

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Peranan bank dalam pembangunan ekonomi sangatlah penting dikarenakan pihak masyarakat dapat melakukan peminjaman sesuai dengan ketentuan bank yang berlaku. Pemberian pinjaman yang biasanya dilakukan oleh pihak bank berupa kredit. Pengertian kredit sendiri terdapat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang terdapat dalam Pasal 1 angka 11, yaitu : “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”.

Pada umumnya jenis kredit dibagi atas :

1. Kredit Produktif, yaitu kredit yang digunakan untuk kegiatan usaha ataupun investasi bagi peminjam.
2. Kredit konsumtif, yaitu kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi oleh peminjam.
3. Kredit perdagangan, yaitu kredit yang tujuannya tidak beda jauh dengan kredit produktif, yang mencakup mengenai pembelian barang yang akan diperdagangkan.

Dalam memberikan kredit ada beberapa hal yang sangat diperhatikan oleh pihak bank. Salah satunya adalah kesanggupan dari pihak peminjam untuk melunasi

utang tersebut. Maka dari itu pihak bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap pihak debitor. Selain itu pihak bank juga mengharuskan para peminjam untuk menyertakan jaminan sebagai alat pelunasan jika tidak dapat dilunasi.

Pengaturan tentang jaminan sudah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang terdapat dalam pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ( untuk selanjutnya disebut KUHPer) bahwa “segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitor, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitor itu.”

Jaminan dalam pembiayaan memiliki dua fungsi yakni : pertama, untuk pembayaran utang seandainya terjadi wanprestasi atas pihak ketiga yaitu dengan jalan menguangkan atau menjual jaminan tersebut. Kedua sebagai akibat dari fungsi pertama, atau sebagai indikator penentu jumlah pembiayaan yang dapat diberikan kepada pihak kreditur.<sup>1</sup> Jaminan yang diberikan adalah sesuatu yang dapat dinilai secara ekonomi salah satunya yaitu tanah.

Dengan adanya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut UUHT) maka tanah dapat dijadikan sebagai jaminan dengan dibebankan dengan Hak Tanggungan. Pada pasal 1 UUHT memberikan pengertian tentang Hak Tanggungan yaitu: “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

---

<sup>1</sup> H. Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Depok, 2018, Hal. 1.

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.”

Pada dasarnya pemberi Hak Tanggungan wajib hadir sendiri di hadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya, tetapi dalam keadaan tertentu pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri, maka dapat dilakukan lewat pemberian kuasa, yang dapat dilihat pengertiannya dalam pasal 1792 KUHPerdara, yaitu : “pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan atau wewenang kepada orang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”

Isi pemberian kuasa dapat dibedakan berdasarkan pasal undang-undang, yaitu :

a. Pemberian kuasa khusus

Pemberian kuasa untuk melaksanakan suatu atau beberapa hal tertentu saja (Pasal 1775 KUHPer).

b. Pemberian kuasa umum

Pemberian kuasa untuk melakukan tindakan-tindakan pengurusan barang-barang serta harta kekayaan pemberi kuasa meliputi segala kepentingan pemberi kuasa.

c. Kuasa istimewa

Suatu kuasa yang sangat khusus yang secara tegas menyebut satu-persatu tindakan apa yang harus dilakukan oleh penerima kuasa (Pasal 1776 KUHPer).

d. Kuasa perantara

Pemberian kuasa dimana kuasa hanya jadi penghubung antara pemberi kuasa dengan pihak ketiga, sedangkan hubungan selanjutnya menjadi urusan pihak pemberi kuasa dengan pihak ketiga.<sup>2</sup>

Pemberian kuasa dalam hak tanggungan lebih diperjelas dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), yang sebelumnya diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) dalam pasal 51 yang menyebutkan bahwa : “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25,33, dan 39 diatur dengan undang-undang.”, dan lebih diperjelas lagi dengan hadirnya UUHT

Ketentuan pasal 15 ayat (1) UUHT mengharuskan agar SKMHT dibuat dalam bentuk tertulis, yaitu akta notaris atau akta PPAT yang membawa konsekuensi logis bahwa pejabat yang berwenang untuk membuat akta notaris adalah notaris dan pejabat yang berwenang untuk membuat akta PPAT adalah PPAT.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Habib Adjie, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2019, Hal. 11

<sup>3</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan Buku Kesatu*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, Hal. 58.

