan. Penggunaan SKMHT ini khusus ditujukan untuk membebaskan hak tanggungan belaka, bukan ditujukan untuk keperluan lain di luar untuk membebaskan hak tanggungan ke dalam APHT.

SKMHT merupakan dasar dibuatkannya APHT oleh PPAT jika debitur pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir guna mewakili kepentingannya untuk melaksanakan pemberian hak tanggungan. Jika jangka waktu SKMHT berakhir yaitu selama 1 bulan, sementara APHT belum dibuat, untuk itu dapat dibuat SKMHT baru sesuai dengan jangka waktunya. Pemberian hak tanggungan wajib dituangkan dalam APHT

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dijelaskan tersebut, maka dalam penelitian hukum ini penulis menyusun penulisan hukum dengan judul: **“Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) (Studi Penelitian Di Kantor Notaris/PPAT Hj. IHDINA NIDA MARBUN, S.H)”**.

**B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Tinjauan Yuridis SKMHT Dalam Pembebanan Hak Tanggungan ?
2. Bagaimana Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Dihadapan Notaris ?
3. Bagaimanakah Pertanggungjawaban Notaris Kepada Kreditur Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ?

**C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk Mengetahui Tinjauan Yuridis SKMHT Dalam Pembebanan Hak Tanggungan.
2. Untuk Mengetahui Pembuatan Surat Kuasa Membebankahn Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Dihadapan Notaris.
3. Untuk Mengetahui Pertanggungjawaban Notaris Kepada Kreditur Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

**D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Akademis

Manfaat Akademis Merupakan Salah Satu Syarat Dalam Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana Hukum Di Universitas Pembangunan Panca Budi.

2. Manfaat Teoritis

Manfaat Teoritis Adalah Menambah Dan Membuka Wawasan Pemikiran Khasanah Ilmu Penegetahuan Dalam Mengembangkan Dan Meningkatkan Mutu

Pengetahuan Mengenai Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Proses Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

### 3. Manfaat Praktis

Penelitian Ini Diharapkan Dapat Memberi Manfaat Untuk Kepentingan Masyarakat Dan Pemerintah, Sehingga Dapat Dijadikan Masukan Kepada Mahasiswa Dalam Rangka Melaksanakan Tugas-Tugasnya.

## E. Keaslian Penelitian

Adapun beberapa skripsi yang memiliki kesamaan tentang Pertanggungjawaban Notaris terhadap proses pembebanan akta pemberian hak tanggungan yang penulis temukan namun berbeda dengan topik yang penulis bahas diantaranya:

1. Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala, Tahun 2019, **Dahlan Ali**,<sup>11</sup> dengan Judul Skripsi Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Peningkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertipikat Oleh Pihak Yang Dirugikan.

#### a. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana akibat hukum bagi Notaris atas peningkaran pihak yang dirugikan terhadap akta jual beli tanah bersertipikat hak milik ?
- 2) Konsekuensi yuridis penggunaan hak ingkar Notaris/PPAT bagi Pihak yang dirugikan dengan adanya akta jual beli tanah bersertipikat hak milik yang dikeluarkan Notaris/PPAT ?

---

<sup>11</sup> <https://media.neliti.com/media/publications/281848-pertanggungjawaban-hukum-Notaris-terhada-61b97f22.pdf>, Diakses tanggal 2 Februari, pukul 20.00 WIB.

- 3) Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak yang dirugikan dengan dikeluarkannya akta jual beli tanah bersertipikat hak milik oleh Notaris/PPAT ?

b. Kesimpulan

- 1) Akibat hukum bagi Notaris atas pengingkaran pihak yang dirugikan terhadap akta jual beli tanah bersertipikat hak milik adalah tidak mempunyai akibat hukum secara langsung. Kekuatan pembuktian dari suatu akta otentik adalah sempurna, otentisitas akta tersebut tidak serta merta terdegradasi menjadi akta di bawah tangan karena pengingkaran dari para pihak yang dirugikan, karena hanya hakim yang berwenang memutuskan akta otentik batal atau dapat dibatalkan. akta Notaris tersebut dapat diajukan pembatalan melalui proses pengadilan, dan Notaris sebagai turut Tergugat dalam perkara ini akhirnya harus tunduk pada putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap.
- 2) Konsekuensi yuridis penggunaan hak ingkar Notaris/PPAT bagi pihak yang dirugikan dengan adanya akta jual beli tanah bersertipikat hak milik yang dikeluarkan Notaris/PPAT, merugikan para pihak atau pihak ketiga akibat dikeluarkan akta. Hak ingkar khusus dipakai untuk kerahasiaan yang ada dalam akta Notaris, sesuatu rahasia yang berkaitan dengan jabatannya atau akta yang dibuatnya dan keterangan-keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta. Meskipun secara hukum dan sesuai sumpah jabatan Notaris dapat menolak panggilan menjadi saksi, namun tidak dapat digunakan untuk menghindar tanggung jawab perdata dan pidana. Seorang Notaris melakukan

tindakan di luar wewenangnya dapat dikategorikan melakukan perbuatan melanggar hukum, dan Notaris tidak dapat berlindung di bawah hak ingkar jika diduga terlibat tindak pidana.

- 3) Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak yang dirugikan dengan dikeluarkannya akta jual beli tanah bersertipikat hak milik oleh Notaris/PPAT, berupa non litigasi dengan cara membuat akta Notaris untuk membatalkan akta sebelumnya, dan melaporkan pelanggaran kode etik kepada Dewan Kehormatan Notaris. Sedangkan upaya hukum secara litigasi adalah dengan mengajukan gugatan perdata, dan melaporkan secara pidana kepada penyidik dimana wilayah hukum tindak pidana dugaan dilakukan oleh Notaris yang berakibat telah merugikan pelapor. Tanggung jawab Notaris/PPAT secara perdata terhadap kebenaran materil terhadap akta yang dibuatnya. Notaris harus membuktikan bahwa perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta mengandung kekuatan sebagai akta otentik yaitu ada kesepakatan dan kecakapan para pihak (tanpa melanggar unsur subjektif), dan akta yang dibuat Notaris tersebut berdasarkan tujuan yang halal dan tidak melanggar sebab yang dilarang dalam hukum (tanpa melanggar unsur objektif).

Perbedaan skripsi yang mendasar dalam skripsi penulis dengan skripsi tersebut di atas terletak pada rumusan masalah dalam skripsi ini lebih mengarah kepada akibat hukum bagi Notaris atas pengingkaran pihak yang dirugikan terhadap akta jual beli tanah bersertipikat hak milik sedangkan penulis lebih membahas mengenai proses pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

2. Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang, Tahun 2019, **Setyaningsih**,<sup>12</sup> dengan judul skripsi Peranan Notaris dalam pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT) terhadap perjanjian kredit antara kreditur dan debitur dengan jaminan hak tanggungan di purwokerto.

a. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana kendala-kendala yang dihadapi Notaris dalam pembuatan APHT terhadap kreditur dan debitur.?
- 2) Bagaimana cara Mengatasi kendala-kendala yang dihadapi Notaris dalam pembuatan APHT terhadap kreditur dan debitur ?

b. Kesimpulan

- 1) Peranan Notaris dalam pembuatan APHT sesuai Pasal 15 undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris terhadap kreditur dan debitur terletak pada tanggungjawabnya. Yaitu tanggungjawab terhadap akta yang dibuatnya serta perlindungan terhadap para pihak yang terkait di akta tersebut bila di kemudian hari terjadi sengketa di antara para pihak, maka yang menjadi acuan pejabat hukum yang berwenang cukuplah akta tersebut tanpa perlu memanggil kembali Notaris tersebut karena sudah terwakili dengan adanya akta yang telah dibuat oleh Notaris tersebut. Artinya, akta yang dibuat oleh Notaris tersebut haruslah dibuat secara benar agar

---

<sup>12</sup> <file:///C:/Users/ANDI/Downloads/2547-5779-1-SM.pdf>, Diakses tanggal 2 Februrari 2020 Pukul 21.00 WIB.



menciptakan rasa aman terhadap para pihak sehingga semua dapat berjalan lancar dan tidak ada pihak yang dirugikan. Hal ini sesuai teori keadilan tidak menjadi monopoli pemikiran satu orang ahli saja dan teori kemanfaatan hukum dimana tujuan hukum semata-mata untuk memberikan kemanfaatan atau kebahagiaan.

- 2) Mengatasi kendala-kendala yang dihadapi Notaris dalam pembuatan APHT terhadap kreditur dan debitur mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi diantaranya mengatasi adanya faktor penghambat dari pihak kreditur (Bank). Maka dari itu solusi yang digunakan Notaris adalah dengan memberi pengertian, pengarahan serta peringatan kepada pihak bank agar tidak hanya memikirkan target penjualan kredit secara cepat sedangkan mereka tidak siap dengan dokumen-dokumen yang dibutuhkan. Dengan kata lain mereka juga harus memiliki dukungan dan kesadaran untuk bekerjasama yang kuat serta harus bisa bekerja secara lebih professional.

Perbedaan skripsi yang dasar dalam skripsi penulis dengan skripsi tersebut di atas terletak pada judul skripsi dalam skripsi ini lebih mengarah kepada peranan Notaris dalam pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT) terhadap perjanjian kredit antara kreditur dan debitur dengan Jaminan hak tanggungan sedangkan penulis lebih mengarah judul kepada mengenai proses pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

3. Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, Tahun 2018, **Dwi Yuni Pujiyanti**,<sup>13</sup> dengan judul skripsi yaitu Pelaksanaan Pembebanan Hak tanggungan Atas Tanah Dalam Perjanjian Kredit Bank (Studi di Kantor Notaris & PPAT di Klaten).

a. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana pelaksanaan pembebanan hak tanggungan atas tanah dalam perjanjian kredit bank di kantor Notaris & PPAT di Klaten ?
- 2) Bagaimana problematik yang terjadi dan cara mengatasi masalah dalam pelaksanaan pembebanan hak tanggungan atas tanah dalam perjanjian Kredit Bank di Kantor Notaris & PPAT di Klaten ?

b. Kesimpulan

- 1) Pertama, bahwa pelaksanaan pembebanan hak tanggungan atas tanah di Kantor Notaris & PPAT Anang Sutoyo, S.H., M.Kn dalam prakteknya dilakukan melalui dua tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian hak tanggungan oleh debitur kepada kreditur dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan didahului adanya janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang yang dituangkan di dalam perjanjian utang piutang dan tahap pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan, mencatat adanya hak tanggungan pada buku tanah hak

---

<sup>13</sup> <http://eprints.ums.ac.id/64040/9/NASKAH%20PUBLIKASI-449-3.pdf>, Diakses tanggal 2 februrari 2020, pukul 21.00 WIB.

atas tanah, menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah dan membuat sertipikat hak tanggungan. Berdasarkan hal tersebut diatas maka penulis berkesimpulan bahwa pelaksanaan pembebanan hak tanggungan atas tanah dalam prakteknya telah sesuai dengan ketentuan Pasal 10, Pasal 11, Pasal 13 dan Pasal 14 undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) maka asas spesialisitas dalam pembebanan hak tanggungan telah terpenuhi dan dengan dilakukannya pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan maka asas publisitas dalam pembebanan hak tanggungan juga telah terpenuhi.

- 2) Pelaksanaan pembebanan hak tanggungan atas tanah dalam perjanjian kredit bank adalah adanya kesalahan penulisan di dalam suatu akta. Untuk mengatasi problematik tersebut maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus melakukan renvoi atau pembetulan di bagian kiri akta tulisan yang salah. Renvoi atau pembetulan ini dapat berupa coretan dengan penggantian disahkan apabila salah penulisan kata atau kalimat, penambahan disahkan apabila terdapat kata atau kalimat yang hilang atau belum ditulis, dan coretan tanpa penggantian disahkan apabila terdapat kata atau kalimat yang diulang. Selain problematik kesalahan penulisan terdapat problematik lain yaitu pada saat pemasangan hak tanggungan peringkat kedua. Pada saat hendak melakukan pemasangan hak tanggungan peringkat kedua, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menemui adanya coretan pada sertipikat hak atas tanah

yang telah dibubuhi catatan adanya hak tanggungan peringkat pertama. Untuk mengatasi problematik tersebut maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus melakukan pengecekan pada sertipikat hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan menggantinya dengan sertipikat hak atas tanah yang baru.

## **F. Tinjauan Pustaka**

### **1. Pengertian Notaris**

Notaris merupakan satu-satunya pejabat umum yang berhak membuat akta otentik sebagai alat pembuktian yang sempurna. Notaris adalah kepanjangan tangan negara yang dimana ia menunaikan sebagai tugas negara dibidang hukum perdata. dalam rangka memberikan perlindungan hukum dalam bidang hukum *privat* kepada warga yang telah melimpahkan sebagian wewenangnya kepada Notaris untuk membuat akta otentik, oleh karena itu ketika menjalankan tugasnya, Notaris wajib diposisikan sebagai pejabat umum yang mengemban tugas.<sup>14</sup>

Dalam pasal 1 Ayat (1) undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris (UUNJ), menyebutkan pengertian Notaris yaitu “Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang – undang ini.

---

<sup>14</sup> Dody Radjasa Waluyo, Jurnal, *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum*, Media Notariat (Menor), Edisi Oktober-Desember 2008, hal. 63.

