

Analisis Yuridis Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh Notaris

¹Hariyanto dan ²Nurmala Saputri

¹Fakultas Hukum, Universitas Mataram, Indonesia

²Prodi PPKn, FKIP Universitas Mataram, Indonesia

Email: fh.hariyanto17@gmail.com, saputrinurmala45@gmail.com

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh Notaris serta menganalisis implikasi hukum terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh Notaris. Metode dalam penelitian ini merupakan metode penelitian normatif dengan menggunakan pendekatan konseptual dan Undang-undang. Hasil penelitian ini antara lain Pertama: Kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan menggunakan akta notariil yang dibuat oleh Notaris terdegredasi menjadi akta dibawah tangan, dikarenakan secara khusus kewenangan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sudah dilimpahkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana yang tercantum dalam PP 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kedua: Implikasi hukum dari pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh Notaris dalam bentuk akta Notariil tidak dapat dijadikan sebagai pembuktian yang sempurna. Bentuk SKMHT hanya ditetapkan berdasarkan PMNA/Perkaban Nomor 3 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Perkaban Nomor 8 Tahun 1997. SKMHT yang dibuat dalam bentuk akta Notariil mengandung kecacatan karena tidak sesuai dengan syarat akta Notaris sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Kewenangan Notaris adalah membuat atau menciptakan akta, apabila Notaris membuat SKMHT dengan mengisi isian yang disediakan oleh BPN maka SKMHT yang dibuat oleh Notaris dengan cara tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Kata Kunci: Analisis Yuridis, SKMHT, Notaris

Abstract. This study aims to analyze the position of the Power of Attorney to impose Mortgage (SKMHT) made by a Notary and to analyze the legal implications of the Power of Attorney to impose Mortgage (SKMHT) made by a Notary. The method in this study is a normative research method using a conceptual approach and legislation. The results of this study include: First: The position of the Power of Attorney for Imposing Mortgage (SKMHT) using a notarial deed made by a Notary has been relegated to an under-handed deed, because specifically the authority to make a Power of Attorney for Imposing Mortgage (SKMHT) has been delegated to the Land Deed Maker Official. (PPAT) as stated in PP 37 of 1998 concerning Regulation of Land Deed Maker Officials (PPAT). Second: The legal implications of making a Power of Attorney for Imposing Mortgage (SKMHT) made by a notary in the form of a notarial deed cannot be used as perfect evidence. The form of SKMHT is only determined based on PMNA/Perkaban Number 3 of 1997 as amended by Perkaban Number 8 of 1997. SKMHT made in the form of a Notary deed contains defects because it does not comply with the requirements of a Notary deed as stipulated in Article 38 of the Law on Notary Positions (UUJN) The authority of a Notary is to make or create a deed, if a Notary makes a SKMHT by filling in the fields provided by the BPN, the SKMHT made by a Notary in this way does not have perfect evidentiary power.

Keywords: Juridical Analysis, SKMHT, Notary

PENDAHULUAN

Latar Belakang Masalah

Lembaga Perbankan merupakan salah satu lembaga yang dapat meminjamkan dana kepada masyarakat, lembaga perbankan merupakan lembaga yang kegiatannya menghimpun dana langsung dari masyarakat dalam bentuk simpanan selain itu lembaga perbankan menawarkan jasa yang salah satunya adalah kredit. Kata kredit berasal dari bahasa latin “*kreditus*” yang merupakan bentuk dari *past participle* “*credere*” yang berarti *trust*. Kata *turst* itu sendiri berarti kepercayaan.¹ Pemberian kredit kepada masyarakat melalui lembaga perbankan tentunya dilakukan dengan suatu perjanjian. Ada dua macam yang membahas tentang pengertian perjanjian yaitu teori lama dan teori baru. Pasal 1313 KUH perdata yang berbunyi “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana salah satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.² Dalam hal ini yang dikenal dengan perjanjian kredit, setiap perjanjian selalu melahirkan perikatan antara kreditor dengan debitor atau pihak ketiga yang isi pokoknya adalah menjamin pelunasan hutang yang timbul dari pemberian kredit.

Perjanjian Kredit merupakan perjanjian yang selalu diikuti dengan jaminan untuk memberikan kepastian keamanan dari kreditor, sifat perjanjian hutang piutang ini lazimnya disebut juga dengan perjanjian yang bersifat

¹ Munir fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, cet 1,(Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 5.

² Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*,(Jakarta: Sinar grafika, 2011), hlm. 160.

accessoir yaitu perjanjian yang selalu dikaitkan dengan perjanjian pokok. Keabsahan suatu perjanjian akan selalu diukur dengan unsur-unsur dan syarat-syarat yang terkandung didalamnya karena, apabila hal ini dikesampingkan akan mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum.³

Berbicara masalah perjanjian yang bersifat *accessoir*, maka dalam perjanjian hutang-piutang yang menjadi jaminan pada umumnya adalah hak atas tanah, dimana hak tanggungan menjadi satu-satunya hak jaminan atas tanah. Hak tanggungan memiliki sifat yang tidak dapat dibagi-bagi hal ini tercantum dalam pasal 2 ayat (1) UUHT yang menyatakan “hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).” Namun hal tersebut tidak terlepas dari adanya pengecualian artinya sifat dari hak tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi tidak bersifat *absolute* hal tersebut dapat disampingkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dituangkan dalam pasal 1 ayat (2) UUHT.

Pada dasarnya pembebanan hak tanggungan harus dilakukan oleh pemberi hak tanggungan itu sendiri secara langsung, dan apabila dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir secara langsung dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka hal ini dapat disiasati dengan menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat dalam bentuk akta otentik. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) mengingat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan memiliki jangka waktu yang singkat yaitu 1 bulan, 3 bulan dan/atau seumur kredit. Pengaturan mengenai jangka waktu dari SKMHT ini diatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pemberian jangka waktu dari SKMHT bertujuan untuk mencegah berlakunya pemberian kuasa dan terjadinya penyalahgunaan serta demi tercapainya kepastian hukum, maka berlakunya SKMHT dibatasi jangka waktunya. Untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar, wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Sedangkan untuk hak atas tanah yang belum didaftarkan harus dipenuhi dalam waktu 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Berdasarkan hal tersebut fungsi dan kegunaan dari Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan. Disini terlihat jelas bahwa kewenangan dari PPAT itu sendiri sangat besar pada pembuatan Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan (SKMHT).

Secara umum pejabat yang berwenang dalam membuat SKMHT adalah notaris dan PPAT dimana objek jaminan berada. Kewenangan notaris tunduk pada Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Berangkat dari Ketentuan Pasal 15 Undang-undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa :

- 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 salinan asli 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.

Disisi lain terdapat tugas pokok dan kewenangan dari PPAT yang tercantum dalam pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 yang menyatakan:

- 1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- 2) perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat 1 adalah sebagai berikut :
 - a. Jual beli;
 - b. Tukar menukar;

³ Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan*, (Jakarta, Penerbit alumni, 1999), hlm. 28.

- c. Hibah ;
- d. Pemasukan dalam perusahaan (*inberg*);
- e. Pembagian harta bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak pakai atas tanah Hak Milik;
- g. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Melihat beberapa rumusan Pasal di atas kewenangan dalam pembuatan SKMHT masih menjadi tanda tanya besar, dimana Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan Surat Kuasa khusus, tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain selain membebaskan hak tanggungan, selain itu pengaturan mengenai pembuatan SKMHT sudah diatur secara khusus dan sudah tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam prakteknya sebagian besar Notaris maupun Notaris yang merangkap jabatan sebagai PPAT menggunakan kewenangan sebagai Notaris dalam membuat SKMHT menggunakan akta Notaril, jika kita perhatikan pada pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa semua kewenangan yang disebutkan dalam Pasal tersebut menjadi kewenangan dari notaris sepanjang tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Lebih lanjut, Jika ditinjau dari Pasal 15 ayat (2) huruf (f) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang menegaskan bahwa Notaris dapat membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan. Jika ditinjau dari kata “pertanahan” itu sendiri bisa dikatakan bahwa hal tersebut masih bersifat sangat umum atau multitafsir.

Jika ditinjau dari Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dalam pasal 15 ayat 1 UUHT menyatakan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak hanya dibuat dalam bentuk akta otentik namun pilihannya bukan hanya dengan akta notaris saja, tetapi dapat pula dibuat dengan akta PPAT. Dalam praktiknya seringkali bahkan kebiasaannya Notaris maupun Notaris yang merangkap jabatan sebagai PPAT membuat SKMHT dalam bentuk akta notaril dan tidak menggunakan jabatannya sebagai PPAT yang sudah jelas merupakan kewenangannya secara khusus sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Permasalahan di atas menimbulkan disharmoni tentang kewenangan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) karena secara yuridis kewenangan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan kewenangan Notaris sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris namun disisi lain kewenangan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan kewenangan PPAT sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka dapat dirumuskan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaiman Kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang di Buat Oleh Notaris?
2. Bagaimana Implikasi Hukum Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Oleh Notaris?

