

HARMONISASI DAN SINKRONISASI HUKUM SURAT KUASA
MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DITINJAU
DARI OTENTISITAS AKTA MENURUT UNDANG-UNDANG
NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN ATAS
UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004
TENTANG JABATAN NOTARIS

TESIS

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Mencapai Derajat
Magister Program Magister Kenotariatan



Oleh :
INCHE SAYUNA
NIM : S351402040

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SEBELAS MARET
SURAKARTA
2016

commit to user

HARMONISASI DAN SINKRONISASI HUKUM SURAT KUASA
MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DITINJAU
DARI OTENTISITAS AKTA MENURUT UNDANG-UNDANG
NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN ATAS
UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004
TENTANG JABATAN NOTARIS

Disusun oleh :

INCHE D. P. SAYUNA

NIM : S351402040

Surakarta, 22 April 2016

Tesis

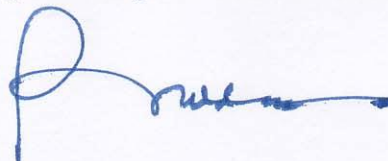
Telah disetujui oleh Tiem Pembimbing

Pembimbing I : Moch. Nadjib Imanullah, SH.MH. Ph.D......
NIP. 195908031985031001

Pembimbing II : Noor Saptanti, SH.MH.

Mengetahui

Ketua Program Magister Kenotariatan



(Burhanudin Harahap, SH.MH.M.Si. Ph.D)

NIP. 196007161985031004

commit to user

HARMONISASI DAN SINKRONISASI HUKUM SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DITINJAU DARI OTENTISITAS AKTA MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS

Disusun oleh :

INCHE D.P. SAYUNA

NIM : S351402040

Surakarta, 09 Juni 2016

Telah disetujui oleh Tiem Penguji :

Ketua : Burhanudin Harahap, SH.,MH.,Msi.,PhD
NIP. 196007161985031004

Sekretaris : Moch. Najib Imanullah,SH.,MH.,PhD
NIP. 195908031985031001

Penguji
Pembanding : DR. Mulyoto,SH., Mkn.
External NIP. 195205111980031002

Penguji
Pembanding : DR. Hari Purwadi,SH., M.Hum
Internal NIP. 196011071986011001

Anggota : Noor Saptanti, SH.MH

[Handwritten signatures and dates: 14/6-2016, 10/6-2016, 10/6-2016, 17/6-2016]

Mengetahui



Direktur Program Pascasarjana

Prof. Dr. Furqon Hidayatullah, M.Pd
NIP. 196007271987021001



Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Burhanudin Harahap, SH., MH., M.Si, Ph.D.
NIP. 196007161985031004

commit to user

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Inche Sayuna

NIM : S351402040

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis yang berjudul :
“Harmonisasi dan Sinkronisasi Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Ditinjau Dari Otentisitas Akta Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris”, adalah benar-benar karya saya sendiri . Hal yang bukan karya saya, dalam tesis tersebut diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tersebut diatas tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik yang berupa pencabutan tesis dan gelar yang saya peroleh dari tesis tersebut.

Surakarta , 22 Maret 2016

Yang membuat pernyataan



(Inche Sayuna)

MOTTO

“ Ia Membuat Segala Sesuatu Indah Pada Waktunya”

Penulisan Tesis ini ku persembahkan untuk :

Belahan Jiwaku yang telah memberi cinta dan doa yang tiada berkeputusan :

Hengky Famdale, Grace Natalia Putri Hengky Famdale dan Givanny Natanael

Putra Hengky Famdale.



commit to user

KATA PENGANTAR

Segala Pujian, Hormat dan Syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan sang penyelenggara hidup yang berkenan mengaruniakan, rahmat dan hikmat sehingga penulis akhirnya dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul : **“Harmonisasi dan Sinkronisasi Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Ditinjau Dari Otentisitas Akta Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris”**.

