



**ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran**

PISSN: 2614-3542 EISSN: 2614-3550

Volume 6, Nomor 2, Juni 2023

Artikel diterbitkan 30 Juni 2023, DOI: <https://doi.org/10.23920/acta.v6i2.1467>

Halaman Publikasi: <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/issue/archive>

**REKONSEPTUALISASI KEWENANGAN NOTARIS DAN PPAT MEMBUAT SURAT KUASA
MEMBEBAK HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN HUKUM POSITIF DI INDONESIA**

Aslan Noor, Universitas Pasundan, Bandung, email: nooraslan@yahoo.com

Mohamad Bima Dwika, Universitas Pasundan, Bandung,

email: mohamad.228100017@mail.unpas.ac.id

Alviraisah Rodiah, Universitas Pasundan, Bandung, email: arivlahusna@gmail.com

Ryan Aditya Hardian, Universitas Pasundan, Bandung,

email: ryanadityahardianfh01@gmail.com

ABSTRAK

Surat Keterangan Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berdasarkan Pasal 15 ayat (1) UUHT merupakan salah satu proses dalam pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris dan PPAT dengan mengikuti ketentuan yang berlaku sesuai dengan jabatan yang dimilikinya, namun dalam praktik masih terdapat kebingungan karena Notaris menggunakan blanko/format berdasarkan PerKaban No. 8/2012, yang mana pengisian blanko/format tersebut seharusnya merupakan ketentuan yang menjadi pedoman bagi PPAT. Atas permasalahan tersebut diperlukan rekonseptualisasi atas kewenangan Notaris dan PPAT dalam membuat SKMHT. Penelitian ini menggunakan metode yuridis-normatif, dan spesifikasi penelitian deskriptif-analitis. Hasil penelitian rekonseptualisasi kewenangan Notaris dan PPAT membuat SKMHT yaitu bahwa Notaris berwenang membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN, akan tetapi dalam kewenangannya tersebut harus dibatasi. Pembatasan pemberian kewenangan kepada notaris dalam hal pembuatan akta pertanahan ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, diperlukan peran pemerintah untuk melakukan perubahan atas ketentuan UUJN dan UUHT, kemudian dilingkup Notaris dan PPAT hendaknya mengadakan pertemuan untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum serta tidak menimbulkan permasalahan hukum dikemudian hari.

Kata kunci: hak tanggungan; kepastian hukum; rekonseptualisasi.

ABSTRACT

Certificate of Encumbering Mortgage Rights (SKMHT) based on Article 15 paragraph (1) of the UUHT is one of the processes in granting Mortgage Rights made by Notaries and PPATs by following the applicable provisions by their positions, but in practice, there is still confusion, Notaries use blanks/formats based on PerKaban No. 8/2012, where the filling of these blanks/formats should be a provision that guides PPATs, on these problems a reconceptualization of the authority of Notaries and PPATs in making SKMHT is needed. This research uses a juridical-normative method and descriptive-analytical research specifications. The results is reconceptualization of the authority of Notaries and PPAT to make SKMHT are that Notaries are authorized to make deeds related to land as stipulated in Article 15 paragraph (2) letter f of the UUJN, but their authority must be limited, the limitation of granting authority to notaries in terms of making land deeds aims to provide legal certainty, the role of the government is needed to make changes to the provisions of the UUJN and UUHT, then the Notary and PPAT should hold a meeting to discuss this matter, to provide legal certainty and protection and not cause legal problems in the future.

Keywords: legal certainty; mortgage rights; reconceptualization.

PENDAHULUAN

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Pemberiaan Hak Tanggungan pada suatu objek harus didahului dengan perjanjian pokok, hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 10 angka (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT) yang menyebutkan bahwa:

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan dan perjanjian lain yang menimbulkan utang tersebut”.

Pemberian Hak Tanggungan selalu diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan, Akta tersebut merupakan jaminan pelunasan utang debitor kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang dilakukan oleh kreditor, dalam praktik perbankan, debitor biasanya belum memiliki secara sah atas objek jaminan yang akan dibebankan oleh Hak Tanggungan hal tersebut dikarenakan sertipikat objek hak tanggungan masih atas nama developer, objek hak tanggungan tidak satu domisili dengan debitor, yang membuat debitor tidak dapat hadir di hadapan PPAT, pada praktiknya pihak kreditor dalam hal ini perbankan akan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT) yang mana pihak bank atau kreditor dapat mewakili pemberi jaminan untuk melaksanakan pembebanan hak tanggungan dengan menandatangani APHT.

