

**PENGGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK  
TANGGUNGAN YANG TELAH MELEBIHI JANGKA WAKTU  
1 BULAN YANG DIBUAT OLEH NOTARIS / PPAT di KOTA  
MEDAN**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat  
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh :**

**AGUNG SALEH RITONGA**

**1606200127**



**UMSU**

**Unggul | Cerdas | Terpercaya**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2020**



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggapnya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id), [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**BERITA ACARA**  
**UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA**  
**BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Jum'at, tanggal 07 Agustus 2020, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

**MENETAPKAN**

**NAMA** : AGUNG SALEH RITONGA  
**NPM** : 1606200127  
**PRODI/BAGIAN** : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : PENGGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN YANG TELAH MELEBIHI JANGKA WAKTU 1 BULAN YANG DIBUAT OLEH NOTARIS/PPAT DI KOTA MEDAN

**Dinyatakan** : (B/A) Lulus Yudisium dengan predikat Sangat Baik  
( ) Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang  
( ) Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam BAGIAN HUKUM PERDATA.

**PANITIA UJIAN**

**Ketua**

Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H.  
NIDN: 0003036001

**Sekretaris**

FAISAL, S.H., M.Hum  
NIDN: 0122087502

**ANGGOTA PENGUJI:**

1. NURHILMIYAH, S.H., M.H.
2. MHD. TEGUH SYUHADA LUBIS, S.H., M.H.
3. Hj. ASLIANI HARAHAP, S.H., M.H.

1.

2.

3.



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsuac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id), [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Strata I bagi:

**NAMA** : AGUNG SALEH RITONGA  
**NPM** : 1606200127  
**PRODI/BAGIAN** : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA  
**JUDUL SKRIPSI** : PENGGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN YANG TELAH MELEBIHI JANGKA WAKTU 1 BULAN YANG DIBUAT OLEH NOTARIS/PPAT DI KOTA MEDAN  
**PENDAFTARAN** : Tanggal 05 Agustus 2020

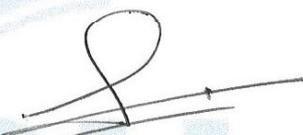
Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Komprehensif, penulis berhak memakai gelar:

**SARJANA HUKUM (S.H)**

Diketahui  
Dekan Fakultas Hukum

Pembimbing

  
Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H  
NIDN: 0003036001

  
Hj. ASLIANI HARAHAP, S.H., M.H.  
NIDN: 0126066802

UMSU  
Unggul | Cerdas | Terpercaya



**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggapnya

**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id), [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**NAMA : AGUNG SALEH RITONGA**  
**NPM : 1606200127**  
**PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA**  
**JUDUL SKRIPSI : PENGGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN YANG TELAH MELEBIHI JANGKA WAKTU 1 BULAN YANG DIBUAT OLEH NOTARIS/PPAT DI KOTA MEDAN**

**Disetujui Untuk Disampaikan Kepada  
Panitia Ujian Skripsi**

**Medan, 21 Juli 2020**

**Pembimbing**

**Hj. ASLIANI HARAHAP, S.H., M.H.**

**NIDN: 0126066802**

**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

## PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Agung Saleh Ritonga  
NPM : 1606200127  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Bagian : Hukum Perdata  
Judul Skripsi : Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Telah Melebihi Jangka Waktu 1 Bulan Yang Dibuat Oleh Notaris / PPAT di Kota Medan

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri, kecuali pada bagian – bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 4 Agustus ..... 2020..

Saya yang menyatakan,



Agung Saleh Ritonga

1606200127

## **ABSTRAK**

### **PENGGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN YANG TELAH MELEBIHI JANGKA WAKTU 1 BULAN YANG DIBUAT OLEH NOTARIS / PPAT di KOTA MEDAN**

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah Surat atau Akta yang berisikan Pemberian Kuasa yang diberikan oleh Pemberi angunan / Pemilik tanah (Pemberi Kuasa) kepada Pihak Penerima Kuasa untuk mewakili Pemberi Kuasa guna melakukan pemberian Hak Tanggungan kepada atas tanah milik Pemberi Kuasa.

SKMHT yang dibuat oleh Notaris / PPAT wajib mengikuti ketentuan yang ada dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dapat ditegaskan bahwa perkaban tersebut hanya berlaku untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus.

Sementara itu pengertian dari Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya (Pasal 1 angka 1 UU 2/2014) lalu PPAT 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 (Pasal 1 angka 1 PP 24/2016).

**Kata kunci : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Notaris, PPAT.**

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### **Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh**

Pertama – tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubung dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **PENGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN YANG TELAH MELEBIHI JANGKA WAKTU 1 BULAN YANG DIBUAT OLEH NOTARIS / PPAT di KOTA MEDAN**

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terima kasih sebesar – besarnya kepada : Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Dr. Ida Hanifah, S.H.,M.H atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Faisal, S.H.,M. Hum dan Wakil Dekan II Bapak Zainuddin, S.H., M.H.

Terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi – tingginya diucapkan kepada Ibu Asliani Harahap, S.H., M.H selaku Pembimbing dan Bapak Mhd. Teguh Syuhada Lubis, S.H., M.H. ,selaku Pembimbing, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan terima kasih kepada seluruh narasumber yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung. Penghargaan dan terima kasih disampaikan kepada ( Notaris / PPAT H. Makmur Ritonga S.H., M.Kn., M.H serta para karyawan ) atas bantuan dan dorongan hingga skripsi dapat diselesaikan.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi – tingginya diberikan terima kasih kepada ayahanda dan ibunda : H. Makmur

Ritonga S.H., M.Kn., M.H dan Hj. Helmiyana Hasibuan, S.Pd, yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang juga kepada abang dan adik: dr. Ilham Kurniawan Ritonga dan Muhammad Arif Ritonga, yang telah memberikan bantuan materil dan moril hingga selesainya skripsi ini.

Tiada gedung yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu dalam kesempatan ini diucapkan terima kasih kepada sahabat – sahabat yang telah banyak berperan yang tidak bisa saya ucapkan namanya satu persatu terima kasih atas semua kebaikannya, semoga Allah SWT membalah kebaikan kalian.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah – mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba – hambanya.

**Assalamu’alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh**

Medan, .....20.....

**Hormat Saya Penulis**

**AGUNG SALEH RITONGA**

**NPM 1606200127**

## DAFTAR ISI

Pendaftaran Ujian .....	i
Berita Acara Ujian .....	ii
Persetujuan Pembimbing .....	iii
Pernyataan Keaslian .....	iv
Abstrak .....	v
Kata Pengantar .....	vi
Daftar isi .....	viii

### BAB I PENDAHULUAN

<b>A. Latar Belakang .....</b>	<b>1</b>
1. Rumusan Masalah .....	7
2. Faedah Penelitian .....	8
<b>B. Tujuan Penelitian .....</b>	<b>9</b>
<b>C. Defenisi Operasional .....</b>	<b>9</b>
<b>D. Keaslian Penelitian .....</b>	<b>11</b>
<b>E. Metode Penelitian .....</b>	<b>13</b>
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian .....	14
2. Sifat Penelitian .....	15
3. Sumber Data .....	15
4. Alat Pengumpulan Data .....	17
5. Analisis Data .....	17

### BAB II TINJAUAN PUSTAKA

<b>A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan .....</b>	<b>18</b>
1. Pengertian Hak Tanggungan Dan Dasar Hukumnya .....	18
2. Objek Hak Tanggungan .....	28

3. Pemberian Hak Tanggungan .....	33
4. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan .....	46
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Proses Pendaftaran Hak Tanggungan di Kota Medan .....	51
B. Ketentuan – Ketentuan Hukum Serta Pemberlakuannya Mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan di Kota Medan ...	58
C. Akibat Hukum Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang Telah Melebihi Jangka Waktu 1 Bulan yang Dibuat Oleh Notaris / PPAT di Kota Medan .....	67
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
A. Kesimpulan .....	83
B. Saran .....	84
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>85</b>
<b>LAMPIRAN :</b>	
1. Daftar Wawancara	
2. Dokumentasi Riset	
3. Surat Keterangan Riset	

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Undang – undang diadakan untuk kepentingan atau manfaat bagi masyarakat, dengan kata lain, adanya undang – undang dapat menjamin ketertiban masyarakat; berarti dapat membuat masyarakat hidup lebih bahagia, Dengan demikian, hukum bertujuan menjamin adanya kepastian hukum dalam masyarakat dan hukum itu harus pula bersendikan pada keadilan<sup>1</sup>. Dan dalam rangka mewujudkan tujuan negara. Pembangunan ekonomi juga merupakan salah satu tujuan Negara yang berfungsi mewujudkan kesejahteraan yang adil dan makmur seperti berdasarkan Pancasila dan Undang – undang dasar 1945. Pembangunan ekonomi merupakan proses kenaikan pendapatan perkapita dengan menghitung banyaknya masyarakat atau penduduk yang ada di suatu Negara.

Pertumbuhan ekonomi ialah proses kenaikan pendapatan Negara yang terus menerus dalam jangka panjang. Pertumbuhan ekonomi tersebut merupakan salah satu indikasi keberhasilan pembangunan suatu Negara.

Bahwa dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak – pihak yang berkepentingan, yang

---

<sup>1</sup> Adryan, SH., MH 2019, *Hukum dan kebijakan publik*, Medan : Pustaka Prima, halaman 26.

dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang – undang Dasar 1945<sup>2</sup>. Di dalam lembaga jaminan ada yang dikenal dengan hak tanggungan, Hak tanggungan ini adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah atau berikutan benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor.

Suatu objek hak tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Apabila suatu objek hak tanggungan dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan, peringkat masing – masing hak tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan, Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Adapun objek tanggungan hak tanggungan adalah sebagai berikut :

1. Hak atas tanah, yang dibebani Hak tanggungan yaitu Hak Milik, Hak Guna usaha, dan Hak Guna Bangunan.
2. Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.
3. Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikutan bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang

---

<sup>2</sup> Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang hak tanggungan

merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan didalam Akta Pemberian Hak tanggungan yang bersangkutan, Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda – benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penanda tangan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya akta otentik <sup>3</sup>.

Selain objek – objek hak tanggungan yang tertulis di atas Hak Tanggungan juga memiliki asas – asas, asas – asas tersebut antara lain :

1. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan.
2. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi – bagi.
3. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada,
4. Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut benda – benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada pada kemudian hari.
5. Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda – benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada pada kemudian hari.
6. Perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian *accessoir*.
7. Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada.

---

<sup>3</sup><http://www.gresnews.com/mobile/berita/tips/91159-memahami-hak-tanggungan>, diakses Kamis, 27 februari 2020, pukul 17.45 WIB.

8. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang.
9. Hak Tanggungan mengikuti objek dalam tangan siapapun objek Hak Tanggungan itu berada.
10. Di atas Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan.
11. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang tertentu.
12. Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji – janji tertentu.
13. Hak tanggungan wajib didaftarkan ( asas publisitas )
14. Objek Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.
15. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti <sup>4</sup>.

Berbicara mengenai jaminan dalam hak tanggungan disitu ada ketentuan jangka waktu perjanjian untuk melunasi utang – piutang. Agama islam juga mengajarkan etika ketika melakukan utang piutang, seperti menepati janji. Menepati janji adalah wajib dan setiap orangnya bertanggungjawab terhadap janji janjinya. Seperti yang dijelaskan juga dalam Hadist Rasulullah SAW sebagai berikut;

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ آيَةُ الْمُنَافِقِ

ثَلَاثٌ إِذَا حَدَّثَ كَذَبَ ، وَإِذَا وَعَدَ أَخْلَفَ ، وَإِذَا أُؤْتِمِنَ خَانَ

Dari Abu hurairah dari Nabi shallallahu alaihi wassallam, beliau bersabda:

---

<sup>4</sup> Dr. Burhan Sidabariba, S.H., M.H. 2019 .*Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Jakarta : Papas Sinar Sinanti, halaman 92 - 93.

“Tanda – tanda munafiq ada 3 ; jika berbicara dusta, jika berjanji, mengingkari, dan jika diberi amanat dia khianat.” (HR. Bukhari)<sup>5</sup>.

Dalam pembuatan akta hak tanggungan ini ada pejabat yang memang berwenang untuk membuat akta – akta otentik pejabat yang berweang tersebut ialah Notaris / PPAT. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 ayat (1), “Pejabat Pembuat Akta Tanah, Selajutnya disebut PPAT 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.”

Akta – akta yang dibuat oleh notaris atau ppat memiliki kekuatan hukum yang sama dengan keputusan hakim di pengadilan dikarenakan suatu akta yang dibuat oleh Notaris atau PPAT mengikuti tata cara yang telah ditentukan oleh Undang – undang, Notaris diangkat berdasarkan surat keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sedangkan PPAT diangkat berdasarkan Surat Keputusan Mentri Agraria dan Tata Ruang. Dan daerah kewenangan seorang Notaris adalah provinsi dan daerah kewenangan PPAT adalah tingkat kabupaten<sup>6</sup>. Akta – akta yang dibuat oleh Notaris / PPAT merupakan akta otentik kekuatan pembuktian akta otentik tersebut tertulis pada Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Pasal 1867 pula yang berbunyi :

---

<sup>5</sup> Panji Adam,S.Sy.,M.H.2017. *Fikih Muamalah Maliyah*, Bandung : PT Refika Aditama, halaman 244.

<sup>6</sup> DR. Freddy Haris, S.H.,LL.M.ACCS. Lenny Helena S.H.,M.kn.2017 *Notaris Indonesia*, Jakarta : PT Lintas Cetak Djaja, halaman 78.

“ Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang – undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”<sup>7</sup> .