METODE PENELITIAN

Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian normatif. jenis penelitian hukum ini sering sebut sebagai penelitian hukum *doktriner* atau penelitian kepastakaan. Metode pendekatan yang digunakan yaitu Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*), dan Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*). Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini berupa bahan hukum Primer dan bahan hukum sekunder. Teknik dan Alat Pengumpulan Bahan Hukum dalam penelitian ini dikumpulkan melalui studi dokumen meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Analisis bahan hukum dilakukan dengan cara mengumpulkan bahan hukum dan mengidentifikasinya, maka analisis bahan hukum dilakukan dengan melakukan harmonisasi terhadap bahan hukum atau peraturan Perundang-undangan yang dijadikan dasar.

HASI DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang di Buat Oleh Notaris

Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya disingkat dengan UUJN memberikan definisi mengenai Notaris yaitu “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.” Dari sini jelas, bahwa Notaris dikualifikasi sebagai pejabat umum. Istilah “pejabat umum” merupakan terjemahan dari istilah “*openbare ambttenaren*” atau “*public official*”. Dalam kamus hukum, salah satu arti dari *ambttenaren* itu adalah pejabat. Kalau dengan istilah *openbare ambttenaren* 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 Notaris⁴

Sebagai pejabat umum, pada prinsipnya Notaris mempunyai wewenang membuat akta autentik. Selain itu, Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 memberikan wewenang lain kepada Notaris yang merupakan kewenangan tambahan, salah satu diantara adalah kewenangan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagaimana juga diatur juga dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996.

Akta pertanahan pada dasarnya merupakan akta yang menjadi kewenangan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) namun di dalam pengaturannya tepatnya dalam Pasal 15 ayat 2 huruf f Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa Notaris juga memiliki kewenangan dalam hal membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Kewenangan ini tercantum dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUDN. Secara yuridis, kewenangan ini sudah diberikan oleh Undang-Undang, akan tetapi dalam pelaksanaannya Notaris belum dapat membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Pada saat ini pembuatan akta yang berhubungan dengan pertanahan yang dibuat oleh seorang Notaris masih dibatasi.

Pembatasan kewenangan yang dikarenakan ada pejabat lain yang diberikan kewenangan dalam pembuatan akta tentang pertanahan yaitu PPAT. PPAT diberikan kewenangan oleh PP Nomor 37 Tahun 1998 Jo. PP Nomor 24 Tahun 2016. Kewenangan yang diberikan kepada PPAT ini juga dapat dikatakan atribusi, hal ini dikarenakan pemberian kewenangannya langsung diberikan oleh peraturan perundang-undangan. Sebagaimana yang terjadi pada pembuatan SKMHT yang masih banyak menggunakan akta notaris. Seperti yang sudah diketahui bahwa pembuatan SKMHT ini sudah menjadi kewenangan khusus dari seorang PPAT namun pada prakteknya masih sangat banyak notaris yang menggunakan akta notaris dalam membuatnya.

Hal ini merupakan perbenturan kewenangan yang mengakibatkan suatu peraturan menjadi disharmoni dimana pembuatan SKMHT merupakan kewenangan mutlak dari PPAT namun Notaris juga dapat membuat SKMHT berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dan Pasal 15 ayat 2 huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang jabatan Notaris. Berdasarkan dari ketentuan yang termuat dalam Pasal 15 ayat 2 huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang jabatan Notaris, secara yuridis formal Notaris berwenang untuk membuat akta tanah termasuk SKMHT. Dapat dikatakan bahwa wewenang Notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan memiliki kekuatan hukum yang kuat karena wewenang tersebut didasarkan pada Undang-Undang.

Kewenangan Notaris dalam membuat akta tanah ini memang berbenturan dengan Kewenangan PPAT sebagai pejabat yang ditunjuk untuk itu. Meskipun perolehan kewenangan dari Notaris berdasarkan Undang-undang dan kewenangan dari PPAT hanya berdasarkan pada Peraturan Pemerintah yang dalam hirarki perundang undangan sudah barang tentu memiliki kedudukan yang lebih rendah. Namun dalam kenyataannya, Notaris tidak diperkenankan membuat akta pertanahan kalau belum lulus ujian untuk diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu, kewenangan yang dimiliki Notaris sebelum diangkat menjadi PPAT yaitu hanya berwenang sebatas membuat Perjanjian Akad Kredit yang dijamin oleh Debitur yang menjaminkan akta tanah sebagai jaminan penerima fasilitas kredit.