Surat Keterangan Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berdasarkan Pasal 15 ayat (1) UUHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT. SKMHT sebagai salah satu proses dalam pemberian Hak Tanggungan yang kewenangan untuk membuat SKMHT tersebut diberikan kepada Notaris dan PPAT, dengan mengikuti aturan-aturan yang berlaku sesuai dengan jabatan yang dimilikinya.

Notaris dengan jabatannya dalam membuat SKMHT sebagai salah satu proses pemberian Hak Tanggungan wajib berdasarkan aturan yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN). UUJN telah mengatur tentang Kewenangan Notaris pada Pasal 15 ayat (2) yang menyebutkan bahwa Notaris berhak membuat akta terkait pertanahan, yang mana dalam hal ini akta terkait pertanahan tersebut diantaranya SKMHT, dilaksanakan dengan menerbitkan akta notaris sendiri yang sudah diketik maupun dipersiapkan oleh notaris, terkait isian blanko/format SKMHT itu Notaris wajib berdasarkan aturan pada UUJN, membuat akta sesuai dengan ketentuan Pasal 38 UUJN. Praktikanya beberapa Notaris dalam membuat SKMHT tersebut menggunakan bentuk akta berdasarkan PerKaban Nomor 8 Tahun 2012, dan hal itu sangat keliru karena menyebabkan keotentikan atas SKMHT yang dibuatnya itu lenyap bilamana yang mengisikan blanko/format SKMHT berdasarkan PerKaban No. 8/2012 adalah Notaris¹.

¹ Ni Made Arnita Sari, “Wewenang Notaris Membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Menggunakan Blanko Yang Disediakan Oleh Badan Pertanahan Republik Indonesia”, *Jurnal Anologi Hukum*, Vol. 3, Januari 2021, hlm. 62-67.

Pada saat ini, dalam aturan yang mengatur mengenai kewenangan Notaris dalam membuat SKMHT berdasarkan Hukum positif di Indonesia sudah sangat jelas, namun dalam praktik masih terdapat kebingungan oleh Notaris, jika akta yang dibuatnya itu seharusnya wajib mengikuti ketentuan pembuatan akta otentik sebagaimana diatur dalam UUJN, namun Notaris masih sering menggunakan blanko/format berdasarkan PerKaban No. 8/2012 yang disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, yang mana pengisian blanko tersebut seharusnya merupakan ketentuan yang menjadi pedoman bagi PPAT.

Kebingungan tersebut disebabkan oleh karena adanya ketentuan Pasal 15 ayat (2) UUJN yang membuat Notaris berwenang dalam membuat akta tentang pertanahan, namun ketentuan tersebut dalam praktik tidak dapat berjalan dengan baik, dan atas permasalahan yang timbul tersebut tentu peran pemerintah sangat diperlukan dalam menjamin kepastian hukum terhadap pemberian kewenangan dalam hal pembuatan akta pertanahan yang dalam hal ini adalah SKMHT yang dibuat oleh Notaris, hal tersebut guna melindungi kepentingan seluruh *stake holder* terkait, atas permasalahan tersebut penulis tertarik untuk membahas mengenai kewenangan Notaris dan PPAT berdasarkan Hukum Positif di Indonesia, kemudian rekonseptualisasi atas kewenangan Notaris dalam membuat SKMHT.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis. Titik berat penelitian ini bertujuan untuk menganalisis terkait peraturan perundang-undangan yang berlaku dan teori hukum dengan praktik pelaksanaan dalam kenyataan. Data dikumpulkan melalui studi pustaka, kemudian dianalisis dengan metode normatif kualitatif.

PEMBAHASAN

Kewenangan PPAT Dalam Membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT berdasarkan Pasal 1 angka 1 PP PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Macam-macam PPAT dibagi menjadi dua yaitu PPAT Sementara dan PPAT Khusus. PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikualifikasikan sebagai Pejabat umum dan diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu di bidang peralihan dan pembebanan hak atas tanah.² Kewenangan PPAT berdasarkan Pasal 3 ayat (1) dan (2) PP PPAT yang menentukan bahwa :

² Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung: 2014, hlm. 91.

- (1) PPAT Mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun yang terletak didalam daerahnya.
- (2) PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Selanjutnya dalam Pasal 4 ayat (1) PP PPAT, PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

PPAT berdasarkan Pasal 2 ayat (1) PP PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan Hukum tersebut berdasarkan Pasal 2 ayat (2) PP PPAT, adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Berdasarkan penjelasan Pasal 2 ayat (2) PP PPAT di atas, dalam melaksanakan tugas pokoknya, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas suatu tanah. Sesuai dengan jabatannya PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik.