Notaris / PPAT sebelum membuat akta pemberian hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan jaminan terlebih dahulu membuat surat kuasa membebaskan hak tanggungan atau biasa disebut SKMHT. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ( SKMHT ) adalah Surat atau Akta yang berisikan Pemberian Kuasa yang diberikan oleh Pemberi tanggungan / Pemilik tanah (Pemberi Kuasa) kepada Pihak Penerima Kuasa untuk mewakili Pemberi Kuasa guna melakukan pemberian Hak Tanggungan kepada atas tanah milik Pemberi Kuasa. SKMHT yang dibuat oleh Notaris / PPAT wajib mengikuti ketentuan yang ada dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ( Perkaban ) Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dapat ditegaskan bahwa perkaban tersebut hanya berlaku untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus. Sedangkan Notaris harus mengikuti ketentuan pembuatan atau bentuk akta yang berdasarkan pada Pasal 38 Undang – Undang Jabatan Notaris<sup>8</sup>. Mengenai syarat – syarat dan Dasar Hukum Penyusunan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tercantum dalam Undang – Undang Hak Tanggungan Pasal 15 ayat (3) yang berbunyi ;

---

<sup>7</sup> Kitab Undang – undang Hukum Perdata. Psl 1868

<sup>8</sup> Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum. 2019 *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)*, Bandung, CV. Mandar Maju, halaman 18.

“Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat – lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.<sup>9</sup>”

Dalam hal itu bagaimana jika halnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan terjadi kelalaian yang menyebabkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ini melewati jangka waktu yang sudah ditentukan oleh undang – undang apa akibat hukumnya jika Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut tetap dilanjutkan dan ditingkatkan menjadi Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) pasti ada pihak – pihak yang dirugikan terkait kelalaian dan siapa yang akan bertanggung jawab mengenai hal ini apakah , Oleh karena itu berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk mengangkat judul

**“ Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Telah Melebihi Jangka Waktu 1 Bulan Yang Dibuat Oleh Notaris / PPAT di Kota Medan”**

**1. Rumusan Masalah**

Adapun perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana proses pendaftaran Hak Tanggungan di Kota Medan?
- b. Bagaimana ketentuan hukum pemberian dan pemberlakuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan di Kota Medan?

---

<sup>9</sup> Dr,Sulhan, S.Pd., S.H., M.Si. M.K.n,dkk , 2018, *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta : Mitra Wacana Media, halaman 178.

- c. Bagaimana akibat hukum penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang jangka waktunya telah melebihi 1 bulan oleh Notaris / PPAT di Kota Medan?

## 2. Faedah Penelitian

Allah sangat mencintai umatnya yang berilmu dan akan meninggikan derajatnya seperti penjelasan pada surah Al – Mujadillah ayat (11) yang berbunyi:

رَفَعَ اللَّهُ الَّذِينَ ءَامَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ ۗ

Artinya: Allah akan meninggikan orang – orang yang beriman diantara kamu dan orang – orang yang berilmu pengetahuan beberapa derajatnya <sup>10</sup>.

Maka dari itu semoga penelitian yang telah dilakukan penulis bisa bermanfaat untuk pembaca dan juga dapat menambah ilmu pengetahuan. Adapun dalam penelitian ini diharapkan nantinya dapat memberikan beberapa manfaat sebagai berikut :

### a. Secara Teoritis

Secara Teoritis penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan dapat juga menjadi sumber pengetahuan dan dapat menjadi rujukan untuk penelitian selanjutnya pada kajian yang sama khususnya mengenai surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang berdasarkan pada Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1994 tentang Hak Tanggungan.

---

<sup>10</sup> Al – quran surah Al – Mujadillah ayat 11

b. Secara Praktis

Secara Praktis penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi pihak – pihak yang berkepentingan dan juga mampu menambah ilmu masyarakat luas mengenai syarat – syarat hak tanggungan dan proses pendaftaran yang sesuai dengan undang – undang.

## **B. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pokok – pokok permasalahan di atas maka penulis membuat tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana proses pendaftaran Hak Tanggungan di Indonesia khususnya di Kota Medan.
2. Untuk mengetahui bagaimana pemberlakuan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan beserta ketentuan – ketentuan hukumnya di Kota Medan.
3. Untuk mengetahui apa akibatnya jika tetap menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang telah kadaluarsa atau lewat jangka waktunya di Kota Medan.

## **C. Defenisi Operasional**

Defenisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara defenisi – defenisi / konsep – konsep khusus yang akan diteliti <sup>11</sup>. Berdasarkan judul yang telah diajukan yaitu :

---

<sup>11</sup> Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan : Pustaka Prima . halaman 17.

“ Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ( SKMHT ) yang telah melebihi jangka waktu 1 bulan yang dibuat oleh Notaris / PPAT di Kota Medan

Maka dapat dijabarkan defenisi operasional dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan adalah surat atau akta yang berisikan pemberian kuasa yang diberikan oleh pemberi agunan / pemilik tanah ( pemberi kuasa ) kepada pihak penerima kuasa untuk mewakili pemberi kuasa guna melakukan pemberian hak tanggungan kepada kreditor atas tanah milik pemberi kuasa <sup>12</sup>.
2. Notaris adalah pejabat yang berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang – undangan dan / atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang perbuatan akta – akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang - undang <sup>13</sup>.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta – akta autentik mengenai perbuatan

---

<sup>12</sup> DR. Freddy Harris, S.H., LL.M, ACCS , Lenny Helena, S.H., M.K.n., *Op.Cit.*, halaman 80.

<sup>13</sup> Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Pasal 15.

hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun<sup>14</sup>.

#### **D. Keaslian Penelitian**

Persoalan dalam hal pertanahan khususnya mengenai pinjaman yang menitik beratkan pada hak atas tanah khususnya Hak Tanggungan bukanlah suatu hal yang baru oleh karena itu penulis meyakini telah banyak juga peneliti – peneliti yang membahas ataupun mengangkat mengenai permasalahan mengenai Hak tanggungan khususnya mengenai Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagai tajuk untuk penelitian.

Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui *searching* via internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan sesuatu yang sama dengan apa yang menjadi tema dan pokok pembahasan dalam apa yang menjadi kajian dan penelitian penulis terkait.

“ Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang telah melebihi jangka waktu 1 bulan yang dibuat oleh Notaris / PPAT di Kota Medan.

Dari beberapa judul penelitian yang dilakukan oleh para peneliti sebelumnya ada kiranya 2 judul yang hampir sama mendekati dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini antara lain :

---

<sup>14</sup> Dr.Urip Santoso,S.H.,M.H. 2016 .*Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jakarta* : PT. Kharisma Putra Utama. Halaman 136.

1. Tesis RIMA ANGGRIYANI , Nim : B4B008225 Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Tahun 2010, yang berjudul “ Pendaftaran Hak Tanggungan Yang melebihi Jangka Waktu 7 ( Tujuh ) Hari di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal”. Adapun rumusan masalah yang diangkat peneliti adalah :
  - a. Bagaimana proses pendaftaran hak tanggungan dikantor pertanahan di Kabupaten Tegal?
  - b. Apa akibat hukumnya apabila akta pemberian hak tanggungan yang didaftarkan oleh PPAT ke kantor pertanahan Kabupaten Tegal melebihi jangka waktu 7 (tujuh) hari dan bagaimana penyelesaiannya?

Tesis ini merupakan penelitian dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif dan yuridis empiris untuk membahas mengenai pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggunga (APHT) yang sudah habis waktunya.

2. Tesis MASYKUR BURHAN , Nim : 0906498175, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Tahun 2011, yang berjudul “ Otentisitas Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ( SKMHT ) Yang Dibuat Notaris Berdasarkan Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris” . Adapun rumusan masalah yang diangkat peneliti antara lain :

- a. Bagaimana Otentisitas Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Oleh Notaris Berdasarkan Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris?
- b. Bagaimana Kekuatan Pembuktian dan Akibat Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ( SKMHT ) Yang Dibuat Oleh Notaris Serta Tanggung Jawab Notaris Berdasarkan Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris ?

Tesis ini merupakan penelitian yang menggunakan metode penelitian yuridis normatif untuk meneliti mengenai bagaimana kekuatan akta otentik yang dikeluarkan notaris dan bagaimana penggunaan dan akibat hukum penggunaan surat kuasa membebaskan hak tanggungan sesuai dengan undang – undang jabatan notaris.

Karena secara judul maupun pembahasan mengenai dua judul di atas dengan judul penulis berbeda maka dari itu diyakini keaslian dari apa yang telah diteliti oleh penulis, Yang dalam kajian topic pembahasan mengenai penggunaan surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang telah kadaluarsa oleh pejabat yang berwenang khususnya dikantor Notaris / PPAT di Kota Medan.

## **E. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah suatu cara yang dipergunakan dalam sebuah penelitian yang berguna untuk tercapainya tujuan penelitian itu pula. Metode

penelitian ini juga sering disebut metodologi penelitian, yang artinya sebuah desain atau rancangan dalam penelitian. Rancangan penelitian ini berisikan tentang rumusan objek dan juga subjek yang akan diteliti, teknik - teknik pengumpulan data, prosedur pengumpulan data, dan analisis data mengenai suatu pokok masalah tertentu yang memfokuskan pada apa yang akan dikaji atau diteliti. Metode penelitian juga dapat dikatakan sebagai cara - cara yang digunakan oleh peneliti guna merancang, melaksanakan, mengolah data, dan juga menarik kesimpulan mengenai masalah dalam penelitian tertentu". Sedangkan penelitian merupakan aktifitas ilmiah yang sistematis, yang memiliki arah dan tujuan. Maka data - data atau informasi yang dikumpulkan dalam suatu penelitian harus relevan dengan persoalan - persoalan yang sedang dihadapi atau pun persoalan - persoalan yang nantinya akan terjadi. Artinya data tersebut berkesinambungan atau berkaitan sesuai dengan rumusan permasalahan dan tujuan penelitian maka metode penelitian yang akan dilakukan meliputi :

### **1. Jenis dan Pendekatan Penelitian**

Pada dasarnya jenis penelitian hukum dapat dilakukan dengan menggunakan 2 (dua) pendekatan, yaitu terdiri atas : Penelitian hukum normatif (yuridis normatif) dan penelitian sosiologis (yuridis empiris) <sup>15</sup>.

Maka disini penulis melakukan penelitian dengan menggunakan jenis penelitian yuridis empiris karena penulis disini menggabungkan sumber - sumber hukum yang berasal dari buku, internet, jurnal dengan sumber wawancara yang

---

<sup>15</sup> Ida Hanifah, dkk. *Op. Cit.*, halaman 19.

dilakukan langsung oleh penulis dengan narasumber yang terkait yaitu Notaris / PPAT yang berkedudukan di Kota Medan.

## **2. Sifat Penelitian**

Untuk melakukan penelitian dalam membahas penelitian ini diperlukan suatu spesifikasi penelitian deskriptif, penelitian deskriptif itu adalah penelitian yang dilakukan dengan cara menguraikan seluruh pokok permasalahan yang dibahas dalam skripsi sebagaimana yang ada pada rumusan permasalahan, yang terlebih dahulu dihubungkan dengan yang sudah ada, baik penelitian itu yang diperoleh dari lapangan maupun penelitian itu diperoleh dari sumber kepustakaan.

## **3. Sumber Data**

Sumber data yang diambil oleh penulis untuk melakukan suatu penelitian antara lain :

- a. Data yang bersumber dari hukum Islam , seperti Al – Qur’an dan Hadist yaitu: Al – Qur’an Surah Al – Mujadilah ayat (11) dan Hadist Rasulullah SAW.
- b. Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan mengenai hal – hal yang ingin diteliti oleh penulis, Penulis disini mengumpulkan data primer melalui wawancara langsung di salah satu kantor Notaris / PPAT di Kota Medan.

c. Data sekunder yaitu data yang bersumber dari pustakaan yang mencakup dokumen – dokumen resmi, buku – buku teks, kamus – kamus hukum, jurnal hukum, atas komentar – komentar dari putusan pengadilan. Data sekunder terbagi pula lagi menjadi 3 bahan hukum yaitu :

1). Bahan Hukum Primer :

Bahan hukum primer adalah bahan – bahan hukum yang terkait atau mengikat seperti UUD, Ketetapan MPR, Peraturan Perundang - Undangan, maka dalam penelitian ini bahan hukum primer antara lain : Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

2). Bahan Hukum Sekunder :

Bahan hukum sekunder adalah bahan – bahan pendamping dari bahan primer bahan hukum sekunder tidak merupakan dokumen – dokumen resmi, dokumen primer ini terkait buku – buku hasil dari penelitian atau karya – karya lainnya dibidang hukum.

3). Bahan Hukum Tersier :

Bahan hukum tersier adalah bahan – bahan hukum pendamping dari bahan primer dan bahan sekunder yang berfungsi untuk menjelaskan pengertian istilah – istilah hukum yang sulit dimengerti bahan ini juga dapat ditemukan di internet

mengenai beberapa topic permasalahan pada penelitian – penelitian yang dilakukan oleh penulis.

#### **4. Alat Pengumpulan Data**

Jenis penelitian yang dilakukan penulis merupakan jenis penelitian yuridis empiris yang juga menggabungkan beberapa data yang bersumber dari internet, jurnal maupun buku – buku . Maka dalam hal ini alat pengumpulan data yang dilakukan peneliti adalah melalui cara studi lapangan ( *field research* ) yaitu wawancara yang dilakukan oleh penulis dengan narasumber yang terkait dengan judul penelitian.

#### **5. Analisis Data**

Pemecahan masalah yang akan diuraikan oleh penulis dengan menggunakan analisis kualitatif. Analisis kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja menggunakan data, mengkoordinasikan data, memilah – milah menjadi satuan yang dapat dikelola, mencari dan menentukan pola, serta menemukan apa saja yang penting untuk dipelajari.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan**

##### **1. Pengertian Hak Tanggungan Dan Dasar Hukumnya**

Berdasarkan Undang – undang Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda yang berkaitan dengan tanah bahwa Hak Tanggungan atas tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor – kreditor lain. Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan utangnya; Pada Pasal 2 UU Hak Tanggungan Atas Tanah berbunyi :

- a. Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi – bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- b. Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing – masing hak atas tanah yang

merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Berdasarkan Pasal 25 UU RI Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria :

- 1). Pasal 25 Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- 2). Pasal 33 dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- 3). Pasal 39 Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang untuk dibebani Hak Tanggungan.

