

KEABSAHAN DARI AKTA SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN YANG DIBUAT OLEH NOTARIS

Metta Tjia^a, David Tan^b

^aFakultas Hukum Universitas Internasional Batam, Email: mettatjia.mt@gmail.com

^bEmail: david.tan@uib.ac.id

Naskah diterima: 20 Januari; revisi: 5 Maret; disetujui: 2 Mei 2022

DOI: 10.28946/rpt.v11i1.1714

Abstrak:

Dalam memperoleh kredit perbankan pada umumnya pihak bank akan melakukan tindakan analisis terhadap debitur yang mengajukan pinjaman kredit, analisis tersebut dilakukan berdasarkan 5 aspek (*the fives of credit*), dari ke-5 aspek ini yang paling utama adalah collateral atau jaminan. Salah satu bentuk jaminan adalah jaminan kebendaan (*zakelijk zekerheid*) berupa hak atas tanah. Jaminan berupa hak atas tanah tersebut akan dipasang dengan Hak Tanggungan yang dapat memberikan perlindungan hukum bagi kreditur. Hak Tanggungan merupakan lembaga dalam penjaminan atas tanah sebagaimana dalam UU HT. Dalam proses pemberian HT akan diawali dengan adanya perjanjian kredit dan kemudian dilanjutkan dengan APHT. Namun sering terjadi debitur karena sesuatu hal tidak dapat hadir untuk penandatanganan APHT sehingga diawali dengan SKMHT. Berdasarkan UU HT bahwa SKMHT dapat dibuat di hadapan notaris ataupun PPAT, namun secara khusus format SKMHT telah diatur dalam PERKABAN No. 8/2012 dan format tersebut terdapat beberapa perbedaan dengan bentuk akta notaris yang diatur dalam peraturan Perundang-Undangan. Dalam praktek di lapangan banyak ditemukan notaris yang mengikuti format tersebut dalam pembuatan SKMHT, sedangkan notaris dalam pembuatan akta seharusnya tunduk pada UU JN dan BW. Berdasarkan pemaparan permasalahan diatas, maka tujuan pelaksanaan penelitian ini yaitu guna mencari tahu keabsahan dari sebuah akta SKMHT yang dibuat oleh seorang Notaris dan akibat atau dampak hukum yang ditimbulkan dari SKMHT yang dibuat secara tidak sesuai dengan kewenangannya notaris. Metode penelitian yang dipakai yaitu jenis penelitian hukum normatif, dengan pendekatan Perundang-Undangan (*Statute-Approach*) dan pendekatan Komparatif (*Comparative Approach*). Sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder, dengan metode pengumpulan melalui studi-pustaka atau *library-research* dan teknik analisis data yang memanfaatkan teknik analisis data kualitatif.

Kata Kunci: Notaris; HT; SKMHT; APHT; Kewenangan

Abstract:

In obtaining bank credit, the bank will perform analytical actions on debtors who apply for credit loans, the analysis is carried out based on 5 aspects (the fives of credit), of these 5 aspects the most important is collateral. One form of collateral is material guarantee (zakelijk zekerheid) in the form of land rights. Collateral in the form of land rights will be installed with Mortgage Rights which can provide legal protection for creditors. Mortgage is an institution in guaranteeing land as stipulated in the Mortgage Law. In the process of granting Mortgage, it will begin with a credit agreement and then continue with APHT. However, debtors often happen for some reason cannot be present for the signing of the APHT so that it begins with SKMHT. Based on the Mortgage Law that SKMHT can be made before a notary or Land Deed Official, but specifically the SKMHT format has been regulated in PERKABAN No. 8/2012 and the format there are some differences with the form of a notary deed regulated in the legislation. In practice in the field, it is found that many notaries follow this format in making SKMHT, while notaries in making deeds should comply with the Law on Notary Positions and

Burgerlijk Wetboek. Based on the explanation of the problems above, the purpose of this research is to find out the validity of an SKMHT deed made by a notary and the legal consequences arising from the SKMHT made by a notary who are not in accordance with their authority. The research method used is a normative legal research type, with a statute-approach approach and a comparative approach. The source of data in this study is secondary data, with the method of collecting through library research and data analysis techniques using qualitative data analysis techniques.

Keywords: Notary Public; HT; SKMHT; APHT; Authority

LATAR BELAKANG

Kini, pembangunan banyak dilakukan baik di daerah perkotaan maupun daerah pedesaan. Pembangunan tersebut dilakukan secara berkelanjutan dan mencakup keseluruhan kehidupan masyarakat, bangsa dan negara. Hal ini dilakukan guna merealisasikan tujuan regional seperti tertuang dalam UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945.¹ Dengan adanya pembangunan tersebut otomatis perekonomian dan juga perdagangan dalam masyarakat akan mengalami suatu peningkatan. Dalam kegiatan memelihara keberlanjutan suatu pembangunan ekonomi dan juga perdagangan di suatu negara terutama Negara Indonesia perlu adanya suatu persediaan dana yang cukup besar jumlahnya, yang mana persediaan dana tersebut dapat diperoleh melalui kredit perbankan.² Perkembangan aktivitas ekonomi suatu negara tidak akan terlepas dari peran serta perbankan dalam memberikan kontribusi terbesar, misalnya pemberian kredit maupun sebagai tempat penjaminan tabungan masyarakat.³ Dalam memperoleh kredit perbankan biasanya pihak bank akan melakukan tindakan analisis terhadap debitur yang mengajukan pinjaman kredit, analisis tersebut dilakukan berdasarkan 5 aspek (*the fives of credit*) yaitu *character, capital, capacity, condition of economic* dan *collateral*, yang paling utama dari ke-5 aspek ini adalah *collateral* atau disebut jaminan.⁴ Dalam penyaluran kredit dibutuhkan adanya sebuah jaminan yang memadai, yang mana jaminan tersebut bukanlah sekedar perjanjian di atas kertas yang dibuat sebagai bentuk formalitas, namun juga harus dapat dimanfaatkan sebagai kesepakatan dalam melunasi kredit, atau kata lainnya adalah jaminan.⁵

