SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN DAN PENGARUHNYA TERHADAP PEMENUHAN ASAS PUBLISITAS DALAM PROSES PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Made Oka Cahyadi Wiguna
Universitas Pendidikan Nasional (UNDIKNAS) Denpasar
Jl. Waturenggong No.135, Dauh Puri Klod, Denpasar Bar., Denpasar, Bali
Email: okakeneketo@yahoo.com
(Naskah diterima 01/10/2017, direvisi 04/12/2017, disetujui 06/12/2017)

Abstrak

Hak Tanggungan diharapkan mampu menjadi lembaga jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT, dimana pemberi Hak Tanggungan sendiri menghadap langsung kehadapan PPAT atau dapat juga dengan menggunakan SKMHT yang dibuat oleh notaris atau PPAT sebagai dasar pembuatan APHT. Dengan adanya ketentuan tersebut, pada dasarnya tersirat ketentuan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan menggunakan akta otentik. Apabila SKMHT tidak memenuhi ketentuan yang dipersyaratkan UUHT secara substansi, maka konsekuensi hukumnya adalah SKMHT tersebut batal demi hukum dan PPAT dilarang membuatkan APHT. Lebih lanjut, apabila SKMHT yang dibuat oleh notaris tidak memenuhi ketentuan yang diatur dalam UUJN maka konsekuensi hukumnya adalah kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan. Jika hal tersebut terjadi, sesungguhnya APHT yang dibuat oleh PPAT dengan dasar SKMHT tidak dapat didaftarkan. Hal tersebut dikarenakan, SKMHT yang dijadikan dasar pembuatan APHT melanggar ketentuan yang tersirat dalam UUHT yaitu dibuat dengan Akta Otentik, sehingga akibatnya asas publisitas Hak Tanggungan tidak terpenuhi.

Kata kunci : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Asas Publisitas.

Abstract

Security rights of land are expected to be a strong security institution which can provide legal certainty. Security rights are done through the making of APHT, where the grantor of the rights himself comes directly to the PPAT or he can also use SKMHT made by a notary or PPAT as the basis for the APHT. The existence of these provisions basically impliesthat SKMHT is mandatorily made using an authentic deed. If SKMHT does not substantially meet the provisions required by UUHT, the legal consequences are that the SKMHT is void by law and the PPAT is prohibited to make the APHT. Furthermore, if the SKMHT made by a notary does not meet the conditions stipulated in UUJN the legal consequences are that the strength of its evidence becomes a deed under the hand. If this happens, indeed the APHT made by PPAT based on SKMHT cannot be registered. That is because, the SKMHT which forms the basis of making APHT violates the conditions implied in UUHT that is created by an authentic deed, so consequently the principle publicity of security rights are not fulfilled.

Keywords: Power of Attorney Imposing Security Rights, Publicity Principle.

A. Pendahuluan

Meningkatnya perekonomian nasional juga sangat berpengaruh terhadap pembangunan nasional secara keseluruhan. Memang tidak dapat dipungkiri bahwa untuk meningkatkan pertumbuhan di bidang ekonomi, membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar. Sehingga dibutuhkan pihak-pihak yang mampu untuk menyediakan kebutuhan dana tersebut, salah satunya melalui pemberian fasilitas kredit. Fasilitas kredit dapat dimanfaatkan oleh para pengusaha maupun masyarakat umum yang dapat berasal dari lembaga keuangan bank maupun non bank untuk meningkatkan kapasitas usahanya.

Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Perbankan, "kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat 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".[1] Merujuk pada ketentuan tersebut dapat disimpulkan, bahwa dalam proses pemberian kredit harus dilaksanakan dengan dasar perjanjian pinjam-meminjam uang antara kreditur dengan debitur.