Pada Pasal 4 UU Hak Tanggungan Atas Tanah berbunyi:

- a. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :
  - 1). Hak milik.
  - 2). Hak Guna Usaha.
  - 3). Hak Guna Bangunan.
- b. Selain hak – hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.
- c. Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

- d. Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- e. Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda – benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberikan kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Pada Pasal 5 UU Hak Tanggungan Atas Tanah berbunyi :

1. Suatu objek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.
2. Apabila suatu objek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing – masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.
3. Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pada Pasal 7 UU Hak Tanggungan Atas Tanah berbunyi : Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada.

Pada Pasal 11 UU Hak Tanggungan Atas Tanah berbunyi:

- a. Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan :
  1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan.
  2. Domisili pihak – pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagaimana domisili yang dipilih;
  3. Penunjukan secara jelas utang atau utang – utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1) ;
  4. Nilai tanggungan
  5. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.
  
- b. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji – janji, antara lain:
  1. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan / atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan / atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
  2. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
  3. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua

Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh – sungguh cidera janji;

4. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan , jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang – undang ;
5. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
6. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan Pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
7. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
8. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
9. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek Hak Tanggungan diasuransikan;

10. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
11. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4)

Pada Pasal 13 UU Hak Tanggungan Atas Tanah berbunyi:

- a. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- b. Selambat – lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
- c. Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- d. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat – surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- e. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) <sup>16</sup>.

Hakikat Hak Tanggungan terbagi menjadi 4 bagian yang antara lain adalah :

---

<sup>16</sup> Dr.Sulhan, S.Pd., S.H., M.Si. M.Kn. dkk, Op. Cit., halaman 166 - 169

## 1. Unsur – unsur Hak Tanggungan

Unsur – unsur pokok hak tanggungan setidaknya terbagi lima hal yaitu:

- a. Hak tanggungan adalah hak jaminan pelunasan utang
- b. Utang yang dijamin jumlahnya telah tentu atau telah pasti
- c. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai dengan UUPA yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Milik.
- d. Hak Tanggungan dapat dibebankan terhadap tanah berikutan benda yang berkaitan dengan tanah atau hanya tanahnya saja.
- e. Hak Tanggungan memberikan hak preferen atau hak diutamakan atau didahulukan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.

## 2. Tahapan Pembebanan Hak Tanggungan

Tahapan ini terdiri dari beberapa tahapan antara lain :

- a. Tahap Pertama, yaitu membuat perjanjian kredit. Tahap pertama ini didahului dengan dibuatnya perjanjian pokok berupa perjanjian kredit atau perjanjian pinjam uang atau perjanjian lainnya.
- b. Tahap Kedua, yaitu tahap pembuatan SKMHT dan dilanjutkan dengan APHT, pada tahap kedua ini Pembebanan Hak Tanggungan dibuat oleh Notaris / PPAT yang ditanda tangani kreditur serta debitur dalam proses hak tanggungan terkait.
- c. Tahap Ketiga, yaitu pendaftaran SKMHT yang dilanjutkan dengan APHT yang didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat.

### 3. Sifat – sifat Hak Tanggungan

Sifat – sifat Hak Tanggungan diatur dalam UUHT antara lain :

- a. Hak Tanggungan memberikan hak preferen (*droit de preference*) atau kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur – kreditur lain ( Pasal 1 ayat (1) ). Artinya, apabila debitur cidera janji atau lalai membayar utang, seorang kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual jaminan dan kepada kreditur pemegang jaminan diutamakan untuk mendapatkan pelunasan utang dari hasil penjualan jaminan tersebut.
- b. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi – bagi. Artinya, Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya.
- c. Hak Tanggungan mempunyai sifat *droit de suite* ( Pasal 7 ). Artinya, pemegang Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya meskipun objek Hak Tanggungan telah berpindah dan menjadi milik dari pihak lain pula.
- d. Hak Tanggungan mempunyai sifat *accessoir*. Artinya, Hak Tanggungan bukanlah hak yang berdiri sendiri, melainkan lahirnya, keberadaanya, atau eksistensinya atau hapusnya bergantung pada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit atau perjanjian utang lainnya.
- e. Hak Tanggungan untuk menjamin utang yang telah ada ataupun utang yang akan ada. Artinya, Hak Tanggungan untuk menjamin utang yang besarnya diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau perjanjian utang.

- f. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang, dalam Pasal 3 ayat (2) UUHT menegaskan bahwa Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu atau lebih yang berasal dan beberapa hubungan hukum.
- g. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada Hak Atas Tanah saja.
- h. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut benda di atasnya dan dibawah tanah. Artinya, jika benda itu dibawah atau diatas tanah jika diperjanjikan dapat dibebani Hak Tanggungan.
- i. Hak Tanggungan berisi hak untuk melunasi utang dari hasil penjualan benda jaminan dan tidak memberikan hak bagi kreditur untuk memiliki benda jaminan. Sifat ini sesuai dengan tujuan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan utang apabila si berutang atau debitur cedera janji dengan mengambil dari hasil penjualan benda jaminan itu, bukan untuk dimiliki kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan.
- j. Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial, artinya kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk mengeksekusi benda jaminan jika debitur cidera janji (Pasal 6 UUHT).
- k. Hak Tanggungan mempunyai sifat spesialis dan publisitas.
- l. Objek Hak Tanggungan berupa hak – hak atas tanah sebagaimana dimaksud UUPA yang meliputi Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha

#### 4. Akibat Debitur Wanprestasi

Dalam Pasal 1234 KUHPedata, dinyatakan bahwa “ Tiap – tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu”. Prestasi untuk melaksanakan kewajiban tersebut di atas memiliki dua unsur penting. Pertama, berhubungan dengan persoalan tanggung jawab hukum atas pelaksanaan prestasi tersebut oleh pihak yang berkewajiban . Kedua, berkaitan dengan tanggung jawab pemenuhan kewajiban dari harta kekayaan pihak yang berkewajiban tersebut, tanpa memperhatikan siapa yang berkewajiban untuk memenuhi kewajiban tersebut.

Didalam praktik sehari – hari untuk menyatakan debitur itu wanprestasi maka kreditur harus menyurati debitur sebanyak maksimum tiga kali untuk mengingatkan kelalaian debitur agar memenuhi prestasinya sebagaimana dimaksud oleh pasal 1238 KUHPedata.

Untuk pemenuhan prestasi tersebut debitur harus lebih dahulu diberi teguran agar ia memenuhi kewajibannya. Biasanya cedera janji dirumuskan secara aktif dalam arti bahwa cedera janji terjadi jika pihak yang berkewajiban tidak melaksanakan kewajibannya atau secara pasif dengan membiarkan keadaan yang sebagaimana yang dirumuskan dalam keadaan – keadaan tertentu.

Jika debitur setelah diperingatkan atau telah ditegur tetap tidak melaksanakan prestasinya, kreditur berhak menuntut ganti rugi sebagaimana diamanatkan oleh Undang – Undang dan biasanya hak tersebut telah diakomodasi dan telah disepakati bersama di dalam perjanjian kredit <sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> Dr. Burhan Sidabariba, S.H., M.H., Op. Cit., halaman 106 - 111

## **2. Objek Hak Tanggungan**

### **a. Pada Hak Atas Tanah**

Mengenai objek Hak Tanggungan Undang – Undang Hak Tanggungan Menetapkan dalam pasal 4, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Dalam penjelasannya dinyatakan bahwa yang dimaksud ketiga hak tersebut adalah hak – hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA. Hak Guna Bangunan meliputi Hak Guna Bangunan diatas tanah negara, diatas tanah Hak Pengolaan dan diatas tanah Hak Milik. Syarat mutlak hak atas tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Hak tersebut wajib didaftar dalam daftar umum, yaitu di kantor Pertanahan setempat. Hal ini ada kolerasinya dengan kedudukan kreditor preference. Untuk itu haruslah ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga tiap orang dapat mengetahuinya.
2. Hak tersebut harus dapat dipindahtangankan, sehingga diperlukan dapat segera dijual untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Sehubung dengan kedua syarat tersebut maka Hak Milik yang sudah diwakafkan tidak dapat dibebani Hak Tanggungan karena telah dikekalkan fungsinya sebagai kepentingan agama. Berkenaan dengan itu hak atas tanah yang digunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya juga tidak dapat dibebani Hak Tanggungan. Selain hak – hak tersebut di atas, Hak Pakai (HP) atas tanah negara yang wajib didaftarkan dan dapat dipindahtangankan bias juga dibebani Hak Tanggungan. Hak tersebut meliputi

Hak Pakai yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu seperti yang ditetapkan dalam keputusannya. Mengenai Hak Tanggungan yang dibebankan pada Hak Pakai atau tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan ini diadakan karena perkembangan mengenai Hak Pakai atas tanah Hak Milik tergantung pada keperluannya didalam masyarakat.

Walaupun pada waktu ini belum dianggap perlu mewajibkan pendaftaran Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Sehingga hak tersebut tidak memenuhi syarat untuk dibebani Hak Tanggungan. Akan tetapi untuk menampung perkembangan di waktu yang akan datang kemungkinan untuk membebankan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik tidak ditutup sama sekali.

## b. Pada Bangunan, Tanaman, dan Hasil Karya

### 1. Sebagai Objek Hak Tanggungan

Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya, sepanjang hal itu secara tegas dinyatakan dalam akta pemberiannya. Misalnya candi, patung, gapura, relief yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Bangunan yang dapat dibebani hak tanggungan bersamaan dengan tanahnya tersebut meliputi bangunan yang berada di atas maupun bagian bangunan yang ada di bawah permukaan tanah. Misalnya *basement*, asalkan secara fisik ada hubungannya dengan bangunan yang ada di atas tanah yang bersangkutan.

Bangunan yang menggunakan ruang bawah tanah yang secara fisik tidak ada hubungannya dengan bangunan yang ada di atas tanah, tidak termasuk dalam lingkup pengaturan Undang - Undang Hak Tanggungan. Menurut Boedi Harsono penguasaan ruang dan bangunannya berada di luar lingkup hak atas tanah yang diatur dalam Undang - Undang Pokok Agraria (UUPA), untuk itu diperlukan adanya lembaga hak penguasaan lain, dan disarankan disebut Hak Ruang Bawah Tanah.

## 2. Pemisahan Horizontal

Dalam asas *accessie* yang dianut dalam hukum Barat, bangunan, tanaman, dan hasil karya yang ada di atas satu bidang tanah merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Dalam ketentuan Pasal 4 UUHT dimungkinkan objek hak tanggungan dibebankan pada bangunan, tanaman, dan hasil karya yang berada di atas tanah objek hak tanggungan. Hal ini bukan berarti hukum tanah nasional kita tidak menggunakan asas pemisahan horizontal yang dikenal dalam hukum adat dan telah diganti dengan asas *accessoir* seperti yang dikenal dalam hukum Barat. Dalam kaitan bangunan, tanaman, dan hasil karya, hukum tanah nasional menggunakan juga asas pemisahan horizontal. Dalam pada itu, benda – benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu, setiap perbuatan hukum mengenai hak – hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda – benda tersebut. Akan tetapi dalam menerapkan asas hukum adat, tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya.

Berdasarkan sifat hukum adat yang demikian itu dan dalam rangka asas pemisahan horizontal, dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT, bahwa pembebanan hak tanggungan atas tanah, dimungkinkan pula meliputi benda – benda yang ada di atasnya, sepanjang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan ikut serta dijadikan jaminan dan dengan tegas dinyatakan dalam APHT nya ( Demikian Penjelasan Umum angka 6 UUHT).

c. Objek yang Belum Bersertifikat

Mengenai objek yang belum bersertifikat, Pasal 10 ayat (3) UUHT menyatakan bahwa apabila objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan (Pasal 10 ayat (3) UUHT). Adapun yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada tetapi proses administrasi dalam konversinya belum dilaksanakan. Syarat – syarat yang harus dipenuhi adalah syarat – syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang – undangan yang berlaku. Mengenai tanah dengan hak sebagaimana dimaksud diatas pada waktu ini masih banyak. Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asal pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut.

d. Objek dalam Sengketa

Menurut ketentuan Pasal 39 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa PPAT menolak untuk membuat akta (APHT), jika “ objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan / atau data yuridisnya”. Umumnya PPAT tidak mengetahui ada atau tidak sengketa terhadap tanah yang bersangkutan, hal tersebut wajib dinyatakan kepada pihak pemberi hak tanggungan, jika jawabannya tidak bersangkutan dalam suatu sengketa, di dalam APHT perlu dicantumkan pertanyaan tersebut sebagai jaminan bagi kreditor penerima hak tanggungan.

e. Roya Partial

Dalam hal terjadi sebaliknya, satu hak tanggungan dapat dibebankan atas lebih dari satu objek, seperti berikut :

1. Objek yang dibebani bias terdiri atas lebih dari satu bidang tanah hak.
2. Pada satu bidang tanah yang dibebani hak tanggungan, kemudian diadakan pemisahan menjadi dua satuan atau lebih.
3. Satu bangunan rumah susun yang dibebani hak tanggungan, kemudian mengalami pemisahan menjadi beberapa satuan rumah susun.
4. Suatu proyek pembangunan perumahan yang meliputi banyak bidang tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya dijadikan jaminan kredit dengan dibebani satu hak tanggungan.

Hak tanggungan yang bersangkutan membebani secara utuh seluruh bidang tanah, bangunan rumah susun, proyek perumahan serta bagian – bagiannya, dan satuan – satuan lainnya hasil pemisahan yang dilakukan. Jika kredit itu dilunasi secara angsuran, hak tanggungan yang bersangkutan tetap membebani seluruh objek untuk sisa utang yang belum dilunasi. Inilah manfaat sifat hak tanggungan yang dinyatakan tidak dapat dibagi – bagi.