Pada umumnya jaminan dalam lembaga perbankan ada banyak jenis salah satunya adalah jaminan kebendaan (*zakelijk zekerheid*) berupa hak atas tanah yang dapat memberikan kepastian hukum bagi kreditur dan pastinya harus memiliki nilai ekonomis agar tidak merugikan pihak bank saat terjadi kredit macet.⁶ Saat ini Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut sebagai “HT”) merupakan lembaga dalam penjaminan atas tanah sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut “UU HT”). UU HT

¹ Etty Mulyati, “Penerapan Manajemen Risiko Sebagai Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pemberian Kredit Perbankan,” *SUPREMASI Jurnal Hukum* 1, no. 1 (2018): 34–48, doi:10.36441/supremasi.v1i1.155.

² Azhar Pasaribu, “Keabsahan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Oleh Notaris Yang Ditentukan Badan Pertanahan Nasional (BPN),” *JURNAL HUKUM Dan KENOTARIATAN* 2, no. 1 (2018): 79–92, doi:10.33474/hukeno.v2i1.1068.

³ Bachtiar Simatupang, “Peranan Perbankan Dalam Meningkatkan Perekonomian Indonesia,” *Jurnal Riset Akuntansi Multiparadigma* 6, no. 2 (2019): 136–146.

⁴ Elisabet Stevani Wijaya and A.A. Ketut Sukranatha, “Pencegahan Kredit Macet Dengan Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Penyaluran Kredit Perbankan,” *Kerthasemaya* 4, no. 3 (2018): 1–13.

⁵ Etty Mulyati and Fajrina Aprilianti Dwiputri, “Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan,” *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Dan Ke-PPAT-An* 1, no. 2 (2018): 134–148, doi:10.24198/acta.v1i2.112.

⁶ Bambang Winarno Adi Widjaja, A. Rachmad Budiono, “Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Di Lembaga Perbankan,” *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan* 3, no. 1 (2018): 1–7, doi:10.17977/um019v3i12018p001.

menyatakan bahwa hak atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan hutang tidak lagi menggunakan lembaga *hypotheek* sebagai pembebanan hak, melainkan menggunakan Lembaga HT.⁷ Oleh karena itu, jaminan berupa Sertifikat hak atas tanah yang mana dijadikan sebagai jaminan perbankan harus dibebankan HT, guna menjadi pegangan bank selama debitur tersebut masih berhutang kepada bank.

Kala memperoleh sarana kredit atau pinjaman uang melalui kredit perbankan, pada umumnya akan di dahului dengan menandatangani suatu perjanjian utang-piutang yang sering disebut dengan perjanjian kredit. Perjanjian kredit berupa pembentukan kesepakatan yang menjadi dasar adanya kaitan hukum antara pihak bank dan debitur selaku nasabahnya.⁸ Perjanjian kredit tersebut tidak hanya serta-merta memuat tentang perjanjian pokok, akan tetapi juga harus memuat terkait dengan pemberian HT sebagai jaminan hutang.⁹ Setelah perjanjian kredit tersebut maka akan dilanjutkan dengan pemberian HT terhadap hak atas tanah oleh debitur atau pemilik kepada pihak kreditur atau bank. Pemberian HT harus dilakukan oleh pemilik hak atas tanah sehingga diperlukannya kehadiran pemberi HT di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), agar dibuatkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) guna untuk pemberian HT tersebut.¹⁰ Namun dalam rutinitas sehari-hari, sering kali terjadi kendala yang menyebabkan berhalangan hadirnya pihak pemberi HT di hadapan PPAT untuk menandatangani APHT. Apabila terjadi hal seperti itu maka dalam hukum memberikan solusi yaitu dengan dilakukannya pemberian kuasa kepada pihak lain untuk pembebanan HT dengan bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut “SKMHT”) *In Original* yang bentuknya telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional (untuk selanjutnya disebut “BPN”).¹¹ SKMHT berguna untuk menjadi jembatan dalam mewujudkan pembuatan APHT di kemudian hari, dikarenakan pada saat itu APHT belum bisa dibuat.¹²

SKMHT merupakan surat atau akta kuasa khusus, yang isinya tidak meliputi kuasa untuk melakukan tindakan hukum selain kuasa kepada pihak lain untuk mewakili pemberi HT atau debitur guna memberikan HT kepada kreditur.¹³ SKMHT tersebut tidak dapat dilakukan secara lisan atau dibuat secara bawah tangan, melainkan wajib dalam bentuk Akta notaris atau Akta PPAT sesuai dengan instruksi dalam Pasal 15 UU HT.¹⁴ Berdasarkan ketentuan tersebut, maka Notaris dan PPAT sama-sama memiliki wewenang untuk membuat SKMHT dalam bentuk akta. Dalam hal menentukan apakah SKMHT dibuat oleh notaris atau PPAT, dapat dilihat dari letak wilayah objek yang akan diberi HT tersebut. PPAT akan

⁷ Rachmadi Usman, “Kewenangan Notaris Dalam Membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Dengan Akta,” *Jurnal Legislasi Indonesia* 15, no. 3 (2018): 223–235.

