

**KEWENANGAN NOTARIS DALAM MEMBUAT  
SURAT KUASA MEMBEBAK HAK TANGGUNGAN DENGAN AKTA**

Rachmadi Usman  
Fakultas Hukum Univeristas Lambung Mangkurat  
Jalan Brigjen H. Hassan Basry, Banjarmasin 70123  
email: usmanrachmadiu@gmail.com  
(Naskah diterima 16/08/2018, direvisi 19/10/2018, disetujui 23/10/2018)

**Abstract**

*Based on Law No. 30/2004 concerning the Regulation of Notary Position as amended by Act No. 2/2014, the authority of a notary as a general official is to make a notarial deed which is an authentic deed, as long as the deed is not also assigned or excluded to other officials or other persons stipulated by the law. Accordingly, Article 15 paragraph (1) of Law No. 4/1996 concerning Underwriting Rights to Land and Objects Related to Land authorizes the notary public to make Power of Attorney to impose Underwriting Rights (SKMHT). SKMHT here is done, produced or created by the notary concerned. The Notary is not authorized to fill out or follow blanks / forms / contents of the SKMHT deed that has been provided by the land. The making of SKMHT by filling out blank / SKMHT forms / fields provided by the land is a legal action that is outside the authority of the notary. For this reason, the notary is obliged to make the power to charge the Underwriting Right in the form of a deed, not a letter such as SKMHT. Therefore, SKMHT made by a notary by using blanks / SKMHT forms / fields provided by the landowners does not fulfill the requirements as a notary deed. If the notary intends to make the power to impose the Underwriting Right, the authorization to impose the Underwriting Right shall be set forth in the Deed of Charging the Underwriting Right or the Attorney to Charge the Underwriting Right, so that the notary does not act outside his authority in making the deed.*

*Keywords: Authority of Notary, Notary Deed, Underwriting Right*

**Abstrak**

Berdasarkan Undang-Undang No. 30/2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 2/2014, kewenangan notaris sebagai pejabat umum adalah membuat akta notaris yang merupakan akta autentik, sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan undang-undang. Sejalan dengan itu, Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah memberikan kewenangan kepada notaris untuk membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). SKMHT di sini dikerjakan, dihasilkan atau diciptakan sendiri oleh notaris yang bersangkutan. Notaris tidak berwenang mengisi atau mengikuti blangko/formulir/isian akta SKMHT yang telah disediakan pihak pertanahan. Pembuatan SKMHT dengan cara mengisi blangko/formulir/isian SKMHT yang disediakan pihak pertanahan merupakan tindakan hukum yang berada di luar kewenangan notaris. Untuk itu, notaris wajib membuat kuasa membebaskan Hak Tanggungan tersebut dalam bentuk akta, bukan surat seperti SKMHT. Oleh karena itu, SKMHT yang dibuat notaris dengan menggunakan blangko/formulir/isian SKMHT yang disediakan pihak pertanahan tidak memenuhi syarat sebagai akta notaris. Bilamana notaris bermaksud membuat kuasa membebaskan Hak Tanggungan, hendaknya pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan tersebut dituangkan dalam Akta Membebaskan Hak Tanggungan atau Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, sehingga notaris tidak bertindak di luar kewenangannya dalam membuat akta.

Kata Kunci: Akta Notaris, Kewenangan Notaris, Hak Tanggungan

## A. Pendahuluan

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

Adanya jaminan utang ini didahului dengan perjanjian utang piutang, karena perjanjian jaminan bersifat *accessoire*. Begitu pula dengan HT sebagai jaminan utang atas tanah, tidak mungkin sebagai perjanjian yang dapat berdiri sendiri. Untuk dapat memberikan HT tersebut, bukan asal ada perjanjian pokoknya saja, akan tetapi di dalam perjanjian tersebut harus ada klausula tentang pemberian HT sebagai jaminan utang.<sup>1</sup> Pemberian HT sebagai jaminan utang tersebut, selain diawali dengan perjanjian untuk memberikan HT sebagai jaminan pelunasan utang, juga harus dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi HT (debitor) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Mengenai cara pemberian HT tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dalam pemberian HT, pemberi HT wajib hadir di hadapan PPAT. Namun karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, maka pemberi HT dapat menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), yang berbentuk akta autentik.

Rutinitas keseharian yang sangat beragam berimplikasi pada kemungkinan berhalangan hadirnya para pihak yang bermaksud memberikan HT. Kemungkinan berhalangan hadir pada saat

seharusnya penandatanganan APHT dilakukan, memberikan sinyal bahwa tidak mungkin untuk dilakukan penandatanganan APHT secara langsung pada saat itu. Kondisi seperti ini dengan sifat kedinamisannya, hukum memberikan solusi dengan cara pemberian kuasa membebaskan HT dalam bentuk SKMHT *in original* yang bentuknya telah ditetapkan.<sup>2</sup>

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 ditegaskan dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996 yang antara lain menyebutkan: "*Surat Kuasa Membebaskan 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, namun praktiknya mengisi blangko/isian/formulir yang sudah disediakan instansi pertanahan.