Pasal 2 ayat (2) PP PPAT huruf g dan h, salah satu kewenangan PPAT ialah membuat SKMHT dan APHT, SKMHT dan APHT tersebut dibuat dengan mengikuti ketentuan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PerKaban No. 8/2012) yang blanko/formatnya disediakan oleh BPN RI. Tata cara pengisiannya juga harus mengikuti ketentuan PerKaban No. 8/2012. SKMHT sudah disediakan dalam bentuk blanko/format oleh BPN RI, jadi PPAT tinggal mengisinya saja sesuai dengan petunjuk pengisian blanko/format SKMHT yang bersangkutan.

SKMHT yang dibuat oleh PPAT, bentuk aktanya harus sesuai dengan yang telah ditentukan oleh BPN RI yang berupa blanko/format SKMHT dan harus diingat wilayah kewenangan PPAT yang bersangkutan. SKMHT dalam bentuk akta autentik tertulis merupakan suatu keharusan dan wajib dilaksanakan, PPAT hanya mengisi sesuai data pada blanko/format SKMHT.³ Sebelumnya keharusan

³ A.A. Andi Prajitno, 2013, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Selaras, Malang: 2013, hlm. 114.

mengikuti dan mengisi blanko/format SKMHT bagi PPAT dan Notaris dalam membuat SKMHT juga dijelaskan dalam Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1039 tanggal 18 April 1996. Dari surat edaran tersebut, dapat diketahui bahwa hanya ada satu bentuk SKMHT, baik yang dibuat oleh PPAT maupun Notaris sebagaimana yang telah ditetapkan dalam PMNA/PerKaban No. 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban No. 8/2012. Hal ini mengandung arti, bahwa bentuk SKMHT harus mengikuti bentuk yang ditetapkan sebagaimana dalam PerKaban No. 8/2012.

Kewenangan Notaris Dalam Membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Notaris berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUJN adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Notaris selaku pejabat umum yang menurut Pasal 15 ayat (1) UUJN menyatakan bahwa;

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

Berdasarkan Pasal 15 ayat (2) UUJN selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris juga berwenang:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f. Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. Membuat Akta risalah lelang.

Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN menyebutkan bahwa Notaris berhak membuat akta terkait pertanahan, yang akta terkait pertanahan tersebut dikenal dengan SKMHT Notaril. SKMHT yang dibuat oleh Notaris harus dibuat berdasarkan UUJN dan tidak mengikuti ketentuan PerKaban Nomor 8 Tahun 2012. Berdasarkan Pasal 38 UUJN, dalam membuat akta SKMHT Notaril seharusnya memuat sebagai berikut:

1. Setiap Akta terdiri atas:
 - a. Awal Akta atau kepala Akta;
 - b. Badan Akta; dan

- c. Akhir atau penutup Akta.
2. Awal Akta atau kepala Akta memuat:
 - a. Judul Akta;
 - b. Nomor Akta;
 - c. Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
 - d. Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
3. Badan Akta memuat:
 - a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - c. Isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
 - d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
4. Akhir atau penutup Akta memuat:
 - a. Uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);
 - b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
 - c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta;
 - d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.
5. Akta Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.

Rekonseptualisasi Kewenangan Notaris dan PPAT Membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Berdasarkan Hukum Positif di Indonesia

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian khusus yang dibuat oleh kreditur bersama debitur atau dengan pihak ketiga yang membuat suatu janji dengan menjaminkan benda tertentu atau atas kesanggupan pihak ketiga dengan tujuan memberi keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian jaminan.

Perjanjian jaminan terdiri dari jaminan kebendaan dan perjanjian perorangan, namun dalam praktik perbankan perjanjian jaminan kebendaan dipilih kreditur untuk terjaminnya perlindungan dan kepastian haknya, untuk lebih mengamankan dana yang disalurkan kreditur pada debitur, kreditur akan meminta suatu jaminan khusus, lazimnya jaminan tersebut berupa tanah. Lembaga jaminan atas tanah ini dinamakan jaminan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan yang bersifat (*accessoir*) dimana

kelahiran, peralihan, eskistensi, eksekusi dan hapusnya suatu hak tanggungan ditentukan oleh adanya peralihan dan hapusnya piutang yang dijamin⁴.