Dari uraian tersebut maka pembuatan SKMHT oleh Notaris dengan menggunakan akta notaris dapat dilakukan berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, namun harus memperhatikan dalam Undang-undang yang mengatur Notaris yakni UUDN dan tidak harus tunduk pada Pasal 96 ayat (1) PMNA/PerKaban Nomor 3 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban Nomor 8 Tahun 2012 mengenai pedoman pengisian blanko/ formulir SKMHT dikarenakan tidak akan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang membuatnya.

Frasa “dibuat” sebagaimana terdapat dalam rumusan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 mengandung makna bahwa Notaris yang membuat akta, baik itu berkenaan dengan bentuk dan susunan kalimatnya. Namun dalam SKMHT praktiknya Notaris tidak membuat rumusan SKMHT melainkan hanya mengisi formulir 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. Jika hal tersebut dilakukan maka kedudukan SKMHT yang dibuat oleh Notaris akan degradedasi menjadi akta di bawah tangan dan pembuktiannya menjadi tidak sempurna apabila tidak mengikuti ketentuan yang sudah diatur dalam UUDN.

Hal ini juga tidak sejalan dengan kewenangan Notaris untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya seperti yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) UUDN. Sesuai dengan ketentuan itu, Notaris bukan mengisi

⁴ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama: Bandung, 2014, hlm. 12-13

akta seperti halnya mengisi SKMHT. Berdasarkan hal tersebut, maka perlu ditelaah kembali apakah Notaris memiliki kewenangan dalam membuat SKMHT dengan akta Jadi untuk menjaga agar kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh Notaris tidak terdegradasi menjadi akta di bawah tangan maka pembuatannya harus sesuai dengan apa yang telah diatur dalam Undang Undang Jabatan Notaris bukan tunduk pada PMNA/PerKaban Nomor 3 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban No. 8/2012 yang merupakan pedoman pengisian SKMHT.

Implikasi Hukum Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Oleh Notaris

Kewenangan membuat SKMHT dapat dilihat dari rumusan Pasal 15 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan yang menyatakan bahwa “SKMHT wajib dibuat dalam bentuk akta Notaris atau PPAT”. Kata wajib ini mengandung arti bahwa SKMHT wajib dituangkan dalam bentuk akta autentik. Dalam pembahasan mengenai SKMHT tentu tidak terlepas dari praktek SKMH. Mengingat objek hak tanggungan yang diatur dalam UUHT saat ini yang dulunya merupakan objek dari hypotek. Berdasarkan Pasal 171 KUHPerdara ayat (2) menyatakan bahwa” SKMHT harus dituangkan dalam bentuk akta notaris dan karenanya wewenang untuk menuangkan SKMHT dalam bentuk akta autentik hanyalah notaris saja pada waktu itu. Namun berbeda dengan sekarang bahwa kewenangan mengenai pembuatan SKMHT tidak hanya dapat dibuat oleh notaris saja melainkan oleh PPAT sebagaimana kewenangan PPAT Dalam Menuangkan Kuasa Dalam Bentuk Otentik disini, hanya sebatas SKMHT saja berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat pembuat Akta Tanah.

Kewenangan dari pembuatan SKMHT ini masih menjadi tanda tanya besar, dikarenakan jika ditelaah kewenangan pembuatan SKMHT sudah secara khusus menjadi kewenangan dari PPAT sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 2 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lebih lanjut dalam Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa “Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan 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.”

Secara tidak langsung kewenangan dari notaris memiliki batasan, selanjutnya pada ayat 2 huruf f menyatakan bahwa notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, padahal seperti yang sudah kita ketahui sebelumnya bahwa akta yang berkaitan dengan pertanahan sudah tentu menjadi kewenangan dari PPAT. Kewenangan Pejabat Umum dalam hal ini Notaris dalam pembuatan SKMHT dapat mempengaruhi keabsahan dan kekuatan pembuktian dari SKMHT itu sendiri, karena apabila dalam pembuatan SKMHT terdapat cacat mengenai kewenangan pembuatan SKMHT maka hal tersebut memiliki implikasi hukum yang sangat besar.