### **3. Pemberian Hak Tanggungan**

#### **a. Perjanjian Pokok Utang Piutang**

Adanya pemberian hak tanggungan itu diawali dengan perjanjian utang piutang yang dilakukan oleh debitur dengan kreditornya, di mana bila ia tidak mampu melunasinya utangnya tepat waktunya, ia menunjuk kebendaan yang bersifat tetap milik sendiri atau orang lain sebagai jaminan pelunasannya. Janji yang menyebabkan adanya jaminan pelunasan piutang yang demikian itu lazim disebut “ perjanjian pokok utang piutang”.

Bentuk perjanjian pokok ini hukumnya tidak menentukan formalitasnya, sehingga dapat diartikan bias dibuat dalam bentuk tertulis, baik secara dibawah tangan maupun secara notaril (otentik). Karena perjanjian semacam ini umumnya menyangkut jumlah pinjaman uang yang cukup banyak dan dengan jaminan benda yang bernilai tinggi, praktik tidak umum membuat perjanjian pokok utang itu dalam bentuk lisan, kendatipun hal itu tidak dilarang. Dibuatnya dalam bentuk tertulis yang sekaligus notariil, praktik mempertimbangkan kemudahan penyelesaian sengketa kelak bila terjadi sengketa karenanya.

Mengingat akta otentik memberikan jaminan benar melalui tiga kekuatan buktinya, benar secara formal, materil dan keluar. Selain itu adanya jaminan perjanjian pokok utang piutang lebih memenuhi syarat keabsahannya seperti yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, karena dibuat oleh pihak yang berkompoten (notaris). Hal ini penting karena berkorelasi terhadap keberhasilan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat.

Pembebanan hak tanggungan merupakan proses yang terdiri dari atas dua tahap, yaitu tahap pemberian yang dilakukan di hadapan PPAT dan tahap pendaftarannya yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Pada tahap pemberian ini didahului dengan suatu janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Dengan kata lain, pemberian hak tanggungan haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan utang piutang yang dijamin pelunasannya.

Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang piutang ini dapat dibuat dengan akta dibawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Dalam hal perjanjian yang menimbulkan utang piutang tersebut dapat dibuat di dalam maupun di luar negeri dari pihak – pihak yang bersangkutan, dapat perseorangan atau badan hukum asing sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan

untuk kepentingan pembangunan di wilayah Republik Indonesia (Penjelasan Pasal 10 UUHT).

b. Akta Pemberian Hak Tanggungan

Jika perjanjian pokok utang piutang yang mengawali adanya pemberian hak tanggungan, maka sudah umum dikenal adanya “perjanjian ikutan (perjanjian *accessoir*)”, yaitu perjanjian membebankan jaminan atas kebendaan debitur yang ditunjuk sebagai pelunasan utangnya jika ia ingkar janji, dan dituangkan dalam bentuk akta formal yang disebut “Akta Pemberian Hak Tanggungan (PPAT)”. Karena tegas dinyatakan sebagai formal maka ketiadaannya menyebabkan tidak dapat diproses kelanjutannya sesuai dengan peraturan yang berlaku untuk itu.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan puitangnya. Oleh karena itu, pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Bentuk dan isi akta tersebut ditentukan oleh Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1996. Pembuatan APHT wajib dihadiri oleh pemberi hak tanggungan, kreditor sebagai penerima hak tanggungan, dan dua orang saksi.

c. Muatan Wajib Dalam APHT

Dalam rangka memenuhi syarat spesialisasi bagi hak tanggungan sebagai mana telah dijelaskan di muka, dan menurut ketentuan Pasal 11 ayat (1) UUHT maka di dalam APHT wajib dicantumkan:

1. Nama serta identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan
2. Domisili pihak – pihak tersebut
3. Penunjukan secara jelas utang atau utang – utang yang dijamin, meliputi juga nama dan identitas debitur, kalau pemberi hak tanggungan bukan debitur
4. Nilai tanggungan
5. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan

Syarat spesialisasi dari hak tanggungan ini disebutkan pada Pasal 11 ayat (1) tersebut adalah untuk memenuhi syarat sahnya suatu perikatan yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang terdiri atas syarat subjektif (tersebut pada angka 1 dan 2 ditambah kehadiran pihak – pihak di hadapan PPAT kemudian menyampaikan kesepakatannya), dan syarat objektif (tersebut pada angka 3, 4, dan 5). Jika syarat subjektif tidak terpenuhi maka perikatan itu dapat dibatalkan dan jika syarat objektifnya tidak terpenuhi maka perikatan tersebut batal demi hukum. Terutama syarat tersebut tidak terpenuhi atau cacat, besar kemungkinan juru lelang gagal mendapatkan fiat eksekusi (perintah laksana jual) dari Ketua PN setempat, karena sangatlah tidak memungkinkan pemerintah (bukan eksekutif) memerintahkan pelaksanaan hukum yang cacat.

d. Janji – Janji Dalam Apht

Menurut Pasal 11 ayat (2) UUHT yang menyatakan bahwa dalam APHT dapat dicantumkan janji – jani antara lain sebagai berikut:

1. Janji Fakultatif

Janji fakultatif meliputi sebagai berikut :

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk dan tata susunan objek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
- c. Janji memberi kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan berdasarkan ketetapan Pengadilan Negeri tempat kedudukan objek hak tanggungan bila debitur sungguh – sungguh ingkar janji
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah hapusnya atau dibatalkannya hak menjadi objek hak tanggungan.
- e. Janji yang diberikannya oleh pemegang Hak Tanggungan Pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan.

- f. Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
- g. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya bila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
- h. Janji oleh pemegang Hak Tanggungan akan menerima seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya jika objek Hak Tanggungan diasuransikan.
- i. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.

Janji – janji tersebut bersifat fakultatif dan tidak mempengaruhi terhadap sahnyanya akta. Pihak – pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji – janji itu dalam APHT. Dengan dimuatnya janji – janji tersebut dalam APHT, kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, sehingga janji – janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

## 2. Janji Wajib

Khusus janji yang disebutkan pada Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang – Undang Hak Tanggungan itu, yang menyatakan bahwa “ pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur ingkar janji”. Menurut penjelasan ayat

ini adalah untuk dipunyai kewenangan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan, di dalam APHT dicantumkan janji ini. Dengan kata lain, agar pemegang Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekusi seperti yang disebutkan dalam Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan, maka janji ini bersifat wajib dicantumkan dalam APHT.

Dalam hal itu, janji tersebut tidak berdiri sendiri, tetapi melengkapi dan karenanya harus dihubungkan dan merupakan satu kesatuan dengan ketentuan Pasal 6. Pasal tersebut memberi hak kepada pemegang Hak Tanggungan Pertama : apabila debitur ingkar janji untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Jadi, jelaslah janji tersebut tidak berdiri sendiri melainkan diperlukan untuk memenuhi persyaratan yuridis dalam melaksanakan hak pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan.

### 3. Janji yang Dilarang

Janji ini disebutkan pada Pasal 12 Undang – Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa “janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum”. Maksud diadakannya ketentuan ini adalah dalam rangka melindungi kepentingan debitur dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai objek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik objek Hak Tanggungan karena debitur cidera janji.

Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli objek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur Pasal 20. Demikianlah penjelasan pasal tersebut<sup>18</sup>.

#### 4. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 4 UUHT dinyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas, akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundang – undangan yang berlaku. PPAT diangkat oleh Menteri Agraria / Kepala BPN dan diberi daerah kerja tertentu. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai tanah yang berada di wilayah daerah kerjanya, kecuali dalam hal – hal khusus yang memerlukan izin Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi.

Dengan dinyatakannya PPAT sebagai Pejabat Umum oleh UUHT, maka diakhirilah keraguan mengenai penamaan, status hukum, dan tugas kewenangan PPAT. Tugas yang diberikan khususnya kepada para PPAT dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah yang oleh UUPA ditugaskan kepada pemerintah. Pendaftaran tanah adalah kegiatan Tata Usaha Negara (TUN) seperti yang dirumuskan dalam pasal 1 UU No. 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan UU No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Kegiatan PPAT dalam pendaftaran tanah adalah pembuatan akta – akta tertentu sebagaimana yang disebutkan dalam Undang – Undang Hak Tanggungan. Akta

---

<sup>18</sup> Prof. Dr. I Ketut Oka Setiawan, S.H., M.H. 2019. *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*. Jakarta : Sinar Grafika, Halaman 107 - 119

– akta tersebut berfungsi sebagai sumber data yang diperlukan dalam “pemeriharaan data” yang disimpan di Kantor Pertanahan, maka kegiatan PPAT merupakan kegiatan TUN yang dilaksanakan berdasarkan perundang – undangan yang berlaku. Oleh karena itu, menurut rumus Undang – Undang Peradilan TUN Pasal 1 ayat (2), PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara, maka dari itu bagiannya berlaku juga ketentuan Undang – Undang Peradilan TUN.

PPAT bertugas melayani permohonan – permohonan untuk membuat akta – akta seperti yang disebutkan di atas. Dalam menghadapi permohonan tersebut PPAT wajib mengambil keputusan, menolak atau mengabulkan permohonan tersebut. Dalam hal ia mengabulkan permohonan itu, dibuatlah akta yang dimaksud, tetapi akta tersebut bukan keputusan TUN seperti yang dimaksud Undang – Undang Peradilan TUN. Keputusan menolak / mengabulkan permohonan itulah yang merupakan “keputusan TUN” yang diambil oleh PPAT yang bersangkutan, dan “dapat digugat oleh pihak – pihak yang merasa dirugikan” pada Pengadilan TUN.

##### 5. Cara Pemberian Hak Tanggungan

Akta pemberian hak tanggungan dibuat dua lembar yang kedua – duanya asli (*in originali*) dan ditandatangani oleh pemberi Hak Tanggungan, kreditor penerima Hak Tanggungan dan dua orang saksi serta PPAT. Dalam pembuatan APHT tidak ada minuta akta dan tidak juga dibuat salinannya dalam bentuk grosse. Lembar pertama dari akta tersebut disimpan di Kantor PPAT, sedangkan lembar kedua disertai dengan satu lembar salinannya yang sudah diparaf oleh PPAT

untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan guna pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan, berikut warkah – warkah yang diperlukan untuk disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (2) Undang – undang hak tanggungan, dinyatakan bahwa “ selambat – lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan”. Pengiriman tersebut disampaikan melalui petugas PPAT atau dikirim melalui Pos tercatat.

Begitu pula SKMHT berdasarkan Pasal 15 ayat (3) SKMHT yang sudah terdaftar wajib diikuti atau ditingkatkan menjadi APHT selambat – lambatnya 1 bulan sesudah diberikan.

Dalam hal ini perlu diperingatkan bahwa keterlambatan pengiriman berkas tersebut tidak mengakibatkan batalnya APHT yang bersangkutan, karena walaupun pengirimannya terlambat, Kantor Pertanahan tetap wajib memprosesnya. Akan tetapi PPAT yang bertanggung jawab terhadap semua akibatnya, termasuk kerugian yang diderita oleh pihak – pihak yang bersangkutan. Misalnya hak tanggungan yang diberikan tidak dapat didaftar, karena objeknya telah lebih dahulu dibebani sita jaminan (*conservatoir beslaag*).

## 6. Syarat Hak Jaminan Atas Tanah

Karena hak tanggungan itu sebenarnya adalah hak jaminan atas tanah yang dibebani jaminan pelunasan utang, maka hak jaminan atas tanah tersebut

harus memenuhi syarat yang berkaitan dengan hak tanggungan, yaitu sebagai berikut :

a. Bernilai Ekonomi, Dapat Dialihkan, dan Didaftarkan

Hak jaminan atas tanah dapat dinilai dengan uang, sebab yang dijamin itu adalah sejumlah uang sebagai pelunasan piutang. Hak jaminan atas tanah haruslah dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur ingkar janji hak jaminan atas tanah itu akan dijual oleh kreditor untuk mendapatkan pelunasan piutangnya. Selain itu, hak jaminan atas tanah tersebut tergolong hak yang dapat didaftarkan, karena untuk melahirkan hak *preference* (hak istimewa) kreditor, baru lahir saat dilakukan pendaftaran untuk memenuhi syarat publisitas dari hak tanggungan tersebut.

b. Lokasi Objek Hak Jaminan Atas Tanah

Sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya bahwa satu hak tanggungan dapat dibebankan pada lebih dari satu objek. Dalam hal itu dengan sendirinya pemberiannya dilakukan dengan satu APHT. Ada kemungkinan seorang PPAT diberikan izin untuk membuat APHT yang objeknya lebih dari satu yang berlokasi berlainan dengan wilayah kerja PPAT yang bersangkutan. Tidak diperbolehkan seorang PPAT membuat APHT yang objeknya berada di wilayah lebih dari satu Kantor Pertanahan.

## 7. Pemberi dan Penerima Hak Tanggungan

a. Pemberi Hak Tanggungan

1). Syaratnya : Pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Pada umumnya pemberi hak tanggungan adalah debitur sendiri, tetapi dimungkinkan juga pihak lain, jika yang dijadikan jaminan itu bukan milik debitur tersebut. Bisa juga debitur dan pihak lain, jika yang dijadikan jaminan lebih dari satu masing – masing kepunyaan debitur dan pihak lain, atau debitur bersama pihak lain, misalnya suami istri bila dijaminakan milik bersama.

2). Saat lahirnya kewenangan : Kewenangan pemberi hak tanggungan itu harus ada pada saat pendaftarannya, yaitu tanggal dibuatnya buku tanah hak tanggungan yang bersangkutan. Kalau tanahnya belum didaftar, kewenangan pemberi hak tanggungan dapat dibuktikan dengan alat bukti lain, seperti surat keterangan waris atau akta pemindahan hak yang dapat memberikan keyakinan kepada PPAT bahwa pemberi hak tanggungan memang memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum atas objek tersebut.

3). Alat bukti kewenangan : alat bukti kewenangan tersebut yang digunakan oleh PPAT dan wajib diserahkan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran hak tanggungan disebutkan dalam Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN No.5 Tahun 1996 sebagai berikut.

- a. Sertifikat asli hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun
- b. Sertifikat asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan, disertai dokumen asli

yang membuktikan beralihnya hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun yang bersangkutan kepada pemberi Hak Tanggungan.