⁸ Rayhanna N. P. Muhammad, “Eksekusi Hak Tanggungan Karena Wanprestasi Terhadap Perjanjian Kredit Bank,” *Lex Et Societatis* 6, no. 10 (2018): 14–20.

⁹ Asuan, “Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit,” *Solusi* 19, no. 1 (2021): 50–66.

¹⁰ Ayu Tamala and Ilyas Ismail, “Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Oleh PPAT Di Kabupaten Langkat,” *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Kenegaraan* 2, no. 2 (2018): 453–463.

¹¹ Inche Sayuna, “Problematika Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Dari Dimensi : Subjek, Objek Dan Kepentingan Yuridis,” *Jurnal Repertorium* 1, no. 1 (2014): 49–53.

¹² Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, 3rd ed. (Yogyakarta: Karya Media, 2014).

¹³ Stefanie Waringga Y and Albertus Sentot Sudarwanto, “Tanggung Jawab Notaris Yang Memiliki Kewenangan PPAT Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan,” *Jurnal Privat Law* 8, no. 2 (2020): 310–315.

¹⁴ Made Oka Cahyadi Wiguna, “Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Dan Pengaruhnya Terhadap Pemenuhan Asas Publisitas Dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan,” *Jurnal Legislasi Indonesia* 14, no. 4 (2017): 439–446.

membuat SKMHT jika objek tersebut berada di wilayah kerjanya, jika objeknya berada di luar wilayah kerja PPAT, maka SKMHT akan dibuat oleh notaris.¹⁵

Seorang notaris dalam prosesnya membuat akta baik SKMHT ataupun akta lainnya harus berpegang pada Undang-Undang No. 30/2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 2/2014 (untuk selanjutnya disebut “UU JN”). Namun pada praktik di lapangan banyak ditemukan pembuatan SKMHT yang disusun mengikuti format yang telah ditetapkan oleh pihak BPN sebagaimana diatur dalam Pasal 96 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (untuk selanjutnya disebut “PMNA/PERKABAN No. 3/1997) sebagai halnya sudah dirubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 (untuk selanjutnya disebut “PERKABAN No. 8/2012). Penyusunan SKMHT oleh notaris yang mengikuti format PERKABAN No. 8/2012, sangat tidak sesuai dengan kewenangan yang dimiliki oleh Notaris dalam UU JN yaitu bahwa kewenangan seorang Notaris adalah membuat akta autentik dan bukan hanya sekedar mengisi sesuai dengan format dari BPN dan hal ini dapat menimbulkan akibat hukum tertentu.

Pembuatan SKMHT oleh seorang notaris diharuskan mematuhi dan taat pada ketentuan hukum yang mana berikatan dengan pembuatan akta autentik sebagai halnya tertuang dan diatur pada *Burgerlijk Wetboek vor Indonesie* (untuk selanjutnya disebut “BW”) dan juga harus tunduk pada UU JN. Hal ini dilakukan agar SKMHT yang telah dibuat oleh Notaris tetap memiliki kekuatan pembuktian hukum yang sempurna sebagai sebuah akta autentik dan tidak menimbulkan akibat hukum lainnya.¹⁶

Mengacu pada uraian persoalan yang mana dideskripsikan di atas, peneliti mempunyai ketertarikan untuk menjalankan penelitian terhadap akta SKMHT, sehingga dirumuskan dua permasalahan yaitu bagaimana keabsahan dari sebuah akta SKMHT yang dibuat oleh seorang Notaris dan apa akibat hukum yang ditimbulkan dari SKMHT yang dibuat di oleh notaris yang tidak sesuai dengan kewenangannya. Penelitian terkait dengan SKMHT tersebut memang sudah banyak dilakukan, namun pada penelitian sebelumnya oleh peneliti lainnya hanya sekedar membahas terkait dengan kewenangan notaris dalam membuat SKMHT dan tidak membahas tentang akibat yang ditimbulkan dari jika notaris membuat akta diluar kewenangannya sehingga melanggar perundang-undangan yang berlaku. Dan lagi, hal yang dijadikan dasar bagi mereka melakukan penelitian yaitu dikarenakan format SKMHT yang di buat oleh notaris mengikuti PERKABAN No. 8/2012 sehingga tidak sesuai dengan kewenangannya sebagai seorang notaris. Namun dalam penelitian penulis kali ini tidak hanya sekedar didasari oleh format SKMHT notaris yang tidak sesuai dengan kewenangannya, tetapi juga didasari oleh aspek dan sudut pandang pihak perbankan. Hal ini dikarenakan perbankan sangat memperhatikan dan mementingkan adanya pemasangan HT. Apabila pemasangan HT tersebut tidak dilakukan secara APHT langsung oleh PPAT melainkan melalui SKMHT yang dibuat oleh notaris dengan rancangan PERKABAN No. 8/2012, maka pihak perbankan wajib untuk mengetahui adanya resiko dan akibat yang timbul dan apa resiko itu. Oleh karena itu, tujuan pelaksanaan penelitian ini yaitu guna mencari tahu keabsahan dari sebuah akta SKMHT yang dibuat oleh seorang Notaris dan akibat atau

¹⁵ Ketut Nurcahya Gita and I Made Udiana, “Kepastian Hukum Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan,” *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan* 6, no. 2 (2021): 275–287.