Penulisan Tesis ini diawali dari kegelisahan hati saya sebagai mahasiswa ketika membaca dan mendengar informasi yang berkaitan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat Notaris dan tidak memiliki legitimasi aturan yang tegas oleh karena hadirnya konflik norma antara Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012), dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Konflik Norma ini membawa situasi yang sangat dilematis bagi Notaris karena di satu sisi, sebagai pejabat umum pembuat akta otentik seorang Notaris wajib tunduk pada Pasal 38 UUJN-P yang menetapkan secara khusus dan limitatif bentuk sebuah akta Notaris, namun pada sisi lain, dalam praktek seorang Notaris diharuskan oleh Kantor Pertanahan setempat untuk membuat SKMHT berformat PPAT sebagaimana diwajibkan oleh PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 yang bentuk aktanya berbeda dengan bentuk akta sebagaimana yang diatur dalam Pasal 38 UUJN-P. Situasi ini tentu sangat tidak menguntungkan bagi para pihak yang terlibat dalam rentang pembuatan akta SKMHT. Bagi Notaris, berkonsekwensi pada akta yang dibuat tidak lagi menjadi akta otentik oleh karena terdegradasi menjadi akta dibawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi para pihak untuk menuntut secara perdata kepada Notaris. Pihak Kreditor (B dapat

juga dirugikan oleh karena jika ada debitor nakal dapat menggunakan celah hukum ini untuk menyangkali perjanjian yang sudah dibuat. Oleh karena itu perlu dicarikan jalan keluarnya untuk mengatasi masalah tersebut, sehingga tidak lagi menjadi persoalan hukum dikemudian hari dan para pihak dapat memperoleh kepastian hukum dari akta SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris.

Studi ini memfokuskan diri pada isu yuridis SKMHT berformat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dibuat di hadapan Notaris dengan menegaskan bahwa akta SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris menggunakan format PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 bukanlah sebuah akta Otentik karena tidak memenuhi syarat bentuk akta otentik sebagaimana diatur dalam UUJN. Akibat hukumnya adalah Akta tersebut terdegradasi menjadi akta dibawah tangan dan Notaris yang membuat akta dapat dituntut secara perdata oleh para pihak yang merasa dirugikan dari akta tersebut. Hasil penelitian ini merekomendasikan agar dapat dilakukan harmonisasi dan sinkronisasi secara vertikal sehingga menciptakan harmonisasi dan sinkronisasi terhadap peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang SKMHT. Langkah selanjutnya yang bisa dilakukan adalah melakukan uji materil terhadap PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 sehingga tidak lagi menimbulkan konflik norma yang membingungkan.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa selama mengikuti pendidikan hingga merampungkan tesis ini , penulis telah mendapatkan bantuan yang sangat berharga dari banyak pihak, baik langsung maupun tidak langsung dan oleh karena itu melalui pengantar tesis ini perkenankanlah penulis menyampaikan ucapan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

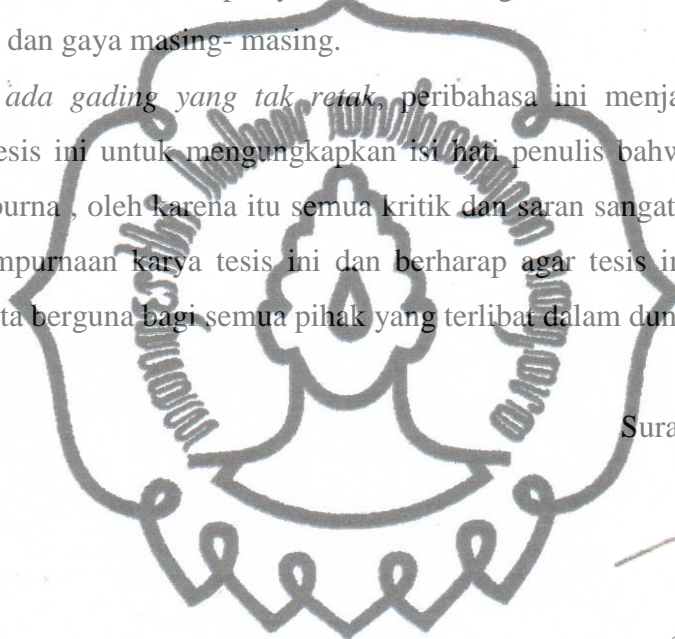
1. Yang Terhormat, Rektor Universitas Sebelas Maret Surakarta, yang telah memberikan kesempatan yang berharga bagi penulis untuk study di lembaga ini serta menciptakan iklim yang kondusif di lingkungan Universitas Sebelas Maret sehingga memudahkan penulis untuk memenuhi kewajiban-kewajiban yang dibebankan oleh Lembaga.
2. Yang Terhormat, Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta , yang telah memberikan kesempatan pada penulis untuk menempuh study Magister Kenotariatan di Universitas Sebelas Maret Surakarta.