Dalam hal pemberian kredit oleh penyedia fasilitas kredit, tentunya ada persyaratan-persyaratan tertentu yang harus dipenuhi oleh calon debitur. Persyaratan tersebut bertujuan untuk menjamin dana yang telah digulirkan dapat dikembalikan oleh debitor. Menurut H. Salim Hs. "pemberian kredit merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan, dalam arti bank atau lembaga keuangan nonbank percaya bahwa debitur sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya, begitu juga sebaliknya debitur percaya bahwa bank atau lembaga keuangan nonbank dapat memberikan kredit kepadanya".[2]

Sehubungan dengan adanya upaya untuk menjamin atas pengembalian dana kredit dari lembaga pemberi kredit, maka sangat dibutuhkan lembaga jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, dalam hal ini adalah kreditur selaku pemberi kredit dan debitur selaku penerima kredit. Adanya lembaga jaminan tersebut tentunya akan lebih meningkatkan kepercayaan bank maupun lembaga keuangan non bank untuk menyalurkan dana kredit kepada pihak yang membutuhkan.

Salah satu jenis lembaga penjaminan yang dikenal di Indonesia adalah lembaga Hak Tanggungan. Hak Tanggungan diharapkan mampu menjadi lembaga jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum. Harapan tersebut sangat berdasar, 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".[3]

Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang selanjutnya dalam tulisan ini disebut dengan UUHT, "Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan keduukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain".[4]

Lebih lanjut dalam UUHT disebutkan "bahwa yang dapat dibebankan Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai".[5] Pemberian Hak Tanggungan terhadap hak-hak atas tanah di atas yang disebut juga sebagai objek Hak Tanggungan dilaksanakan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan sendiri. Menurut Boedi Harsono, "pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan bersifat ikutan (*accessoir*) dimana kelahiran, eksistensi, peralihan, ekseskusi dan hapusnya suatu Hak Tanggungan ditenukan oleh adanya, peralihan dan hapusnya piutang yang dijamin".[6]

Dalam hal pemberi Hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT pada saat pembuatan APHT, maka pemberi Hak Tanggungan untuk tujuan pembuatan APHT diperkenankan untuk membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang akan diberikan kepada seseorang untuk mewakili kepentingannya menghadap PPAT. Dalam keadaan demikian, maka SKMHT yang dibuat tentunya harus memenuhi ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Ketentuan-ketentuan yang dimaksud berkaitan dengan substansi yang harus tertuang dalam SKMHT, maupun dari aspek bentuknya agar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kepatuhan

1 Ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
2 H. Salim HS, 2008, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, (Jakarta : Raja Grafindo Persada), hlm.8.
3 Purawahid Patrik dan Kashadi, 2009, Hukum Jaminan, (Badan Penerbit Universitas Diponegoro : Semarang), hlm. 109.
4 Ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996.
5 Ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996.
6 Boedi Harsono, 2005, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi, (Djambatan : Jakarta), hal. 420.

dalam pembuatan SKMHT agar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sangat erat kaitannya dengan salah satu asas dalam hak tanggungan, yaitu asas publisitas. Dimana terdapat konsekuensi hukum tertentu, jika SKMHT secara substansi maupun bentuknya tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

B. Pembahasan

B.1. Tinjauan Yuridis SKMHT Dalam Pembebanan Hak Tanggungan

Membebankan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu pertama pemberi Hak Tanggungan datang langsung untuk memberikannya dihadapan PPAT dengan menandatangani langsung APHT, kedua membebankan Hak Tanggungan dengan menggunakan SKMHT sebagai dasar bertindak dalam pemberian Hak Tanggungan. Cara yang kedua digunakan apabila pemberi Hak tanggungan tidak dapat hadir langsung dihadapan PPAT.