Tugas Notaris adalah mengkonstatir hubungan hukum antara pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik, adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.<sup>15</sup> Sedangkan jabatan Notaris lahir karena masyarakat membutuhkannya, bukan jabatan yang sengaja diciptakan lalu disosialisasikan kepada masyarakat. Sejarah lahirnya Notaris diawali dengan lahirnya profesi *scribae* pada zaman Romawi kuno. *Scribae* adalah seorang terpelajar yang bertugas mencatat nota dan minuta akan sebuah kegiatan atau keputusan kemudian membuat salinan dokumennya, baik yang sifatnya publik maupun privat. Kata Notaris berasal dari kata "*nota literaria*" yang berarti tanda tulisan atau karakter yang digunakan untuk menuliskan atau menggambarkan ungkapan kalimat yang disampaikan oleh narasumber. Tanda atau karakter yang dimaksud adalah tanda yang dipakai dalam penulisan cepat (*stenografie*), yang ditemukan oleh Marcus Tullius Tiro.<sup>16</sup>

Menurut Herlien Budiono, dalam lalu lintas hubungan-hubungan hukum *privat*, Notaris menikmati kewenangan eksklusif untuk membuat akta-akta otentik, terhadap akta otentik tersebut diberikan kekuatan bukti yang kuat dalam perkara-perkara perdata, sehingga Notaris yang berwenang membuat akta-akta otentik menempati kedudukan sangat penting dalam kehidupan hukum. Dalam banyak hal

---

<sup>15</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2008, hal. 159.

<sup>16</sup> Anke Dwi Saputro, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu dan Masa Datang: 100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka, Jakarta, 2008, hal. 40-41.

Notaris berkedudukan sebagai penasihat terpercaya dari orang-orang yang memerlukan bantuan hukum, dan bagi klien dapat berperan sebagai petunjuk arah.<sup>17</sup>

## 2. Pengertian Akta

Notaris dalam membuat akta otentik berusaha semaksimal mungkin untuk membuat akta tidak mengalami cacat atau kesalahan. Namun demikian, sebagai manusia pasti akan terjadi kesalahan dalam akta tersebut. Menurut Sutrisno, apabila Notaris melakukan kesalahan ini merupakan hal yang manusiawi. Selain itu, kalau terjadi penambahan atau pencoretan terhadap akta tersebut, maka akan mengalami masalah. Oleh karena itu, dalam Pasal 48 undang-undang jabatan Notaris dinyatakan bahwa isi akta tidak boleh diubah atau ditambah, baik berupa penulisan tindih, penyisipan, pencoretan, atau penghapusan dan menggantinya dengan orang lain. Perubahan atas akta berupa penambahan, penggantian, atau pencoretan dalam akta hanya sah apabila perubahan tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap saksi dan Notaris.<sup>18</sup>

Pasal 1313 KUH Perdata memberikan rumusan tentang “Perjanjian” sebagai berikut “Suatu perjanjian adalah sesuatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Sedangkan pengertian akta otentik terdapat dalam pasal 1868 KUH Perdata yang menyebutkan bahwasanya akta otentik adalah “suatu akta yang yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-

---

<sup>17</sup>Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-asas Wigati Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, hal. 257.

<sup>18</sup> Sutrisno, *Komentar atas Undang-Undang Jabatan Notaris, Buku I, Diktat Kuliah Program Studi Magister Kenotariatan Sekolah Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara, Medan*, 2008, hal. 116-117.

undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu tempat akta itu dibuat". Maka jelas sudah bahwa salah satu tugas dan tanggung jawab Notaris adalah membuat akta otentik, baik yang ditentukan peraturan perundang-undangan maupun oleh keinginan orang tertentu dan badan hukum yang memerlukannya.

Istilah perjanjian atau kontrak dalam sistem hukum nasional memiliki pengertian yang sama. Suatu perjanjian atau kontrak memiliki unsur-unsur yaitu pihak-pihak yang kompeten, pokok yang disetujui, pertimbangan hukum, perjanjian timbal balik, serta hak dan kewajiban timbal balik. Ciri perjanjian atau kontrak yang utama ialah bahwa kontrak merupakan suatu tulisan yang memuat janji dari para pihak secara lengkap dengan ketentuan-ketentuan dan persyaratan-persyaratan serta fungsi sebagai alat bukti tentang adanya kesepakatan kewajiban. Dengan demikian, dalam perjanjian para pihak yang melakukan kontrak memiliki beberapa kehendak yaitu :

- a. Kebutuhan terhadap janji atau janji-janji
- b. Kebutuhan terhadap janji atau janji-janji antara dua bela pihak dalam suatu perjanjian.
- c. Kebutuhan terhadap janji-janji yang dirumuskan dalam bentuk kewajiban
- d. Kebutuhan terhadap kewajiban bagi penegak hukum.<sup>19</sup>

### **3. Pengertian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)**

Menurut Alwesius, "SKMHT adalah surat atau akta yang berisikan pemberian kuasa yang diberikan oleh pemberi agunan/pemilik tanah (pemberi kuasa) kepada pihak penerima kuasa untuk mewakili pemberi kuasa guna melakukan pemberian hak

---

<sup>19</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2008, hal. 1

tanggung kepada kreditor atas tanah milik pemberi kuasa”. skmht yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan, tidak dapat dibuat secara lisan maupun dibuat dengan menggunakan surat atau akta kuasa di bawah tangan serta harus dalam surat kuasa khusus. dalam ketentuan uuht, SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT.<sup>20</sup>

#### **4. Pengertian Perjanjian Kredit**

Oleh karena itu maka dasar dari pemberian kredit sebenarnya adalah kepercayaan atau keyakinan dari kreditor bahwa debitur pada masa yang akan datang mempunyai kesanggupan untuk memenuhi segala sesuatu yang telah di perjanjikan. Istilah kredit ini tidak ditemukan didalam *Burgelik Wetbook* tetapi di atur dalam undang – undang Pokok Perbankan Nomor 10 tahun 1998 (UU Perbankan), pasal 1 ayat (11), dimana pengertian kredit disebutkan sebagai berikut:

“kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak penjamin untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”

Pengertian di atas dapat diketahui, bahwa kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditor dengan nasabah sebagai debitur. Dalam perjanjian ini bank sebagai pemberian kredit percaya terhadap nasabahnya bahwa dalam jangka waktu yang telah disepakatinya nasabah tersebut akan membayar lunas kredit yang di berikan oleh pihak bank tersebut. Tenggang waktu antara pemberian

---

<sup>20</sup> Alwesius, *Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan (SKMHT Wajib Dibuat Oleh Notaris Atau PPAT)*, Gramedia, Jakarta, 2009, hal. 34.



dan penerimaan kembali prestasi ini merupakan suatu hal yang abstrak, yang sukar diraba karena masa antara pemberian dan penerimaan prestasi tersebut dapat berjalan dalam beberapa bulan, tetapi dapat juga berjalan dalam beberapa tahun.<sup>21</sup>

Kredit pada awal perkembangannya mengarahkan fungsinya untuk merangsang bagi kedua belah pihak untuk saling menolong untuk tujuan pencapaian kebutuhan, baik dalam bidang usaha maupun kebutuhan sehari-hari. Pihak yang mendapatkan kredit harus dapat membuktikan prestasi yang lebih tinggi berupa keemajuan-kemajuan pada usahanya atau mendapatkan pemenuhan atas kebutuhannya. Adapun pihak yang memberi kredit, secara materil harus mendapatkan rentabilitas berdasarkan pertimbangan yang wajar dari modal yang dijadikan objek kredit

Undang-undang Perbankan Indonesia tidak memberikan batasan arti tentang perjanjian kredit. Istilah perjanjian kredit terdapat dalam Instruksi Presiden yang ditunjukkan kepada masyarakat Bank. Diinstruksikan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun bank wajib menggunakan “akad perjanjian kredit” (Pedoman Kebijaksanaan di bidang Perkreditan (Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/10) tanggal 13 Oktober 1996 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No. 2/539/UPK/Pem. Tanggal 8 Oktober 1966 dan Surat Edaran Bank Indonesia No. 2/643/UPK/Pemb. Tanggal 20 Oktober 1966).<sup>22</sup>

Sedangkan pengertian kredit menurut Pasal 1 ayat 11 undang-undang Perbankan menyebutkan “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat

---

<sup>21</sup> Edy Putra Tje’Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 2010, hal. 10.

<sup>22</sup> Mariam D. Badrulzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, Ct. III, 2008, hal. 19.

dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

## **5. Pengertian Bank**

Bank berasal dari kata Italia *banco* yang artinya bangku. Bangku inilah yang dipergunakan oleh bangkir untuk melayani kegiatan operasionalnya kepada para nasabah. Istilah bangku secara resmi dan populer menjadi bank. Bank adalah lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi orang perseorangan, badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan menyimpan dana-dana yang dimilikinya.<sup>23</sup>

Dalam kamus besar bahasa indonesia, bank adalah usaha dibidang keuangan yang menarik dan mengeluarkan uang di masyarakat, terutama memberikan kredit dan jasa di lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.<sup>24</sup>

Menurut Prof. G.M. Verryn Stuart, bank adalah suatu badan yang bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit, baik dengan alat-alat pembayarannya sendiri atau dengan uang yang diperolehnya dari orang lain, maupun dengan jalan mengedarkan alat-alat penukar baru berupa uang giral. Kasmir mengartikan bank secara sederhana sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah

---

<sup>23</sup> Fransisca Claudya Mewoh, dkk, “*Analisis Kredit Macet*”, Jurnal Administrasi Bisnis, hal. 2

<sup>24</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013, hal.. 7.

menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya.<sup>25</sup>

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Sifat Penelitian**

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian deskriptif analisis. Penelitian deskriptif analisis adalah salah satu jenis penelitian yang tujuannya untuk menyajikan gambaran lengkap mengenai sosial atau dimaksudkan untuk eksplorasi dan klarifikasi mengenai suatu fenomena atau kenyataan sosial, dengan jalan mendeskripsikan sejumlah variabel yang berkenaan dengan masalah dan unit yang diteliti antara fenomena yang di uji.<sup>26</sup>

### **2. Jenis Penelitian**

Jenis Penelitian dalam penulisan skripsi ini diarahkan kepada penelitian hukum empiris yaitu suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, penelitian yang melihat sesuatu kenyataan hukum yang terjadi di masyarakat dengan melihat dari sudut pandang empiris.<sup>27</sup>

### **3. Metode Pengumpulan Data**

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya yaitu:<sup>28</sup>

---

<sup>25</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, hal. 25

<sup>26</sup> Amiruddin dan Zinal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pres, Jakarta, 2014, hal. 25-26.

<sup>27</sup> Amiruddin, H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT.Raja Grafindo, Jakarta, 2008, hal. 25

<sup>28</sup> Suratman, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, 2012, hal. 229.

a. Penelitian Pustaka (*Library Research*)

Penelitian dengan mempelajari dan menganalisa buku-buku, peraturan perundang-undangan, internet, dan sumber lainnya yang berhubungan dengan materi skripsi sehingga diperoleh data ilmiah sebagai bahan dan uraian teoritis

b. Penelitian Lapangan (*Library Research*)

Penelitian lapangan digunakan ketika calon peneliti mendatangi lokasi penelitian di studi penelitian Di Kantor Notaris/PPAT Hj. IHDINA NIDA MARBUN, S.H.

#### 4. Jenis Data

Jenis data dalam penelitian ini adalah dari data primer dan data sekunder.

1) Jenis Data Sekunder yaitu:

Data yang di peroleh langsung melalui Wawancara (*interview*) kepada Notaris/PPAT Hj. IHDINA NIDA MARBUN, S.H.

2) Jenis Data Primer yaitu:

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris (UUJN), Undang-undang nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT), Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

#### 5. Analisis Data

Dalam proses menganalisis data pada penelitian ini digunakan analisis kualitatif dimana cara menganalisis data yang bersumber dari bahan hukum yang berdasarkan konsep, teori, peraturan perundang-undangan, dan pendapat pakar dan pandangan penelitian sendiri.

## H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan skripsi ini seperti susunan dalam outline atau daftar Isi, dimana penulisan terbagi dari 5 (lima) Bab dan terdiri dari beberapa sub bab yang memaparkan tentang permasalahan dan pembahasan. Adapun sistematika penulisan sebagai berikut :

**BAB I** berisikan : Pendahuluan terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Keaslian Penelitian, Tinjauan Pustaka, Metode Penulisan dan terakhir dari bab ini diuraikan Sistematika penulisan skripsi.

**Bab II** Berisi : **Tinjauan Yuridis SKMHT Dalam Pembebanan Hak Tanggungan** terdiri dari Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam Bentuk akta otentik Oleh Notaris, Peraturan Yuridis yang Menjadi Dasar Hukum Lahirnya SKMHT dan Fungsi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemenuhan Asas Publisitas Hak Tanggungan

**Bab III** Berisi : **Pembuatan Surat Kuasa Membebankahn Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Dihadapan Notaris** terdiri dari Pembuatan Surat Kuasa Membebankahn Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Dihadapan Notaris, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Merupakan Surat Kuasa Yang Mempunyai Ciri Tertentu dan Kedudukan SKMHT Sebagai Dasar Hukum Dalam Pembuatan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit

**BAB IV** berisi : **Pertanggungjawaban Notaris Kepada Kreditur Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan** terdiri dari

Tanggungjawab Notaris Ditinjau Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Akibat Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Oleh Notaris dan Kendala-Kendala Yang Dihadapi Notaris/PPAT Hj. Ihdina Nida Marbun Dalam Proses Pembuatan SKMHT Dalam Perjanjian Kredit Bank di Kota Medan

**BAB V** berisi : Penutup yang terdiri dari Kesimpulan dan Saran.

## **BAB II**

### **TINJAUAN YURIDIS SKMHT DALAM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN**

#### **A. Surat Kuasa Membebankan Hak tanggungan (SKMHT) dalam Bentuk Akta Otentik Oleh Notaris**

##### **1. Keberadaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan**

Pasal 15 ayat (1) Undang-undang hak tanggungan menegaskan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT. Berkaitan dengan hal tersebut, bentuk SKMHT ditentukan pula dalam Pasal I Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia 8 Tahun 2012 yang menegaskan bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan ayat (2) dan tata cara pengisian dibuat sesuai dengan Lampiran Peraturan tersebut. Dengan demikian, kewenangan untuk membuat SKMHT ada pada Notaris dan PPAT. Selanjutnya ketentuan Pasal 15 ayat (1) undang-undang Jabatan Notaris (UUJN) menegaskan bahwa Notaris mempunyai kewenangan untuk membuat akta dan syarat serta ketentuan akta Notaris berdasarkan ketentuan Pasal 38 UUJN.<sup>29</sup>

SKMHT yang dibuat dalam bentuk akta Notaris, selain wajib dibuat berdasarkan Perkaban nomor 8/2012 tersebut juga wajib tunduk pada ketentuan

---

<sup>29</sup> Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan Tentang Notaris dan PPAT)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hal. 31.

undang-undang Jabatan Notaris (UUJN) serta Peraturan Perundang-undangan lain seperti Pasal 1868 KUH Perdata agar SKMHT dapat dinyatakan sebagai akta otentik. Keotentikan suatu akta Notaris didasari oleh Pasal 1868 KUH Perdata dengan syarat-syarat sebagai berikut:<sup>30</sup>

- a. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*tenoverstaan*) seorang pejabat umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- c. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

SKMHT yang dibuat dalam bentuk akta Notaris harus memenuhi ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata, Pasal 38 UUJNP, dan Pasal 15 UUHT. Terpenuhinya syarat-syarat keotentikan akta yang ditentukan dalam ketiga peraturan tersebut maka SKMHT berbentuk akta Notaris dapat digolongkan sebagai akta otentik.