¹⁶ Yurichy Poppy Suhantri, Friend H. Anis, and Deasy Soeikromo, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dengan Objek Hak Guna Bangunan Yang Akan Berakhir Masa Berlakunya Sebelum Perjanjian Kredit Jatuh Tempo Dilihat Dari Aspek Hukum Hak Tanggungan,” *Lex Et Societatis* 8, no. 3 (2020): 82–92.

dampak hukum yang ditimbulkan dari SKMHT yang dibuat secara tidak sesuai dengan kewenangannya notaris.

METODE

Jenis penelitian dimana dipakai dalam penelitian ini adalah berupa jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif menyiratkan arti yakni guna melakukan peninjauan pada persoalan hukum secara normatif, yakni atau setidaknya-tidaknya dapat diterima atau tidak sesuai dengan ketentuan yang diberlakukan.¹⁷ Peninjauan secara normatif tersebut memakai data yang diambil dari dokumen yang berkaitan dengan pengaturan HT dan peraturan mengenai SKMHT yang dibuat oleh notaris dan PPAT. Penelitian hukum secara normatif diharapkan dapat memberikan klarifikasi terstruktur atau terorganisir dari standar (norma) yang mengawasi bidang hukum tertentu, memeriksa hubungan antara standar atau aturan hukum, mengungkapkan areal-areal hukum yang mengalami suatu kesulitan, serta jika dimungkinkan dapat memprediksi terhadap perkembangan hukum di masa depan.¹⁸ Pendekatan permasalahan dimana dipakai yakni pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*), seperti *Burgerlijk Wetboek vor Indonesie*, UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, UU No. 2/2014 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012. Selain pendekatan Perundang-Undangan, adapun pendekatan lain yang digunakan yaitu Pendekatan Komparatif (*Comparative Approach*), untuk membandingkan pembuatan akta SKMHT yang sesuai dengan UU JN oleh notaris dengan pembuatan akta SKMHT yang sesuai dengan PMNA/PERKABAN oleh notaris dan PPAT.

Sumber data dimana dipakai oleh penulis bagi kepentingan penelitian hukum normatif adalah berupa data sekunder. Data sekunder berupa sumber informasi dimana didapati melalui media mediator, seperti buku, catatan, serta lain sebagainya baik yang tersedia secara public maupun tidak.¹⁹ Dalam pelaksanaan ini, sumber dimana dimanfaatkan meliputi UU JN dan PERKABAN No. 8/2012, selain itu juga menggunakan dokumen lainnya yang berkaitan seperti buku, publikasi penelitian terdahulu maupun referensi lain dari internet.²⁰ Data-data tersebut yang digunakan adalah data yang terkait dengan peraturan mengenai pembuatan akta SKMHT oleh notaris. Teknik pengumpulan datanya adalah yakni melalui studi kepustakaan, khususnya dengan mengumpulkan data dari berbagai sumber bacaan yang berbeda, misalnya jurnal, buku, laporan atau eksposisi logis serta berbagai sumber data yang berkaitan dengan pokok atau masalah yang akan penulis selidiki sehingga informasi bisa didapat secara *valid* dan *reliable*.²¹ Teknik analisis data memanfaatkan strategi analisis data kualitatif. Strategi tersebut yaitu merupakan penyusunan naratif yang bersifat menjelaskan karena memakai teknik pengumpulan data yang mana diperoleh dari data sekunder seperti halnya bahan pustaka.²²

ANALISIS DAN DISKUSI

¹⁷ Amuridin and Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, 1st ed. (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2010).

¹⁸ David Tan, "Metode Penelitian Hukum : Mengupas Dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum," *NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial* 8, no. 8 (2021): 2463–2478.

¹⁹ Amuridin and Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*.

²⁰ Mita Silviana, "Perbandingan Pengaturan Lisensi Paten Terkait Pelaksanaan Paten Di Indonesia Dan Jepang," 2021.

²¹ Sandu Siyoto and M. Ali Sodiq, *Dasar Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015).

²² Silviana, "Perbandingan Pengaturan Lisensi Paten Terkait Pelaksanaan Paten Di Indonesia Dan Jepang."

Keabsahan akta SKMHT yang dibuat oleh Notaris

Pasal 1 ayat 1 UU JN yang bunyinya : “Notaris adalah Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini”, yang berarti notaris merupakan pejabat umum dan kewenangannya yaitu membuat akta-akta autentik.²³ Notaris berkedudukan sebagai pejabat umum tidak hanya berwenang dalam membuat akta notaris yang dibunyikan di dalam UU JN, akan tetapi notaris juga berwenang membuat akta-akta notaris yang diatur oleh UU lainnya baik yang sudah diatur ataupun yang akan diatur. Salah satu contohnya yaitu akta SKMHT yang diatur dalam UU HT bahwa harus dibuat dalam struktur akta autentik dimana mampu atau dapat dibuat oleh notaris ataupun PPAT.²⁴