Surat kuasa, pada umumnya merupakan surat yang berisi pelimpahan wewenang dari pemberi kuasa selaku pemilik kewenangan kepada penerima kuasa, untuk melaksanakan kewenangan atau mewakil kepentingan dari pemilik kewenangan atau pemberi kuasa asal dalam suatu peristiwa tertentu. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa "pemberian kuasa (*lastgeving*) adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan".[7]

Pada dasarnya, pemberian kuasa diberikan dalam bentuk perjanjian antara pemberi kuasa dan penerima kuasa untuk melakukan suatu tindakan atau urusan tertentu. Oleh karena itu, terkait dengan keabsahan pemberian kuasa juga harus memuat syarat sahnya suatu perjanjian. Dimana dalam perjanjian, terdapat syarat subjektif yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, kemudian syarat objektif yaitu suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Ketentuan mengenai syarat subjektif dan syarat objektif yang berlaku pada umumnya dalam pemberian kuasa, pada dasarnya berlaku juga dalam pembuatan SKMHT. Hal tersebut dikarenakan, substansi yang termuat dalam SKMHT berdasarkan peraturan perundang-undangan termasuk dalam kategori pemberian kuasa.

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 Tanggungan kepada Kreditor atas tanah milik Pemberi Kuasa".[8] SKMHT yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan, tidak dapat dibuat secara lisan maupun dibuat dengan menggunakan surat atau akta kuasa dibawah tangan serta harus dalam surat kuasa khusus. Dalam ketentuan UUHT, SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT.[9]

Disamping hal tersebut di atas, dalam pembuatan SKMHT yang menjadi dasar dari pembuatan APHT, juga tetap harus memperhatikan kewenangan yang dimiliki oleh pemberi kuasa sebagai pemegang hak. Sejauh mana pemberi kuasa berhak bertindak terhadap objek dari Hak Tanggungan. Hal tersebut dikarenakan, dalam sistem pendaftaran tanah dikenal asas *nemo plus yuris* yang menyatakan pada dasarnya setiap orang hanya dapat dibenarkan mengalihkan hak yang dimilikinya saja, tidaklah dibenarkan mengalihkan hak yang bukan menjadi miliknya.

Berdasarkan hal tersebut, maka sebuah SKMHT harus dibuat dalam bentuk akta otentik. Notaris dan PPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna yang kemudian lebih dikenal dengan akta otentik berdasarkan ketentuan dalam Undang-undang nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris[10] yang selanjutnya disebut UUJN dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).[11]

---

7 Ketentuan Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

8 Alwesius, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT Wajib Dibuat Oleh Notaris Atau PPAT), 08 september 2011, *http://alwesius.blogspot.com/2011/09/blog-post.html*, (07.51).

9 Ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996.

10 Pasal 1 angka 1 menjelaskan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undangn lainnya.

11 Pasal 1 angka 1 menjelaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah 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.

Dalam pemberian SKMHT oleh pemberi kuasa dengan akta otentik Notaris maupun PPAT, terdapat beberapa syarat yang harus dimuat dalam substansi SKMHT tersebut, syarat tersebut antara lain :

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan ;
2. Tidak memuat kuasa subsitusi ;
3. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.[12]

Adanya persyaratan secara substantif seperti dijelaskan di atas, tentunya terdapat konsekuensi hukum tersendiri, jika syarat tersebut tidak dipenuhi dalam pembuatan SKMHT. Dalam penjelasan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT dijelaskan, apabila tidak dipenuhinya syarat sebagaimana tersebut di atas, maka akan mengakibatkan SKMHT yang telah dibuat batal demi hukum.

Mengacu pada syarat objektif sahnya suatu perjanjian maka syarat yang ditentukan dalam ketentuan di atas, merupakan bagian dari syarat objektif. Dimana dalam syarat objektif disebutkan, bahwa suatu perjanjian harus menyebut suatu hal tertentu yang menjadi objek perjanjian. Terkait dengan suatu hal tertentu yang dimaksud, Komariah menjelaskan "bahwa suatu hal tertentu artinya barang yang menjadi objek suatu perjanjian paling sedikit harus dapat ditentukan jenisnya".[13] Unsur tersebut di atas merupakan suatu kewajiban yang harus dipenuhi dalam pembuatan SKMHT. Dengan perkataan lain menurut Herlien Budiono, "perjanjian pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan mempunyai sifat memaksa, dalam arti para pihak tidak bebas untuk menentukan sendiri, baik bentuk maupun isi dari perjanjian pembuatan akta SKMHT".[14]