Kewenangan merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Dengan demikian setiap wewenang ada batasannya sebagaimana peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Dikemukakan ada 3 (tiga) unsur terpenuhinya syarat suatu akta otentik, yaitu:

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang,
2. Dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum.
3. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di tempat di mana akta itu dibuat.<sup>4</sup>

Kewenangan notaris di Indonesia digolongkan menjadi dua macam, yang meliputi:

1. Kewenangan notaris yang tercantum dalam Undang-Undang tentang Jabatan Notaris, dan
2. Kewenangan notaris yang tercantum dalam undang-undang lainnya.<sup>5</sup>

Kewenangan notaris dan PPAT dalam pembuatan SKMHT juga sejalan dengan yang disebutkan dalam pasal 15 ayat 2 huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (untuk selanjutnya akan disebut UUJN) , yaitu membuat akta yang berkaitan dengan pertahanahan. Sedangkan PPAT dalam pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa : “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT

---

<sup>4</sup> Sulhan, Irwansyah Lubis, dan Anhar Syahnel, *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis Dan Mudah Taat Hukum)*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2018, Hal. 6.

<sup>5</sup> Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, Hal. 28.

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”.

Kemudian dalam pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan mengenai perbuatan hukum yang dapat dilakukan oleh PPAT, yaitu : “perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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

Pada praktiknya, implementasi Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN yang ternyata kewenangan notaris membuat akta di bidang pertanahan banyak menimbulkan permasalahan, antara lain kewenangan notaris di bidang pertanahan ini telah melahirkan perbedaan penafsiran hukum karena dalam penjelasannya dikatakan cukup jelas saja dalam penjelasan yang dikatakan cukup jelas tersebut kini menimbulkan banyak tafsir yang berbeda.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2018, Hal. 114.

Menjalankan tugas jabatan sebagai notaris atau PPAT adalah menterjemahkan dan mengimplementasikan berbagai macam ketentuan atau peraturan perundang-undangan ke dalam bentuk akta (akta notaris atau PPAT) ataupun menjawab persoalan secara verbal ke dalam bentuk akta, sehingga membuat akta adalah kegiatan ilmiah, bukan kegiatan tukang membuat akta.<sup>7</sup>

Setelah keluarnya Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang mengharuskan akta SKMHT dibuat dalam bentuk blanko, maka menimbulkan ketidaksesuaian dengan akta notaris yang dibuat oleh notaris. Permasalahan yang terjadi ketika SKMHT sudah pada tahap pendaftarannya yang dilakukan di kantor BPN setempat dimana pihak BPN menginginkan bahwa akta SKMHT yang dibuat bentuknya harus sesuai dengan blanko Perka No. 8 Tahun 2012.

Proses pendaftaran SKMHT sendiri merupakan bagian dari yang telah diamanatkan oleh pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatakan bahwa : “pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk surat pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

---

<sup>7</sup> Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2018, Hal. 26.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Sebagian kegiatannya yang berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar, dapat ditugaskan kepada swasta. Tetapi untuk memperoleh kekuatan hukum, hasilnya memerlukan pengesahan pejabat pendaftaran yang berwenang, karena akan digunakan sebagai data bukti.<sup>8</sup>

Data yang dihimpun pada dasarnya meliputi 2 bidang, yaitu :

1. Data fisik mengenai tanahnya : lokasinya, batas-batasnya, luasnya bangunan dan tanaman yang ada di atasnya.
2. Data yuridis mengenai haknya: haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain.<sup>9</sup>

Menurut Herlien Budiono, sangat disayangkan di dalam praktik oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam pendaftaran tanah khususnya pendaftaran Hak Tanggungan, di beberapa daerah hanya dilayani SKMHT PPAT dalam bentuk campuran antara bentuk akta notaris 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.<sup>10</sup>