Menurut Pasal 1 angka 7 UU JN, akta autentik berupa “akta notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini”. Makna akta autentik juga di atur pada pasal 1868 BW bahwa akta autentik merupakan “suatu akta yang di dalam bentuk yang ditetapkan oleh UU, atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta tersebut dibuatnya”. Mengacu pada Pasal 1968 maka bisa ditarik 3 ketentuan dalam pembuatan sebuah akta autentik yaitu yang pertama akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum, hal ini dimaksudkan dalam Pasal 1 Angka 1 UU JN yang mana menerangkan bahwa notaris adalah pejabat umum, dan berkuasa dalam pembuatan akta autentik. Kedua, akta wajib dibuat dalam format struktur yang mana sudah ditetapkan oleh UU, hal ini sesuai dengan Pasal 15 Ayat 1 UU JN yang menjabarkan bahwa notaris dalam jabatannya mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai keseluruhan perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan. Ketiga, yaitu di tempat dimana akta dibuat, pada Pasal 18 Ayat 1 UU JN menjelaskan bahwa notaris memiliki kedudukan di wilayah kabupaten atau kota dan Ayat 2 menjelaskan jabatan notaris meliputi seluruh wilayah provinsi tempat kedudukan notaris. Berdasarkan ketentuan diatas, maka akta autentik harus memenuhi ketiga poin yang dipersyaratkan dari Pasal 1868 BW, hal tersebut bersifat kumulatif dan tidak boleh satu pun ketentuan yang tidak dipenuhi. Akta-akta yang dibuat, dan ditandatangani lengkap oleh para pihak akan tetapi tidak memenuhi atau menaati ketentuan atau prasyarat dari Pasal 1868 BW, maka akta tidak memiliki kekuatan sebagai akta autentik melainkan hanya memiliki kekuatan sebagai akta bawah tangan sesuai Pasal 1869 BW.

Akta notaris secara khusus telah memiliki bentuknya tersendiri yang diatur di Pasal 38 UU JN, adalah setiap akta notaris harus berisi rancangan yang berupa awal atau kepala akta, badan akta, dan akhir atau penutup akta.²⁵

- 1) Awal atau kepala akta, memuat: judul akta; nomor akta; hari, tanggal, tahun dan jam; nama lengkap notaris beserta tempat, kedudukan atau jabatan notaris.
- 2) Badan akta, memuat :
 - a) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat asal dan tinggal para penghadap dan juga orang yang mereka wakili;

²³ Ida Bagus Paramaningrat Manuaba, I Wayan Parsa, and I Gusti Ketut Ariawan, “Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik,” *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan* 1, no. 1 (2018): 59–74.

²⁴ Rachmadi Usman, “Keabsahan Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dibuat Oleh Notaris,” *Jurnal Legislasi Indonesia* 17, no. 1 (2021): 85–97.

²⁵ Kadek Setiadewi and I Made Hendra Wijaya, “Legalitas Akta Notaris Berbasis Cyber Notary Sebagai Akta Otentik,” *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)* 6, no. 1 (2020): 126–134.

- b) Informasi sehubungan dengan kedudukan bertindak penghadap;
 - c) Substansi akta dimana merupakan kehendak dan keinginan orang-orang yang bersangkutan; dan
 - d) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, posisi dan rumah masing-masing saksi pengenalan.
- 3) Akhir atau penutup akta, memuat :
- a) Menguraikan tentang penggunaan akta sebagaimana tertuang pada Pasal 16 ayat 1 huruf m atau Pasal 16 ayat 7 UU JN;
 - b) Menguraikan tentang tanda tangan dan tempat penandaan atas penafsiran akta, jika ada;
 - c) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, kedudukan, jabatan, dan rumah masing-masing saksi akta; dan
 - d) Menguraikan tidak terdapatnya bagian-bagian yang dirubah dalam pembuatan akta atau bila ada, maka menggambarkan perubahan yang dapat berupa penambahan, pengurangan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.
- 4) Akta notaris pengganti dan pejabat sementara notaris, serta berisi pengaturan-pengaturan sebagai halnya ditegaskan dalam ayat 2, ayat 3, dan ayat 4, ditambah lagi berisi nomor dan tanggal pengurusan, serta pejabat yang mengurusnya.

Berdasarkan struktur akta notaris yang diuraikan diatas jika di kaji dengan bentuk format SKMHT yang telah diatur dalam PERKABAN No. 8/2012, secara jelas dapat diketahui bahwa ternyata format SKMHT BPN pada bagian awal dan akhir akta tidak sesuai dan tidak mencukupi kriteria sebagai akta notaris. Berikut ini terdapat analisis terhadap akta SKMHT yang dibuat sesuai dengan UU JN dan SKMHT yang mengikuti PMNA/PERKABAN No. 3/1997 :²⁶

1) Bagian awal akta

- a) Perbedaan pertama yaitu jika SKMHT yang sesuai dengan PERKABAN No. 8/2012, pada bagian awal sebelum judul akta SKMHT ada nada kop notaris yang berisikan nama notaris, surat keputusan pengangkatan dan alamat notaris sedangkan SKMHT yang mengikuti UU JN tidak terdapat kop surat. Oleh karena itu , SKMHT yang dibuat sesuai dengan PERKABAN No. 8/2012 telah melanggar UU JN dan tidak mencukupi prasyarat sebagai akta notaris.
- b) Kedua yaitu pada bagian awal akta jika sesuai dengan ketentuan akta notaris pada Pasal 38 UU JN mewajibkan akta notaris tentang pencantuman jam pembuatan akta pada awal akta karena pencantuman jam pembuatan akta sangat penting untuk mengetahui kapan akta tersebut dibuatkan, sedangkan pada format PERKABAN No. 8/2012 tidak mencantumkan pada awal mengenai jam pembuatan akta. Oleh karena itu, SKMHT yang mengikuti format PERKABAN No. 8/2012 sudah melanggar bentuk akta notaris dalam UU JN.