Dalam perbuatan hukum pembuatan SKMHT merupakan salah satu bentuk persetujuan atau perjanjian, maka tentunya pemberian kuasa tersebut mengikat pemberi kuasa dan penerima kuasa untuk dapat melaksanakan perbuatan hukum yang disepakati. Daya ikat persetujuan tersebut merupakan bentuk pengakuan terhadap persetujuan itu sendiri.

Menurut Munir Fuady, *pacta convent quae neque contra leges neque dalomalo inita sunt omnimodo observanda sunt* yaitu mengikatnya secara hukum dari suatu persetujuan yang dibuat secara legal dan tidak berasal dari penipuan harus sepenuhnya diikuti. Lebih lanjut disebutkan bahwa kontrak seperti itu mengikat para pihak yang membuatnya, dimana kekuatan mengikatnya setara dengan kekuatan mengikatnya sebuah undang-undang.[15]

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

B.2. SKMHT dalam Bentuk Akta Otentik oleh Notaris

Pada uraian sebelumnya telah disebutkan, bahwa pembuatan SKMHT dibuat oleh Notaris atau PPAT. Berdasarkan ketentuan tersebut, pada dasarnya tersirat suatu ketentuan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan menggunakan akta otentik. Ketentuan tersebut juga sekaligus menjadi syarat yang harus dipenuhi dalam membuat kuasa tersebut. Hal tersebut sangat berdasar, karena sebagai pejabat umum akta yang dibuat oleh Notaris dan PPAT adalah akta otentik sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh UUJN dan Peraturan Jabatan PPAT. Pejabat umum menurut Boedi Harsono yang kemudian dikutip oleh Urip Santoso adalah "seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangannya memberikan pelayanan kepada umum dalam bidang tertentu".[16]

Menurut Habib Adjie, Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan sumber untuk otentisitas akta notaris, dengan syarat-syarat :

a. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum ;
b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang ;

12 Ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996.
13 Komariah, 2005, *Hukum Perdata*, Cetakan kelima (Universitas Muhammadiyah Malang Press: Malang), hal. 175.
14 Herlien Budiono, 2008, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Cetakan Kedua (Citra Aditya Bakti: Bandung), hal. 57.
15 Munir Fuady, 2013, Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum, Cetakan ke 1, (Kencana: Jakarta), hlm. 210-211.
16 Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan ke-1, (Kencana : Jakarta), hal. 326.

c. Pejabat umum oleh-atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.[17]

Kewenangan notaris dalam membuat SKMHT didasarkan pada ketentuan yang termuat dalam UUJN. Dalam UUJN disebutkan bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik,[18] akta yang berkaitan dengan pertanahan[19]. Disamping itu, notaris juga memiliki kewenangan membuat akta kuasa dalam bentuk *in originali*.[20] Atas dasar ketentuan tersebut, notaris berwenang membuat SKMHT baik dalam bentuk minuta akta maupun *in originali*. Namun, menurut Habib Adjie secara normatif berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUJN, maka seharusnya judul (*title*) pembuatan kuasa membebankan Hak Tanggungan oleh Notaris seharusnya Akta Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.[21]

Dalam pembuatan kuasa membebankan Hak tanggungan oleh notaris adalah dalam bentuk akta dibuat dihadapan (*ten overstaan*) notaris yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diceritakan dihadapan notaris. Dalam uraian sebelumnya, telah dijelaskan bahwa pembuatan SKMHT harus memenuhi syarat-syarat secara substantif seperti yang disebutkan dalam UUHT. Disamping syarat substantif, sesungguhnya terdapat pula syarat bentuk dari suatu akta notaris yang harus dipenuhi bersama-sama dengan syarat substantif. Seperti telah dijelaskan di atas bahwa, akta notaris agar dapat dinilai sebagai akta otentik, maka akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang. Ketentuan undang-undang yang dimaksud adalah ketentuan yang terdapat dalam UUJN. Dalam UUJN, ditentukan bahwa bentuk suatu akta notaris harus terdiri dari :