Adapun mengenai bentuk SKMHT tersebut, diatur dalam Pasal 96 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PMNA/PerKaban No. 3/1997) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 (untuk selanjutnya disebut PerKaban No. 8/2012). Berdasarkan Pasal ini, bentuk SKMHT yang dipergunakan dalam pemberian HT dan tata cara pengisiannya harus dibuat mengikuti dan sesuai dengan lampiran yang diatur dalam PMNA/PerKaban No. 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban No. 8/2012. Bahkan ditegaskan pula dalam Pasal 96 ayat (3) PMNA/PerKaban 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban 8/2012, bahwa pembuatan APHT tidak dapat dilakukan berdasarkan SKMHT yang pembuatannya

---

1 Gatot Supramono, 2013, Perjanjian Utang Piutang, (Jakarta: Kencana), hlm. 117.

2 Inche Sayuna, "Problematika Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dari Dimensi: Subjek, Objek dan Kepentingan Yuridis", dalam Reportorium Volume 1, Nomor 1, Januari-Juni 2014, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Solo, hlm. 49-50.

tidak sesuai dengan ketentuan pada Pasal 96 ayat (1). Hal ini mengandung makna, bahwa pembuatan SKMHT oleh Notaris pun juga harus tunduk pada bentuk dan ketentuan yang diatur dalam Pasal 96 ayat (1) PMNA/PerKaban No. 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban No. 8/2012 tersebut.

Bagi Notaris tidak terkecuali dalam pembuatan SKMHT harus menggunakan blangko SKMHT yang telah diadakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini tidak sesuai dengan kewenangan yang dipunyai oleh seorang Notaris, yakni untuk membuat akta autentik, bukan mengisi blanko. Dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432; untuk selanjutnya disebut UU No. 30/2004) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491; untuk selanjutnya disebut UU No. 2/2014) ditegaskan, bahwa "*Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai ....., semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang*". Demikian pula sebelum Pasal 1 angka 1 UU No. 30/2004 sebagaimana diubah dengan UU No. 2/2014 menyebutkan "*Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan .....*". Berdasarkan ketentuan-ketentuan ini, maka jelas kewenangan Notaris adalah membuat akta autentik, bukan membuat surat, atau mengisi blanko, seperti SKMHT.

Dari Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996 diketahui mensyaratkan pembuatan SKMHT "wajib" dengan akta Notaris atau akta PPAT. Berarti, kewenangan membuat SKMHT tidak hanya berada pada Notaris, melainkan juga berada pada PPAT. SKMHT itu

bisa dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT, keduanya dalam bentuk "akta". Baik SKMHT itu dibuat dengan akta Notaris maupun akta PPAT, keduanya merupakan akta autentik. Di samping Notaris, PPAT juga merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta pengalihan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan. Dalam kedudukan demikian, maka akta-akta yang dibuat PPAT juga merupakan akta autentik.

Pembuatan SKMHT dengan akta oleh Notaris tidak hanya mengikuti pedoman pengisian blanko/formulir SKMHT sebagaimana diatur dalam Pasal 96 ayat (1) PMNA/PerKaban No. 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban No. 8/2012, akan tetapi juga harus mengikuti aturan hukum yang terkait dengan pembuatan akta autentik sebagaimana yang diatur dalam *Burgerlijk Wetboek vor Indonesie (Staatsblad Tahun 1848 Nomor 23; untuk selanjutnya disebut BW)* dan peraturan jabatan Notaris. Agar SKMHT yang dibuat oleh Notaris mempunyai kekuatan hukum sebagai akta autentik, sudah tentu pembuatan SKMHT tersebut harus memenuhi syarat-syarat pembuatan akta Notaris.

Rumusan norma hukum yang terkandung dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996 mengandung pertentangan (inkonsistensi internal). Satu sisi Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996 mewajibkan kuasa membebaskan HT dibuat/dituangkan dengan akta Notaris, namun di sisi lain mensyaratkan bentuk kuasa membebaskan HT tersebut berupa "Surat". Padahal Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996 mensyaratkan kalau kuasa membebaskan HT itu dibuat/dituangkan dengan akta Notaris atau akta PPAT, bukan dituangkan dalam bentuk "Surat".

Demikian pula tersirat suatu ketentuan SKMHT wajib dibuat dengan menggunakan akta autentik, baik yang dibuat oleh Notaris maupun PPAT. Ketentuan ini juga sekaligus menjadi syarat yang harus dipenuhi dalam membuat kuasa membebaskan HT tersebut. Hal ini sangat berdasar, karena sebagai pejabat umum akta yang dibuat

---

3 Made Oka Cahyadi Wiguna, "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Pengaruhnya Terhadap Pemenuhan Asas Publisitas dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan", dalam *Jurnal Legislasi Indonesia*, Volume 14 Nomor 04, Desember 2017, Direktorat Jenderal Peraturan Perundang-undangan Kementerian Hukum dan HAM RI, Jakarta, 2017, hlm. 442.

oleh Notaris dan PPAT adalah akta autentik sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh UU Jabatan Notaris dan Peraturan Jabatan PPAT.<sup>3</sup>