Notaris dalam jabatannya sebagai pejabat yang tunduk pada UUJN yang pengertiannya terdapat dalam pasal 1 angka, yaitu : “Akta Notaris yang selanjutnya

---

<sup>8</sup> Boedi Harsono., *Hukum Agraria Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2013, Hal. 72

<sup>9</sup> *Ibid.*, Hal. 73

<sup>10</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Peradata Di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, Hal 419



disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

Melihat dari pengertian tersebut maka notaris dalam membuat akta SKMHT bentuknya harus sesuai dengan UUJN, sedangkan PPAT memiliki bentuk akta yang berpedoman pada perturannya sendiri yang berbeda bentuknya dengan UUJN. Ketidaksesuaian bentuk ini mempengaruhi kedudukan hukum dari akta SKMHT yang dibuat dalam bentuk akta notaris.

Kekuatan pembuktian suatu akta SKMHT yang dibuat oleh notaris dapat kita lihat dalam pasal 1869 KUH Perdata : “suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak”.

Selain dalam KUHPerdata pengertian mengenai akta notaris yang kekuatan pembuktiannya menjadi akta dibawah tangan dan batal demi hukum disebutkan dalam pasal 84 UUJN yang berbunyi : “tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf I, pasal 16 ayat (1) huruf k, pasal 41, pasal 44, pasal 48, pasal 49, pasal 50, pasal 51, atau pasal 52, yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada notaris.”

Tidak dapat dipungkiri sengeketta dalam pembuatan SKMHT bisa terjadi seperti contoh kasus pada **Putusan Nomor 15 /PDT.G/2012/PN.Slm**. Pada kasus ini pihak penggugat melayangkan gugatannya dalam salah satu poin gugatan menyebutkan bahwa tergugat sebagai notaris tidak boleh membuat akta mengenai SKMHT, melainkan harus membuat akta SKMHT berdasarkan kedudukannya sebagai PPAT.

Akta notaris memiliki peranan yang penting sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, SKMHT yang dibuat dalam bentuk akta notaris oleh notaris merupakan suatu bukti tertulis yang merupakan peringkat pertama dalam alat pembuktian di KUHPerdara. Dalam pasal 1866 KUHPerdara bahwa alat pembuktian meliputi :

1. Bukti tertulis.
2. Bukti saksi.
3. Persangkaan.
4. Pengakuan.
5. Sumpah.

Jika dilihat bahwa setelah keluarnya **Perkaban No. 8 tahun 2012** ini. Memberikan tekanan bagi notaris dalam pembuatan akta mengenai SKMHT agar dapat diterima oleh perkaban, ketika notaris tetap memaksakan untuk membuat akta SKMHT yang bentuknya sesuai perkaban, maka kekuatan akta notaris yang seharusnya sempurna akan turun menjadi akta di bawah tangan.

Notaris maupun PPAT juga harus menjamin bahwa para pihak serta informasi mengenai objek dalam pembuatan SKMHT adalah asli, karena sudah menjadi tugas

serta kewajiban bagi notaris dalam menjalankan tugasnya harus dilakukan dengan sikap yang professional yaitu teliti, jujur, dan juga saksama agar akta notaris yang pembukitannya sempurna tidak turun menjadi akta di bawah tangan.

Selain turunnya kekuatan pembuktian akta dari sempurna menjadi di bawah tangan, notaris yang tidak melakukan tugasnya secara professional dapat dikenai sanksi pidana. Lewat tindakan tersebut yang melanggar peraturan perundang-undangan yang ada maka akan menimbulkan akibat hukum terhadap akta tersebut, hal ini memberikan kerugian tersendiri bagi pihak kreditur ketika terjadi sengketa di pengadilan nanti, pihak kreditur yang tidak ingin dirugikan pasti akan meminta pertanggung jawaban dari notaris yang membuat akta tersebut.