Mengacu pada akta PPAT yang dibuat berdasarkan lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 8/2012, apabila dikaji mengenai keotentikannya berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata maka akta PPAT tersebut dinyatakan bukan akta otentik. Dikatakan demikian karena, Pasal 1868 KUH Perdata menyatakan bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum, yang mana akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang

---

<sup>30</sup> *Ibid*, hal. 32.



ditentukan oleh undang-undang, serta akta dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk itu.<sup>31</sup>

SKMHT dibuat dalam bentuk akta PPAT berdasarkan lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Jadi, SKMHT tidak memenuhi salah satu syarat dari akta otentik yang ditentukan dalam Pasal 1868 KUH Perdata yaitu akta dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang karena SKMHT berbentuk akta PPAT bentuknya ditentukan oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang tidak setara dengan undang-undang.<sup>32</sup>

Berdasarkan uraian di atas bentuk SKMHT yang dibuat oleh Notaris harus memenuhi syarat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata, Pasal 38 UUNJP, dan Pasal 15 ayat (1) UUHT. Dengan demikian SKMHT merupakan akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Sedangkan SKMHT dalam bentuk akta PPAT tidak memenuhi syarat akta otentik sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1868 KUH Perdata, khususnya mengenai unsur akta PPAT yang dibuat tidak berdasarkan undang-undang, tetapi hanya aturan hukum setingkat Peraturan Pemerintah atau Peraturan Menteri. Dengan demikian akta PPAT bukan sebagai akta otentik melainkan sebagai perjanjian biasa setingkat dengan akta di bawah tangan.<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup> Santia Dewi dan R.M. Fauwas Diradja, *Panduan Teori & Praktik Notaris*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011, hal. 36.

<sup>32</sup> Mustofa, *Tuntutan Pembuatan AktaAkta PPAT*, Karya Media, Yogyakarta, 2010, hal. 247.

<sup>33</sup> *Ibid*, hal. 249.

## 2. SKMHT Pada Saat Dikeluarkan

Dikeluarkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 harus diapresiasi tinggi oleh Notaris/PPAT berikut dengan lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia beserta reformasi birokrasinya. Dikeluarkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 8/2012 ini, PPAT tidak lagi sebagai pengisi blangko akta, tetapi sudah berfungsi sebagai pembuat akta

Dalam prakteknya masih terjadi kesimpangsiuran dan ketidakseragaman mengenai bentuk SKMHT. Sepanjang masih di dalam kewenangan wilayah kerja PPAT, maka SKMHT dibuat sesuai dengan lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia 8/2012 tersebut. Apabila objek hak tanggungan berada diluar kewenangan PPAT maka SKMHT harus dibuat dalam bentuk akta Notaris dengan penomoran Notaris sepanjang berada dalam wilayah kewenangan Notaris sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 17 ayat (1) huruf a UUPJ yang menyatakan bahwa “Notaris dilarang menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya.”

### **B. Peraturan Yuridis yang Menjadi Dasar Hukum Lahirnya SKMHT**

Istilah hak tanggungan yang dimana sebagai dasar hak jaminan atas tanah yang dilahirkan oleh Undang-undang Pokok Agraria. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 undang-undang hak tanggungan yang dimaksud dengan hak tanggungan yang diterbitkan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah 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 yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”<sup>34</sup>

Ketentuan Pasal 1 UUHT di atas bahwa dalam hak tanggungan bersifat pembebanan yang di berikan oleh kreditur terhadap debitur. Pembebanan hak tanggungan terdapat didalam asas-asas dalam hak tanggungan yaitu dalam undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan ini ada beberapa hal yang perlu diperhatikan yang membedakan hak tanggungan dengan lembaga jaminan yang ada sebelum dikeluarkannya Undang-undang tersebut. Salah satu diantaranya ialah pencantuman “benda-benda yang berkaitan dengan tanah” dalam pembebanannya.

Sebagaimana diketahui hukum tanah nasional didasarkan pada hukum adat yang menggunakan asas pemisahan horizontal, benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut. Namun demikian penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan masyarakat yang dihadapinya.<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan*, Jurnal Vol. 3 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2010, hal. 52.

<sup>35</sup> Gilang Wisudha, *Keabsahan Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan Yang Dibuat Terhadap Agunan Yang Masih Terikat Hak tanggungan Untuk Kreditor Lain*, Jurnal Legal Reasoning Vol. 1, No. 1, 2018, hal. 15

Seiring dengan semakin berkembangnya kegiatan perekonomian maka kebutuhan masyarakat semakin banyak pula. Banyak masyarakat yang membutuhkan modal dalam pengembangan usaha maupun memenuhi kebutuhan hidupnya dengan membutuhkan pihak lain untuk memberikan pinjaman modal atau kredit. Pihak yang biasanya berperan dalam pemberian kredit adalah bank. Dalam prakteknya, bank selaku kreditur dalam memberikan fasilitas kredit meminta kepada debitur untuk menyerahkan jaminan berdasarkan persyaratan-persyaratan yang sebelumnya telah disepakati antara bank selaku kreditur dengan peminjam selaku debitur.

Pembebanan hak tanggungan yang didahului pemberian SKMHT juga memiliki beberapa kelemahan, di antaranya adanya batas waktu SKMHT untuk ditindak lanjuti menjadi APHT sebelum menerbitkan sertipikat hak tanggungan. Yaitu satu bulan untuk tanah yang sudah terdaftar, dan tiga bulan untuk tanah yang belum terdaftar. Konsekuensinya jika jangka waktu SKMHT ini dilanggar maka SKMHT tersebut menjadi batal demi hukum. Hal ini sangat merugikan kreditur mengingat bank dalam perjanjian kreditnya secara eksplisit menyebutkan tanah yang akan dijamin dan diberikan SKMHT namun tidak bisa dipasang hak tanggungan dikarenakan SKMHT telah jatuh tempo.

SKMHT sebagai salah satu sarana yang memiliki dasar hukum dalam mewujudkan kelancaran pelaksanaan perjanjian kredit para pihak khususnya antar kreditur dengan debitur. Berfungsi sebagai sarana hukum, maka SKMHT memerlukan kehadiran Notaris/PPAT sebagai pihak atau lembaga yang memiliki kedudukan hukum dan dipercaya untuk memfasilitasi kepentingan-kepentingan para

pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit terutama dalam hal pengaturan objek hak tanggungan.<sup>36</sup>

Dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris/PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai, yaitu:

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan hak tanggungan;
2. Tidak memuat kuasa substitusi;
3. Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah hutang dan nama serta identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan.<sup>37</sup>

Dalam Pasal 15 ayat (6) UUHT menyatakan bahwa SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang telah ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) dan (4) UUHT atau pun waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (5) batal demi hukum. Selanjutnya APHT tersebut didaftarkan pada kantor pertanahan setempat guna untuk melahirkan sertipikat hak tanggungan untuk melindungi kreditur atas jaminan hak atas tanah beserta bangunan yang ada di atasnya tersebut.<sup>38</sup>

Mekanisme pemberian hak tanggungan dalam SKMHT merupakan kunci terjadinya proses pelimpahan kepada pihak ketiga, karena didalamnya terdapat janji pelunasan hutang. Hal ini diatur dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT yang berbunyi : “Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian

---

<sup>36</sup> *Loc. Cit*, Adrian Sutedi, hal. 24.

<sup>37</sup> *Ibid*, hal. 25.

<sup>38</sup> H. Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2008, hal. 146.

hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku.”<sup>39</sup>

Hambatan pada pembuatan SKMHT khususnya oleh Notaris/PPAT yang membuat SKMHT tersebut secara yuridis tidak ditemukan. Hal ini dikarenakan pengaturan mengenai SKMHT telah jelas diatur dalam UUHT, akan tetapi hambatan tersebut ditemukan pada pengurusan secara administrasi yaitu pada proses penggunaan SKMHT menjadi APHT. Kendala yang ditemui antara lain tidak dipatuhinya ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada badan pertanahan nasional.<sup>40</sup>

Dikemukakan bahwa SKMHT telah dijamin dengan UUHT atas tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah belum dapat dijadikan dasar untuk mengeksekusi jaminan. Untuk mengeksekusi jaminan, SKMHT tersebut harus terlebih dahulu didaftarkan dan dilanjutkan dengan pembuatan APHT untuk selanjutnya diterbitkan sertipikat hak tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial dan berkekuatan hukum yang tetap. Agar mendapatkan sertipikat hak tanggungan maka pendaftaran SKMHT tidak boleh lewat jangka waktu yang telah ditetapkan UUHT agar SKMHT tidak batal demi hukum.

---

<sup>39</sup> *Ibid.*

<sup>40</sup> *Ibid*, hal. 47.

### C. Fungsi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemenuhan Asas Publisitas Hak tanggungan

Pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, hanya apabila diperlukan yaitu dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, maka diperkenankan penggunaan SKMHT, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung pemberi hak tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya.<sup>41</sup>

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh Notaris maupun Notaris/PPAT merupakan akta otentik yang dibuat untuk mewujudkan kepastian hukum dalam hukum jaminan. Karena surat kuasa membebaskan hak tanggungan merupakan dasar dalam pembuatan akta pemberian hak tanggungan yang akan di daftarkan ke badan pertanahan setempat untuk dipasang hak tanggungan. Pemasangan hak tanggungan terhadap jaminan debitur kepada kreditur mewujudkan kepastian hukum terhadap kreditur itu sendiri. Sebab dengan adanya sertipikat hak tanggungan yang merupakan hasil proses pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di Badan Pertanahan setempat menimbulkan hak *preferen* dari kreditur sendiri.<sup>42</sup>

Seperti halnya persyaratan atas pembuatan akta otentik maka dalam pembuatan APHT harus dihadiri oleh Pemberi hak tanggungan dan Penerima hak

---

<sup>41</sup> Delia rizka, *kelemahan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) dalam pengikatan hak tanggungan*, Jurnal Universitas Sumatera Utara Volume 1 Nomor 2, Medan, 2017, Hal. 78.

<sup>42</sup> *Ibid*, hal. 13.

tanggungan serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dengan ketentuan sebagai berikut:<sup>43</sup>

1. Pemberian hak tanggungan dimulai dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan atas pelunasan hutang yang timbul sebagai akibat adanya perjanjian hutang-piutang atau perjanjian lainnya yang dapat menimbulkan hutang antara kreditur dengan debitur. Sesuai dengan sifat *accessoir* dari hak tanggungan maka pemberian hak tanggungan harus merupakan ikutan dari perjanjian pokoknya.
2. Pemenuhan asas Publisitas dan spesialisitas tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dari hak atas tanah (Pasal 19 ayat (1) UUPA), kepastian hukum tersebut meliputi:
  - 1) Kepastian tentang subjek haknya
  - 2) Kepastian tentang objek haknya

Agar lalu lintas hukum yang menyangkut hak atas tanah dapat berjalan lancar maka oleh pemerintah diselenggarakan suatu sistem pengumuman hak-hak atas tanah yaitu:<sup>44</sup>

- 1) Dengan mengadakan pendaftaran hak (*publisitas*), yaitu pengumuman mengenai subjek pemegang hak
- 2) Mengadakan kadaster yaitu pengumuman mengenai luas, letak serta batas-batas dari bidang tanah (spesialisitas)

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai akta otentik mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta Notaris sebagai alat

---

<sup>43</sup> *Loc. Cit*, M Bahsan, hal. 25.

<sup>44</sup> Wiranti Ahmad, *Hukum Hak tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal. 163



bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain. Sebagai alat bukti akta otentik harus memenuhi rumusan mengenai sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, dan secara materil mengikat para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUH Perdata) sebagai suatu perjanjian yang harus ditepati oleh para pihak (*Pacta Sunt Servanda*).<sup>45</sup>

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) akta yang dibuat dihadapan Notaris harus memenuhi sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 38 UUJN dan Peraturan Jabatan Notaris (PJN). Di dalam Pasal 38 UUJN ayat (1) huruf a dan b mengenai awal atau kepala akta dan badan akta dan dalam Peraturan Jabatan Notaris kepala akta hanya memuat keterangan-keterangan atau yang menyebutkan tempat kedudukan Notaris.

Surat kuasa membebaskan hak tanggungan merupakan akta otentik yang dibuat oleh Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Jika sudah berkedudukan seperti itu maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada hakim.<sup>46</sup>

---

<sup>45</sup> Muhammad Iqbal, *Analisis Yuridis Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan Ke II (Kedua) Dan Berikutnya Sebagai Perpanjangan Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan I (Pertama) Yang Telah Berakhir Jangka Waktu*, Jurnal Universitas Sumatera Utara, Vol. 1 No. 2 Medan, 2016, hal. 143

<sup>46</sup> Erna Sri Wibawanti dan Murjiyanto, *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, 2013, hal. 20.