Frasa “dibuat” sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996 di sini mengandung makna bahwa Notaris yang membuat akta, baik itu berkenaan dengan bentuk dan susunan kalimatnya. Namun praktiknya Notaris tidak membuat SKMHT, hanya mengisi SKMHT, karena bentuk dan susunan kalimatnya sudah disediakan oleh pihak BPN. Hal ini berarti SKMHT tidak memenuhi ketentuan dan syarat sebagai suatu akta autentik. Selama ini Notaris menggunakan SKMHT buatan pihak BPN, jika tidak menggunakan bentuk dan format yang disediakan tersebut, SKMHT tersebut tidak akan diterima oleh pihak BPN. Padahal Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996 secara tegas menyebutkan, kalau SKMHT itu “dibuat” oleh Notaris. Dengan hanya mengisi blanko/formulir SKMHT yang disediakan pihak BPN, berarti Notaris tidak membuat akta autentik, melainkan membuat surat belaka. Hal ini tidak sejalan dengan kewenangan Notaris untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya seperti yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014. Sesuai dengan ketentuan itu, Notaris bukan mengisi akta seperti halnya mengisi SKMHT. Berdasarkan hal tersebut, maka perlu ditelaah kembali apakah Notaris memiliki kewenangan dalam membuat SKMHT dengan akta.

## **B. Pembahasan**

### **B.1. Bentuk, Syarat dan Kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan**

Adakalanya debitor atau pihak ketiga sebagai pemilik jaminan tidak dapat hadir untuk membuat APHT, sehingga debitor atau pihak ketiga pemilik jaminan membuat SKMHT.<sup>4</sup> Keharusan membuat SKMHT dalam pemberian HT ini diatur dalam Pasal 15 UU No. 4/1996. Penggunaan SKMHT ini terbatas pada saat pemberi HT benar-benar tidak dapat

hadir di hadapan PPAT, ketika pembuatan APHT dilakukan. Apabila keadaan seperti itu, pemberi HT dapat menunjuk pemegang HT atau pihak lain sebagai kuasanya untuk mewakilinya dalam pemberian HT. Pemberian kuasa membebaskan HT tersebut dituangkan dalam SKMHT.

Substansi SKMHT merupakan pemberian kuasa, yaitu untuk melakukan atau menyelenggarakan satu urusan tertentu, dalam hal ini yaitu “membebaskan Hak Tanggungan” atau hanya khusus satu perbuatan untuk membebaskan HT saja ke dalam bentuk APHT.<sup>5</sup> SKMHT ini merupakan surat kuasa khusus yang ditujukan kepada pemegang HT atau pihak lain untuk mewakili pemberi HT hadir di hadapan PPAT untuk melakukan pembebanan HT, berhubung pemberi HT tidak dapat datang menghadap sendiri untuk melakukan tindakan membebaskan HT di hadapan PPAT. Oleh karena itu, bila hal tersebut “benar-benar diperlukan”, maka pembebanan HT dapat dikuasakan dalam suatu kuasa khusus yang diberikan langsung (sendiri) oleh pemberi HT. Penggunaan SKMHT ini khusus ditujukan untuk membebaskan HT belaka, bukan ditujukan untuk keperluan lain di luar untuk membebaskan HT ke dalam APHT.

Pembuatan dan penggunaan SKMHT tersebut didasarkan pada 2 (dua) alasan, sebagai berikut:

1. Syarat subjektif yaitu:
  - a. Pemberi HT tidak dapat hadir sendiri di hadapan notaris/PPAT untuk membuat APHT;
  - b. Prosedur pembebanan HT panjang/lama;
  - c. Biaya pembuatan HT cukup tinggi;
  - d. Kredit yang diberikan jangka pendek;
  - e. Kredit yang diberikan tidak besar/kecil;
  - f. Debitor sangat dipercaya/bonafid.
2. Syarat objektif yaitu:
  - a. Sertipikat belum diterbitkan;
  - b. Balik nama atas tanah pemberi HT belum dilakukan;

4 Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, 2014, Buku Referensi Hukum Perbankan: Hukum Jaminan, (Revka Petra Media; Surabaya), hlm. 74.

5 Habib Adjie, 1999, Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggunga, (Citra Adiya Bakti: Bandung), hlm. 9.

- c. Pemecahan/penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi HT;
- d. Roya/pencoretan belum dilakukan.<sup>6</sup>

Keharusan membuat SKMHT hendaknya jangan ditafsirkan, bahwa setiap pemberian HT ngan diwajibkan disertai dengan SKMHT, tidak demikian maksud Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996. Maksudnya, bila pemberian Hak Tanggungan dikuasakan kepada pihak atau orang lain, maka kuasa yang demikian “wajib” dituangkan dalam bentuk akta, baik akta notaris atau akta PPAT. Bentuk aktanya berupa SKMHT seperti yang dipersyaratkan dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996.<sup>7</sup> SKMHT merupakan akta yang dibuat oleh pejabat umum, dalam hal ini Notaris atau PPAT, sehingga secara formal bahwa SKMHT mempunyai kekuatan mengikat dan sebagai alat bukti yang kuat.<sup>8</sup>

Pembuatan SKMHT tersebut terikat pada persyaratan dan bentuk tertentu yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Bila tidak dipenuhi persyaratan dan bentuk tertentu tersebut, maka sesuai dengan Penjelasan atas Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996, “surat kuasa” yang demikian diancam “batal demi hukum”. Sekali lagi, kewajiban di sini bertalian dengan “kewajiban” penuangan SKMHT tersebut dalam bentuk akta notaris atau akta PPAT. Selain harus dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, pembuatan SKMHT juga harus memenuhi persyaratan tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UU No. 4/1996, yaitu:

- a. SKMHT dibuat semata-mata dalam rangka membebaskan HT. Dalam SKMHT tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada kuasa membebaskan HT. Dilarang, misalnya memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek HT, atau memperpanjang hak atas tanah.
- b. SKMHT tidak memuat hak substitusi. Dalam SKMHT dilarang memuat kuasa penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Dalam hal ini, bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada

pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain.