Hak Tanggungan dinilai menjadi jaminan kredit perbankan paling aman, dan mudahnya mengidentifikasi objek jaminan, hal tersebut dikarenakan Hak Tanggungan memiliki hak absolut/hak kebendaan yaitu *droit de suite* dan *droit de preference*, yaitu hak pemenuhan piutang secara didahulukan dan memiliki hak separatis. Purwahid Patrik dan Kashadi menjelaskan bahwa;

“Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan yang kuat mempunyai *droit de preference* (mempunyai kedudukan diutamakan bagi pemegangnya) dan *droit de suite* (mengikuti objek Hak Tanggungan ditangan siapa pun objek itu berada) sebagai ciri-cirinya”⁵.

Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUHT menyatakan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Hak Tanggungan sebagai jaminan atas tanah tidak akan dapat menjadi perjanjian yang dapat berdiri sendiri, akan tetapi di dalam perjanjian tersebut harus ada klausa tentang pemberian hak tanggungan sebagai jaminan utang⁶. Klausula tersebut berdasarkan Pasal 10 ayat (2) UUHT dituangkan dalam APHT yang dibuat oleh PPAT, dengan di hadiri sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan (debitur) dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah⁷. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas (Pasal 11 ayat (1) UUHT) yang meliputi: Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, Domisili para pihak, pemegang dan pemberi hak tanggungan, Penunjukkan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin pelunasannya.

Pada tahap penandatanganan APHT oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan tersebut baru lahir pada saat dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan, berdasarkan Pasal 13 UUHT yaitu dengan melakukan pendaftaran. Kreditor yang lebih dahulu APHT-nya didaftar dalam Buku Tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan dialah (kreditor) yang harus lebih dahulu diutamakan dari kreditor lainnya. Pendaftaran Hak Tanggungan tersebut merupakan hal yang sangat penting bagi kreditor, sehubungan dengan munculnya hak tagih preferen dari kreditor, menentukan tingkat atau kedudukan kreditor terhadap sesama kreditor dalam hal ada sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas benda jaminan.⁸

Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebaskan Hak Tanggungan atas objek yang dijadikan jaminan dihadapan PPAT, namun dalam praktik karena lamanya pembebanan Hak Tanggungan, cukup tingginya biaya pembuatan Hak Tanggungan, kebutuhan

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta: 2005, hlm. 420.

⁵ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang: 2009, hlm. 109.

⁶ Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana, Jakarta: 2013, hlm. 117.

⁷ Racmadi Usman, “Kewenangan Notaris Dalam Membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dengan Akta”, *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 3, Oktober 2018, hlm. 7.

⁸ J. Satrio, *Hukum Jaminan: Hak Jaminan. Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti: Bandung, 1998, hlm. 38.

perbankan atas segeranya pemenuhan kredit, kebutuhan debitor, kemudian terkait Sertipikat belum diterbitkan dengan atas nama pemberi Hak Tanggungan, atas hal tersebut yang membuat debitor tidak dapat hadir di hadapan PPAT. Pada praktiknya pihak kreditor dalam hal ini perbankan akan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT) yang mana pihak bank atau kreditor dapat mewakili pemberi jaminan untuk melaksanakan pembebanan hak tanggungan dengan menandatangani APHT sebagaimana diatur di dalam Pasal 15 UUHT.

Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

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

Sesuai dengan ketentuan di atas, maka SKMHT bisa dibuat dengan akta Notaris, kemudian dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN dengan jelas memberikan suatu kewenangan kepada seorang notaris, jika notaris pun berwenang dalam membuat akta pertanahan. Pembuatan SKMHT oleh Notaris dengan akta ini sudah tentu harus mengikuti bentuk dan syarat ketentuan akta Notaris yang diatur dalam UUJN, namun bentuk SKMHT ternyata ditetapkan dalam bentuk isian/formulir sebagaimana diatur dalam PerKaban No. 8/2012, akibat tidak dilakukan pembuatan akta SKMHT sesuai dengan ketentuan yang berlaku menyebabkan APHT tidak mempunyai akibat hukum atau batal demi hukum.⁹

Akta Notaris merupakan akta autentik, yang pembuatannya harus dilakukan oleh pejabat yang berwenang membuat akta. Hal ini dipersyaratkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan, bahwa *“suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat-pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”*. Demikian juga ditegaskan dalam Pasal 1 angka 7 UUJN, yang menyatakan bahwa akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini, dalam hal ini UUJN mengatur suatu Akta otentik jika mengikuti ketentuan diantaranya:

1. Pasal 16 ayat (1) dan ayat (7) UUJN tentang pembacaan Akta.
2. Pasal 38 UUJN tentang bentuk Akta.
3. Pasal 39 UUJN tentang usia penghadap.
4. Pasal 40 UUJN tentang 2 orang saksi.
5. Pasal 44 UUJN tentang segera setelah dibaca dan ditandatangani
6. Pasal 48 UUJN tentang dilarang mengubah isi Akta
7. Pasal 49 UUJN tentang tata cara Renvoi
8. Pasal 50 UUJN tentang sebutkan jumlah Renvoi
9. Pasal 51 UUJN tentang membetulkan kesalahan dengan berita acara

⁹ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 2007, hlm. 57.

Terdapat perbedaan yang mempengaruhi keotentikan SKMHT, Notaris dalam membuat SKMHT wajib berdasarkan UUJN, sementara PPAT dalam membuat SKMHT berdasarkan PerKaban Nomor 8 Tahun 2012, PPAT mengisi blanko/format yang disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Pada praktiknya Notaris masih membuat SKMHT berdasarkan PerKaban Nomor 8 Tahun 2012 dan mengisi blanko/format yang disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional. sehingga keotentikan dari SKMHT yang dibuat oleh Notaris tersebut lenyap dan pembuktiannya kurang sempurna, jika hal tersebut terjadi maka SKMHT yang dibuat oleh Notaris berakibat batal demi hukum APHT yang menjadi perjanjian *accessoirnya*.

Notaris nantinya bisa dituntut untuk mengganti kerugian materill dan imaterill, termasuk denda, bagi Kreditor akan terancam untuk tidak memiliki perjanjian *accessoir* yang mempunyai kekuatan eksekutorial terhadap obyek yang dijaminakan, sehingga kreditor akan mengalami kesulitan untuk mengeksekusi, apabila debitor wanprestasi atau cidera janji, karena dalam UUHT telah dijelaskan bahwa apabila debitor wanprestasi maka benda yang menjadi objek hak tanggungan dapat dieksekusi dengan cara pelaksanaan *title eksekutorial*, penjualan benda yang menjadi objek hak tanggungan dan penjualan dibawah tangan.

Kebingungan dalam menafsirkan makna Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN tersebut juga menimbulkan konflik kewenangan dalam pelaksanaannya, ditambah adanya ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT, yang menjelaskan SKMHT dapat dibuat oleh Notaris. Rekonseptualisasi kewenangan Notaris dan PPAT diperlukan agar terjadinya pembatasan kewenangan Notaris terhadap kewenangan PPAT dalam membuat akta pertanahan yang dalam hal ini SKMHT, membuat aturan terbaru yang menggantikan UUJN dan UUHT, hal ini untuk memperjelas dan memberikan kejelasan mengenai kewenangan yang diperoleh Notaris agar kewenangan yang dimiliki oleh seorang Notaris tidak tumpang tindih dengan kewenangan yang dimiliki oleh seorang PPAT.

Kebingungan Notaris juga terjadi karena jika akta SKMHT dibuat secara Notaril maka pendaftarannya tidak diterima oleh Kantor Pertanahan setempat (kecuali pada beberapa kantor pertanahan yang mau menerima). Sebagian besar kantor pertanahan hanya mau menerima akta SKMHT dalam bentuk blanko PPAT. Walaupun dibuat secara Notaril. Hal ini sebenarnya tidak sesuai dengan UUJN yang sudah menetapkan mengenai format Akta Notaris yang bersifat otentik, banyak Notaris yang harus mengalah dengan kekuasaan dari Kantor Pertanahan, dengan membuat akta SKMHT notaril dalam bentuk blanko/format PPAT. Hal ini juga harus mulai diluruskan, agar akta notaris sesuai dengan bentuk akta yang ditetapkan dalam UUJN,¹⁰ dalam keadaan demikian, maka SKMHT yang dibuat tentunya harus memenuhi ketentuan-ketentuan yang diatur dalam UUJN. Ketentuan-ketentuan yang dimaksud berkaitan dengan substansi yang harus tertuang dalam SKMHT, maupun dari aspek bentuknya agar sesuai dengan UUJN.