Namun demikian, perlu kiranya diketahui bahwa kedudukan SKMHT yang telah diatur dalam UUHT tidaklah memberikan jaminan pelunasan piutang bagi kreditur seandainya debitur tidak mampu lagi melunasi hutangnya sesuai dengan perjanjian kredit.<sup>47</sup> Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan memang bukan lembaga jaminan seperti layaknya lembaga jaminan yang ada seperti hak tanggungan atau pun fidusia. Namun apabila SKMHT tersebut ditindak lanjuti menjadi APHT dan APHT tersebut didaftarkan ke kantor BPN setempat, maka barulah timbul lembaga jaminan hak tanggungan.

Dengan demikian SKMHT hanya merupakan proses atau tahap menuju pembuatan APHT yang mempunyai jangka waktu seperti telah ditentukan UUHT. Selain itu SKMHT tersebut hanya merupakan lembaga kuasa dan bukan sebagai lembaga jaminan dalam pelunasan suatu kredit. Berarti SKMHT tidak memberikan kedudukan apapun kepada pihak bank sebagai kreditur.

Berkaitan dengan uraian kedudukan SKMHT menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan:

- a. Tidak mempunyai nilai jaminan (yang kuat) karena pemegang SKMHT tidak mempunyai kedudukan sebagai kreditur preferent atas tanah yang direncanakan dibebani dengan hak tanggungan itu.
- b. Mempunyai risiko kerugian bagi pihak bank bila mana secara tiba-tiba debitur pailit atau cedera janji (wanprestasi).

---

<sup>47</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak tanggungan, Loc. Cit.* hal.61

- c. Tidak memenuhi asas spesialisitas agar memberikan kepastian hukum dan kepastian hak
- d. Tidak memenuhi asas publisitas hak tanggungan yang diberikan dengan akta PPAT wajib didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional bidang Pendaftaran Tanah (sehingga pembebanan tanah dapat diketahui oleh masyarakat luas), kemudian dibukukan dalam buku tanah dan sebagai tanda buktinya diterbitkan sertifikat hak tanggungan.<sup>48</sup>

Dengan kata lain tujuan atau fungsi dari SKMHT adalah semata-mata membebaskan hak tanggungan dan segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan pembebanan hak tanggungan atau sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1795 KUH Perdata Jo. Pasal 15 ayat 1 Sub a UUHT “Jadi pada prinsipnya kegunaan atau fungsi dari SKMHT adalah agar kemudian hari sesuai waktu yang ditentukan pihak Bank/ Kreditur dapat mewakili pemberi jaminan untuk melaksanakan pembebanan hak tanggungan dengan menandatangani APHT.

---

<sup>48</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, 2013, hal. 45.

### **BAB III**

## **PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBANKAHN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS**

### **A. Implementasi Pembuatan Surat Kuasa MembebANKAHN Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Dihadapan Notaris**

Setelah diundangkannya UUHT saat ini, maka objek tanah yang dulunya dapat dibebani melalui lembaga jaminan hipotik telah diambil alih oleh lembaga jaminan hak tanggungan. Dalam penjelasan UUHT dikatakan, apabila benar-benar diperlukan, pemberian hak tanggungan dapat dilakukan melalui kuasa. Ketentuan Pasal 15 UUHT menyatakan bahwa Surat Kuasa MembebANKAHN Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dituangkan dalam bentuk akta Notaris atau akta pejabat pembuat akta tanah. kata wajib dibuat denga akta Notaris dan PPAT dalam Pasal 15 UUHT tersebut memiliki arti bahwa bentuk SKMHT wajib dituangkan dalam bentuk akta otentik. Selanjutnya dalam penjelasannya dikatakan bahwa tidak dipenuhinya syarat ini menjadikan kuasanya batal demi hukum.

Mengingat objek hak tanggungan yang diatur dalam UUHT saat ini dulunya merupakan objek dari hipotik, maka dalam membahas SKMHT tentu tidak dapat lepas dari membahas praktek SKMHT diwaktu yang lalu. Berdasarkan Pasal 1171 KUH Perdata ayat (2) dikatakan bahwa SKMHT harus dituangkan dalam bentuk akta notariil dan karena nya wewenang untuk menuangkan SKMHT dalam bentuk akta

otentik hanyalah Notaris saja, sekarang kewenangan untuk menuangkan SKMHT selain Notaris juga diberikan kepada PPAT. Pemberian kewenangan kepada PPAT untuk menuangkan SKMHT dalam bentuk otentik ini adalah berkaitan dengan penetapan PPAT sebagai pejabat umum dalam Pasal 1 angka (4) UUHT. Karena PPAT sekarang adalah pejabat umum, maka ia pun sekarang berwenang untuk menuangkan SKMHT dalam bentuk otentik.<sup>49</sup>

Selain itu, diwaktu lalu SKMHT dapat dibuat dengan perbuatan hukum sepihak (*machtiging*), walaupun saat ini UUHT tidak menyatakan bahwa SKMHT harus dibuat dalam bentuk perjanjian/*lastgeving*, namun jika dilihat dari format/Blangko SKMHT yang disiapkan oleh pihak Badan Pertanahan nasional (BPN) , timbul kesan kepada kita bahwa paling tidak untuk SKMHT yang dibuat dalam akta PPAT, selalu harus berbentuk perjanjian (*lastgeving*).

Pembuatan SKMHT seorang PPAT tunduk pada tata cara pengisian SKMHT sebagaimana diatur dalam huruf h (lampiran 23) Pasal 96 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara/Kepada 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

---

<sup>49</sup> Kewenangan PPAT Dalam Menuangkan Kuasa Dalam Bentuk Otentik Disini, Hanya Sebatas SKMHT Saja. Pp Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabata Pembuat Akta Tanah

dengan aturan-aturan yang ditetapkan dalam UUJN supaya akta tersebut dapat dinyatakan sebagai akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta otentik

Keotentikan suatu akta Notaris sendiri dapat didasarkan pada ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara jo Pasal 1 angka (1) jo Pasal 1 (7) 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 ketika menjalankan jabatannya tidak terlepas dari segala ketentuan yang diatur dalam 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 seksama dalam menjalankan jabatannya. Hal ini diatur dalam Pasal 16 UUJN yang berbunyi: “Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban: (a) bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Seksama dalam hal ini berarti bahwa dalam menjalankan jabatannya tersebut, seorang Notaris harus teliti dan penuh kehati-hatian agar setiap akta tersebut dibuat sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam UUJN, sehingga setiap akta yang dibuat oleh Notaris tersebut merupakan suatu akta yang baik dan benar, akta yang bermutu dan berdampak positif. Dan tetap terjaga

keotentitasannya sehingga para pihak dalam akta dapat terlindungi kepentingan-kepentingannya.

Blanko SKMHT yang telah diterbitkan oleh BPN RI tersebut dapat dilakukan perubahan-perubahan (*renvoi*) oleh Notaris apabila Notaris merasa dalam Blanko tersebut terdapat kekurangan-kekurangan apabila dikaitkan dengan UUJN. Oleh karena itu perlu dilakukan penelitian mengenai hal-hal apa sajakah yang kurang dan dapat ditambahkan oleh seorang Notaris dalam Blanko SKMHT.

Oleh karena itu, dibawah ini akan diteliti mengenai kekurangan-kekurangan apa sajakah dalam blanko SKMHT yang dapat ditambahkan oleh seorang Notaris agar SKMHT yang dibuat Notaris tersebut tetap memenuhi ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam UUJN dan terjaga keotentitasannya. Penelitian ini dilakukan dengan meneliti lebih lanjut mengenai awal akta, badan akta, dan akhir atau penutup akta dari blanko SKMHT yang diterbitkan oleh BPN RI.

## **B. Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan (SKMHT) Merupakan Surat Kuasa Yang Mempunyai Ciri Tertentu**

Sebelum membahas mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), penulis terlebih dahulu membahas mengenai tinjauan umum mengenai kuasa, termasuk tentang kuasa yang terkandung di dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Pemberian kuasa atau dalam bahasa Belanda disebut *Latsgeving*, merupakan suatu persetujuan (*overenkoms*) dengan mana seseorang memberi kuasa atau

kekuasaan (*macht*) kepada orang lain, yang menerimanya untuk dan atas nama pemberi kuasa (*latsgever*). Cara pemberian dan penerimaan kuasa dapat dilakukan dengan akta otentik (*Notarieel*), dengan tulisan dibawah tangan (*Onderhands geschrift*), dengan surat biasa dan atau dengan lisan.<sup>50</sup> Adapun penerimaannya selain dari secara tegas dapat pula secara diam-diam dan dapat disimpulkan dari pelaksanaannya. Pemberian kuasa tidak dijanjikan terjadi secara cuma-cuma.

Berdasarkan pasal 1795 Kitab undang-undang hukum perdata berbunyi sebagai berikut “Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa”.

Di dalam kuasa khusus hanya berisi tugas tertentu, pemberi kuasa hanya menyuruh penerima kuasa untuk melaksanakan suatu atau beberapa hal tertentu saja, misalnya kuasa untuk menjual rumah atau kuasa untuk menggugat seseorang tertentu saja sesuai dengan pasal 1795 Kitab undang-undang hukum perdata. Sedangkan surat kuasa umum mengandung isi dan tujuan untuk melakukan tindakan-tindakan pengurusan barang-barang harta kekayaan si pemberi kuasa, penerima kuasa mengurus segala sesuatu yang berhubungan dengan harta kekayaan pemberi kuasa.<sup>51</sup>

Hal lain yang perlu diperhatikan dalam pemberian kuasa yakni menyangkut adanya ketegasan kata-kata dalam hal mengalihkan hak atas benda, menjaminkan suatu benda atau tanah, membuat suatu perdamaian atau suatu perbuatan lain yang

---

<sup>50</sup> Komar Andarsasmita, *Notaris II*, Sumur Bandung, Bandung, 2010, hal. 453.

<sup>51</sup> M.Yahya Harahap, *Segi-Segi Ilmu Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2008, hal.308-309.



hanya dapat dilakukan oleh pemilik benda yang bersangkutan. Penerima kuasa menjalankan kekuasaan yang diberikan oleh penerima kuasa tidak boleh bertindak melampaui batas yang diberikan kepadanya oleh penerima kuasa.

Selama penerima kuasa belum dibebaskan untuk itu (kuasanya belum dicabut/terpenuhi/berakhir), maka penerima kuasa bertanggung jawab atas kelalaian dalam menjalankan kuasanya itu. Penerima kuasa juga diwajibkan untuk melaporkan serta memberikan perhitungan kepada pemberi kuasa atas apa yang telah dikerjakannya sebagai penerima kuasa. Penerima kuasa bertanggung jawab terhadap orang lain/atau orang ketiga yang telah ditunjuknya untuk melaksanakan kekuasaan yang telah diberikan oleh pemberi kuasa akan tetapi orang yang ditunjuknya itu ternyata tidak cakap melaksanakan kekuasaan tersebut.

Dalam Pasal 1813 Kitab undang-undang hukum perdata menyebutkan bahwa :

“Pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa, dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa, dengan meninggalnya, pengampuannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa, dengan perkawainannya dengan si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa”.

Ada suatu ketentuan umum tentang kuasa yaitu bahwa keabsahan suatu kuasa tidak tergantung dari keabsahan perjanjian untuk pelaksanaan mana ada diberikan kuasa. Maksudnya kalau untuk pelaksanaan perjanjian pokoknya, ada diberikan kuasa, kemudian ternyata perjanjian pokok itu tidak sah, tidak harus berakibat bahwa pemberian kuasanya juga menjadi tidak sah. Bisa saja perjanjian

pokoknya tidak sah, tetapi pemberian kuasanya tetap sah. Dikatakan bahwa pemberian kuasa merupakan suatu tindakan hukum yang mandiri dalam arti, untuk itu tidak dibutuhkan *title*.

Sedangkan mengenai surat kuasa membebaskan hak tanggungan, penulis berusaha menjabarkan bahwa ketentuan yang mengatur tentang kuasa memasang hak tanggungan disingkat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak bisa dilepaskan dari praktek-praktek pemberian kuasa memasang hipotik (SKMHT), di waktu yang lalu dan karenanya baru dapat dimengerti, kalau orang mempelajarinya dengan menengok ke belakang atau dengan perkataan lain mempelajarinya dengan SKMHT sebagai latar belakang. Itulah sebabnya bahwa dalam pembicaraan kita lebih lanjut, kita akan sering menghubungkan kuasa membebaskan hak tanggungan dengan praktek di masa yang lalu.

Pedoman yang digunakan ada pada Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996, dimana ditetapkan pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan dan menetapkan mulai kapan wajib digunakan blanko-blanko sesuai bentuk yang ditetapkan oleh peraturan menteri tersebut.

Kalau pemberi kuasa adalah debitor sendiri, biasanya penandatanganan perjanjian kredit/hutang-piutang dilakukan sekaligus dengan penandatanganan perjanjian pemberian jaminannya.

Namun kalau pemberi jaminan bukan debitor sendiri, tetapi seorang pihak ketiga atau pihak ketiga bersama-sama dengan debitor, seperti pada pemilikan

bersama, mungkin sekali pihak ketiga tidak bisa/dapat hadir sendiri, karena kesibukannya, ataupun karena berhalangan atau tempat tinggalnya berada di luar kota, sehingga ia memilih sarana kuasa untuk memberikan jaminan. Pemberian kuasa demikian itu sifatnya wajib ataupun imperatif jika calon pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>52</sup>

Dalam hal demikian ia memberikan kuasa kepada seseorang tertentu untuk dan atas nama pemberi kuasa, memberikan jaminan, menandatangani perjanjian penjaminan kepada kreditor. Pada asasnya suatu kuasa tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, bisa dalam bentuk lisan, bisa tertulis, di bawah tangan maupun otentik, tetapi berdasarkan Pasal 15 undang-undang hak tanggungan, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dalam bentuk akta notariil atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kata “wajib” disini harus ditafsirkan tidak boleh dikesampingkan, bila mana di kesampingkan maka surat kuasa tersebut menjadi batal demi hukum

Ada 2 (dua) alasan pembuatan dan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), adalah :

1. Syarat subjektif yaitu :
  - a. Pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta hak tanggungan
  - b. Prosedur pembebanan hak tanggungan panjang/lama.