- c. SKMHT harus mencantumkan secara jelas objek HT, jumlah utang dengan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitornya apabila debitor bukan pemberi HT. Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan HT ini sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi HT.
- d. Kuasa membebaskan HT dimaksud tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apa pun juga, kecuali:
  - Dicabut atas kesepakatan bersama;
  - Kuasa tersebut telah dilaksanakan;
  - Jangka waktu berlakunya SKMHT telah habis atau berakhir;
  - Tidak dilaksanakan atau tidak diikuti dengan pembuatan APHT;
  - Pembatalan pengadilan.

SKMHT memberikan kedudukan yang kuat kepada kreditor, karena SKMHT tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir karena sebab apapun. Oleh karena itu, kreditor tidak perlu merasa khawatir akan kekuatan SKMHT, yang perlu diperhatikan adalah masa berlakunya SKMHT, sebab SKMHT gugur demi hukum bila masa berlakunya berakhir. Masa berlaku SKMHT tidak dapat diperpanjang oleh karena itu PPAT harus sungguh-sungguh memperhatikan dan memperhitungkan masa berlakunya SKMHT sehingga menghindarkan diri dari tidak dapat dibuatnya APHT yang dikarenakan telah berakhirnya masa berlakunya SKMHT.<sup>9</sup> Adanya pembatasan waktu penggunaan SKMHT ini salah satu tujuannya untuk menghindarkan berlarut-larutnya waktu pelaksanaan pemberian APHT.<sup>10</sup>

SKMHT merupakan dasar dibuatkannya APHT oleh PPAT jika debitor pemberi HT tidak

6 Salim HS, 2004, Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia, (RajaGrafindo Persada: Jakarta), hlm. 147-148.

7 Rachmadi Usman, 2008, Hukum Jaminan Keperdataan, (Sinar Grafika: Jakarta), hlm. 439.

8 Habib Adjie, Op.Cit., hlm. 11.

9 Mustofa, 2014, Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT. (KaryaMedia: Yogyakarta), hlm. 301.

10 Habib Adjie, 2018, Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah, (Mandar Maju: Bandung), hlm. 15.



dapat hadir guna mewakili kepentingannya untuk melaksanakan pemberian HT. Jika jangka waktu SKMHT berakhir, sementara APHT belum dibuat, untuk itu dapat dibuat SKMHT baru sesuai dengan jangka waktunya. Pemberian HT wajib dituangkan dalam APHT.

## **B.2. Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta Autentik**

Notaris merupakan profesi yang unik. Undang-undang memberikan kewenangan kepada Notaris selaku pejabat umum untuk membuat suatu dokumen berupa akta autentik di bidang hukum perdata. Posisi Notaris dapat dilihat sebagai suatu “*anachronisme*”, pada satu pihak menjalankan sebagian kekuasaan negara dan di lain pihak bekerja untuk diri sendiri dengan menjalankan profesi yang “bebas”, layaknya sekaligus sebagai “pengusaha”.<sup>11</sup> Selain sebagai profesi, Notaris merupakan jabatan yang diberikan kepada seseorang yang nantinya mempunyai kewenangan utama untuk membuat akta autentik atas permintaan para pihak. Atas dasar itu, Notaris dikualifikasikan sebagai pejabat umum dengan kewenangan untuk membuat akta autentik. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014, bunyinya sebagai berikut:

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lain.

Dari sini jelas, bahwa Notaris dikualifikasi sebagai pejabat umum. Istilah “pejabat umum” merupakan terjemahan dari istilah “*openbare ambtbenaren*” atau “*public official*”.

Dalam kamus hukum, salah satu arti dari *ambtbenaren* itu adalah pejabat. Kalau dengan istilah *openbare ambtbenaren* adalah pejabat yang

mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan masyarakat, maka *openbare ambtbenaren* diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta autentik yang melayani kepentingan masyarakat, dan kualifikasi seperti itu diberikan kepada Notaris.<sup>12</sup> Jika dilihat dari segi etimologi bahasa, dapat diartikan pejabat umum tersebut adalah pejabat yang diangkat oleh pemerintah serta memiliki kewenangan tertentu dalam suatu lingkungan pekerjaan yang tetap (karena memangku suatu jabatan) yang berkaitan dengan pelayanan terhadap masyarakat. Hal ini berbeda dengan jabatan pegawai negeri, tidak membuat jabatan Notaris sama dengan pegawai negeri, karena selain diatur/tunduk pada peraturan yang berbeda, juga karakteristik Notaris bersifat mandiri (*autonomous*), tidak memihak siapapun (*impartial*), tidak bergantung pada siapapun (*independent*), yang berarti dalam menjalankan tugas jabatannya tidak dapat dicampuri oleh pihak lain termasuk pihak yang mengangkatnya.<sup>13</sup> Notaris menjalankan sebagian kekuasaan negara dalam bidang hukum perdata untuk melayani kepentingan rakyat yang memerlukan bukti atau dokumen hukum berbentuk akta autentik yang diakui oleh negara sebagai bukti yang sempurna. Otensitas akta Notaris bukan pada kertasnya, akan tetapi akta yang dimaksud dibuat di hadapan Notaris sebagai pejabat umum dengan segala kewenangannya atau dengan perkataan lain akta yang dibuat Notaris mempunyai sifat autentik, bukan karena undang-undang menetapkan sedemikian akan tetapi oleh karena akta itu dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum.<sup>14</sup> Notaris ini merupakan simbol keamanan dalam hukum (perdata).<sup>15</sup>