- c. Sertifikat asli hak atas tanah yang akan dipecah (sertifikat induk) disertai akta jual beli asli hak atas bidang tanah tersebut dari pemegang hak atas tanah bidang tanah tersebut dari pemegang hak atas tanah induk kepada pemberi Hak Tanggungan.
- d. Hak atas tanah bekas hak milik adat yang belum terdaftar. Surat keterangan dari Kantor Pertanahan atau pernyataan dari pemberi Hak Tanggungan, bahwa tanah yang bersangkutan belum terdaftar.
- e. Surat bukti dan keterangan kepala desa yang dikuatkan oleh camat yang membenarkan surat bukti hak tersebut.
- f. Surat keterangan waris, akta pembagian waris, akta pemindahan hak yang dibuat oleh PPAT yang berkewenangan atau akta pemindahan hak yang dibuat berdasarkan hukum adat yang dibubuhi tanda kesaksian oleh kepala desa, yang menjadi dasar perolehan hak oleh pemberi Hak Tanggungan, apabila bukti hak sebagaimana dimaksud tersebut masih atas nama orang yang mewariskan atau menjual.

#### b. Penerima Hak Tanggungan

Menurut ketentuan Pasal 9 Undang – Undang Hak Tanggungan, penerima / pemegang hak tanggungan adalah perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Dalam hal ini biasa orang asing dan bias juga badan hukum asing, baik yang berkedudukan di Indonesia

maupun di luar negeri, sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah RI (Pasal 9 dan penjelasan Pasal 10 ayat (1) UUHT).

#### **4. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan**

##### **a. Cara Memberikan kuasa**

Pada dasarnya pemberian hak tanggungan dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum (termasuk membebaskan hak tanggungan) atas objek yang dijadikan jaminan pelunasan utang. Akan tetapi apabila yang bersangkutan berhalangan hadir maka penghadap Notaris atau PPAT dalam pembuatan APHT –nya, maka ia dapat menguasakan kepada pihak lain.

Dalam keadaan tersebut, maka pemberian kuasanya itu harus dilakukan di hadapan pejabat umum, Notaris, atau PPAT yang disebut dengan “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan” yang lazim disingkat dengan SKMHT. Isi dari kuasa ini ditentukan pada Peraturan Menteri Agraria Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996 ( Pasal 15 ayat 1). SKMHT yang dibuat oleh Notaris / PPAT tersebut dibuat dalam dua rangkap yang semuanya asli (*in original*) , yang ditandatangani oleh pemberi kuasa, penerima kuasa, dua orang saksi dan Notaris atau PPAT yang membuatnya. Satu lembar disimpan dikantor Notaris atau PPAT yang bersangkutan dan satu lembar lagi diberikan kepada penerima kuasa untuk keperluan pemberian Hak Tanggungannya dan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungannya.

Apabila ada yang meminta PPAT membuat APHT berdasarkan surat kuasa yang bukan SKMHT *in original* yang formulirnya disediakan oleh BPN dan bentuk serta isinya seperti yang ditetapkan oleh Peraturan Menteri yang disebutkan sebelumnya, maka PPAT wajib menolaknya. Menurut peraturan tersebut SKMHT cacat hukum dalam proses pembebanan Hak Tanggungannya. Kendati APHT yang demikian telah didaftarkan, keabsahannya tetap terbuka kemungkinan untuk digugat oleh pihak – pihak yang dirugikan. Kreditor yang dirugikan dapat menuntut ganti kerugian kepada PPAT atau Notaris yang bersangkutan. Dalam pendaftaran Hak Tanggungan yang demikian Kepala Kantor Pertanahan tidak berwenang dan dilarang meninjau keabsahan APHT yang cacat itu. Karena surat kuasa tersebut disimpan oleh PPAT dan tidak disimpan oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka dari itu Kepala Kantor Pertanahan tidak dapat ikut digugat untuk mengganti kerugian yang diderita oleh kreditor yang bersangkutan.

PPAT hanya berwenang membuat SKMHT mengenai objek hak tanggungan wilayah daerah kerjanya, sebaliknya daerah kerja notaris dibatasi. maka pembatasan itu tidak berlaku terhadap notaris dalam pembuatan SKMHT.

#### b. Syarat dan Larangan

Apabila memerhatikan penjelasan umum angka 7 Undang – Undang Hak Tanggungan, dinyatakan secara tegas bahwa pada dasarnya pembuatan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Pengecualinnya hanya diberikan apabila benar – benar diperlukan, yaitu dalam

hal pemberian Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, maka diberikan menggunakan SKMHT dan harus memenuhi syarat dan larangan seperti yang ditetapkan dalam Pasal 15 Undang – Undang Hak Tanggungan, sebagai berikut :

1. Mengenai Syaratnya
  - a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan Hak Tanggungan. Misalnya tidak membuat kuasa menjual, menyewakan objek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah.
  - b. Tidak memuat kuasa substitusi. Pengertian substitusi dalam hal ini, penerima kuasa melalui pengalihan. Akan tetapi tidak termasuk kuasa substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain, dalam rangka untuk bertindak mewakilinya. Misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya, atau pihak lain.
  - c. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang, nama dan identitas kreditor, serta nama dan identitas debitur (bila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan). Kejelasan ini diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi Hak Tanggungan. Demikian dinyatakan dalam penjelasan pasal ini. Agar setiap perjanjian memiliki keabsahan yuridis, memanglah menyebutkan syarat – syarat seperti itu, sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Tidak dipenuhinya syarat tersebut di atas mengakibatkan surat kuasa tersebut batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa itu tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT. PPAT wajib menolak permohonan

untuk membuat APHT bila kuasa tidak diberikan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau dengan kuasa tetapi tidak memenuhi syarat seperti di atas.

## 2. Mengenai Larangan

Kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, termasuk bila pemberi Hak Tanggungan meninggal dunia. Pengecualian tersebut atau dengan kata lain, kuasa tersebut akan berakhir setelah dilaksanakan atau habis jangka waktunya. Ketentuan ini adalah wajar dalam rangka melindungi kepentingan kreditor sebagai pihak yang umumnya diberi kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan yang dijanjikan.

### c. Batas Waktu Penggunaan Kuasa

Batas Waktu penggunaan SKMHT ditentukan dalam Pasal 15 ayat (3) dan (4) Undang – Undang Hak Tanggungan. Jika yang dijadikan objek Hak Tanggungan hak atas tanah yang sudah didaftarkan, dalam waktu selambat – lambatnya satu bulan sesudah diberikan, wajib diikuti pembuatan APHT yang bersangkutan. Apabila yang dijadikan hak atas tanah yang belum didaftar, jangka waktu penggunaannya dibatasi tiga bulan.

Untuk yang terakhir ini ditetapkan lebih lama karena untuk keperluan pembuatan APHT –nya penyerahan surat – surat dokumen kepada PPAT lebih banyak dari pada hak atas tanah yang sudah didaftarkan, yakni cukup diserahkan sertifikatnya saja. Batas waktu tiga bulan itu berlaku juga bila hak atas tanah

yang bersangkutan sudah bersertifikat, tetapi belum tercatat atas nama pemberi Hak Tanggungan.

Penentuan batas waktu 3 bulan itu bukan dimaksudkan untuk menyelesaikan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan, melainkan untuk mempercepat realisasi pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungannya. Penyelesaian pendaftaran hak itu umumnya memerlukan waktu lebih dari 3 bulan, jika mengenai bekas hak milik adat, pendaftarannya dilakukan sesudah dibuat Akta Pembebanan Hak Tanggungannya sehingga waktu dibuat APHT hak milik bekas milik adat tersebut belum perlu bersertifikat.

Untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan pemerintah seperti program kecil, kredit pemilikan rumah, dan kredit lain yang sejenis batas berlakunya SKMHT yang disebutkan tidak berlaku<sup>19</sup>.

---

<sup>19</sup> *Ibid.*, halaman 129- 140

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Proses Pendaftaran Hak Tanggungan di Kota Medan

Dari hasil penelitian dan wawancara yang dilakukan penulis oleh narasumber yaitu salah satu Notaris / PPAT di Kota Medan menjelaskan bahwa proses pembebanan Hak Tanggungan terdiri atas dua tahap yaitu tahap pemberian hak tanggungan yang dilakukan dihadapan PPAT dan tahap pendaftaran yang dilakukan di Kantor Pertanahan.

Jika ditelusuri tindakan konkret dan mekanisme pembebanan hak tanggungan ada beberapa tahap yang harus diketahui :

1. Dalam pembebanan hak tanggungan ini, diawali dengan adanya perjanjian pokok utang piutang, yang dibuat oleh debitur dengan kreditor, baik dalam bentuk dibawah tangan maupun secara notarial. Perjanjian tersebut wajib membuat klausul yang menimbulkan perjanjian *accessoir*, bahwa jika debitur tak membayar utangnya pada saat jatuh tempo ia (debitur) menunjukkan aset tetapnya sebagai jaminan pelunasannya. Tanpa adanya klausul itu, tidak ada pembuatan APHT. Itulah sebabnya APHT dikatakan sebagai perjanjian *accessoir*.
2. Jika kelak debitur ingkar janji, maka undang – undang mewajibkan debitur memberi kuasa kepada kreditor untuk membebankan Hak Tanggungan yang dikenal dengan sebutan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

(SKMHT) atas asset tetapnya itu. Sebelum PPAT membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan itu, terlebih dahulu PPAT yang bersangkutan melakukan pengecekan atau pencocokan sertifikat hak atas tanah yang dibebani utang itu di Kredit Pemilikan Tanah (KPT)

3. Setelah dibuatkan SKMHT sesuai dengan ketentuan yang tertulis di Pasal 15 ayat (3) dan (4) Undang – Undang Hak Tanggungan mengenai ketentuan – ketentuan jangka waktunya maka PPAT yang bersangkutan.
4. membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), sesuai dengan aturan yang sudah ditentukan Undang – Undang Hak Tanggungan Pasal 13 ayat (2) mengenai ketentuan jangka waktunya.
5. Selambat – lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan seperti membawa berkas berupa :
  - a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap dua dan memuat daftar jenis surat – surat yang disampaikan.
  - b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan
  - c. Fotocopy surat identitas dari pemberi dan pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan.
  - d. Sertifikat asli dari hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek Hak Tanggungan.
  - e. Lembar kedua dari Akta Pemberian Hak Tanggungan

- f. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang sudah diparaf atau ditandatangani oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota untuk pembuatan sertifikat Hak Tanggungan.
  - g. Bukti mengenai pelunasan biaya – biaya pendaftaran Hak Tanggungan tersebut.
6. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat – surat yang diperlukan untuk pendaftaran. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberikan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
7. Hak Tanggungan tersebut lahir pada hari dimana tanggal buku tanah Hak Tanggungan tersebut dibuat.

Maksud pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan tersebut adalah untuk dibuatkan Buku Tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam Buku Tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Pendaftaran pembebanan Hak Tanggunga merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan dan mengikatnya hak tersebut terhadap pihak ketiga. Dengan pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota setempat, maka terpenuhi asas publisitas, artinya setiap orang

dapat mengetahui bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sedang dibebani oleh Hak Tanggungan.

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota setempat menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan, yang di dalamnya memuat irah – irah dengan kata – kata “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota kepada pemohon pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan, yaitu PPAT atau pemegang Hak Tanggungan (Bank).

Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti proses *acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Irah – irah yang dicantumkan dalam Sertifikat Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cedera janji, objek Hak Tanggungan siap dieksekusi seperti halnya suatu keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara tertentu dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan hukum acara perdata<sup>20</sup>.

Perlu diketahui karena sekarang teknologi telah berkembang pesat dan mampu mempermudah pekerjaan – pekerjaan setiap orangnya teknologi ini juga

---

<sup>20</sup> Makmur Ritonga, S.H, M.Kn, M.H, Wawancara , Notaris / PPAT ( Medan, Senin 18 Mei 2020 , Pukul 10.00 WIB )

baru – baru ini merambah kedalam system pendaftaran Hak Tanggungan atau bisa disebut Sistem Hak Tanggungan Elektronik. Sejak dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik atau dikenal dengan istilah Sistem Hak Tanggungan Elektronik (Sistem HT – el) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (6) Permen Agraria 9/2019 adalah :

Serangkaian proses pelayanan Hak Tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui system elektronik yang terintegrasi.

Pelaksanaan system Hak Tanggungan online ini atau system Hak Tanggungan elektronik ini diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan secara bertahap menyesuaikan dengan segala kesiapan data – data pendukung. Jenis layanan Hak Tanggungan yang dapat diajukan melalui system Hak Tanggungan elektronik ini salah satunya adalah pendaftaran Hak Tanggungan. Selain itu system Hak Tanggungan elektronik ini juga melayani peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor dan penghapusan Hak Tanggungan.

Lalu untuk menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh system Hak Tanggungan elektronik ini diberikan tanda tangan elektronik pula. Tanda tangan elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas informasi elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan informasi elektronik lainnya yang digunakan

sebagai alat verifikasi dan autentikasi sebagaimana yang dimaksud pula dalam Undang – Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE).

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2019 tentang Penerapan Tanda Tangan Elektronik (Permen Agraria 3/2019) Kemudian menjelaskan bahwa tanda tangan elektronik dapat digunakan untuk memberikan persetujuan dan / atau pengesahan suatu dokumen elektronik pertanahan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi kementerian Agraria dan Tata Ruang. Adapun hal yang perlu digaris bawahi yaitu tanda tangan elektronik hanya dapat dilakukan setelah penanda tangan memiliki sertifikat elektronik. Untuk mendapatkan sertifikat elektronik ini pula setiap pejabat harus mengajukan permohonan pendaftaran tanda tangan elektronik kepada otoritas pendaftaran pada unit kerja yang mempunyai tugas di bidang pengelolaan data dan informasi pertanahan dan tata ruang.