---

<sup>52</sup> Habib Adjie, *Hak tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, *Op cit.*, hal. 10.

- c. Biaya pembuatan hak tanggungan cukup tinggi.
- d. Kredit yang diberikan jangka pendek.
- e. Kredit yang diberikan tidak besar/kecil.
- f. Debitur sangat dipercaya/bonafid.

2. Syarat objektif yaitu :

- a. Sertipikat belum diterbitkan.
- b. Balik nama atas tanah pemberi hak tanggungan belum dilakukan.
- c. Pemecahan/penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi hak tanggungan.
- d. Roya/pencoretan belum dilakukan.

Pada Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) memuat 5 (lima) hal prinsip di dalamnya yaitu :

- a. Tanggal ditandatanganinya surat kuasa;
- b. Para pihak, yaitu pemberi kuasa dan penerima kuasa;
- c. Objek kuasa, yaitu berupa hak atas tanah, yang akan dibebankan hak tanggungan. Disamping itu, dicantumkan juga luas tanah, letaknya dan batas-batasnya. Objek kuasa ini meliputi kuasa untuk menghadap di mana perlu, memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat/meminta dibuatkan serta menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberikan pernyataan bahwa objek hak

tanggungannya betul milik pemberi kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan beban-beban apa pun, mendaftarkan hak tanggungan tersebut, memberikan dan menyetujui syarat-syarat aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh pemberi kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut;

- d. Memuat janji-janji, baik dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa, atau janji dari penerima kuasa kepada pemegang hak tanggungan;
- e. Saksi-saksi, serta
- f. Tanda tangan para pihak.

Hal-hal yang perlu diperhatikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah :<sup>53</sup>

1. Tempat atau bagian formulir akta yang sudah disediakan yang tidak dipergunakan harus ditutup dengan garis penuh.
2. Setiap pencoretan dan penggantian kata, angka, dan huruf dilakukan di bagian pinggir akta dan disahkan dengan paraf para penandatangan akta.
3. Penambahan halaman dapat dilakukan apabila formulir akta tidak mencukupi dengan mencantumkan nomor akta di setiap halaman tambahan.

---

<sup>53</sup> Hasil Wawancara Penulis dengan Notaris/PPAT Hj. IHDINA NIDA MARBUN, tgl 7 Desember 2020, pkl 13.00 WIB.

Mengenai pendapat yang mendukung bahwa Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) seharusnya dibuat hanya oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diberikan alasan :

“Sesuai dengan asas konsistensi dan sistem, maka perlu diperbandingkan peraturan dalam Pasal 4 ayat (5) undang-undang hak tanggungan yang berisi tentang pemberian kuasa menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat dengan akta otentik, yang dimaksud dengan akta otentik disini sudah barang tentu adalah akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), beda dengan apa yang dituangkan dalam Pasal 15 ayat (1) undang-undang hak tanggungan, yang menentukan bahwa Surat Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dapat dibuat dalam bentuk akta Notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Seharusnya bentuk yang ditentukan didalam kedua pasal itu sama, yaitu berbentuk akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena keduanya berkaitan dengan hak atas tanah yang dijaminakan sebagai hak tanggungan. Dikemukakan lebih lanjut bahwa mengingat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) berkaitan dengan hak tanggungan, yang objeknya berupa hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang ada diatasnya, maka bentuknya lebih tepat bila memakai akta pejabat pembuat akta Tanah”.<sup>54</sup>

Terkait dengan pendapat diatas maka didalam rangka pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dapat dilakukan oleh Notaris

---

<sup>54</sup> Hasil Wawancara Penulis dengan Notaris/PPAT Hj. IHDINA NIDA MARBUN, tgl 7 Desember 2020, pkl 13.00 WIB.

yang merangkap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seharusnya Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus mengambil sikap yaitu harus fokus pada objek (Hak Atas Tanah), objek hak tanggungan ada dimana, jadi di dalam pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tergantung letak objek hak tanggungan, kalau objek hak tanggungan ada di dalam wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka dibuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), akan tetapi objek hak tanggungan berada diluar wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka dibuat secara notaril.<sup>55</sup>

Sehingga fungsi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ada 2 (dua) unsur yang menonjol di sini, yaitu harus tertulis dari kata surat kuasa dan di hadapan pejabat umum yaitu Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pemberian kewenangan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menuangkan kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam perjanjian yang dibuat di hadapannya berkaitan dengan penetapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum (Pasal 1 ayat (4) undang-undang hak tanggungan).

Pelaksanaan tindakan memberikan hak tanggungan dilakukan oleh penerima kuasa berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang

---

<sup>55</sup> Hasil Wawancara Penulis dengan Notaris/PPAT Hj. IHDINA NIDA MARBUN, tgl 7 Desember 2020, pkl 13.00 WIB.

diberikan oleh pemberi kuasa, sehingga keabsahan pelaksanaan pemberian hak tanggungan tergantung dari keabsahan surat kuasa membebaskan hak tanggungannya.

Sejalan dengan hal tersebut, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) harus diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan dan harus memenuhi persyaratan tersebut mengenai muatannya sebagaimana yang ditetapkan pada Pasal 15 undang-undang hak tanggungan. tidak terpenuhinya persyaratan mengenai muatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan akan batal demi hukum, yang berarti pula surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Pada umumnya yang lebih/paling berkepentingan untuk membuat kuasa untuk memberikan hak tanggungan adalah mereka-mereka yang tempat tinggalnya jauh dari tempat/ letak persil yang akan dijaminakan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak dibuat sendiri oleh pemberi hak tanggungan, atau tidak memenuhi persyaratan seperti diatas.

Berdasarkan ulasan diatas, maka prosedur pembebanan hak tanggungan yang menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagaimana yang dimaksud Pasal 15 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan, harus memenuhi persyaratan-persyaratan dibawah ini :



1. Wajib dibuat dengan akta Notaris dan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :
  - a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan hak tanggungan.
  - b. tidak memuat kuasa substitusi.
  - c. Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah hutang, dan nama serta identitas kreditornya, nama identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan.
2. Tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.
3. Mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan berkas-berkas yang diperlukan.
4. Mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan berkas-berkas yang diperlukan.
5. Prosedur pada angka 3 (tiga) dan 4 (empat) diatas tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundangundangan yang berlaku.

6. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam waktu yang ditentukan pada angka 3 (tiga), 4 (empat) dan 5 (lima) adalah batal demi hukum

Berkaitan dengan permasalahan pertama skripsi ini disamping syarat utama pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), kita juga perlu mengetahui lebih lanjut mengenai isi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang merupakan persyaratan yang harus dipenuhi, untuk itu kita harus memperhatikan antara lain, persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) huruf a Undang-undang hak tanggungan, disyaratkan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan. Jadi yang dilarang adalah memasukkan kewenangan-kewenangan lain yang tidak ada kaitannya langsung dengan tindakan membebankan hak tanggungan.<sup>56</sup> Didalam penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf a diberikan contoh bahwa kewenangan-kewenangan yang dilarang untuk dimasukkan adalah memuat kuasa untuk menjual, kuasa untuk menyewakan, dan kuasa memperpanjang hak atas tanah.

---

<sup>56</sup> Hasil Wawancara Penulis dengan Notaris/PPAT Hj. IHDINA NIDA MARBUN, tgl 7 Desember 2020, pkl 13.00 WIB.

Penjelasan lainnya terdapat dalam blangko akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 yang memuat pula kewenangan untuk memberikan dan menyetujui janji-janji tertentu, tetapi kesemuanya adalah janji-janji yang berkaitan dengan pembebanan hak tanggungan. Dari ketentuan ini kita mengetahui bahwa pembuat undang-undang menghendaki agar kuasa membebankan hak tanggungan dibuat dalam suatu akta yang khusus hanya memuat kewenangan membebankan hak tanggungan.

Dengan demikian menurut penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf a undang-undang hak tanggungan, menuntut agar Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat secara khusus hanya memuat pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan saja, sehingga demikian pula harus dibuat terpisah dari akta-akta yang lain. Dahulu pemberian kuasa memasang hipotik sering kali diberikan dalam satu akta dengan perjanjian kredit, sepanjang perjanjian kredit dibuat dengan akta Notaris. Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah berserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah terutama Pasal 15 ayat (1), maka kuasa membebankan hak tanggungan tidak lagi disatukan dengan perjanjian kredit, tetapi wajib dibuat terpisah secara khusus.

Apabila syarat ini tidak dipenuhi mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), sehingga konsekuensi hukum yang ditetapkan berupa “batal demi hukum”

### C. Kedudukan SKMHT Sebagai Dasar Hukum Dalam Pembuatan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disamping sumber sumber lainnya. Berarti perikatan adalah suatu pengertian abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang kongkrit atau suatu peristiwa.<sup>57</sup> Miru berpendapat bahwa dia tidak ingin membedakan antara hukum perjanjian dan hukum kontrak. Lebih lanjut dikatakan bahwa pembagian antara hukum kontrak dan hukum perjanjian tidak dikenal dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW) karena dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW) hanya dikenal perikatan yang lahir dari perjanjian dan yang lahir dari undang-undang.<sup>58</sup>

Unsur-unsur dalam suatu perjanjian sangat lah penting dan menentukan sah tidak nya suatu perjanjian bahkan sangat mutlak keberadaanya dan apabila unsur-unsur ini tidak ada maka akan menyebabkan satu perjanjian itu batal demi hukum. Dalam perkembangan doktrin ilmu hukum dikenal adanya tiga unsur dalam perjanjian, yaitu: unsur Esensialia, unsur Naturalia, unsur Aksidentalialia.<sup>59</sup>

---

<sup>57</sup> Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hal.20.

<sup>58</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak.Jakarta Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hal. 5.

<sup>59</sup> Mulyadi, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta, PT. Radja Grafindo Persada, Jakarta, 2009, hal. 10.

### 1. Unsur *Essentialia*

Unsur *essentialia* adalah sesuatu yang harus ada yang merupakan hal pokok sebagai syarat yang tidak boleh diabaikan dan harus dicantumkan dalam suatu perjanjian. Bahwa dalam suatu perjanjian haruslah mengandung suatu ketentuan tentang prestasi-prestasi. Hal ini adalah penting disebabkan hal inilah yang membedakan antara suatu perjanjian dengan perjanjian lainnya.

Unsur *Essentialia* sangat berpengaruh sebab unsur ini digunakan untuk memberikan rumusan, definisi dan pengertian dari suatu perjanjian. Jadi essensi atau isi yang terkandung dari perjanjian tersebut yang mendefinisikan apa bentuk hakekat perjanjian tersebut. Misalnya essensi yang terdapat dalam definisi perjanjian jual beli dengan perjanjian tukar menukar. Maka dari definisi yang dimuat dalam definisi perjanjian tersebutlah yang membedakan antara jual beli dan tukar menukar.<sup>60</sup>

### 2. Unsur *Naturalia*

*Naturalia* adalah ketentuan hukum umum, suatu syarat yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian. Unsur-unsur atau hal ini biasanya dijumpai dalam perjanjian-perjanjian tertentu, dianggap ada kecuali dinyatakan sebaliknya.

Merupakan unsur yang wajib dimiliki oleh suatu perjanjian yang menyangkut suatu keadaan yang pasti ada setelah diketahui unsur

---

<sup>60</sup> Rudi Pradiseta Sudirja, *Unsur-Unsur Perjanjian*, <http://www.rudipradisetia.com/2010/11/unsur-unsur-dalam-perjanjian-dalam.html>, Bandung, diakses tgl. 21 Januari 2010 pk. 14:27 WIB.

essensialianya. Jadi terlebih dahulu harus dirumuskan unsur *essensialianya* baru kemudian dapat dirumuskan unsur *naturalianya*. Misalnya jual beli unsur *naturalianya* adalah bahwa si penjual harus bertanggung jawab terhadap kerusakan-kerusakan atau cacat-cacat yang dimiliki oleh barang yang dijualnya. Misalnya membeli sebuah televisi baru. Jadi unsur *essensialia* adalah unsur yang selayaknya atau sepatutnya sudah diketahui oleh masyarakat dan dianggap suatu hal yang lazim atau lumrah.<sup>61</sup>

### 3. Unsur *Aksidentalialia*

Yaitu berbagai hal khusus (*particular*) yang dinyatakan dalam perjanjian yang disetujui oleh para pihak. *Accidentalialia* artinya bisa ada atau diatur, bisa juga tidak ada, bergantung pada keinginan para pihak, merasa perlu untuk memuat atau kah tidak. Selain itu aksidentalialia adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Jadi unsur *aksidentalialia* lebih menyangkut mengenai faktor pelengkap dari unsur *essensialia* dan *naturalia*, misalnya dalam suatu perjanjian harus ada tempat dimana prestasi dilakukan.<sup>62</sup>

Berdasarkan unsur diatas maka dalam pemberian jaminan terhadap bank yang dimana dibuatkannya menjadi SKMHT yang dimana termuat dalam undang-undang

---

<sup>61</sup> *Ibid.*

<sup>62</sup> *Ibid.*

Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan. Sedangkan dasar hukum pemberian surat kuasa membebaskan hak tanggungan adalah mengacu pada Pasal 15 undang undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda benda yang berkaitan dengan tanah. Pembebanan hak tanggungan ini dimaksudkan agar kreditor mendapat jaminan yang mempunyai kekuatan hukum yang kuat dalam mengeksekusi jaminan untuk menutupi utang debitor yang tertunggak.

Dalam Pasal 15 Ayat (1) undang-undang hak tanggungan menyatakan bahwa surat kuasa membebaskan hak tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:<sup>63</sup>

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan hak tanggungan.
2. Tidak memuat kuasa substitusi.
3. Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan.