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), definisi dari kata wewenang adalah hak dan kekuasaan untuk bertindak.<sup>16</sup> Sedangkan definisi dari kata kewenangan adalah hak dan kekuasaan

11 Herlien Budiono, 2015, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan Buku Ketiga, (Citra Aditya Bakti: Bandung), hlm. 243.

12 Habib Adjie, 2014, Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris), (Refika Aditama: Bandung), hlm. 12-13.

13 Ibid., hlm. 16.

14 Ibid., hlm. 40-42.

15 Herlien Budiono. Op.Cit., hlm. 144.

16 Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 1988, Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Departemen Pendidikan dan Kebudayaan: Jakarta), hlm. 1011.

yang dipunyai untuk melakukan sesuatu.<sup>17</sup> Wewenang merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan tertentu berdasarkan peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Setiap wewenang ada batasannya sebagaimana yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Demikian pula wewenang Notaris terbatas sebagaimana peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan pejabat yang bersangkutan.<sup>18</sup>

Kewenangan Notaris dalam jabatannya bersumber pada undang-undang, sebagai kewenangan atribusi yang diberikan oleh undang-undang, yang dalam hal ini pada dasarnya berwenang membuat akta autentik sebagaimana yang diatur dalam UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014. Kehadiran Notaris sebagai pejabat umum dalam membuat akta autentik memang diperlukan, agar menjamin keautentikan suatu keadaan, peristiwa, atau perbuatan yang diselenggarakan, sehingga dapat menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi masyarakat dan para pihak yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik.

Kewenangan Notaris dalam jabatannya sebagai pejabat umum tersebut diatur dalam Pasal 15 UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014, yang menyatakan sebagai berikut:

- (1) 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.
- (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud

pada ayat (1), Notaris berwenang pula:

- 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.
- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Di sini jelas, bahwa kewenangan Notaris sebagai pejabat umum merupakan kewenangan sebatas apa yang diberikan oleh undang-undang yang mengatur mengenai jabatan Notaris.<sup>19</sup> Adanya pencantuman secara tegas wewenang Notaris dalam UU No. 30/2004 tersebut, telah menghimpun semua wewenang Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya dalam satu undang-undang, sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 dan juga telah memberikan batasan yang jelas mengenai hal-hal apa saja yang menjadi wewenang Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya. Artinya tidak ada lagi wewenang lain yang muncul secara tiba-tiba tanpa diatur dalam suatu peraturan perundang-undangan.<sup>20</sup>

Sebagai pejabat umum, pada prinsipnya Notaris mempunyai wewenang membuat akta autentik pada umumnya. Selain itu, Pasal 15 ayat (2) UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014 juga memberikan wewenang lain kepada

17 Ibid., hlm. 1010.

18 Ghansham Anand, 2014, Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia, (Zifatama: Surabaya), hlm. 43.

19 Habib Adjie, 2008, Hukum Notaris Indonesia, (Refika Aditama: Bandung), hlm. 77-78.

20 Habib Adjie, 2012, Bernas-Bernas Pemikiran di Bidang Notaris dan PPAT, (Mandar Maju: Bandung), hlm. 41-42.

Notaris yang merupakan kewenangan tambahan. Kewenangan lainnya, kemudian hari akan diberikan kepada Notaris berdasarkan peraturan perundang-undangan. Salah satu diantara adalah kewenangan membuat SKMHT sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996.

### **B.3. Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dengan Akta Notaris**

Menurut Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996, syarat mutlak kalau SKMHT harus dibuat dalam bentuk akta autentik, bisa dengan akta Notaris atau akta PPAT. Berdasarkan ketentuan ini, Notaris diberikan kewenangan membuat SKMHT berdasarkan UU No. 4/1996. Pembuatan SKMHT oleh Notaris dengan akta ini sudah tentu harus mengikuti bentuk dan syarat ketentuan akta Notaris yang diatur dalam UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014.

Bentuk SKMHT ternyata ditetapkan dalam bentuk isian/formulir sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertipikat Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut PMNA/PerKaban No. 3/1996), yang kemudian dipertegas lagi dalam Pasal 96 ayat (1) PMNA/PerKaban No. 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban No. 8/2012. Dalam Pasal 96 ayat (1) tersebut ditegaskan:

Bentuk akta yang dipergunakan dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan ayat (2), dan tata cara pengisian dibuat sesuai dengan Lampiran Peraturan ini yang terdiri dari:

- a. Akta Jual Beli;
- b. Akta Tukar Menukar;
- c. Akta Hibah;
- d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
- e. Akta Pembagian Hak Bersama;
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai di atas Tanah Hak Milik;

h. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Bagi PPAT tidak menjadi masalah kalau dalam membuat SKMHT tersebut, PPAT pasti akan mengikuti bentuk SKMHT yang diatur dalam PMNA/PerKaban No. 3/1996 dan PMNA/PerKaban No. 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban No. 8/2012. Tata cara pengisiannya juga harus mengikuti ketentuan di atas. SKMHT sudah disediakan dalam bentuk isian/formulir, jadi PPAT tinggal mengisinya saja sesuai dengan petunjuk pengisian isian/formulir SKMHT yang bersangkutan.