Lebih lanjut mekanisme atau tata cara pendaftaran Hak Tanggungan melalui system elektronik ini adalah sebagai berikut :

1. Pengguna terdaftar mengajukan permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik melalui Sistem Hak Tanggungan Elektronik
2. Selain berkas persyaratan permohonan pendaftaran dalam bentuk dokumen elektronik, pemohon juga membuat surat pernyataan mengenai pertanggung jawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan. Khusus persyaratan berupa Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus atas nama debitur.

3. Permohonan layanan yang diterima oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik akan mendapatkan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh system, dengan paling sedikit memuat nomor berkas pendaftaran permohonan, tanggal pendaftaran permohonan, nama pemohon, dan kode pembayaran biaya layanan.
4. Layanan Hak Tanggungan ini dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang – undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada kementerian. Setelah mendapatkan bukti pendaftaran permohonan, pemohon melakukan pembayaran biaya melalui bank, pembayaran tersebut paling lambat tiga hari setelah tanggal pendaftaran permohonan.
5. Setelah data permohonan dan biaya permohonan terkonfirmasi oleh system elektronik, Sistem Hak Tanggungan Elektronik akan memproses pencatatan Hak Tanggungan pada buku tanah. Pencatatan pada buku tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota. Sementara kreditur dapat melakukan pencatatan Hak Tanggungan pada Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dengan mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik dan melekatkannya pada Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.
6. Setelah seluruh tahapan selesai, hasilnya layanan Hak Tanggungan yang dikeluarkan berupa Sertifikat Hak Tanggungan dan Catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan Sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dokumen ini diterbitkan pada hari

ketujuh setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi. Dalam rangka menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Sistem Hak Tanggungan Elektronik ini diberikan tanda tangan elektronik pula.

7. Sebelum hasil layanan Hak Tanggungan diterbitkan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk harus memeriksa konsep Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik dan dokumen kelengkapan permohonan. Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk bertanggung jawab secara administrative atas hasil layanan Hak Tanggungan. Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk tidak melakukan pemeriksaan, Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk dianggap memberikan persetujuan.
8. Sementara kebenaran materiil dokumen yang menjadi dasar hasil layanan Sistem Hak Tanggungan Elektronik bukan merupakan tanggung jawab dari Kantor Pertanahan<sup>21</sup>.

## **B. Ketentuan – Ketentuan Hukum Serta Pemberlakuannya Mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan di Kota Medan**

Ada persyaratan – persyaratan atau ketentuan mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang diatur oleh Undang – Undang Hak Tanggungan Pasal 15 yang antara lain berisi :

---

<sup>21</sup> Anonim, “ Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan” <https://www.hukumonline.com>, diakses Rabu, 20 Mei 2020, pukul 13.02 WIB.

1. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan berikut:
  - a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan Hak Tanggungan
  - b. Tidak membuat kuasa substitusi
  - c. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang, dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila bukan pemberi Hak Tanggungan.
2. Kuasa Untuk Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4)
3. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat – lambatnya 1 ( satu ) bulan sesudah diberikan.
4. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat – lambatnya 3 ( tiga ) bulan sesudah diberikan.
5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang – undangan yang berlaku.

6. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Salah satu persyaratannya yang dimuat oleh Undang – Undang Hak Tanggungan Hak Tanggungan adalah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan harus dibuat oleh Notaris / PPAT maka dari itu ada beberapa hal mengenai kewenangan dan kewajiban Notaris / PPAT dalam membuat SKMHT antara lain :

1. Akta wajib dibuat oleh pejabat umum yaitu Notaris / PPAT

Akta yang dibuat oleh Notaris / PPAT dalam praktik disebut *Akta Relaaas* atau Akta Berita Acara yang berisi berupa uraian Notaris / PPAT sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak dituangkan dalam bentuk akta Notaris / PPAT. Akta yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT dalam praktiknya disebut Akta Pihak, yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diceritakan di hadapan Notaris / PPAT. Para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan kedalam bentuk akata Notaris / PPAT.

Pembuatan akta Notaris / PPAT yang menjadi dasar atau inti dalam pembuatan akta Notaris / PPAT yaitu harus ada keingin atau kehendak (*wisvolming*) dan permintaan dari para pihak, jika keinginan dan permintaan para pihak tidak ada, maka Notaris / PPAT tidak akan membuat akta yang

dimaksud. Untuk memenuhi keinginan dan permintaan para pihak Notaris / PPAT dapat memberikan saran dengan tetap berpijak dengan aturan hukum yang sudah ditentukan. Ketika saran Notaris / PPAT diikuti oleh para pihak dan dituangkan dalam akta Notaris / PPAT, meskipun demikian tetap bahwa hal tersebut tetap merupakan keinginan dan permintaan para pihak, bukan saran atau pendapat Notaris atau isi akta merupakan perbuatan para pihak bukan perbuatan atau tidakan dari Notaris / PPAT.

Dalam tataran hukum (kenotariatan) yang benar mengenai akta Notaris, jika suatu akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak, maka :

- a. Para pihak datang kembali ke Notaris / PPAT untuk membuat akta pembatalan atas akta tersebut, dan dengan demikian akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat lagi para pihak, dan para pihak menanggung segala akibat dari pembatalan tersebut.
- b. Jika para pihak tidak sepakat akta yang bersangkutan untuk dibatalkan, salah satu pihak dapat menggugat pihak lainnya dengan gugatan untuk mendegradasikan akta notaris menjadi akta dibawah tangan. Setelah didegradasikan, maka hakim yang memeriksa gugatan dapat memberikan penafsiran tersendiri atas akta Notaris yang sudah didegradasikan, apakah tetap mengikat atau dibatalkan.

Dan jika dalam posisi lain, yaitu salah satu pihak merasa dirugikan dari akta yang dibuat oleh Notaris / PPAT, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan berupa tuntutan ganti rugi kepada Notaris / PPAT yang bersangkutan, dengan kewajiban penggugat, yaitu dalam gugatannya harus

dapat dibuktikan bahwa kerugian tersebut merupakan akibat langsung dari akta Notaris / PPAT itu. Dalam kedua posisi tersebut, penggugat harus dapat membuktikan apa saja yang dilanggar oleh Notaris / PPAT dari aspek lahiriah, aspek formal dan aspek materil atas akta Notaris / PPAT<sup>22</sup>.

2. Notaris / PPAT memiliki kewenangan yang untuk membuat akta wewenang tersebut meliputi 4 hal yaitu :

a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang harus dibuat itu

Wewenang Notaris / PPAT dalam pembuatan akta otentik sepanjang tidak dikecualikan kepada pihak atau pejabat lain, atau Notaris / PPAT juga berwenang membuatnya disamping dapat dibuat oleh pihak atau pejabat lain, mengandung makna bahwa wewenang Notaris dalam membuat akta otentik mempunyai wewenang umum, sedangkan pihak lainnya mempunyai wewenang terbatas. Pasal 15 UUJN telah menentukan apa saja wewenang Notaris / PPAT. Wewenang ini merupakan suatu batasan, bahwa Notaris / PPAT tidak boleh melakukan suatu tindakan diluar wewenang tersebut. Tindakan Notaris / PPAT yang sudah melakukan perbuatan diluar kewenangannya. Jika menimbulkan permasalahan bagi para pihak yang menimbulkan kerugian secara materil maupun immaterial dapat diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.

b. Notaris / PPAT berwenang sepanjang mengenai orang – orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.

---

<sup>22</sup> Makmur Ritonga, S.H, M.Kn, M.H, *Op. Cit* (Wawancara)

Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang – orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat. Meskipun Notaris / PPAT dapat membuat akta untuk setiap orang, tapi agar menjaga netralitas (imparsial) Notaris / PPAT dalam pembuatan akta, ada batasan bahwa menurut Pasal 52 UUJN Notaris / PPAT tidak diperkenankan untuk membuat akta untuk diri sendiri, istri / suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus kebawah dan / ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis kesamping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantara kuasa.

c. Notaris / PPAT harus berwenang sepanjang dimana akta itu dibuat

Notaris / PPAT harus berwenang sebagaimana tempat, dimana akta itu dibuat. Pasal 18 ayat (1) UUJN menentukan bahwa Notaris / PPAT harus berkedudukan di daerah kabupaten atau kota.

Dalam pasal 19 UUJN ditegaskan bahwa :

1. Notaris wajib mempunyai satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya.
2. Tempat kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengikuti tempat kedudukan Notaris.
3. Notaris tidak berwenang secara berturut – turut dengan tetap menjalankan jabatan diluar kedudukannya.
4. Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dikenakan sanksi berupa :

- a. Peringatan tertulis
- b. Pemberhentian sementara
- c. Pemberhentian dengan hormat, atau
- d. Pemberhentian tidak hormat

d. Notaris / PPAT berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Notaris / PPAT berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Notaris / PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya harus dalam keadaan aktif, artinya tidak dalam keadaan cuti atau diberhentikan sementara waktu. Notaris yang sedang cuti, sakit atau sementara berhalangan untuk menjalankan tugas jabatannya. Agar tidak terjadi kekosongan, maka Notaris / PPAT yang bersangkutan dapat menunjuk Notaris pengganti sesuai dengan Undang – Undang Jabatan Notaris Pasal 1 ayat (3).

Akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dapat terjadi jika tidak memenuhi salah satu ketentuan sebagaimana tersebut dalam Pasal 1869 BW yaitu karena :

1. Tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan atau
2. Tidak mempunya pejabat umum yang bersangkutan atau
3. Cacat dalam bentuknya.

Maka akta tersebut tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan jika akta tersebut ditanda tangani oleh para pihak.

Dengan menggunakan parameter Pasal 15 UUJN dan Pasal 38 UUJN seta Pasal 41 UUJN, Pasal 1868 dan 1869 KUH Perdata, Maka SKMHT yang

dibuat dihadapan Notaris / PPAT yang mengikuti aspek formalitas berdasarkan perkaban tersebut tidak memenuhi syarat sebagai akta Notaris karena cacat dalam bentuknya. Sehingga jika Notaris ingin tetap membuat SKMHT, maka Notaris / PPAT wajib membuatnya dalam bentuk akta Notaris dengan memenuhi semua ketentuan yang tercantum dalam Pasal 38 UUJN.

Jika Notaris / PPAT dalam membuat SKMHT tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 38 UUJN, maka Notaris telah cacat dari bentuknya, sehingga SKMHT tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta otentik, tapi hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Dengan demikian Notaris tersebut menunjukkan bahwa Notaris / PPAT yang bersangkutan tidak memahami pelaksanaan tugas Jabatan Notaris, maka jika tindakan Notaris / PPAT seperti itu pada dasarnya telah menimbulkan kerugian terhadap pihak yang namanya tersebut dalam akta, yang tadinya berharap akta yang diinginkan dalam bentuk akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, tetapi karena melanggarnya ketentuan dari Pasal 1869 KUHPerdara, yaitu cacat dalam bentuknya, dan menjadi akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, maka pihak yang namanya tersebut dalam akta dapat mengajukan gugatan perdata kepada Pengadilan Negeri terhadap Notaris / PPAT, agar Notaris / PPAT tersebut dapat dijatuhi sanksi perdata, berupa penggantian biaya, ganti rugi beserta bunga.

Pelanggaran terhadap Pasal 38 Undang – Undang Jabatan Notaris akan dikenakan sanksi sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 41 Undang – Undang Jabatan Notaris , yaitu : Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud

dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 yang mengakibatkan Akta tersebut hanya mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan.

Bahwa secara jelas konsumen paling besar mempergunakan SKMHT yaitu pihak Perbankan (bank) yang berkedudukan sebagai kreditor, tidak dapat dibayangkan jika ternyata ada debitor yang mengetahui dan memahami kedudukan SKMHT sebagaimana seperti diatas, maka debitor yang bersangkutan dapat mengajukan pembatalan pinjamannya (kreditnya) dengan alasan SKMHT bukan akta Notaris dan tidak memenuhi syarat dan ketentuan sebagai akta Notaris berdasarkan ketentuan Pasal 38 UUJN, dan sudah tentu peluang seperti ini terbuka untuk dilakukan oleh debitor, kemudian seorang Notaris / PPAT digugat oleh bank secara perdata, karena memuat akta yang hanya kekuatan pembuktiannya sebagai akta di bawah tangan.

Jika Notaris / PPAT masih ingin membuat kuasa membebaskan hak tanggungan untuk kreditor dan debitor, dibuatkan saja SKMHT yang sesuai dengan kewenangan Notaris / PPAT untuk membuat akta berdasarkan (Pasal 15 ayat (1) UUJN) dan sesuai dengan syarat dan ketentuan akta Notaris / PPAT berdasarkan Pasal 38 UUJN, dan tentu sesuai pula dengan ketentuan Pasal 1868 dan 1869 KUHPperdata.

Dengan demikian :

1. Berdasarkan Pasal 1 angka (1) dan Pasal 15 ayat (1) UUJN kewenangan Notaris adalah membuat akta (otentik), termasuk SKMHT. Dan bentuk / format akta Notaris harus sesuai dengan ketentuan Pasal 38 UUJN

2. Dalam Pasal 15 ayat (1) UU No.4 / 1996 SKMHT dibuat dengan akta PPAT atau akta Notaris :
- a. Jika dibuat dengan akta PPAT maka gunakan blanko akta PPAT / nomor akta PPAT / nomor akta PPAT/ sesuai daerah kerja PPAT dan untuk objek yang ada pada daerah kerja PPAT.
  - b. Jika dibuat dengan akta Notaris maka gunakan format/ bentuk akta Notaris sesuai Pasal 38 UUJN / Nomor Akta Notaris / untuk objek di luar tempat kedudukan / wilayah jabatan Notaris atau seluruhnya dengan SKMHT yang dibuat Notaris<sup>23</sup>.