Tahap pembuatan akta pemberian hak tanggungan. dalam Pasal 15 Ayat (6) undang-undang hak tanggungan menyatakan bahwa surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), ataupun waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum. Selanjutnya akta pemberian hak tanggungan tersebut di daftarkan pada kantor pertanahan setempat guna untuk melahirkan sertipikat hak tanggungan untuk

---

<sup>63</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak tanggungan oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 2010, hal.1

melindungi Kreditor atas jaminan hak atas tanah beserta bangunan yang ada di atasnya tersebut. Sehingga SKMHT sebagai suatu proses yang ditempuh dalam peralihan hak atas tanah yang dijadikan jaminan hak tanggungan melalui suatu proses pemberian, pendaftaran, dan pencoretan hak tanggungan tersebut. Oleh karena itu, aspek mekanisme (sistem dan prosedur) menjadi penting dalam penyelenggaraan surat kuasa membebaskan hak tanggungan tersebut.<sup>64</sup>

Dengan pemberian surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang selanjutnya yang diikuti akta pemberian hak tanggungan menjadikan bank yakin bahwa agunan yang diserahkan dapat dieksekusi untuk melunasi utang debitor yang tertunggak. Hal ini didasarkan pada Pasal 14 ayat 2 dan 3 bahwa: Sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 memuat irah irah dengan kata kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dan Sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 2 mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.<sup>65</sup>

Mekanisme pemberian hak tanggungan dalam SKMHT merupakan kunci terjadinya proses pelimpahan kepada pihak ketiga, karena di dalamnya terdapat janji pelunasan utang. Hal ini diatur dalam Pasal 10 ayat (2) undang-undang hak tanggungan bahwa, “pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk

---

<sup>64</sup> Fieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata Hak-hak yang Memberi Jaminan*, IND HILL CO, 2009, Jakarta, hal. 167-168.

<sup>65</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Op Cit*, hal. 5.



memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu”, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>66</sup>

Jika melihat ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT dan penjelasannya, serta ketentuan Pasal 8 undang-undang Perbankan, maka pada tataran hukum formal dimungkinkan untuk menjadikan bukti girik, rincik dan sejenisnya dijadikan jaminan utang, akan tetapi pada tataran operasional bank sulit menerima tanda bukti tersebut. Hal inilah yang menjadi permasalahan, sebab dalam kenyataan bank akan menerima tanah yang akan dijadikan agunan jika tanah tersebut telah memiliki sertipikatnya. Sementara itu, banyak masyarakat yang memiliki tanah namun belum mendaftarkan tanahnya. Masih banyak masyarakat yang mengajukan jaminan tanah hanya dengan rincik ataupun akta jual beli.<sup>67</sup>

Padahal bank hanya menerima sertipikat sebagai bukti kepemilikan tanah yang akan dijadikan agunan pelaksanaan surat kuasa membebaskan hak tanggungan. Selanjutnya mengenai pendaftaran hak tanggungan, yang merupakan salah satu hal penting dalam prosedur pembebanan hak tanggungan. Hal ini telah ditegaskan dalam Pasal 13 UUHT yang mengatur bahwa, “pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan”.

---

<sup>66</sup> Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, 2010, Bandung, hal, 367.

<sup>67</sup> *Ibid*, hal. 368.

Kedudukan SKMHT yang dibuat oleh Notaris atau PPAT dapat dipergunakan meskipun dalam hal pemberi hak tanggungan berhalangan hadir dalam memberikan hak tanggungan dan menandatangani APHT sehingga dikuasakan kepada pihak lain. Jangka waktu berlakunya SKMHT adalah satu bulan dalam hal dijadikan objek hak tanggungan hak atas tanah yang sudah didaftar, dan tiga bulan untuk jaminan hak atas tanah yang belum didaftar atau bila mana hak atas tanah yang bersangkutan sudah bersertipikat, tetapi belum tercatat atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegangnya hak yang baru.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga hak tanggungan yang kuat, diantaranya mengenai kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). SKMHT hanya merupakan proses atau tahap menuju pembuatan APHT yang mempunyai jangka waktu seperti telah ditentukan UUHT. Selain itu SKMHT tersebut hanya merupakan lembaga kuasa dan bukan sebagai lembaga jaminan dalam pelunasan suatu kredit. Berarti SKMHT tidak memberikan kedudukan apapun kepada pihak bank sebagai kreditur.

## **BAB IV**

### **PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS KEPADA KREDITUR DALAM PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN**

#### **A. Tanggungjawab Notaris Ditinjau Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris**

##### **1. Bentuk Tanggung Jawab Seorang Notaris Dari Segi Hukum Administrasi**

Fungsi dan peran Notaris dalam pembangunan nasional dewasa ini semakin kompleks, semakin luas dan berkembang sehingga berbagai tantangan dihadapi oleh Notaris dalam melaksanakan jabatannya. Dalam melaksanakan tugas jabatannya seorang Notaris harus berpegang teguh kepada undang-undang jabatan Notaris (UU Perubahan atas UUJN) dan kode etik Notaris, karena tanpa itu harkat dan martabat profesionalisme seorang Notaris akan hilang sama sekali. Sejak tahun 1987 oleh departemen kehakiman sekarang kementerian hukum dan HAM diisyaratkan, bahwa seseorang untuk dapat diangkat sebagai Notaris selain harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 3 UU Perubahan atas UUJN harus dapat membuktikan pula bahwa ia telah lulus ujian kode etik yang diselenggarakan oleh Ikatan Notaris Indonesia (INI) berdasarkan wewenang yang diberikan oleh Kementerian Hukum dan HAM kepada INI.

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang diundangkan pada tanggal 6 Nopember 2004 dalam lembaran negara republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117 (UUJN) jo. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang diundangkan pada tanggal 15 Januari 2014 Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3 (UU Perubahan atas UUJN) mengandung hukum materil maupun hukum formal, misalnya ketentuan-ketentuan mengenai kedudukan dan fungsi Notaris.

Selanjutnya sebagai suatu jabatan kepercayaan yang menjalankan sebagian dan wewenang pemerintah, maka dari seorang Notaris juga dituntut adanya sikap dan watak yang tidak tercela dengan suatu ukuran yang lebih dari pada yang berlaku pada para anggota masyarakat pada umumnya. Mengenai hal ini tentunya diperlukan suatu utama bagi sikap dan watak dari seorang Notaris dan tolok ukur tersebut termuat dari kode etik indonesia.<sup>68</sup>

Kode etik adalah suatu tuntutan, bimbingan atau pedoman moral atau kesusilaan untuk suatu profesi tertentu. Dengan kata lain kode etik Notaris adalah tuntutan, bimbingan atau pedoman moral/kesusilaan Notaris baik selaku pribadi maupun pejabat umum yang diangkat pemerintah dalam rangka pemberian pelayanan umum, khususnya dalam bidang pembuatan akta. kode etik ini

---

<sup>68</sup> Hasil Wawancara Penulis dengan Notaris/PPAT Hj. IHDINA NIDA MARBUN, tgl 7 Desember 2020, pkl 13.00 WIB.

umumnya memberikan petunjuk kepada para anggotanya untuk berpraktek dalam profesi, khususnya menyangkut bidang-bidang sebagai berikut:

- a. Hubungan antara klien dan tenaga ahli dalam profesi;
- b. Pengukuran dan standar evaluasi yang dipakai dalam profesi;
- c. Penelitian dan publikasi/penertiban profesi;
- d. Konsultasi dari praktek pribadi;
- e. Tingkat kemampuan/kompensasi yang umum;
- f. Administrasi personalia;
- g. Standar-standar untuk pelatihan.<sup>69</sup>

Jabatan Notaris selain sebagai jabatan yang menggeluti masalah-masalah teknis hukum, juga harus ikut berpartisipasi aktif dalam pembangunan hukum nasional. Oleh karena itu, Notaris harus senantiasa menghayati idealisme perjuangan bangsa secara menyeluruh terutama dalam rangka peningkatan jasa pelayanan kepada masyarakat. Notaris wajib mengikuti perkembangan hukum nasional yang pada akhirnya Notaris mampu melaksanakan profesinya secara profesional.

Dalam menjalankan tugasnya, Notaris harus menyadari kewajibannya, bekerja mandiri, jujur, tidak memihak dan penuh rasa tanggung jawab serta memberikan pelayanan kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan sebaik-baiknya. Profesi Notaris termasuk ke dalam jenis profesi yang dinamakan profesi luhur untuk membantu memberikan kepastian terhadap hubungan hukum yang dibangun para pihak dalam melaksanakan kehidupan bermasyarakat,

---

<sup>69</sup> K. Lubis Suhrawardi, *Etika Profesi Notaris*: Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal.13.

sehingga penghasilan atas jasanya seharusnya bukan dijadikan motivasi utamanya.

Dalam kaitan itu, yang menjadi motivasi utamanya adalah kesediaan yang bersangkutan untuk melayani sesamanya. Oleh karena itu, jabatan atau profesi Notaris dalam pembuatan akta merupakan jabatan kepercayaan yang harus dipertanggungjawabkan baik secara hukum maupun secara etika profesi. Akta yang dibuat oleh Notaris adalah akta yang bersifat otentik, oleh karena itu Notaris dalam membuat akta harus hati-hati dan selalu berdasar pada peraturan.<sup>70</sup>

Dalam pembuatan akta otentik, Notaris harus bertanggung jawab apabila atas akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh Notaris. Sebaliknya apabila unsur kesalahan atau pelanggaran itu terjadi dari para pihak penghadap, maka sepanjang Notaris melaksanakan kewenangannya sesuai peraturan. Notaris bersangkutan tidak dapat diminta pertanggungjawabannya, karena Notaris hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan ke dalam akta. Keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak adalah menjadi tanggung jawab para pihak.

Apabila Notaris sebagai pejabat umum dalam menjalankan kewenangannya membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, maka Notaris sebagai pejabat umum tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban dari segi hukum atas akta

---

<sup>70</sup> C. S. T Kansil dan Christine S. T, *Pokok-Pokok Etika Profesi Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2008, hal. 5.

yang dibuatnya tersebut. Namun apabila dikaitkan dengan ketentuan Pasal 84 UUJN, akta yang dibuat oleh Notaris tersebut tidak mempunyai kekuatan notariil sebagai akta otentik, melainkan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum. Akta yang dibuat oleh Notaris mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan, apabila akta tersebut tidak atau kurang syarat subyektifnya diantaranya pihak-pihak atau para penghadap tidak cakap bertindak dalam hukum, sedangkan akta menjadi batal demi hukum jika akta tersebut dibuat tidak memenuhi syarat obyektif, misalnya tidak ada obyek yang diperjanjikan atau akta tersebut dibuat bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum maupun kesusilaan.

Namun Notaris adalah manusia yang tidak luput dari kesalahan dalam pembuatan akta tersebut, untuk itu jika terjadi baik karena disengaja maupun kelalaiannya Notaris melakukan kesalahan, maka dapat dimintakan tanggung jawab baik dari segi hukum pidana, perdata maupun administrasi. Mengenai sanksi hukum administrasi berupa teguran lisan, tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat tidak ada penjelasan lebih lanjut dalam keadaan bagaimana Notaris diberikan sanksi dengan kualifikasikan sebagaimana tersebut dalam Pasal 85 UUJN.

Sanksi hukum administrasi terhadap Notaris karena kesalahannya yang membuat akta otentik menurut Pasal 85 UUJN menyangkut ketentuan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 7, Pasal 15 ayat (1,2 dan 3), Pasal 16

ayat (1) huruf a, Pasal 16 ayat (1) huruf b Pasal 16 ayat (1) huruf c, Pasal 16 ayat (1) huruf d, Pasal 16 ayat (1) huruf e, Pasal 16 ayat (1) huruf f, Pasal 16 ayat (1) huruf g, Pasal 16 ayat (1) huruf h, Pasal 16 ayat (1) huruf I, Pasal 16 ayat (1) huruf j, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 17, Pasal 20, Pasal 27, Pasal 32, Pasal 37, Pasal 54, Pasal 58, dan/atau Pasal 63, dapat dikenai sanksi berupa:

- a. Teguran lisan;
- b. Teguran tertulis;
- c. Pemberhentian sementara;
- d. Pemberhentian dengan hormat: atau
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat.

## 2. Bentuk Tanggung Jawab Seorang Notaris Dari Segi Hukum Perdata

Sebagaimana disebutkan di atas, bahwa akta yang dibuat oleh Notaris berkaitan dengan masalah keperdataan yaitu mengenai perikatan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih meskipun memungkinkan dibuat secara sepihak (sifatnya hanya menguatkan). Sifat dan asas yang dianut oleh hukum perikatan khususnya perikatan yang lahir karena perjanjian, bahwa undang-undang hanya mungkin dan boleh diubah atau diganti atau dinyatakan tidak berlaku, hanya oleh mereka yang membuatnya, maksudnya kesepakatan kedua belah pihak yang dituangkan dalam suatu akta otentik mengikat kedua belah pihak sebagaimana mengikatnya undangundang.

Pasal 84 UUJN menetapkan bahwa "dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga



kepada Notaris". Dalam hal ini, Notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik, jika terjadi kesalahan baik disengaja maupun karena kelalaiannya mengakibatkan orang lain (akibat dibuatnya akta) menderita kerugian, yang berarti Notaris telah melakukan perbuatan melanggar hukum.

Perbuatan melanggar hukum diartikan sebagai “berbuat atau tidak berbuat melanggar hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban hukum orang yang berbuat itu sendiri atau bertentangan dengan kesusilaan atau sikap berhati-hati sebagaimana sepatutnya dalam lalu lintas masyarakat, terhadap diri atau barang-barang orang lain.