SKMHT yang dibuat oleh PPAT, bentuk aktanya harus sesuai dengan akta PPAT yang telah ditentukan berupa isian 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 isian SKMHT.<sup>21</sup>

Walaupun tidak dinyatakan secara tegas dalam PMNA No. 3/1996 dan PMNA/PerKaban No. 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban No. 8/2012, bentuk SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris dengan sendirinya sudah dapat dipastikan akan mengikuti isian/formulir akta SKMHT yang telah disediakan pihak BPN tersebut, di mana Notaris tinggal mencoret kata PPAT di samping kata Notaris pada isian/formulir SKMHT yang akan dibuat dengan akta Notaris. Padahal pembuatan SKMHT oleh Notaris sudah seharusnya mengikuti bentuk dan ketentuan akta Notaris.

Sebelumnya keharusan mengikuti atau mencontoh blangko SKMHT bagi 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. 3/1996. Hal ini mengandung arti, bahwa bentuk SKMHT harus mengikuti bentuk yang ditetapkan sebagaimana dalam PMNA/PerKaban No. 3/1996. Dalam surat edaran tersebut ditegaskan, bahwa pembuatan SKMHT oleh PPAT, apalagi

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



Notaris dilakukan dengan cara “mencontoh” bentuk SKMHT yang telah diatur dalam PMNA/ PerKaban No. 3/1996.

Hal ini berarti hanya Notaris PPAT saja yang dapat membuat akta SKMHT. Bilamana demikian, berarti PMNA/PerKaban No. 3/1996 tersebut telah tidak mengakui kewenangan Notaris (bukan selaku PPAT) untuk membuat akta SKMHT notariil, yang nota bene dibenarkan oleh Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996. Sesungguhnya dengan jelas Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996 menentukan, bahwa “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT .....” Dengan tegas ditentukan dalam Pasal 15 ayat (1) tersebut, bahwa bukan saja SKMHT dapat dibuat dengan akta PPAT, tetapi dapat juga dibuat dengan akta Notaris. Apabila maksud dari UU No. 4/1996 itu hanya wajib (dan dapat) dibuat dengan akta PPAT, sudah barang tentu tidak akan disebutkan bahwa akta itu dapat pula dibuat dengan akta Notaris, karena tidak semua Notaris adalah PPAT dan tidak semua PPAT adalah Notaris.<sup>22</sup>

SKMHT, baik dilakukan dengan akta Notaris atau akta PPAT harus memuat hal-hal sesuai dengan persyaratan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996. Dengan perkataan lain, perjanjian pemberian kuasa membebaskan HT mempunyai sifat memaksa, dalam arti para pihak tidak bebas untuk menentukan sendiri, baik bentuk maupun isi dari perjanjian pembuatan akta SKMHT-nya. Akibat tidak dilakukan pembuatan akta SKMHT sesuai dengan ketentuan tersebut menyebabkan akta tersebut tidak mempunyai akibat hukum atau batal demi hukum.<sup>23</sup>

Dari Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996 dapat diketahui kalau pemberian kuasa membebaskan HT tersebut harus dibuat secara tertulis dengan dituangkan dalam akta autentik, bisa akta Notaris atau PPAT. Berarti pejabat yang berwenang membuat akta Notaris adalah Notaris, sedangkan

pejabat yang berwenang membuat akta PPAT adalah PPAT. Akta Notaris merupakan akta autentik, yang pembuatannya harus dilakukan oleh pejabat yang berwenang membuat akta. Hal ini dipersyaratkan dalam Pasal 1868 BW 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 UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014, bahwa akta Notaris merupakan akta autentik. Dengan demikian seorang Notaris dalam menjalankan jabatannya harus berwenang sepanjang menyangkut akta yang (harus) dibuatnya.

Sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014, kewenangan Notaris itu adalah membuat akta, bukan membuat surat seperti halnya SKMHT, apalagi mengisi atau menggunakan isian/formulir SKMHT yang ditetapkan pihak BPN. Berhubung SKMHT dibuat oleh Notaris, maka dengan sendirinya bentuk aktanya harus sesuai dengan syarat dan ketentuan akta Notaris seperti yang diatur dalam UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014.