Lewat penjelasan diatas penulis akan melakukan penelitian dan tertarik untuk membahas permasalahan tersebut melalui karya tulis dalam bentuk tesis dengan judul : **“Kedudukan Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang DiBuat Oleh Notaris Setelah Berlakunya Perkaban No.8 Tahun 2012.”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Perumusan masalah ini diangkat oleh penulis karena hal-hal yang terjadi ini merupakan fakta hukum yang ada dan perlu dikaji oleh penulis. Adapun permasalahan yang diangkat dalam tesis ini, yaitu :

1. Bagaimana kedudukan hukum surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang dibuat oleh notaris setelah berlakunnya Perkaban No.8 Tahun 2012?
2. Bagaimana tanggung jawab pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang dibuat oleh notaris berdasarkan Perkaban No.8 Tahun 2012?

### **1.3 Tujuan Penelitian Dan Manfaat Penelitian**

#### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

Berikut ini adalah tujuan penelitian dari permasalahan yang diangkat penulis lewat penjelasan diatas yaitu :

1. Untuk menganalisis bagaimana kedudukan hukum surat kuasa membebankan hak tanggungan yang dibuat oleh notaris setelah berlakunya Perkaban No.8 Tahun 2012.
2. Untuk menganalisis sejauh mana tanggung jawab dalam pembuatan surat kuasa membebankan hak tanggungan yang dibuat oleh notaris berdasarkan Perkaban No.8 Tahun 2012.

#### **1.3.2 Manfaat Penelitian**

Berdasarkan topik penelitian dan permasalahan yang dikemukakan diatas, maka manfaat yang hendak dicapai oleh penulis adalah :

1. Untuk memberi kejelasan mengenai kedudukan hukum surat kuasa membebankan hak tanggungan yang dibuat oleh notaris setelah berlakunya perkaban No. 8 Tahun 2012.
2. Untuk memberi kejelasan mengenai tanggung jawab pembuatan surat kuasa membebankan hak tanggungan oleh notaris berdasarkan perkaban No. 8 Tahun 2012.

#### **1.4 Sistematika Penulisan**

Penelitian yang dibuat ini akan dibagi ke dalam 5 (lima) bab yang secara sistematis penyusunan penelitian ke dalam beberapa bagian tersebut akan memudahkan pembaca dalam memahami topi pembahasan. Sistematika tersebut diuraikan sebagai berikut :

## **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab pertama ini akan diuraikan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian serta sistematika penulisan

## **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab yang kedua ini akan dibagi dalam 5 (lima) sub bab. Pada sub bab pertama dibahas tentang Tinjauan Umum Mengenai Kuasa. Pada sub bab kedua dibahas tentang Tinjauan Umum Mengenai Hak Tanggungan Yang terdiri dari : Pengertian Hak Tanggungan Pada Umumnya, Pemberi Dan Penerima Hak Tanggungan, Objek Hak Tanggungan, Asas Dan Sifat Hak Tanggungan, Pendaftaran Hak Tanggungan. Pada sub bab ketiga dibahas mengenai Tinjauan Umum Mengenai Notaris yang terdiri dari : Pengertian Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris, Tanggung Jawab Notaris. Pada Sub bab keempat dibahas tentang Tinjauan Umum Mengenai SKMHT yang terdiri dari : Pengertian Mengenai SKMHT dan Proses Pembuatan Akta SKMHT Menjadi APHT.

## **BAB III : METODE PENELITIAN**

Pada bab ini akan memberikan penjelasan tentang metode penelitian yang akan digunakan oleh penulis dalam penyusunan tesis. Metode penelitian tersebut meliputi: Jenis Penelitian, Jenis Data, Prosedur Perolehan Data, Metode Pendekatan, dan Analisis Data.

## **BAB IV : ANALISIS HUKUM DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini yang akan dibahas mengenai Kedudukan Hukum Tanggung Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dibuat Oleh Notaris Setelah Keluarnya Perkaban No.8 Tahun 2012 dan Tanggung Jawab Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dibuat Oleh Notaris Berdasarkan Perkaban No. 8 Tahun 2012

## **BAB V : PENUTUP**

Pada bab yang terakhir ini akan berisi pertama kesimpulan dan kedua saran.