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 84 UUJN, bahwa tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam beberapa Pasal, maka jika salah satu pasal tersebut dilanggar berarti terjadi perbuatan melanggar hukum, sehingga unsur harus ada perbuatan melanggar hukum sudah terpenuhi. Perihal kesalahan dalam perbuatan melanggar hukum, dalam hukum perdata tidak membedakan antara kesalahan yang ditimbulkan karena kesengajaan pelaku, melainkan juga karena kesalahan atau kurang hati-hatinya pelaku. Ketentuan ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Riduan Syahrani sebagai berikut: “tidak kurang hati-hati”. Notaris yang membuat akta ternyata tidak sesuai dengan wewenangnya dapat terjadi karena

kesengajaan maupun karena kelalaiannya, yang berarti telah salah sehingga unsur harus ada kesalahan telah terpenuhi.<sup>71</sup>

Gugatan ganti kerugian atas dasar perbuatan melanggar hukum apabila pelaku melakukan perbuatan yang memenuhi keseluruhan unsur Pasal 1365 KUH Perdata, mengenai siapa yang diwajibkan untuk membuktikan adanya perbuatan melanggar hukum, menurut Pasal 1865 KUH Perdata menentukan: "setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atas peristiwa tersebut". Hal ini berarti bahwa dalam perbuatan melanggar hukum, yang diwajibkan untuk membuktikan adanya perbuatan melanggar hukum adalah pihak yang haknya dilanggar yang harus membuktikan bahwa haknya telah dilanggar oleh orang lain. Oleh karenanya jika pihak yang merasa haknya dirugikan, namun tidak dapat membuktikan adanya pelanggaran hak karena salah satu unsur tidak terpenuhi, maka gugatan ganti kerugian atas dasar perbuatan melanggar hukum tidak akan berhasil.

Pasal 1246 KUH Perdata menentukan bahwa "biaya, rugi, dan bunga yang oleh si berpiutang boleh menuntut akan penggantinya, terdirilah pada umumnya atas rugi yang dideritanya dan untung yang sedianya harus dapat dinikmatinya....". Mengenai biaya, rugi, bunga dijelaskan lebih lanjut oleh

---

<sup>71</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2008, hal. 264.

Subekti sebagai berikut: biaya maksudnya yaitu yang benar-benar telah dikeluarkan. Kerugian maksudnya kerugian yang benar-benar diderita akibat kelalaian dari debitur. Sedangkan bunga maksudnya yaitu keuntungan yang telah diperhitungkan sebelumnya akan di terima.<sup>102</sup> Mengenai gugatan ganti kerugian yang berupa penggantian biaya, rugi dan bunga ini tidak sepenuhnya harus terpenuhi, melainkan cukup dengan kerugian yang benar-benar telah diderita oleh kreditur karena kelalaian debitur yang tidak memenuhi kewajiban yang timbul karena perjanjian.

**B. Akibat Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Oleh Notaris**

Ketika seorang klien datang menghadap kepada seorang Notaris untuk dibuatkan suatu akta, adalah suatu hal yang lazim bahwa klien tersebut ingin agar akta yang dibuat Notaris tersebut adalah suatu akta yang otentik karena pentingnya kekuatan pembuktian dari suatu akta otentik tersebut. Oleh karena itu, adalah suatu hal yang wajar jika klien Notaris menuntut ganti rugi kepada Notaris apabila akta yang dibuat Notaris atas permintaan klien tersebut ternyata hanya mempunyai kekuatan pembuktian akta dibawah tangan.

Berdasarkan Hasil Wawancara Penulis dengan Notaris/PPAT Hj. IHDINA NIDA MARBUN, beliau mengatakan Apabila kita melihat kekuatan pembuktian SKMHT yang dibuat Notaris yang hanya berpedoman pada cara pengisian SKMHT yang ditetapkan dalam PMNA/KaBPN Nomor 3/1997, yang tidak memenuhi syarat-syarat formil dari

suatu akta Notaris, maka Notaris tersebut dapat dituntut oleh klien yang meminta dibuatkan SKMHT tersebut oleh Notaris, karena SKMHT tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Dan karena SKMHT tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan maka adalah suatu hal yang wajar bahwa hal tersebut menimbulkan kerugian yang besar bagi klien tersebut karena SKMHT tersebut tidak dapat dijadikan dasar bagi pembuatan APHT yang menimbulkan akibat bahwa hak tanggungan tersebut tidak dapat didaftarkan di kantor pertanahan.<sup>72</sup>

Ihdina Nida Marbun juga mengatakan oleh karena itu, adalah penting bagi seorang Notaris dalam membuat setiap akta untuk dengan cermat dan seksama memperhatikan dan mentaati segala ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam UUJN dan kode etik Notaris, sehingga kekuatan pembuktian sebagai akta otentik dari akta yang dibuat Notaris tersebut tidak dapat dibantah oleh siapapun dan setiap orang akan mengakui akta Notaris tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Dan apabila hal tersebut terjadi maka Notaris tersebut akan terhindar dari segala tuntutan atas akta yang dibuatnya serta dapat menjaga martabat dan integritas Notaris dimata masyarakat.

Untuk menjawab pertanyaan ini maka rujukan konsep yang dipakai sebagai pisau analisa adalah UUJN yang menjadi pedoman bagi seorang Notaris dalam menjalankan tanggungjawabnya. Pada bagian ini kita akan menganalisis akibat

---

<sup>72</sup> Hasil Wawancara Penulis dengan Notaris/PPAT Hj. IHDINA NIDA MARBUN, tgl 7 Desember 2020, pkl 13.00 WIB.

hukum terhadap akta SKMHT yang tidak memenuhi syarat sebagai akta otentik dan akibat hukum yang mesti ditanggung oleh seorang Notaris apabila SKMHT yang di buatnya hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

#### 1. Akibat hukum terhadap akta SKMHT

Dari analisa terhadap otentisitas akta SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris sebagaimana yang digambarkan sebelumnya maka jelas tergambar bahwa ada beberapa syarat formil yang berkaitan dengan bentuk akta yang tidak dapat dipenuhi oleh format akta SKMHT yang diatur oleh Perkaban No 8 Tahun 2012, khususnya yang berkaitan dengan awal akta dan akhir/ penutup akta, jika dikaitkan dengan bentuk akta yang diatur dalam Pasal 38 UUJN-P. Dengan tidak terpenuhinya syarat formill yang berkaitan dengan bentuk akta tersebut, maka akta SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris dengan menggunakan format akta Perkaban No 8 tahun 2012 tidak memenuhi syarat sebagai akta otentik.

Menurut ketentuan Pasal 1869 KUHPerdara menyatakan bahwa: “suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak jawabnya pegawai dimaksud diatas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai otentik. Namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika ia ditanda tangani oleh para pihak-pihak. Demikian hal nya Pasal 41 UUJN-P yang menyatakan bahwa : pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan

Pasal 40 mengakibatkan akta hanya akan mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan”.

tentang perbedaan terbesar antara akta otentik dengan akta di bawah tangan maka akta dibawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial dan kemungkinan akan hilangnya akta yang dibuat dibawah tangan yang lebih besar dibandingkan dengan akta otentik. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian lahir sesuai dengan asas *acta publica probant seseipsa* sedang akta dibawah tangan tidak mempunyai kekuatan lahir. Hal ini berarti bahwa akta dibawah tangan dibawah ini berlaku sah jika yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangannya itu artinya jika telah diakui kebenarannya oleh yang bersangkutan, barulah akta itu berlaku sebagai alat bukti sempurna bagi para pihak yang bersangkutan (Pasal 1875 KUHPerdara).

Dengan tidak terpenuhinya syarat autentisitas akta itu maka menurut penulis SKMHT yang dibuat oleh Notaris tersebut tidak dapat dijadikan dasar dalam pembuatan APHT. Sebagai mana diketahui bahwa ketika SKMHT tidak dapat dijadikan dasar dalam pembuatan APHT maka pihak kreditor akan terancam tidak memiliki hak sebagai kreditor konkuren yang mempunyai kekuatan eksekutorial terhadap objek yang dijaminakan karena

akan berlaku ketentuan jaminan umum, dengan demikian SKMHT nya juga menjadi batal demi hukum.<sup>73</sup>

## 2. Akibat Hukum Terhadap Notaris

Dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat, seorang Notaris sebagai profesional harus bertanggungjawab kepada dirinya sendiri dan kepada masyarakat. Bertanggungjawab kepada diri sendiri artinya bekerja karena integritas, moral, intelektual dan profesional sebagian dari kehidupannya. Dalam pelayanannya, seorang yang bekerja secara profesional selalu menjaga cita-cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban hati nurani bukan sekedar mencari keuntungan pribadi. bertanggung jawab kepada masyarakat artinya kesediaan untuk memberikan pelayanan sebaik mungkin sesuai dengan profesinya, tanpa membedakan, serta bertanggungjawab menanggung segala resiko yang timbul akibat pelayanan yang diberikan dari jasa Notaris.

Dengan kewenangan dalam membuat akta otentik tersebut maka Notaris dituntut untuk :

- a. Melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar, artinya akta yang dibuat itu menaruh kehendak hukum dan permintaan pihak yang berkepentingan karena jabatannya.

---

<sup>73</sup> Hasil Wawancara Penulis dengan Notaris/PPAT Hj. IHDINA NIDA MARBUN, tgl 7 Desember 2020, pkl 13.00 WIB.

- b. Menghasilkan akta yang bermutu, artinya akta yang dibuat itu harus sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya bukan dibuat-buat. Notaris harus dapat menjelaskan kepada para pihak yang berkepentingan tentang kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya
- c. Menghasilkan akta yang berdampak positif, artinya siapapun akan mengakui akta Notaris tersebut karena mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna

Dengan demikian, seorang Notaris memiliki tanggung jawab besar terhadap produk akta yang dibuatnya, dengan menghadirkan akta yang baik dan benar, bermutu dan berdampak positif. Harapan itu hanya bisa diwujudkan jika seorang Notaris dalam bekerja tunduk dan taat kepada UUJN dan kode etik Notaris.

Kewenangan utama dari seorang Notaris adalah membuat akta otentik. Kewenangan yang tidak ada pada profesi lain, oleh karena itu keotentikan suatu akta Notaris adalah suatu hal yang sangat penting. Itulah sebabnya seorang klien mempercayakan kepada seorang Notaris untuk dibuatkannya akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang dikehendaki oleh penghadap untuk dibuatkan suatu akta yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Begitu pentingnya alat bukti yang sempurna maka seorang Notaris dapat dituntut untuk mengganti biaya, ganti



rugi dan bunga oleh pihak yang mendapat kerugian yang diakibatkan akta yang dibuat Notaris hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan sebagaimana diatur dalam UUJN.

Jika dicermati lebih mendalam maka ketentuan–ketentuan dalam UUJN yang mengatur mengenai sanksi perdata terhadap Notaris tidak mengatur tentang mekanisme penerapan sanksi. Tanpa adanya sebuah pengaturan mengenai mekanisme penerapan sanksi perdata terhadap Notaris, dapat membuka kemungkinan interpretasi bahwa pembuktian terhadap akta Notaris yang terdegradasi kekuatannya menjadi akta di bawah tangan dapat dilakukan secara sepihak tanpa harus melalui proses gugatan kepengadilan.

Jika dalam proses peradilan penggugat dapat membuktikan gugatannya pengadilan memutuskan akta Notaris memiliki kekuatan sebagai akta dibawah tangan atau batal demi hukum, maka baru dapat membebaskan tuntutan penggugat kepada Notaris berupa penggantian biaya koma, ganti rugi, bunga. Demikian pula jika ternyata gugatan tersebut tidak terbukti atau ditolak oleh hakim, maka tidak menutup kemungkinan Notaris yang sebelumnya digugat mengajukan gugatan kepada para pihak yang sebelumnya telah menggugatinya. Hal ini sebagai upaya untuk mempertahankan hak dan kewajiban Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya berkaitan dengan akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris.

Prosedur seperti yang dijelaskan di atas harus dilakukan agar tidak terjadi penilaian sepihak atas suatu akta Notaris, hal ini dikarenakan akta Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, serta dapat dinilai dari aspek lahiriah, formal, dan materil. Hal ini sesuai dengan pendapat Habib Adjie,<sup>115</sup> bahwa jika ada prosedur yang tidak dipenuhi dan prosedur yang tidak dipenuhi dapat dibuktikan maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dan hakimlah yang berwenang untuk menilai pembuktiannya. Hal ini berarti, akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan tidak dari satu pihak saja, tapi harus dilakukan oleh atau melalui dan dibuktikan di pengadilan.

### **C. Hambatan-Hambatan Yang Dihadapi Notaris/PPAT Hj. Ihdina Nida Marbun Dalam Proses Pembuatan SKMHT Dalam Perjanjian Kredit Bank di Kota Medan**

Kendala pada pembuatan SKMHT khususnya oleh Notaris / PPAT yang membuat SKMHT tersebut secara yuridis tidak ditemukan. Hal ini dikarenakan pengaturan mengenai SKMHT telah jelas diatur dalam UUHT, akan tetapi hambatan tersebut ditemukan pada pengurusan secara administratif yaitu pada proses penggunaan SKMHT menjadi APHT dan besarnya biaya yang diperlukan dalam sertipikat objek SKMHT yang belum terdaftar.

Menurut keterangan dari Hj. Ihdina Nida Marbun, Notaris/PPAT di Kota Medan, bahwa dimana, dalam pelaksanaannya SKMHT yang memiliki jangka waktu 3 bulan (Pasal 15 ayat (4) UUHT) tidak cukup waktu untuk sampai pada tahap pemasangan APHT, dan konsekuensinya apabila telah lewat waktu maka SKMHT tersebut akan batal demi hukum. Akibatnya kreditur tidak memiliki hak untuk mengeksekusi jaminan yang diberikan debitur bila wanprestasi, dan debitur tidak mendapatkan biaya yang diperlukan dalam usaha bisnisnya. Hal ini dapat menimbulkan kerugian bagi kedua belah pihak.<sup>74</sup>

Lebih lanjut menurut keterangan beliau bahwa dalam prakteknya terhadap tanah yang belum bersertipikat atau terdaftar, setelah SKMHT ditandatangani maka proses yang sering menjadi hambatan adalah pensertipikatannya. Hal ini dikarenakan proses tersebut memerlukan waktu yang lama (biasanya lebih dari 3 bulan) dan juga biaya yang cukup besar.