Meskipun perolehan kewenangan Notaris berdasarkan Undang-Undang, dan PPAT hanya diatur melalui Peraturan Pemerintah, namun dalam kenyataannya, permasalahan yang ada didalam kewenangan pembuatan akta pertanahan ini sebaiknya diselesaikan di tingkat undang-undang, yang

¹⁰ Irma Devita, "Pembatasan Kewenangan Notaris Selaku Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Lelang", 2012, <<https://irmadevita.com/amp/2012/pembatasan-kewenangan-notaris-selaku-pembuat-akta-tanah-dan-pejabat-lelang/>>, [diakses pada 10/09/2023].

kewenangan notaris dalam membuat akta pertanahan tersebut harusnya merupakan akta pertanahan yang diluar kewenangan PPAT seperti apa yang disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2) PP PPAT.

Permasalahan yang terjadi dalam hal pemberian kewenangan kepada notaris dalam hal pembuatan akta pertanahan harus segera diselesaikan. Hal ini untuk memberikan kepastian hukum terhadap pemberian kewenangan atas pembuatan akta pertanahan tersebut, penyelesaian permasalahan tersebut yaitu diperlukannya peran pemerintah untuk melakukan perubahan atas ketentuan UUJN dan UUHT. Kemudian di lingkup Notaris yang tergabung dalam organisasi INI (Ikatan Notaris Indonesia) dan PPAT yang tergabung dalam organisasi IPPAT (Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah) se-Indonesia hendaknya segera mengadakan pertemuan untuk membahas mengenai pemaknaan ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN. Tujuannya adalah agar memiliki kesepakatan/persamaan persepsi untuk tidak saling mengambil alih kewenangan dalam hal pembuatan akta berkaitan dengan pertanahan sehingga akta-akta yang dibuat dapat memberikan kepastian serta perlindungan hukum serta tidak menimbulkan permasalahan hukum dikemudian hari.¹¹

PENUTUP

Kewenangan notaris sebagai pejabat yang berwenang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan notaris membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan terdapat dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f, akan tetapi dalam kewenangannya tersebut harus dibatasi. Rekonseptualisasi kewenangan Notaris dan PPAT diperlukan agar terdapat pembatasan pemberian kewenangan kepada notaris dalam hal pembuatan akta pertanahan. Hal ini untuk memberikan kepastian hukum terhadap pemberian kewenangan atas pembuatan akta pertanahan tersebut. Agar notaris yang membuat SKMHT tidak melampaui kewenangannya, maka SKMHT yang dibuat oleh Notaris hendaknya dituangkan dalam bentuk Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sesuai dengan kewenangan Notaris membuat akta sebagaimana diatur didalam UUJN. Peran pemerintah diperlukan untuk melakukan perubahan atas ketentuan UUJN dan UUHT, selanjutnya dilingkup Notaris dan PPAT hendaknya mengadakan pertemuan untuk membahas mengenai hal tersebut, guna memberikan kepastian serta perlindungan hukum serta tidak menimbulkan permasalahan hukum dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A.A. Andi Prajitno, 2013, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Selaras, Malang: 2013.
- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta: 2012.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta: 2005.
- Frieda Husni Hasbullah. *Hukum Kebendaan Perdata Jilid II: Hak-Hak yang Memberi Jaminan*. Ind-Hill Co, Jakarta: 2005.

¹¹ I Gusti Agung Dhenita Sari, "Kewenangan Notaris Dan Ppat Dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik", *Acta Comitatus*, Vol. 1, April 2018, hlm. 57-58.

- Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana, Jakarta: 2013.
- Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung: 2014
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 2007.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan: Hak Jaminan. Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 1998.
- Purawahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang: 2009.
- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta: 2006

Jurnal

- I Gusti Agung Dhenita Sari, "Kewenangan Notaris Dan Ppat Dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik", *Acta Comitatus*, Vol. 1, 2018.
- Ni Made Arnita Sari, "Wewenang Notaris Membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Menggunakan Blanko Yang Disediakan Oleh Badan Pertanahan Republik Indonesia", *Jurnal Anologi Hukum*, Vol. 3, 2021.
- Racmadi Usman, "Kewenangan Notaris Dalam Membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dengan Akta", *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol. 3, 2018.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 Amandemen Ke IV
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Pendaftaran Tanah

Sumber lainnya:

- Irma Devita, "Pembatasan Kewenangan Notaris Selaku Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Lelang", 2012, <<https://irmadevita.com/amp/2012/pembatasan-kewenangan-notaris-selaku-pembuat-akta-tanah-dan-pejabat-lelang/>>, [diakses pada 10/09/2023].