Mengenai pengertian “membuat”, menurut KBBI diartikan: “membuat: menciptakan (menjadikan, menghasilkan); membikin; dan melakukan; mengerjakan”.<sup>24</sup> Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewenangan untuk menciptakan, menghasilkan, membikin dan mengerjakan akta autentik, bukan mengisi isian/formulir/blangko, yang mengandung arti bahwa Notaris sendiri yang menciptakan, menghasilkan, membikin dan mengerjakan akta autentik yang menjadi kewenangannya, sesuai dengan bentuk dan ketentuan akta Notaris yang telah ditetapkan dalam UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah

22 Sutan Remy Sjahdeini, 1999, Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan, (Alumni: Bandung), hlm. 109-110.

23 Herlien Budiono, 2007, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, (Citra Aditya Bakti: Bandung), hlm. 57.

24 Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, Op.Cit., hlm. 129.

dengan UU No. 2/2014. Kewenangan Notaris untuk membuat akta merupakan kewenangan absolut Notaris, yang kurang harmonis dengan ketentuan yang mewajibkan Notaris menggunakan isian/formulir/blangko SKMHT yang telah disediakan oleh pihak pertanahan. Penegasan ini dinyatakan dalam Pasal 96 ayat (2) PMNA/PerKaban No. 3/1997 yang kemudian dihapus berdasarkan PerKaban No. 8/2012. Dalam Pasal 96 ayat (2) tersebut ditegaskan, sebagai berikut:

Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan (2) harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai dengan bentuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang disediakan.

Demikian pula dalam Pasal 96 ayat (3) dari ketentuan yang sama juga menegaskan SKMHT yang dibuat tidak sesuai dengan bentuk akta yang telah ditetapkan, maka pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah tidak dapat dilakukan. Berarti pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah tidak dapat dilakukan bilamana tidak dilakukan berdasarkan akta yang pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan akta PPAT. Praktikanya, Notaris dalam membuat SKMHT tetap menggunakan isian/formulir/blangko SKMHT yang disediakan oleh pihak BPN, sebab BPN tidak bersedia menerima dan memproses pendaftaran HT-nya kalau SKMHT tidak menggunakan formulir sesuai dengan bentuk yang disediakan pihak BPN. Oleh karena itu Notaris diharuskan untuk mengisi isian/formulir SKMHT yang disediakan pihak BPN.

Pengertian formulir dan isian dalam KBBI diartikan: "Formulir: lembar isian; surat isian.<sup>25</sup> Isian: sesuatu yang diisi; sesuatu yang untuk diisi.<sup>26</sup> Berarti, formulir itu adalah lembar isian yang harus diisi oleh yang bersangkutan sesuai dengan tujuannya yang telah disediakan pihak lain. Pengisi hanya tinggal mengisi pada bagian yang harus diisi dengan sesuatu yang harus disebutkan dalam isian/formulir yang telah disediakan pihak lain tersebut.

Dengan demikian terdapat perbedaan yang jelas pengertian membuat dan mengisi akta SKMHT.

Kewenangan Notaris membuat akta, berarti Notaris menciptakan, melakukan, mengerjakan, atau membikin sendiri akta, bukan mengisi lembar isian/formulir. Oleh karena itu, ketika Notaris mengisi lembar isian/formulir SKMHT, bukan berarti Notaris telah membuat akta kuasa membebaskan HT. Istilah yang dipergunakan juga tidak tepat, sesuai dengan Pasal 1 angka 1 dan Pasal 15 ayat (1) UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014, kewenangan Notaris membuat akta (otentik), bukan membuat surat sebagaimana halnya SKMHT, karena itu seharusnya judulnya "Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan" atau "Akta Membebaskan Hak Tanggungan", bukan dinamakan dengan "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan".

Suatu hal yang tidak tepat dalam memahami dan menerapkan kewenangan Notaris dalam membuat SKMHT dengan cara mengisi isian/formulir SKMHT yang telah disediakan pihak BPN. Kewenangan Notaris dalam membuat SKMHT pada dasarnya bersumber pada undang-undang sebagaimana ditetapkan dalam UU No. 4/1996. Notaris bukan bawahan pihak BPN, sehingga keliru kalau Notaris dalam menjalankan kewenangannya membuat SKMHT harus memakai isian/formulir SKMHT buatan pihak BPN. Notaris mempunyai kewenangan membuat kuasa membebaskan HT, namun sebaliknya tidak mempunyai wewenang untuk membuat "surat" membebaskan HT. Berhubung SKMHT dapat dibuat Notaris, maka bentuk kuasa membebaskan HT yang dibuat oleh Notaris tersebut harus sesuai dengan ketentuan pembuatan akta Notaris, tidak bisa mengikuti ketentuan pembuatan akta PPAT. Tidak ada kewajiban bagi Notaris menaati SKMHT yang disediakan pihak BPN. Pembuatan SKMHT oleh Notaris sudah seharusnya mengikuti tata cara pembuatan dan bentuk akta Notaris sebagaimana telah diatur dalam UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014. Oleh karena itu bentuk dan format kuasa membebaskan HT yang dibuat dengan akta Notaris harus sesuai dengan bentuk dan format sebuah akta Notaris dan dibuat oleh Notaris yang berwenang untuk itu.