**C. Akibat Hukum Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Telah Melebihi Jangka Waktu 1 Bulan Yang Dibuat Oleh Notaris / PPAT di Kota Medan.**

Berbicara mengenai akibat hukum pasti ada semacam sanksi yang diberikan jika tidak melakukan tindakan sesuai ketentuan – ketentuan atau dasar hukum yang sudah ditentukan, disini akan panjang lebar menjelaskan sanksi jika melakukan tindakan – tindakan yang tidak sesuai dengan dasar hukum. Seperti SKMHT ini, bagaimana jika pejabat yang berwenang untuk membuat SKMHT dalam proses pendaftarannya ke kantor pertanahan tidak sesuai dengan ketentuan seperti yang tertulis pada pasal 15 ayat (3) Undang – Undang Hak Tanggungan :

---

<sup>23</sup> Dr. Habib Adjie , S.H., M.Hum., *Op. Cit*, Halaman 22 - 32

“ Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat – lambatnnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan”

Disini akan dibahas secara jelas mengenai sanksi – sanksi mengenai penggunaan Hak Tanggungan serta penggunaan SKMHT yang tidak sesuai ketentuan. PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 PP No. 24 Tahun 1997 : mengenai pembuatan akta – akta yang disebutkan dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997 : mengenai kewajiban menolak pembuatan akta yang syarat dan pendaftarannya tidak terpenuhi; dan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997: mengenai tidak menyampaikan selambat – lambatnnya 7 hari kerja sejak akta tersebut ditanda tangani ke kantor pertanahan setempat.

Kecuali itu, sanksi akan diberikan juga terhadap ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk dapat dikenakan tindakan administrative berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak – pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan diabaikannya ketentuan tersebut (demikian ditentukan dalam Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997).

Berdasarkan ketentuan Pasal 23 ayat (1) UUHT, dinyatakan bahwa pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), Pasal 15 ayat (1) UUHT, dan peraturan pelaksanaan lainnya dapat dikenakan sanksi administratif berupa

teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara dari jabatan, dan pemberhentian dari jabatan. Adapun yang dimaksud dengan pejabat dalam hal ini “Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris”. Pemberian hukuman terhadap pejabat tersebut dilakukan oleh pejabat yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Kecuali sanksi administratif tersebut, apabila memenuhi syarat yang diperlukan untuk itu ( seperti yang telah disebutkan sebelumnya), maka pejabat tersebut masing – masing dapat digugat secara perdata dan atau di tuntutan pidana. Mengenai hukuman bagi pejabat tersebut akan disesuaikan berat ringannya pelanggaran atau kelalaiannya.

Jenis pelanggaran dan atau kelalaian yang mungkin dilakukan oleh PPAT ada 3 macam yaitu :

1. Mengenai pembuatan APHT : dalam membuat APHT seperti yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT, tidak mencantumkan antara lain nama pemberi dan penerima Hak Tanggungan, domisili pihak – pihak (termasuk domisili pilihan), penunjukan secara jelas utang, atau utang – utang yang dijamin, nilai tanggungan, dan uraian secara jelas mengenai objek Hak Tanggungan. Ketentuan ini merupakan isi sifatnya wajib untuk sahnya APHT. Tidak dicantumkan secara lengkap hal – hal seperti disebutkan di muka akan mengakibatkan APHT – nya batal demi hukum, karena syarat ini untuk memenuhi syarat spesialisitas dan Hak Tanggungan uang bersangkutan, baik mengenai subjek, objek, maupun utang yang dijamin (demikian penjelasan pasal tersebut)

2. Mengenai pembuatan SKMHT
3. Mengenai pendaftaran Hak Tanggungan

Hukuman atau sanksi bukan hanya dapat diterima oleh PPAT saja akan tetapi Kantor Pertanahan juga bisa dikenakan sanksi – sanksi jika tidak menjalankan kewajiban berdasarkan aturannya berikut beberapa hal pelanggaran yang jika dilakukan Kantor Pertanahan akan mendapatkan sanksi antara lain:

- a. Mengenai pembuatan buku tanah

Mengenai kemungkinan para Kepala Kantor Pertanahan melakukan pelanggaran atas pekerjaannya dalam pembuatan buku tana Hak Tanggungan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 13 ayat (4) Undang – Undang Hak Tanggungan bahwa tanggal buku tanah hak tanggungan adalah hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Ketentuan dimaksud agar buku tanah Hak Tanggungan tersebut tidak berlarut – larut sehingga dapat merugikan pihak – pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukum, ayat ini menetapkan satu tanggal buku tanah itu, yaitu tanggal hari ketujuh dihitung dari hari dipenuhinya persyaratan berupa surat – surat untuk pendaftaran secara lengkap penjasn Pasal 13 ayat (4). Dengan demikian, Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan tersebut. Jika ketentuan ini dilanggar, tidak saja pelaku pembuat dokumen ini patut diberikan sanksi administrative, tetapi dapat juga digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara, jika kerugian yang ditimbulkan memenuhi syarat itu. Untuk menghindari gugatan yang demikian itu dari pihak yang berkepentingan, maka begitu syarat pendaftaran diterima secara lengkap, tidak ada jalan lain

pelaksanaan pembuatan buku tanah Hak Tanggungan dilaksanakan secara hati – hati dan benar serta tepat waktu pengerjaannya.

b. Mengenai pencatatan beralihnya Hak Tanggungan

Apabila terjadi peralihan Hak Tanggungan oleh pejabat yang sama harus melakukan pencatatan pada buku tanah seperti yang disebutkan sebelumnya, yaitu pada tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat – surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya (Pasal 16 ayat (4) Undang – Undang Hak Tanggungan). Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan tersebut.

c. Mengenai pencoretan catatan Hak Tanggungan

Setelah Hak Tanggungan hapus, Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Dalam melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan harus menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang – undangan yang berlaku dalam waktu 7 hari kerja terhitung sejak diterimanya pencoretan tersebut<sup>24</sup>.

---

<sup>24</sup> Makmur Ritonga, S.H, M.Kn, M.H, Op. Cit (Wawancara)

Kembali lagi membahas mengenai sanksi – sanksi yang diterima PPAT jika tidak menjalankan kewajiban berdasarkan ketentuannya, PPAT didalam menjalankan kewenangannya diharapkan untuk bersikap hati – hati dan cermat sehingga akta PPAT yang dibuatnya memberikan kepastian hukum bagi para pihak, namun tidak selamanya PPAT di dalam menjalankan kewenangannya itu akan bersikap hati – hati dan cermat. Oleh karena itu, akta PPAT yang dibuatnya bisa menimbulkan masalah, tidak hanya masalah administrative, tetapi juga masalah pidana. Bagi PPAT yang tidak memerhatikan syarat – syarat dalam pembuatan akta PPAT, akan dikenakan sanksi administratif.

Sanksi administratif, yang dalam bahasa inggris disebut dengan *administrative sanctions*, sedangkan dalam bahasa belanda disebut dengan *administrative sancties* merupakan sanksi atau hukuman yang dijatuhkan kepada seseorang yang telah melakukan pelanggaran administratif. Pengertian administratif tidak ditemukan dalam peraturan perundang – undangan yang berkaitan dengan PPAT, namun pengertian sanksi administrative dapat dianalisis dari ketentuan berikut.

1. Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 61 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Administratif Terhadap Notaris. Sanksi administratif adalah :

“ Hukum yang dijatuhkan oleh pejabat yang berwenang kepada Notaris karena melakukan pelanggaran yang diwajibkan atau memenuhi ketentuan yang dilarang oleh peraturan perundang – undangan “

Ada empat unsur yang tercantum dalam defenisi sanksi administratif di atas, yang meliputi adanya :

- a. Hukuman
- b. Pejabat
- c. Subjek yang terkena sanksi
- d. Pelanggaran

2. Pasal 1 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administartif Kepada Pejabat Pemerintah. Sanksi administratif adalah :

“Sanksi yang dikenakan bagi pejabat pemerintahan yang melakukan pelanggaran administratif”

Ada tiga unsur yang tercantum dalam defenisi ini, yang meliputi :

- a. Adanya sanksi
- b. Subjek sanksi
- c. Jenis pelanggaran.

Sanksi dikonsepkkan hukuman. Subjek sanksi ini, yaitu dikenakan pada pejabat pemerintahan. Ciri pejabat pemerintahan adalah unsur yang melaksanakan fungsi pemerintahan, baik dilingkungan :

- a. Pemerintah maupun
- b. Penyelenggara Negara lainnya.

Pejabat pemerintah yang dikenakan sanksi administratif adalah yang telah melakukan pelanggaran administratif. Pelanggaran administratif adalah :

“Pelanggaran terhadap ketentuan penyelenggaraan administratif pemerintahan sebagaimana yang diatur dalam Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Adminstratif Pemerintahan”

Esensi pelanggaran administratif, yaitu adanya pelanggaran. Pelanggaran dikonsepsikan sebagai perbuatan yang menyalahi aturan yang berkaitan dengan administrasi pemerintahan. Sanksi administratif yang tercantum dalam kedua definisi diatas ditunjukkan kepada Notaris / PPAT dan pejabat pemerintahan yang melakukan pelanggaran administratif. Sementara itu, sanksi administratif yang ditujukan dan dikenakan terhadap PPAT dan PPAT Sementara yang melakukan pelanggaran administratif tidak tampak didalamnya. Berdasarkan hal itu, dapat dikemukakan pengertian sanksi administratif, dimana subjek yang melanggarnya, yaitu PPAT. Sanksi administratif merupakan :

“ Hukuman yang dijatuhkan oleh pejabat yang berwenang terhadap PPAT atau PPAT Sementara yang melakukan pelanggaran terhadap berbagai peraturan perundang – undangan yang berkaitan bidang pertanahan maupun yang berkaitan dengan peraturan perundang – undangan lainnya”.

Ada lima unsur yang tercantum dalam defenisi di atas, yang meliputi adanya :

- a. Hukuman
- b. Pejabat
- c. Subjek
- d. Perbuatan yang dilakukannya
- e. Undang – Undang yang dilanggar

Hukuman dikonsepsikan sebagai siksaan yang dikenakan kepada PPAT atau PPAT Sementara yang melakukan pelanggaran terhadap undang – undang. Pejabat yang berwenang menjatuhkan sanksi administratif, yaitu Menteri Agraria Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Subjek hukum yang dikenakan sanksi administratif, yaitu :

- a. PPAT
- b. PPAT Sementara

Perbuatan yang dilakukan oleh PPAT atau PPAT Sementara yang menyebabkan dijatuhkan sanksi administratif adalah seperti :

1. Pembuatan akta PPAT tanpa dihadiri oleh para pihak
2. Pembuatan akta PPAT tidak disampaikan sertifikat asli
3. Pembuatan akta PPAT mengenai bidang tanah yang belum terdaftar tidak disampaikan surat bukti atau surat keterangan kepala desa / kelurahan.
4. Para pihak dan sanksi tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum dan lain – lain.

Undang – undang yang dilanggar oleh PPAT dan PPAT sementara adalah :

- a. Peraturan Perundang – Undangan yang berkaitan dengan pertanahan
- b. Peraturan Perundang – Undangan yang berkaitan dengan pajak atau Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Adapula jenis – jenis pelanggaran yang dapat mengakibatkan sanksi administratif bagi PPAT. Jenis – jenis pelanggaran yang berakibat penjatuhan sanksi administratif bagi PPAT tercantum dalam:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan – Peraturan diatas dapat pula dikaitkan dengan UUHT mengenai sanksi – sanksinya, Jenis pelanggaran yang diatur dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disajikan berikut:

1. Pembuat akta PPAT tanpa dihadiri oleh pihak secara normatif, setiap akta PPAT yang diminta untuk dibuat kepada PPAT wajib :
  - a. Dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan
  - b. Disaksikan oleh sekurang – kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu
  - c. Bentuk, isi dan cara pembuatan akta – akta PPAT telah ditentukan oleh menteri.

Walaupun secara normatif telah ditentukan syarat – syarat dalam pembuatan akta PPAT, namun dalam pelaksanaan pembuatan akta oleh PPAT ternyata PPAT tidak mengindahkan syarat seperti itu :

- a. Tidak dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan.
- b. Tidak disaksikan oleh sekurang – kurangnya 2 (dua) orang saksi
- c. Tidak mengikuti bentuk, isi, dan cara pembuatan akta – akta PPAT telah ditentukan oleh Menteri.

## 2. Pembuat akta PPAT tidak disampaikan sertifikat asli

Pada dasarnya, di dalam pembuatan akta harus memenuhi syarat – syarat yang telah ditentukan. Salah satu syarat itu adalah harus ada sertifikat asli atau sertifikat yang diserahkan sesuai dengan daftar – daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Syarat ini diberlakukan terhadap sebidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun. Untuk itu, kepada para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum harus menyampaikan sertifikat asli kepada PPAT atau sesuai dengan daftar yang tercantum pada Kantor Pertanahan, namun para pihak menyampaikan :

- a. Sertifikat yang tidak asli (fotocopy)
- b. Sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar yang tercantum pada Kantor Pertanahan.

Apabila hal – hal itu diterima oleh PPAT dan diproses pembuatan aktanya, maka PPAT bisa dikenakan sanksi administratif.

## 3. Pembuatan akta PPAT mengenai bidang tanah yang belum terdaftar tidak disampaikan surat bukti atau surat keterangan kepala desa / kelurahan. Tanah yang belum terdaftar merupakan tanah yang merupakan konversi hak lama.

Untuk membuat akta PPAT terhadap sebidang tanah yang belum terdaftar, para pihak, khususnya pihak penjual harus menyampikan :

- a. Surat bukti mengenai adanya hak tersebut :

1. Berupa bukti – bukti tertulis
2. Keterangan saksi
3. Pernyataan yang bersangkutan
4. Surat keterangan kepala desa / kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut.

b. Surat keterangan yang menyatakan bahwa :

1. Bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan
2. Untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan di kuatkan oleh kepala desa / kelurahan

Surat keterangan di atas tidak disampaikan kepada PPAT, namun PPAT tetap membuat akta PPAT terhadap tanah yang belum terdaftar tersebut.