(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;
   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; dan
   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.[22]

Bentuk dari akta notaris wajib memenuhi ketentuan seperti disebutkan pada di atas. Sehingga terdapat konsekuensi hukum, apabila salah satu unsur ketentuan tersebut tidak tercantum dalam suatu akta notaris. SKMHT sebagai akta notaris dan agar terpenuhi sebagai akta otentik juga harus memenuhi ketentuan

17 Habib Adjie, 2011, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Cetakan Kesatu, (Refika Aditama : Bandung), hal.9.
18 Ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.
19 Ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf (f) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.
20 Ketentuan Pasal 16 ayat (3) huruf (d) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Akta in originali adalah Akta yang dibuat oleh Notaris dengan menyerahkan aslinya kepada pihak yang bersangkutan.
21 Habib Adjie, 2009, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Cetakan kedua, (Refika Aditama : Bandung), hal.78.
22 Ketentuan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.

tersebut. Sehingga SKMHT mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagai akta otentik.

Konsekuensi hukum merupakan akibat yang timbul dari dilaksanakannya atau tidak dilaksanakannya suatu ketentuan hukum dalam sebuah perbuatan hukum. Dalam hal, tidak terpenuhinya seluruh ketentuan UUJN oleh Notaris saat pembuatan suatu akta, maka konsekuensi hukumnya adalah terdegradasinya akta tersebut menjadi akta di bawah tangan setelah akta itu ditandatangani. Secara normatif, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai *lex generali* dari akta otentik dan UUJN sebagai *lex spesialis* akta otentik yang dibuat notaris, sesungguhnya telah mengatur mengenai "sanksi" terhadap akta yang pembuatannya tidak memenuhi ketentuan yang berlaku.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur dalam salah satu ketentuannya bahwa "suatu akta yang karena tidak berkuasa atai tidak cakapnya pegawai dimaksud di atas (pejabat umum) atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan".[23] Lebih khusus dalam UUJN ditentukan bahwa "pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan".[24]

Menurut Herlien Budiono, sangat disayangkan di dalam praktik oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam pendaftaran tanah khususnya pendaftaran Hak Tanggungan, di beberapa daerah hanya dilayanai SKMHT dalam bentuk campuran antara bentuk akta notaries dengan SKMHT PPAT yang tentunya menimbulkan kerancuan dalam dasar pembuatan SKMHT, karena tidak tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku baik bagi notaris maupun PPAT.[25] Kerancuan yang disebutkan di atas menjadi bertambah, seiring dengan diterbitkannya Peraturan 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.

Pada dasarnya Perkaban tersebut mengatur bentuk akta-akta PPAT terkait dengan pendaftaran tanah. Akan tetapi, ketentuan tersebut menjadi tidak sinkron dikarenakan, lampiran VIIIa Perkaban tersebut menyiratkan ketentuan SKMHT yang dibuat oleh Notaris atau PPAT bentuknya harus merujuk pada benuk yang terdapat dalam lampiran Perkaban, khususnya lampiran mengenai SKMHT. Sedangkan, apabila dikaji dari kedudukan lampiran dari suatu peraturan perundang-undangan, Maria Farida menjelaskan bahwa lampiran merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.[26] Oleh karena itu, bagian dari lampiran Perkaban tersebut mempunyai daya mengikat juga terhadap Notaris yang membuat akta terkait dengan pertanahan (SKMHT).