SKMHT yang dibuat di hadapan Notaris tidak memenuhi syarat sebagai akta Notaris, karena

25 Ibid., hlm. 244.

26 Ibid., hlm. 339

tidak berwenangnya Notaris yang bersangkutan. Notaris dalam membuat kuasa membebankan HT tidak dapat menggunakan blangko SKMHT yang selama ini ada atau Notaris tidak berwenang untuk membuat SKMHT dengan mempergunakan blangko SKMHT. Jika Notaris ingin tetap membuat SKMHT, Notaris wajib membuatnya dalam bentuk akta Notaris (bukan surat) dengan memenuhi ketentuan bentuk akta Notaris dan tidak mempergunakan blangko SKMHT.<sup>27</sup> Jika Notaris dalam membuat kuasa membebankan HT masih menggunakan blangko SKMHT, maka Notaris telah bertindak diluar kewenangannya. Notaris yang berwenang untuk membuat akta Notaris, akan tetapi ternyata membuat SKMHT, yang merupakan akta yang dibuat di luar kewenangannya. Notaris tidak berwenang membuat atau mengisi blangko SKMHT, jika Notaris masih ingin membuat akta kuasa membebankan hak tanggungan, dibuatkan saja Akta Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (AKMHT) yang sesuai dengan kewenangan Notaris untuk membuat akta dan sesuai dengan syarat dan ketentuan akta Notaris dan tentu dibuat oleh pejabat yang berwenang seperti yang dipersyaratkan dalam Pasal 1868 BW. Tapi jika masih ingin memaksakan untuk mengisi blangko SKMHT, buat saja dalam kedudukan sebagai PPAT, bukan sebagai Notaris.<sup>28</sup>

Dengan demikian berarti Notaris tidak mempunyai kewenangan membuat atau mengisi blangko/isian SKMHT, karena tidak berwenangnya Notaris dalam membuat SKMHT, walaupun kewenangan membuat SKMHT itu bersumber pada Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996. Notaris dalam membuat SKMHT tidak dibenarkan menggunakan atau mengisi isian/formulir/blangko SKMHT yang disediakan pihak BPN, hal ini melampaui kewenangannya sebagai Notaris dalam membuat akta sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014 dan Pasal 1868 BW. Notaris berkewajiban untuk membuat kuasa membebankan HT tersebut dengan akta, bukan dalam bentuk surat, seperti halnya SKMHT. Sehubungan dengan

itu, jika Notaris bermaksud membuat kuasa membebankan HT, hendaknya dituangkan dalam Akta Kuasa Membebankan Hak Tanggungan atau Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang sesuai dengan kewenangan Notaris untuk membuat akta, sehingga Notaris tidak melampaui kewenangannya.

### C. Penutup

Notaris tidak mempunyai kewenangan dalam membuat SKMHT dengan akta, sesuai dengan Pasal 15 UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014 dan Pasal 1868 BW, Notaris hanya berwenang membuat akta bukan membuat surat seperti halnya SKMHT sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996. Ketidakwenangan Notaris dalam membuat SKMHT tersebut, dikarenakan Notaris tidak berwenangnya sebagai pejabat umum yang bersangkutan untuk membuat SKMHT dengan cara mengisi blangko/ isian/formulir SKMHT yang disediakan pihak BPN. Notaris hanya berwenang membuat Akta Kuasa Membebankan Hak Tanggungan atau Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, bukan membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, apalagi harus menggunakan blangko/isian/formulir SKMHT sebagaimana ditetapkan dalam PMNA/PerKaban No. 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban No. 8/2012.

Agar Notaris yang membuat SKMHT tersebut tidak melampaui kewenangan dalam membuat SKMHT, maka kuasa membebankan HT yang dibuat oleh Notaris hendaknya dituangkan dalam bentuk akta membebankan Hak Tanggungan sesuai dengan kewenangan Notaris membuat akta sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) dan Pasal 38 UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014.

27 Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Op.Cit., hlm. 39-40.

28 Ibid., hlm. 40-41.

### Daftar Pustaka

- A.A. Andi Prajitno, 2013, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Malang: Selaras.
- Gatot Supramono, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta: Kencana.
- Ghansham Anand, 2014, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Surabaya: Zifatama.
- Habib Adjie, 1999, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_, 2008, *Hukum Notaris Indonesia*, Bandung: Refika Aditama.
- \_\_\_\_\_, 2012, *Bernas-Bernas Pemikiran di Bidang Notaris dan PPAT*, Bandung: Mandar Maju.
- \_\_\_\_\_, 2014, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*, Bandung: Refika Aditama.
- \_\_\_\_\_, 2018, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Bandung: Mandar Maju.
- Herlien Budiono, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_, 2015, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Ketiga*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Inche Sayuna, "Problematika Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dari Dimensi: Subjek, Objek dan Kepentingan Yuridis", dalam *Reportorium Volume 1, Nomor 1*, Januari-Juni 2014, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Solo.
- Made Oka Cahyadi Wiguna, "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Pengaruhnya Terhadap Pemenuhan Asas Publisitas dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan", dalam *Jurnal Legislasi Indonesia*, Volume 14 Nomor 04, Desember 2017, Direktorat Jenderal Peraturan Perundang-undangan Kementerian Hukum dan HAM RI, Jakarta, 2017.
- Mustofa, 2014, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Yogyakarta: KaryaMedia.
- Rachmadi Usman, 2008, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Bandung: Alumni.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 1988, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Departemen Pendidikan dan Kebudayaan.
- Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, 2014, *Buku Referensi Hukum Perbankan: Hukum Jaminan*, Surabaya: Revka Petra Media.

### Peraturan Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terjemahan *Burgerlijk Wetboek*, dengan tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632).
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432).
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan

(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234).

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 549).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional 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.

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1039 tentang Penyampaian Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (Undang-Undang Hak Tanggungan) dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1996 tanggal 18 April 1996.