Menurut keterangan dari Hj. Ihdina Nida Marbun, Notaris/PPAT di Kota Medan ternyata biaya menjadi salah satu hambatan peningkatan SKMHT menjadi APHT. Hal itu bukan karena biaya peningkatan SKMHT menjadi APHT oleh PPAT, namun karena proses selanjutnya yaitu pensertipikatan terhadap objek SKMHT yang belum terdaftar tersebut memerlukan biaya yang mahal. Sedangkan terhadap SKMHT lainnya yang tidak mengalami hambatan tersebut berlaku pasal 15 ayat (5) UUHT.

---

<sup>74</sup> Hasil Wawancara Penulis dengan Notaris/PPAT Hj. IHDINA NIDA MARBUN, tgl 7 Desember 2020, pkl 13.00 WIB.

Hal ini berdasarkan jumlah masing-masing kreditnya tersebut, dimana tidak perlu mentaati jangka waktu berlakunya surat kuasa, dalam hal untuk menjamin kredit tertentu yang diterapkan peraturan perundang-undangan, seperti kredit kecil, kredit kepemilikan rumah, dan lain-lain (Peraturan Menteri Negara Agraria/Keputusan Badan Pertanahan Nasional No. 4 tahun 1996 tentang penjelasan batas waktu penggunaan SKMHT untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu), yaitu sampai berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan. Dalam praktek nyat erhadap tanah yang belum bersertipikat/terdaftar, setelah SKMHT ditandatangani maka proses yang sering menjadi hambatan adalah pensertipikatannya. Hal ini dikarenakan proses tersebut memerlukan biaya yang cukup besar.

Menurut keterangan dari Hj. Ihdina Nida Marbun, Notaris/PPAT di Kota Medan berkaitan dengan ketentuan jangka waktu SKMHT terhadap hak atas tanah yang telah terdaftar dalam prakteknya tidak ditemui kendala untuk ditindaklanjuti dengan APHT, sebaliknya terhadap hak atas tanah yang belum terdaftar dalam praktek tidak dapat terealisasi dengan baik karena waktu yang diberikan tersebut tidak mencukupi kekurangan waktu tersebut terletak pada proses pesertipikatan hak atas tanah, sehingga proses pembuatan APHT mengalami pengunduran waktu.<sup>75</sup>

Dengan ketentuan mengenai jangka waktu berlakunya SKMHT yang singkat sedangkan jangka waktu perjanjian kredit lebih lama dari ketentuan tersebut, maka

---

<sup>75</sup> Hasil Wawancara Penulis dengan Notaris/PPAT Hj. IHDINA NIDA MARBUN, tgl 7 Desember 2020, pkl 13.00 WIB.

akan merugikan pihak kreditor. Karena tidak mustahil, bahwa kredit sudah menjadi macet sekalipun kredit baru diberikan belum tiga bulan. Kemacetan itu dapat terjadi bukan oleh karena analisis kreditor terhadap kelayakan usaha yang akan diberikan itu tidak baik, tapi kemacetan itu dapat terjadi sebagai akibat perubahan keadaan ekonomi atau perubahan peraturan yang terjadi. Bila terjadi perubahan keadaan tersebut, sudah tentu debitor akan enggan untuk memberikan SKMHT baru bila SKMHT yang lama telah habis jangka waktu berlakunya. Oleh karena itikad baik debitor melihat peluang untuk dapat mengelak dari tanggung jawabnya untuk membayar kembali hutangnya atau berusaha mengulur-ulur waktu. Debitor akan berusaha mencegah bank dapat membebani hak tanggungan diatas tanah yang telah diagunkan untuk kreditnya.

## **BAB V PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Tinjauan yuridis SKMHT dalam pembebanan hak tanggungan yaitu SKMHT sebagai salah satu sarana yang memiliki dasar hukum dalam mewujudkan kelancaran pelaksanaan perjanjian kredit para pihak khususnya antar kreditur dengan debitur. Untuk dapat berfungsi sebagai sarana hukum, maka SKMHT memerlukan kehadiran Notaris atau PPAT sebagai pihak atau lembaga yang memiliki kedudukan hukum dan dipercaya untuk memfasilitasi kepentingan-kepentingan para pihak yang terlibat dalam perjanjian Kredit terutama dalam hal pengaturan objek hak tanggungan
2. Pembuatan Surat Kuasa Membebankahn Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Dihadapan Notaris wajib dibuat dalam akta Notaris atau akta PPAT, meskipun demikian dalam prakteknya pembuatan akta SKMHT secara notariil hanya dapat dilaksanakan dengan mengikuti format blanko SKMHT Perkaban Nomor 8 Tahun 2012, karna dalam Pendaftaran SKMHT dengan bentuk notariil tidak diterima, Kantor Pertanahan berpedoman pada tata cara pengisian SKMHT yang ditetapkan Perkaban Nomor 8 Tahun 2012, ketidak sesuai dengan bentuk akta Notaris yang diatur dalam Pasal 38 UUJN, yaitu

terdapat kekurangan-kekurangan yang mengakibatkan akta SKMHT tersebut tidak memenuhi kriteria sebagai suatu akta Notaris yang otentik.

3. Pertanggungjawaban Notaris Kepada Kreditur Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan adalah Dalam pembuatan Akta Otentik, Notaris harus bertanggung jawab apabila atas akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh Notaris. Sebaliknya apabila unsur kesalahan atau pelanggaran itu terjadi dari para pihak penghadap maka sepanjang Notaris melaksanakan kewenangannya sesuai peraturan. Notaris bersangkutan tidak dapat diminta pertanggungjawabannya, karena Notaris hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan ke dalam akta. Keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak adalah menjadi tanggung jawab para pihak.

## **B. Saran**

1. Pembuatan hukum ini telah dilakukan sesuai dengan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun hendaknya para pihak khususnya kreditor agar mempertimbangkan penggunaan SKMHT dalam hal debitor meminjam kredit, karena perbedaan dari segi fungsi antara SKMHT dan APHT, perbedaan dari segi jangka waktu berlakunya maupun tentang perbedaan kedudukan kreditor pada SKMHT dan APHT. Sehingga kreditor dapat menilai apakah nilai kredit tersebut sesuai bila digunakan SKMHT atau langsung dengan APHT.

2. Disarankan dan diharapkan bagi pihak Notaris/PPAT untuk tegas dan pasti dalam melaksanakan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT No. 4 Tahun 1996, dimana SKMHT yang dibuat dengan akta PPAT akan tunduk pada Pasal 96 ayat (1) Perkaban No. 8 Tahun 2012 dan SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris tunduk pada Pasal 38 UUJN No. 30 Tahun 2004. Karena pada prakteknya kedudukan SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris berdasarkan Pasal 96 ayat (1) tidak tepat, SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris itu diatur dalam Pasal 38 UUJN untuk memenuhi kriteria sebagai akta Notaris.
3. Notaris dalam menjalankan jabatannya harus secara profesional dalam arti jabatannya tersebut harus dijalankan dengan baik dan sesuai dengan ketentuan- ketentuan undang-undang yang berlaku. Oleh karena itu, selama ketentuan mengenai bentuk dan format SKMHT belum dilakukan perubahan, maka seorang Notaris harus mengikuti format SKMHT tersebut dengan melihat juga ketentuan yang terdapat dalam UUJN. Dalam hal ini seorang Notaris dapat melakukan perubahan-perubahan (*renvoi*) dalam format SKMHT, sehingga akta SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris tersebut tetap mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- A. Kohar, 2008, *Notaris dalam Praktek Hukum* , Alumni, Bandung.
- Ahmad Wiranti, 2010, *Hukum Hak tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Andarsasmita Komar, 2010, *Notaris II*, Sumur Bandung, Bandung.
- Adjie Habib, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan Tentang Notaris dan PPAT)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Budiono, Herlien, 2008, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-asas Wigati Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Christine S. T dan C. S. T Kansil, 2008, *Pokok-Pokok Etika Profesi Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Djumhana Muhamad, 2010, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, 2010, Bandung.
- Dwi, Saputro Anke, 2008, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu dan Masa Datang: 100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka, Jakarta.
- Fuady, Munir, 2013, *Hukum Jaminan Hutang*, Erlangga, Jakarta..
- Hermansyah, 2010, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenada Media, Jakarta.
- Harahap M.Yahya, 2008, *Segi-Segi Ilmu Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- Husni Hasbullah, Fieda, 2009, *Hukum Kebendaan Perdata Hak-hak yang Memberi Jaminan*, IND HILL CO, 2009, Jakarta.

- Lumban, Tobing GHS, 2008, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta.
- Lubis Suhrawardi K., 2010, *Etika Profesi Notaris*: Sinar Grafika, Jakarta.
- Mustofa, 2010, *Tuntutan Pembuatan AktaAkta PPAT*, Karya Media, Yogyakarta.
- Murjiyanto, dan Erna Sri Wibawanti, 2013, *Hak Atas Tanah Dan Peralihannya*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta.
- Miru Ahmadi, 2010, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak.Jakarta Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Mulyadi, 2009, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta, PT. Radja Grafindo Persada, Jakarta.
- Remy, Sjahdeini Sutan, 2008, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung.
- \_\_\_\_\_,\_\_\_\_\_,, 2010, *Hak tanggungan oleh Perbankan*, Alumni, Bandung.
- Subekti , 2008, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- Syahrani Riduan, 2008, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung.
- Subekti, 2009, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Salim H, 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Suratman, 2012, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung.

- Sutrisno, 2008, *Komentaris atas Undang-Undang Jabatan Notaris, Buku I, Diktat Kuliah Program Studi Magister Kenotariatan Sekolah Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara*, Medan.
- Santia Dewi dan R.M. Fauwas Diradja, 2011, *Panduan Teori & Praktik Notaris*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Soedewi Masjchoen Sofwan Sri, 2013, *Hukum Perdata Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta.
- Thong, Kie Tan, 2008, *Studi Notariat, Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta.
- Putra, Tje'Aman Edy, 2010, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta.
- Poesoko, Herowati, 2008, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta.
- Zinal, Asikin dan Amiruddin, 2014, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pres, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, 2008, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT.Raja Grafindo, Jakarta.

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

Undang – Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu

### C. Jurnal Ilmiah

Ahmad Mustain, *Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Sertipikat Hak Tanggungan Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Di Pt. Bri (Persero) Tbk. Kantor Cabang Cepu*, SKRIPSI, Universitas Negeri Semarang, 2013, hal. 2-3.

Dody Radjasa Waluyo, Jurnal, *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum*, Media Notariat (Menor), Edisi Oktober-Desember 2008, hal. 63.

Delia rizka, *kelemahan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) dalam pengikatan hak tanggungan*, Jurnal Universitas Sumatera Utara Volume 1 Nomor 2, Medan, 2017, hal. 78.

Gilang Wisudha, *Keabsahan Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan Yang Dibuat Terhadap Agunan Yang Masih Terikat Hak tanggungan Untuk Kreditor Lain*, Jurnal Legal Reasoning Vol. 1, No. 1, 2018, hal. 15

Indrawan, M. I., Alamsyah, B., Fatmawati, I., Indira, S. S., Nita, S., Siregar, M., ... & Tarigan, A. S. P. (2019, March). *UNPAB Lecturer Assessment and Performance Model based on Indonesia Science and Technology Index*. In Journal of Physics: Conference Series (Vol. 1175, No. 1, p. 012268). IOP Publishing.

Muhammad Iqbal, *Analisis Yuridis Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan Ke II (Kedua) Dan Berikutnya Sebagai Perpanjangan Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan I (Pertama) Yang Telah Berakhir Jangka Waktu*, Jurnal Universitas Sumatera Utara, Vol. 1 No. 2 Medan, 2016, hal. 143

- Nurhayati, S. (2019, November). *Review Of Islamic Maqashid On The Change From Wage Status To Debt Based On Constitutional Court Decision No. 72/PUU-XIII/2015*. In INTERNATIONAL HALAL CONFERENCE & EXHIBITION 2019 (IHCE) (Vol. 1, No. 1, pp. 297-307).
- Kashadi dan Purwahid Patrik, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan*, Jurnal Vol. 3 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.
- Rafianti, F. (2018, October). *IMPLEMENTATION OF ISLAMIC LAW ON THREE COUNTRIES (STUDY OF COMPARISON ON INDONESIA, MALAYSIA, AND BRUNAI DARUSALAM)*. In International Conference of ASEAN Prespective and Policy (ICAP) (Vol. 1, No. 1, pp. 339-343).
- Zarzani, T. R., Medaline, O., & Dartimnov, D. (2021). *A Legal Responsibility of a Notary for Actions Performed by Parties in the Making an Authentic Ded.* Budapest International Research and Critics Institute (BIRCI-Journal): Humanities and Social Sciences, 4(3), 4286-4294.

#### D. Internet

- Dahlan Ali, *Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Pengingkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertipikat Oleh Pihak Yang Dirugikan.*, Skripsi, Diakses melalui: <https://media.neliti.com/media/publications/281848-pertanggungjawaban-hukum-notaris-terhada-61b97f22.pdf>, tanggal 2 Februari, pukul 20.00 WIB.
- Dwi Yuni Pujiyanti, *Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Dalam Perjanjian Kredit Bank (Studi Di Kantor Notaris & Ppat Di Klaten)*, Skripsi, Diakses Melalui: <http://eprints.ums.ac.id/64040/9/NASKAH%20PUBLIKASI-449-3.pdf>, tanggal 2 februrari 2020, pukul 21.00 WIB.
- Setyaningsih, *Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto*. Skripsi, Diakses Melalui: <file:///C:/Users/ANDI/Downloads/2547-5779-1-SM.pdf>, tanggal 2 Februrari 2020 Pukul 21.00 WIB.
- Rudi Pradisetia Sudirja, *Unsur-Unsur Perjanjian*, <http://www.rudipradisetia.com/2010/11/unsur-unsur-dalam-perjanjian-dalam.html>, Bandung, diakses tgl. 21 Januari 2010 pkl. 14:27 WIB.