Ketidaksinkronan peraturan tersebut secara tidak langsung juga terjadi antara UUJN yang mengatur jabatan Notaris dengan Perkaban. Dalam ilmu perundang-undangan, seharusnya ketidaksinkronan peraturan mengatur mengenai hal yang sama tersebut tidak boleh terjadi. Menurut Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto yang dikutip B. Hestu Cipto Handoyo terdapat asas yang perlu diperhatikan dalam perundang-undangan, salah satunya adalah peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh penguasa yang lebih tinggi, mempunyai kedudukan yang lebih tinggi pula.[27] Berdasarkan asas tersebut, maka sudah menjadi kewajiban bagi Notaris dalam membuat akta kuasa membebankan Hak Tanggungan, tunduk pada ketentuan yang diatur dalam UUJN.

Terdapat beberapa perbedaan bentuk SKMHT pada lampiran Perkaban dengan bentuk akta yang diatur dalam UUJN. Dalam hal notaris membuat SKMHT mengikuti ketentuan dalam Perkaban, maka SKMHT tersebut akan memiliki kekurangan pada bagian awal dan bagian akhir atau penutup SKMHT yang tidak sesuai dengan bentuk akta yang dipersyaratkan oleh UUJN.

23 Ketentuan Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
24 Ketentuan Pasal 41 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.
25 Herlien Budiono, note 14, hal. 419.
26 Maria Farida, 2007, *Ilmu Perundang-Undangan 2 Proses dan Teknik Pembentukannya*, Cetakan ke 19, (Kanisius: Yogyakarta), hal. 143.
27 B. Hestu Cipto Handoyo, 2014, *Prinsip-Prinsip Legal Drafting & Desain Naskah Akademik*, Cetakan ke-5, (Cahaya Atma Pustaka: Yogyakarta), hal.69.v

Pada bagian awal akta, berdasarkan ketentuan lampiran Perkaban, tidak terdapat jam saat akta itu dibuat. Kemudian pada bagian akhir atau penutup, tidak tedapat keterangan tempat penandatanganan akta, yang seharusnya ada, terkait dengan berwenang atau tidaknya notaris yang membuat akta, berdasarkan wilayah jabatan maupun tempat kedudukannya. Sanksi terhadap akta yang tidak memuat beberapa hal tersebut di atas adalah terdegradasainya nilai pembuktian akta menjadi akta di bawah tangan.

Dengan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, maka kondisi tersebut akan berpengaruh terhadap proses pembebanan Hak Tanggungan berikutnya sampai dengan lahirnya Hak Tanggungan. Pengaruhnya terhadap proses pembebanan Hak Tanggungan adalah terkait dengan pembuatan APHT oleh PPAT. APHT sebagai bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum pemberian Hak Tanggungan, akan dapat dipermasalahkan kesempurnaannya sebagai alat bukti yang sempurna. Hal tersebut disebabkan karena, dasar yang digunakan (SKMHT) untuk memberikan Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan terdegradasi menjadi akta di bawah tangan. Keharusan SKMHT dan APHT dalam memenuhi peraturan perundang-undangan, karena akan berfungsi sebagai salah satu syarat lahirnya Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan setempat.

B.3. Pengaruh SKMHT dalam Pemenuhan Asas Publisitas Hak Tanggungan

Sebelumnya telah diuraikan bahwa, SKMHT akan bepengaruh terhadap proses pembebanan Hak Tanggungan yaitu terkait dengan pembuatan APHT oleh PPAT. SKMHT harus memiliki kekuatan yang sempurna berdasarkan substansi maupun bentuknya. Apabila SKMHT tidak memenuhi ketentuan yang dipersyaratkan UUHT secara substansi, maka konsekuensi hukumnya adalah SKMHT tersebut batal demi hukum dan PPAT dilarang membuatkan APHT. Namun, apabila SKMHT yang dibuat oleh notaris tidak memenuhi ketentuan yang diatur dalam UUJN, konsekuensi hukumnya adalah kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan.