4. Para pihak dan saksi tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum.

Untuk menentukan sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum, harus dianalisis dari subjek hukum dan saksi. Subjek hukum merupakan pendukung hak dan kewajiban. Subjek hukum dalam pembuatan akta PPAT, misalnya dalam jual beli, yang menjadi subjek hukumnya adalah :

- a. Penjual
- b. Pembeli

Syarat dari penjual dan pembeli, yaitu telah dewasa. Ukuran kedewasaan yaitu yang telah berumur 21 tahun dan / atau sudah menikah. Sementara itu, dalam

Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, telah ditentukan syarat penghadap yaitu telah berumur 18 tahun. Saksi adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan hak atas tanah. Syarat menjadi saksi yaitu berumur 21 tahun dan atau sudah menikah. Walaupun para pihak dan atau saksi tidak berwenang atau tidak memenuhi syarat – syarat untuk menjadi saksi , namun PPAT tetap membuat akta PPAT terhadap tanah tersebut.

5. Salah satu pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak

Surat kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa sehingga pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak. Apabila salah satu atau para pihak membuat surat kuasa mutlak kepada penerima kuasa, menjadi kewajiban PPAT untuk menolak dibuatnya akta PPAT. Namun, apabila PPAT tetap membuat akta PPAT dengan menggunakan surat kuasa mutlak, ia dapat dikenakan sanksi administratif.

6. Belum ada izin dari pejabat

Izin pejabat merupakan pernyataan atau persetujuan dari pejabat yang memperbolehkan atau memperkenankan untuk dilakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah yang menjadi objek perbuatan hukum. Izin pejabat itu harus menjadi syarat dalam pembuatan akta PPAT. Namun, dalam pembuatan hukum tersebut, izin untuk melakukan perbuatan hukum belum diperoleh atau

diterbitkan oleh pejabat atau instansi yang berwenang , tetapi PPAT telah membuat akta PPAT.

#### 7. Objek dalam sengketa

Salah satu syarat dalam melakukan perbuatan hukum, yaitu adanya objek. Objek adalah hal atau benda yang dijadikan sasaran dalam perbuatan hukum. Objek perbuatan hukum adalah hak atas tanah. Hak Atas Tanah itu terdiri dari, Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai (HP). Syarat hak atas tanah atau objeknya, yaitu tidak dalam sengketa. Artinya bahwa hak atas tanah yang akan dialihakn ini tidak dalam perselisihan atau proses perkara, baik data fisik dan / atau data yuridisnya. Walaupun PPAT telah mengetahui bahwa objek hak atas tanah dalam sengketa, PPAT tetap membuat akta PPAT terhadap objek tersebut.

#### 8. Tidak dipenuhinya syarat lain

Pada dasarnya PPAT dalam membuat akta PPAT, tidak hanya berpatok atau berpedoman kepada peraturan perundang – undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah saja. Namun ia harus berpedoman pada peraturan perundang – undangan yang lain pula, seperti yang tercantum dalam Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Syarat lain yang harus dipenuhi oleh PPAT dalam pembuatan akta PPAT, yaitu ia wajib meminta kepada wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa surat

setoran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Namun, PPAT tidak meminta bukti pembayaran pajak kepada wajib pajak. Walaupun bukti itu tidak diminta oleh PPAT, namun PPAT tersebut tetap akan membuat akta yang disampaikan oleh para pihak.

9. Tidak menyampaikan akta PPAT kepada Kantor Pertanahan

Secara normatif, dalam waktu selambat – lambatnya 7 (tujuh) hari kerja untuk APHT dan selambat – lambatnya 1 (satu) bulan untuk SKMHT yang sudah terdaftar PPAT wajib :

- a. Menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen – dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar
- b. Menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta kepada para pihak yang bersangkutan. Walaupun secara normatif telah ditentukan kewajiban PPAT untuk menyampaikan akta telah dibuat dan dokumennya, ternyata PPAT tersebut tidak menyampaikan kepada :
  1. Kantor Pertanahan untuk didaftar
  2. Para pihak yang bersangkutan

Mengenai keterlambatan pengiriman atau pendaftaran akta PPAT kepada Kantor Pertanahan pasti dapat menyebabkan kerugian bagi salah satu pihak, Lalu bagaimana jika keterlambatan tersebut sudah terlanjur dilanjutkan, Misalnya SKMHT yang telah dibuat mengalami keterlambatan pendaftaran tetapi tetap ditingkatkan menjadi APHT itu penyebabnya secara tidak langsung

bisa menjadi batal demi hukum lalu bisa menyebabkan kerugian dari salah satu pihak.

Lalu dalam hal ini jelas PPAT yang bersangkutan harus bertanggung jawab mengenai kesalahannya karna melakukan suatu tindakan tidak berdasarkan ketentuan undang – undang yang sudah PPAT akan diberikan Sanksi administratif sesuai Pasal 23 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan, Pasal 85 Undang – Undang Jabatan Notaris. Lalu bagaimana mengenai pihak yang dirugikan, pihak yang dirugikan oleh PPAT dapat meminta ganti rugi beserta bunga sesuai ketentuan Pasal 84 Undang – Undang Jabatan Notaris yang berbunyi :

“Tindakan pelanggaran yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai ketentuan 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”<sup>25</sup>.

---

<sup>25</sup> Prof. Dr. Salim Hs, S.H., M.S., 2019 , *Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)* ,Depok : Rajawali Pers, Halaman 209 - 221

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Dari uraian tentang Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Telah Melebihi Jangka Waktu 1 Bulan Yang Dibuat Oleh Notaris / PPAT Di Kota Medan, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Notaris / PPAT di Kota Medan tidak ada perbedaannya dengan di Kota – Kota lain di Indonesia karena sama – sama berpatokan berdasarkan kepada Undang – Undang Hak Tanggungan
2. Mengenai jangka waktu pemberian dan pemberlakuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan telah diatur oleh Pasal 15 ayat 3 Undang – Undang Hak Tanggungan tetapi walaupun Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang didaftarkan oleh Notaris / PPAT melebihi jangka waktu yang ditentukan yaitu 1 bulan tetap saja di proses oleh Kantor Pertanahan.
3. Akibat hukum mengenai tetap didaftarkannya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan yang telah melebihi jangka waktu yang ditentukan maka notaris akan mendapatkan sanksi berupa teguran tertulis, teguran lisan serta penggantian biaya kerugian serta bunga kepada pihak yang dirugikan

**B. Saran**

1. Mengenai pendaftaran Hak Tanggungan ada baiknya jangka waktunya baik itu APHT maupun SKMHT sedikit dilonggarkan agar pejabat yang berwenang melakukan pendaftaran tidak mengalami keterlambatan yang dapat merugikan beberapa pihak.
2. Kantor Pertanahan harusnya tidak menerima akta yang telah melebihi jangka waktu pendaftaran karna itu dapat menjadikan akta tersebut kurang memiliki kekuatan hukum dan dapat merugikan suatu pihak, walaupun disini tetap saja yang bertanggung jawab Notaris / PPAT tersebut.
3. Semua Notaris / PPAT yang melakukan kesalahan mengenai proses pendaftaran Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dapat melakukan tindakan ganti rugi kepada pihak – pihak yang dirugikan karna akta tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

Adryan, SH., MH 2019, *Hukum dan kebijakan publik*, Medan : Pustaka Prima.

Dr. Burhan Sidabariba, S.H., M.H. 2019 *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, Jakarta :  
Papas Sinar Sinanti.

Panji Adam,S.Sy.,M.H.2017 *Fikih Muamalah Maliyah*, Bandung : PT Refika Aditama.

DR. Freddy Haris, S.H.,LL.M.ACCS. Lenny Helena S.H.,M.kn.2017. *Notaris  
Indonesia*, Jakarta : PT Lintas Cetak Djaja.

Dr.Habib Adjie,S.H.,M.Hum.2019 *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa  
Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)* ,Bandung : CV. Mandar Maju.

Al – Quran Surah Al – Mujaddillah ayat 11

Dr,Sulhan, S.Pd., S.H., M.Si. M.K.n,dkk , 2018, *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat  
Akta Tanah*, Jakarta : Mitra Wacana Media.

Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan : Pustaka  
Prima.

Dr.Urip Santoso,S.H.,M.H. 2016 *.Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta : PT.  
Kharisma Putra Utama.

Prof. Dr. I Ketut Oka Setiawan, S.H., M.H. 2019. *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*. Jakarta : Sinar Grafika

Prof. Dr. Salim Hs, S.H., M.S., 2019 , *Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)* ,Depok : Rajawali Pers

## **JURNAL**

Made Oka Cahyadi Wiguna. “ *Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dan Pengaruhnya Terhadap Pemenuhan Asas Publisitas Dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan*” Jurnal Legislasi Indonesia Vol.14. No. 04 Desember 2017.

## **PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN**

Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang hak tanggungan.

Kitab Undang – undang Hukum Perdata, Pasal 1868.

Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Pasal 84.

## **INTERNET**

<http://www.gresnews.com/mobile/berita/tips/91159-memahami-hak>

*tanggungan*, diakses Kamis, 27 february 2020, pukul 17.45 WIB.

Anonim, “ Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan <https://www.hukumonline.com>, diakses Rabu, 20 Mei 2020, pukul 13.02 WIB.

## **WAWANCARA**

Wawancara Notaris / PPAT H. Makmur Ritonga S.H, M.Kn, M.H

## **LAMPIRAN**

### **DAFTAR WAWANCARA**

1. Bagaimana pengaturan hukum mengenai surat kuasa membebaskan hak tanggungan di Indonesia?
2. Bagaimana ketentuan hukum pemberian surat kuasa membebaskan hak tanggungan di Kota Medan?
3. Seberapa pentingkah surat kuasa membebaskan hak tanggungan dalam pemberian jaminan hak tanggungan?
4. Apa saja syarat pemberian surat kuasa membebaskan hak tanggungan?
5. Apa ada hal – hal yang dapat menyebabkan surat kuasa membebaskan hak tanggungan tersebut tidak sah atau tidak memenuhi syarat?
6. Siapa yang berhak membuat surat kuasa membebaskan hak tanggungan?
7. Bagaimana kekuatan hukum mengenai surat kuasa membebaskan hak tanggungan?
8. Bagaimana pemberlakuan surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang sudah lewat jangka waktunya?
9. Apa penyebab sehingga surat kuasa membebaskan hak tanggungan bisa lewat jangka waktu?
10. Apa yang terjadi pada surat kuasa membebaskan hak tanggungan tersebut jika telah dinyatakan kadaluarsa atau lewat jangka waktu?

11. Bisakah surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang telah habis jangka waktunya di perpanjang?
12. Bagaimana akibat hukum penggunaan surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang telah lewat jangka waktunya?
13. Apa sanksinya jika menggunakan surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang telah lewat jangka waktu?
14. Bagaimana pertanggung jawaban pejabat yang berwenang jika telah melakukan kelalaian dalam pemberlakuan surat kuasa membebaskan hak tanggungan?
15. Apakah ada pihak yang dirugikan jika pejabat yang berwenang melakukan kelalaian dalam proses pemberlakuan surat kuasa membebaskan hak tanggungan?
16. Jika ada pihak – pihak yang merasa dirugikan bisakah mereka meminta ganti rugi kepada pejabat yang lalai tersebut?

## DOKUMENTASI RISET



## SURAT KETERANGAN RISET



*Keagamaan, Cerdas dan Berprestasi*

Sila menjawab surat ini agar diketahui nomor dan tanggalnya

### MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474  
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : fh.umsu@yahoo.com

Nomor : 462/11.3-AU/UMSU-06/H/2020 Medan, 10 Syawal 1441 H  
Lamp. : --- 02 Juni 2020 M  
Hal : Mohon Izin Penelitian

Kepada Yth : Kantor Notaris/ PPAT Makmur Ritonga,SH,M.Kn  
Jl. Tengku Amir Hamzah No.33 A Medan  
di  
Medan

**Bismillahirrahmanirrahim**  
**Assalamu'alaikum Wr. Wb.**

Ba'da salam, dengan hormat kami sampaikan bahwa dalam rangka penyusunan skripsi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini kami mohon kiranya mahasiswa yang dimaksud dapat diberikan izin untuk melakukan Penelitian di Kantor Notaris/PPAT Makmur Ritonga,SH,M.Kn guna memperoleh informasi dan data untuk penyelesaian penulisan skripsi mahasiswa kami yang tersebut di bawah ini.

Nama : Agung Saleh Ritonga  
NPM : 1606200127  
Fakultas : Hukum  
Prog/Bagian : Ilmu Hukum  
Judul Skripsi : Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Telah Melebihi Jangka Waktu 1 Bulan Yang Dibuat Oleh Notaris/PPAT di Kota Medan.

Demikian hal ini kami sampaikan atas perhatian dan bantuan yang diberikan kami ucapkan terima kasih. Akhirnya semoga selamat sejahteralah kita semuanya. Amin.

**Wassalamu'alaikum Wr. Wb.**



Dr. Ida Hanifah, SH, M.H



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id), [fahum@umsu.ac.id](mailto:fahum@umsu.ac.id)

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

**NAMA** : AGUNG SALEH RITONGA  
**NPM** : 1606200127  
**PRODI/BAGIAN** : Ilmu Hukum / Hukum Perdata  
**JUDUL SKRIPSI** : PENGGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN YANG TELAH MELEBIHI JANGKA WAKTU 1 BULAN YANG DIBUAT OLEH NOTARIS / PPAT di KOTA MEDAN

**Pembimbing** : ASLIANI HARAHAP, SH, M.H

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
20-Mei-2020	Skrripsi diterima	
28-Mei-2020	Perhatian penulisan	
3-Juni-2020	Lihat catatan kaki yg baik	
9-Juni-2020	Perhatikan penulisan kutipan	
16-Juni-2020	Perhatikan daftar wawancara	
29-Juni-2020	Perhatikan pembahasan	
13-Juli-2020	Sempurnakan kesimpulan	
20-Juli-2020	Sempurnakan penulisan	
21-Juli-2020	Daftar Ace untuk diajukan	

Diketahui,  
**DEKAN FAKULTAS HUKUM**

(Dr. IDA HANIFAH, SH., MH)

**DOSEN PEMBIMBING**

(ASLIANI HARAHAP S.H., M.H)