Dalam Pasal 15 angka (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ketentuan mengenai jangka waktu dengan ketentuan UUJN maka segala perbuatan hukum yang ada setelah terjadinya SKMHT akan tidak terjaga kualitas aktanya akan menjadi akta dibawah tangan. Kemudian berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara dinyatakan bahwa “suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai dimaksud diatas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diberlakukan sebagai akta autentik namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika ditandatangani para pihak”.

Dari ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1 angka 7 UUJN dengan dihubungkan dengan Pasal 1869 KUHPerdara maka apabila suatu akta notaris dibuat tidak sesuai dengan bentuk yang ditetapkan dalam UUJN yang dapat diartikan dibuat cacat dalam bentuknya, maka akta notaris tersebut tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, namun hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan apabila ia ditanda tangani oleh para pihak. Penurunan kekuatan pembuktian akta notaris yang dibuat tidak sesuai dengan bentuk yang ditetapkan oleh UUJN juga dapat dilihat pada ketentuan Pasal 84 UUJN dimana dalam ketentuan pasal ini disebutkan pelanggaran-pelanggaran Pasal-Pasal Undang-Undang jabatan Notaris.

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 yang kemudian dipertegas lagi dalam Pasal 96 ayat (1) PMNA/PerKaban Nomor 3 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban Nomor 8 Tahun 2012. Dalam Pasal 96 ayat (1) tersebut ditegaskan bahwa 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 Membebankan Hak Tanggungan.

Bagi PPAT tidak menjadi masalah jika dalam proses pembuatan SKMHT PPAT mengikuti bentuk SKMHT yang diatur dalam PMNA/PerKaban Nomor 3 Tahun 1996 dan PMNA/PerKaban Nomor 3 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban Nomor 8 Tahun 2012. Tata cara pengisiannya juga harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan Menteri tersebut. 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.⁵

Walaupun tidak dinyatakan secara tegas dalam PMNA/PerKaban Nomor 3 Tahun 1996 dan PMNA/PerKaban Nomor 3 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban Nomor 8 Tahun 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.

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

Hal ini berarti hanya Notaris PPAT saja yang dapat membuat akta SKMHT. Bilamana demikian, berarti PMNA/PerKaban Nomor 3 Tahun 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, bahwa bukan saja SKMHT dapat dibuat dengan akta PPAT, tetapi dapat juga dibuat dengan akta Notaris. Apabila maksud dari Undang-undang Nomor 4/ Tahun 996 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.⁶

SKMHT, baik dilakukan dengan akta Notaris atau akta PPAT harus memuat hal-hal sesuai dengan persyaratan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Dengan perkataan lain, perjanjian pemberian kuasa membebankan HT mempunyai sifat memaksa, dalam arti para pihak tidak bebas untuk menentukan sendiri, baik bentuk maupun isi dari perjanjian pembuatan akta SKMHTnya. Akibat tidak dilakukan pembuatan akta SKMHT sesuai dengan ketentuan tersebut menyebabkan akta tersebut tidak mempunyai akibat hukum atau batal demi hukum.⁷

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 membebankan HT. Istilah yang dipergunakan juga tidak tepat, sesuai dengan Pasal 1 angka 1 dan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan Undang Nomor 2 Tahun 2014, kewenangan Notaris membuat akta (autentik), bukan membuat surat sebagaimana halnya SKMHT, karena itu seharusnya judulnya “Kuasa Membebankan Hak Tanggungan” atau “Akta Membebankan Hak Tanggungan”, bukan dinamakan dengan “Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan”.

Suatu hal yang tidak tepat dalam memahami dan menerapkan kewenangan Notaris dalam membuat SKMHT dengan cara mengisi blangko/isian/ formulir SKMHT yang telah disediakan pihak BPN. Kewenangan Notaris dalam membuat SKMHT pada dasarnya bersumber pada undang-undang sebagaimana ditetapkan dalam UU Nomor 4 Tahun

⁵ A.A. Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Selaras: Malang, 2013, hlm. 114.

⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni: Bandung, 1999, hlm. 109-110.

⁷ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Citra Aditya Bakti: Bandung), 2007, hlm. 57.

1996 tentang Hak Tanggungan. 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 membebankan Hak Tanggungan KMHT, namun sebaliknya tidak mempunyai wewenang untuk membuat “surat” membebankan Hak Tanggungan SKMHT. Berhubung SKMHT dapat dibuat Notaris, maka bentuk kuasa membebankan Hak Tanggungan 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 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2 Tahun 2014.