Dalam praktik, PPAT acapkali tidak menghiraukan adanya ketidaksesuaian pembuatan SKMHT oleh notaris terhadap UUJN. Jika hal tersebut diabaikan, sesungguhnya APHT yang dibuat oleh PPAT dengan dasar SKMHT tidak dapat didaftarkan. Hal tersebut dikarenakan, SKMHT yang dijadikan dasar pembuatan APHT melanggar ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT, sehingga asas publisitas Hak Tanggungan tidak terpenuhi.

Asas publisitas merupakan asas yang mewajibkan didaftarkannya hak tanggungan pada kantor pertanahan setempat. Lebih lanjut ditentukan bahwa pendaftaran tersebut dilakukan dengan membuat buku-buku tanah Hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah objek Hak tanggungan serta menyalinnya dalam sertipikat hak atas tanah tersebut. Berdasarkan hal tersebut, Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan, yaitu tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan.[28] Purwahid Patrik dan Kashadi menjelaskan bahwa dengan didaftarkannya Hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.[29]

Sehubungan dengan hal pembuatan SKMHT oleh notaris, maka seharusnya kuasa tersebut dibuat dengan mengikuti ketentuan-ketentuan yang diatur dalam UUHT maupun UUJN sebagai landasan yuridis notaris sebagai pejabat umum dan dasar pembuatan akta otentik. Dengan terpenuhinya ketentuan tersebut, maka akan dapat memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak sekaligus juga memberikan kepastian hukum dalam rangka pemberian Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan terkait pelunasan utang tertentu.

C. Penutup

Dalam hal pemberi Hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT pada saat pembuatan APHT, maka pemberi Hak Tanggungan untuk tujuan pembuatan APHT diperkenankan untuk membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang akan diberikan kepada seseorang untuk mewakili kepentingannya menghadap PPAT. Ketentuan UUHT mengatur, bahwa SKMHT dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT. Berdasarkan ketentuan tersebut dapat ditafsirkan bahwa, SKMHT harus dibuat dalam bentuk akta otentik.

28 Ketentuan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.
29 Purwahid Patrik dan Kashadi, note 3, hal.112.

Notaris dan PPAT adalah pejabat umum mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik berdasarkan UUJN dan Peraturan Pemerintah tentang PPAT. Dalam hal SKMHT dibuat oleh notaris maka, selain syarat substantif dalam UUHT, SKMHT wajib dibuat dengan mengikuti bentuk akta berdasarkan UUJN. Sekalipun SKMHT dibuat oleh Notaris, namun apabila bentuknya tidak memenuhi ketentuan UUJN, maka SKMHT tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Sehingga, tidak sesuai dengan ketentuan UUHT yang secara tersirat mewajibkan SKMHT dibuat dengan akta otentik. Apabila SKMHT tersebut tetap digunakan sebagai dasar dalam pembuatan APHT, maka sesungguhnya APHT yang dibuat juga tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga publisitas dari pembebanan Hak Tanggungan tidak dapat terpenuhi.

Daftar Pustaka

Buku-buku

B. Hestu Cipto Handoyo, 2014, *Prinsip-Prinsip Legal Drafting & Desain Naskah Akademik*, Yogyakarta : Cahaya Atma Pustaka.

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

Habib Adjie, 2011, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung : Refika Aditama.

_____2009, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung : Refika Aditama.

Herlien Budiono, 2008, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti.

H. Salim HS, 2008, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Komariah, 2005, *Hukum Perdata*, Cetakan kelima, Malang : Universitas Muhammadiyah Malang Press.

Maria Farida, 2007, *Ilmu Perundang-Undangan 2 Proses dan Teknik Pembentukannya*, Yogyakarta : Kanisius.

Munir Fuady, 2013, *Teori-Teori Besar (Grand Theory*) Dalam Hukum, Jakarta : Kencana.

Purawahid Patrik dan Kashadi, 2009, Hukum Jaminan, Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro.

Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan 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

Website

Alwesius, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT Wajib Dibuat

Oleh Notaris Atau PPAT), 08 September 2011, *http://alwesius.blogspot.com/2011/ 09/blog-post.html, (07.51).*