2) Bagian akhir akta

²⁶ Grace Natalia H Famdale and Benny Djaja, “Tinjauan Yuridis Terhadap Bentuk Akta SKMHT Yang Dibuat Oleh Notaris Menurut Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris,” *Jurnal Hukum Adigama* 4, no. 2 (2021): 1655–1677.

Pada bagian akhir akta notaris secara umumnya sesuai dengan UU JN yakni terdapat :

- a) Keterangan tempat dimana akta tersebut ditandatangani, hal ini dilakukan untuk mengetahui akta tersebut dibuat di hadapan notaris yang berwenang atau tidak. Jika notaris dalam proses pembuatan aktanya bertindak di luar wilayah jabatan maka akta dikatakan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
- b) Ada atau tidak terdapatnya penerjemahan terhadap akta tersebut; dan
- c) Keterangan ada atau tidak dilakukan modifikasi kala pembuatan akta, hal ini dilakukan untuk mengetahui akta tersebut dibuat dengan adanya perubahan, baik penambahan, coretan, coretan dengan pengganti/renvoi.

Sedangkan jika sesuai dengan format PERKABAN No. 8/2012 tidak terdapat ketiga syarat diatas sehingga tidak mencukupi syarat untuk diakui sebagai akta notaris, padahal ketiga syarat terkait sangat penting dalam suatu akta notaris. Tidak dipenuhinya syarat tentang tempat dimana akta notaris tersebut dibuat telah melanggar banyak ketentuan peraturan yaitu Pasal 1868 dan Pasal 1869 BW, Pasal 1 Ayat 1 dan 7, Pasal 38 Ayat 4 UU JN.

Notaris dalam kewenangannya membuat akta autentik wajib tunduk pada semua ketentuan yang terdapat pada UU JN. Oleh karena itu dalam praktek dilapangan akta SKMHT yang dibuat oleh notaris dengan format atau rancangan BPN sedikit tidak memenuhi syarat sebagai akta autentik yang menyebabkan notaris bertindak di luar kewenangannya dalam membuat akta nyata (autentik). Akta SKMHT yang mana tidak memenuhi prasyarat sebagai akta yang sebenarnya, maka pada saat itu akta tersebut melalui sidang pengadilan bisa dinyatakan sebagai akta yang dimana memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Akibat hukum yang ditimbulkan dari SKMHT yang dibuat di oleh Notaris yang tidak sesuai dengan kewenangannya

Berdasarkan penjelasan diatas, maka terdapat beberapa syarat tentang bentuk atau struktur akta notaris dimana dikatakan tidak terpenuhi bila mengandalkan format akta SKMHT yang sesuai dengan format PERKABAN No. 8/2012. Dari uraian diatas yang tidak dapat dipenuhi dari SKMHT format PERKABAN No. 8/2012 yaitu terletak pada awal akta dan akhir akta, pada kedua letak akta tersebut tidak memenuhi bentuk akta notaris dalam Pasal 38 UU JN. Tidak terpenuhinya ketiga syaratnya diatas, maka akta SKMHT dimana dibuat notaris berdasarkan format PERKABAN No. 8/2012 dapat dinyatakan tidak memenuhi syarat sahnya sebuah akta autentik notaris.

Pasal 41 UU JN menyebutkan bahwa “Pelanggaran terhadap ketentuan dimana tertuang pada Pasal 38, 39 dan 40 mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan”. Begitu pula pada Pasal 1869 BW dijelaskan bahwa “Suatu akta yang karena tidak kuasa atau ketidakmampuan pegawai tersebut di atas, atau karena suatu cacat pada susunannya, tidak dapat diperlakukan lagi sebagai suatu akta yang nyata (autentik), namun bagaimanapun juga telah mempunyai kekuatan yang disusun di bawah tangan bilamana didukung oleh adanya tanda tangan para pihak”. Jika kedua ketentuan tersebut dikaitkan dengan penjelasan definisi akta notaris seperti pada Pasal 1 Ayat 7 UU JN, maka bisa disimpulkan bahwa akta notaris yang berbeda bentuknya dari yang ditentukan dalam UU JN dikatakan sebagai akta yang cacat sehingga tidak dapat digunakan sebagai akta autentik.