Dalam ketentuan mengenai bagaimana bentuk blanko SKMHT yang diterbitkan oleh BPN sebagaimana PMNA/PerKaban No. 3 Tahun 1996, kemudian jika kita bandingkan dengan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam UUUJN mengenai bentuk dari suatu akta Notaris yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna maka dapat kita lihat bahwa ada beberapa syarat-syarat formil dari suatu akta Notaris yang tidak terpenuhi dalam blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI tersebut untuk dapat dinyatakan sebagai akta notariil yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dikarenakan tidak memenuhi persyaratan sebagai akta autentik karena mengandung cacat sebagai akta autentik yaitu tidak berwenangnya Notaris dalam membuat SKMHT dengan cara mengisi blanko/isian/formulir SKMHT yang disediakan pihak BPN, bentuk SKMHT tidak ditetapkan dalam atau oleh Undang-Undang dan bentuk SKMHT tidak memenuhi syarat bentuk akta Notaris.

Dengan tidak terpenuhinya syarat-syarat formil dari suatu akta notaris dalam blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI sebagaimana tersebut maka berdasarkan Pasal 1868 Jo Pasal 1869 KUHPerdara Jo Pasal 1 ayat (1) Jo Pasal 1 ayat (7) jo Pasal 38 Jo Pasal 44 jo Pasal 50 ayat (4) jo Pasal 84 UUUJN maka SKMHT yang dibuat notaris dengan hanya berpedoman pada tata cara pengisian blanko SKMHT hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan apabila ditandatangani oleh para pihak. Hal ini tentu membawa akibat hukum yang sangat penting bagi sah atau tidaknya SKMHT tersebut sebagai dasar dari pembuatan APHT, dalam akta Notaris atau PPAT.

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

KESIMPULAN

1. Kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan menggunakan akta notariil yang dibuat oleh Notaris terdegredasi menjadi akta dibawah tangan, dikarenakan secara khusus kewenangan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sudah dilimpahkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana yang tercantum dalam PP 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tindakan Notaris harus sesuai dengan apa yang telah diatur dalam Undang Undang Jabatan Notaris (UUJN) bukan tunduk pada PMNA/PerKaban Nomor 3 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban Nomor 8 Tahun 2012 yang merupakan pedoman pengisian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).
2. Implikasi hukum dari pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh Notaris dalam bentuk akta Notariil tidak dapat dijadikan sebagai pembuktian yang sempurna. Bentuk SKMHT hanya ditetapkan berdasarkan PMNA/Perkaban Nomor 3 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Perkaban Nomor 8 Tahun 1997. SKMHT yang dibuat dalam bentuk akta Notariil mengandung kecacatan karena tidak sesuai dengan syarat akta Notaris sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Kewenangan Notaris adalah membuat atau menciptakan akta, apabila Notaris membuat SKMHT dengan mengisi isian yang disediakan oleh BPN maka SKMHT yang dibuat oleh Notaris dengan cara tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, karena terdapat kecacatan dalam persyaratan sebagai akta autentik.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama: Bandung. 2014.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2007.
- Fuady, Munir. *Hukum Perkreditan Kontemporer*, cet 1. Bandung: Citra Aditya Bakti. 1996.
- HS, Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar grafika. 2011.
- Prajitno , A.A. Andi. *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Malang: Selaras. 2013.
- Sjahdeini , Sutan Remy. *Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Bandung: Alumni. 1999.
- Sjahdeini, Remy. *Hak Tanggungan*. Jakarta: Penerbit alumni. 1999.

Peraturan Perundang-undangan:

- Republik Indonesia, Undang-undang No. 5 Tahun 1960 *tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria*.
- Republik Indonesia, Undang-undang No. 4 Tahun 1996 *tentang Hak Tanggungan Atas Tanah. Beserta Benda-Benda Yang Terkait dengan tanah*.
- Republik Indonesia, Undang-Undang No.2 Tahun 2014 *Tentang Jabatan Notaris*.
- Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah No. 37 1998 j0 PP 24 2016 *tentang Tugas Kewenangan PPAT*.
- Departemen Pertanahan, Peraturan Menteri Negara Agrarian/Kepala Badan Pertanahan Nasioanal (BPN) No. 4 Tahun 1996 *tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*.
- Departemen Pertanahan, Peraturan Menteri Negara Agrarian/Kepala Badan Pertanahan Nasioanal (BPN) No. 8 Tahun 2012 *tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.