Akibat hukum yang muncul adalah bahwa akta yang strukturnya atau bentuknya cacat (tidak memadai) hanya akan punya kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dengan asumsi akta tersebut disahkan (tanda tangan) secara lengkap oleh para pihak. Adanya akibat hukum seperti hal terkait, maka SKMHT dimana dibuat melalui pertimbangan format atau rancangan PERKABAN No. 8/2012 tidak bisa dijadikan sebagai alasan pembuatan APHT oleh PPAT. Jika APHT yang berhasil menerbitkan sebuah HT, namun yang mendasari APHT adalah SKMHT yang cacat dan harusnya batal demi hukum maka secara otomatis akan berimplikasi pada APHT beserta dengan HT tersebut untuk ikut menjadi cacat dan batal demi hukum.²⁷ Bagaimana juga, hal terkait bisa menjadi suatu permasalahan yang sangat besar bagi kreditor, yaitu kreditor akan berada pada posisi yang terancam dikarenakan tidak lagi mempunyai hak selaku kreditor konkuren yang memiliki kekuatan eksekutorial (kendali) pada objek yang diagunkan.²⁸ SKMHT itu selain tidak bisa dijadikan alasan pembuatan APHT secara otomatis juga menjadi akta yang batal demi hukum.²⁹ Seorang notaris yang membuat akta SKMHT yang tidak memenuhi ketentuan UU JN melainkan menyesuaikan dengan PERKABAN No. 8/2012, akan menimbulkan akibat bagi dirinya sendiri. Akibat yang ditimbulkan yaitu akta SKMHT yang dibuat oleh notaris tersebut akan menjadi batal demi hukum dan akan berubah menjadi akta di bawah tangan sehingga tidak bisa menjadi alasan hingga akhirnya APHT dibuat. Selain itu, notaris juga berisiko dituntut oleh pihak-pihak yang mengalami kerugian atas kejadian tersebut untuk membayar kerugian, keuangan, denda bahkan suku bunga yang timbul dari pihak kreditor.³⁰

KESIMPULAN

Mengacu pada eksplanasi atas analisis dimana didapatkan dan diuraikan diatas, penulis dapat menarik suatu simpulan yaitu notaris adalah pejabat umum dimana memiliki wewenang dalam pembuatan akta autentik serta kewenangan lain sebagai halnya tertuang pada UU JN. Lain dari itu, notaris juga berkuasa (wewenang) dalam pembuatan akta notaris dimana ini diatur oleh UU lainnya salah satu contohnya yaitu akta SKMHT. Seorang notaris dalam kewenangannya membuat sebuah akta autentik diwajibkan untuk tunduk pada dua peraturan yaitu UU JN dan BW. Akta notaris pada dasarnya telah memiliki bentuk yang diatur dalam UU JN, yaitu meliputi awal atau kepala akta, badan serta akhir yang menjadi penutup atas suatu akta. Ketiga bagian tersebut memiliki isi yang berbeda-beda yang mana telah diatur di dalam UU JN, sehingga ketika notaris membuat akta yang bentuk serta isinya tidak disesuaikan dengan yang sudah ditentukan maka akan mengakibatkan suatu risiko. Selain akta notaris, bentuk SKMHT juga telah diatur dalam PERKABAN No. 8/2012. Namun format akta SKMHT yang telah ditetapkan tersebut terdapat beberapa perbedaan yang tidak sinkron dengan bentuk akta notaris yaitu pada awal dan akhir akta. Dengan terdapatnya beberapa perbedaan tersebut mengakibatkan format SKMHT dikatakan tidak memenuhi

²⁷ Ni Made Arnita Sari, I Nyoman Sumardika, and Ni Made Puspasutari Ujiant, "Wewenang Notaris Membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Menggunakan Blanko Yang Disediakan Oleh Badan Pertanahan Republik Indonesia," *Jurnal Analogi Hukum* 3, no. 1 (2021): 62–67.

²⁸ Gusriadi and Taufiq El Rahman, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Akibat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Terdegradasi Sebagai Akta Di Bawah Tangan," *Jurnal Hukum Unissula* 37, no. 2 (2021): 134–154.

²⁹ Umi Kalsum and Irda Pratiwi, "Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dibuat Dihadapannya," *Jurnal Tectum LPPM Universitas Asahan* 2, no. 1 (2020): 153–160.

³⁰ Virgin Venlin Sarapi, Anna S. Wahongan, and Presly Prayogo, "Analisis Yuridis Pertanggungjawaban Notaris Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pembuatan Akta Autentik," *Lex Privatum* 9, no. 2 (2021): 158–168.

prasyarat sah sebagai sebuah akta autentik. Maka dari itu, jika seorang notaris membuat akta SKMHT yang mengacu pada format PERKABAN No. 8/2012 maka akibat yang terjadi adalah bahwa akta dinyatakan cacat dan hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

SKMHT yang cacat dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan akan sangat membahayakan kreditur. Hal ini dikarenakan akta SKMHT notaris tersebut sampai kapan pun belum dapat dijadikan alasan pembuatan APHT oleh PPAT, sehingga jaminan hak atas tanah tersebut tidak dapat terpasang HT. Ketika hal tersebut terjadi maka kreditur dikatakan memiliki posisi yang terancam dikarenakan tidak lagi memiliki hak selaku kreditur konkuren yang memiliki kekuatan eksekutorial (kendali) terhadap objek yang dijamin oleh debiturnya. Tidak hanya akta SKMHT tersebut yang terkena akibat hukum tetapi juga oleh notaris pembuatnya. Seorang notaris yang membuat akta SKMHT tetapi tidak memenuhi ketentuan UU JN maka notaris tersebut akan berisiko dituntut oleh pihak-pihak yang mengalami kerugian atas kejadian tersebut. Risiko tersebut wajib ditanggung oleh notaris tersebut yaitu berupa pembayaran kerugian, keuangan, denda bahkan suku bunga yang timbul dari pihak kreditur.

DAFTAR PUSTAKA

- Adi Widjaja, A. Rachmad Budiono, Bambang Winarno. "Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Di Lembaga Perbankan." *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan* 3, no. 1 (2018): 1–7. doi:10.17977/um019v3i12018p001.
- Amuridin, and Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. 1st ed. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2010.
- Asuan. "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit." *Solusi* 19, no. 1 (2021): 50–66.
- Famdale, Grace Natalia H, and Benny Djaja. "Tinjauan Yuridis Terhadap Bentuk Akta SKMHT Yang Dibuat Oleh Notaris Menurut Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris." *Jurnal Hukum Adigama* 4, no. 2 (2021): 1655–1677.
- Gita, Ketut Nurcahya, and I Made Udiana. "Kepastian Hukum Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan." *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan* 6, no. 2 (2021): 275–287.
- Gusriadi, and Taufiq El Rahman. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Akibat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Terdegradasi Sebagai Akta Di Bawah Tangan." *Jurnal Hukum Unissula* 37, no. 2 (2021): 134–154.
- Kalsum, Umi, and Irda Pratiwi. "Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dibuat Dihadapannya." *Jurnal Tectum LPPM Universitas Asahan* 2, no. 1 (2020): 153–160.
- Manuaba, Ida Bagus Paramaningrat, I Wayan Parsa, and I Gusti Ketut Ariawan. "Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik." *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan* 1, no. 1 (2018): 59–74.
- Muhammad, Rayhanna N. P. "Eksekusi Hak Tanggungan Karena Wanprestasi Terhadap Perjanjian Kredit Bank." *Lex Et Societatis* 6, no. 10 (2018): 14–20.
- Mulyati, ETTY. "Penerapan Manajemen Risiko Sebagai Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pemberian Kredit Perbankan." *SUPREMASI Jurnal Hukum* 1, no. 1 (2018): 34–48. doi:10.36441/supremasi.v1i1.155.

- Mulyati, Etty, and Fajrina Aprilianti Dwiputri. "Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan." *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Dan Ke-PPAT-An* 1, no. 2 (2018): 134–148. doi:10.24198/acta.v1i2.112.
- Mustofa. *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*. 3rd ed. Yogyakarta: Karya Media, 2014.
- Pasaribu, Azhar. "Keabsahan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Oleh Notaris Yang Ditentukan Badan Pertanahan Nasional (BPN)." *JURNAL HUKUM Dan KENOTARIATAN* 2, no. 1 (2018): 79–92. doi:10.33474/hukeno.v2i1.1068.
- Sarapi, Virgin Venlin, Anna S. Wahongan, and Presly Prayogo. "Analisis Yuridis Pertanggungjawaban Notaris Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pembuatan Akta Autentik." *Lex Privatum* 9, no. 2 (2021): 158–168.
- Sari, Ni Made Arnita, I Nyoman Sumardika, and Ni Made Puspasutari Ujiant. "Wewenang Notaris Membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Menggunakan Blanko Yang Disediakan Oleh Badan Pertanahan Republik Indonesia." *Jurnal Analogi Hukum* 3, no. 1 (2021): 62–67.
- Sayuna, Inche. "Problematika Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dari Dimensi: Subjek, Objek Dan Kepentingan Yuridis." *Jurnal Repertorium* 1, no. 1 (2014): 49–53.
- Setiadewi, Kadek, and I Made Hendra Wijaya. "Legalitas Akta Notaris Berbasis Cyber Notary Sebagai Akta Otentik." *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)* 6, no. 1 (2020): 126–134.
- Silviana, Mita. "Perbandingan Pengaturan Lisensi Paten Terkait Pelaksanaan Paten Di Indonesia Dan Jepang," 2021.
- Simatupang, Bachtiar. "Peranan Perbankan Dalam Meningkatkan Perekonomian Indonesia." *Jurnal Riset Akuntansi Multiparadigma* 6, no. 2 (2019): 136–146.
- Siyoto, Sandu, and M. Ali Sodiq. *Dasar Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015.
- Suhantri, Yurichty Poppy, Friend H. Anis, and Deasy Soeikromo. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dengan Objek Hak Guna Bangunan Yang Akan Berakhir Masa Berlakunya Sebelum Perjanjian Kredit Jatuh Tempo Dilihat Dari Aspek Hukum Hak Tanggungan." *Lex Et Societatis* 8, no. 3 (2020): 82–92.
- Tamala, Ayu, and Ilyas Ismail. "Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Oleh PPAT Di Kabupaten Langkat." *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Kenegaraan* 2, no. 2 (2018): 453–463.
- Tan, David. "Metode Penelitian Hukum: Mengupas Dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum." *NUSANTARA: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial* 8, no. 8 (2021): 2463–2478.
- Usman, Rachmadi. "Keabsahan Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dibuat Oleh Notaris." *Jurnal Legislasi Indonesia* 17, no. 1 (2021): 85–97.
- . "Kewenangan Notaris Dalam Membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dengan Akta." *Jurnal Legislasi Indonesia* 15, no. 3 (2018): 223–235.
- Wiguna, Made Oka Cahyadi. "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dan Pengaruhnya Terhadap Pemenuhan Asas Publisitas Dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan." *Jurnal Legislasi Indonesia* 14, no. 4 (2017): 439–446.

- Wijaya, Elisabet Stevani, and A.A. Ketut Sukranatha. “Pencegahan Kredit Macet Dengan Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Penyaluran Kredit Perbankan.” *Kerthasemaya* 4, no. 3 (2018): 1–13.
- Y, Stefanie Waringga, and Albertus Sentot Sudarwanto. “Tanggung Jawab Notaris Yang Memiliki Kewenangan PPAT Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.” *Jurnal Privat Law* 8, no. 2 (2020): 310–315.