3. Yang Terhormat Dekan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang juga telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menempuh study Magister Kenotariatan serta menciptakan iklim yang kondusif dalam lingkup fakultas hukum sehingga penulis dapat menyelesaikan study tepat pada waktunya.
4. Bapak Burhanudin Harahap,SH.MH.Msi,PhD, Selaku Ketua Program Magister Kenotariatan, Universitas Sebelas Maret Surakarta, yang dengan segala kearifan, telah banyak memberikan bantuan dan kemudahan serta menciptakan iklim yang kondusif demi kelancaran proses penyelesaian study di progam ini.
5. Yang Terhormat, Bapak Moch. Najib Imanullah, SH.MH.PhD selaku Pembimbing I dan Ibu Noor Saptanti,SH.MH , Selaku Pembimbing II Tesis, yang telah banyak memberikan bimbingan dan arahan terhadap substansi dan metodologi serta tehnik penulisan tesis yang baik dan benar. Andil yang besar telah penulis dapatkan dari kedua pembimbing dan memberikan warna tersendiri kepada penulis dalam mengkaji tema tesis ini.
6. Yang Terhormat, Bapak Sunarto,SH.MH, selaku dosen pembanding yang telah banyak menyampaikan masukan penyempurnaan bagi penulis dalam kesempatan seminar hasil. Kritikan , penyempurnaan yang diberikan telah membantu penulis untuk mendalami materi tesis ini.
7. Yang Terhormat, Rektor, Dekan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, yang telah memberikan kesempatan yang berharga bagi penulis untuk study di lembaga ini serta menciptakan iklim yang kondusif di lingkungan Universitas Sebelas Maret sehingga memudahkan penulis untuk memenuhi kewajiban-kewajiban yang dibebankan oleh Lembaga.
8. Yang Terhormat , seluruh staf pengajar khusus program magister kenotariatan yang telah memberikan pencerahan ilmu kepada penulis dalam memahami dan mendalami study kenotariatan di lembaga ini.
9. Terimakasih yang Tulus untuk Suami Tercinta dengan segala pengertian dan dorongan atas nama cinta untuk penulis selama masa study juga kepada dua buah hati kami,Grace Natalia Putri Hengky Famdale dan Givanny Natanae I

Putra Hengky Famdale yang telah memberi inspirasi dan semangat untuk penulis tetap fokus menyelesaikan study. Cinta dan Doa yang tiada berkeputusan dari mereka yang penulis kasihi telah memampukan penulis berdiri tegak sampai akhir masa study.

10. Terimakasih juga penulis sampaikan kepada staf administarsi pada program magister kenotariatan, mas Taufik, mba Dynar dan mba Lasmi yang dengan sabar telah memberikan pelayanan terbaik bagi mahasiswa dengan beragam tuntutan dan gaya masing- masing.

Tak ada gading yang tak retak, peribahasa ini menjadi penutup pada pengantar tesis ini untuk mengungkapkan isi hati penulis bahwa tesis ini masih belum sempurna, oleh karena itu semua kritik dan saran sangat penulis harapkan untuk kesempurnaan karya tesis ini dan berharap agar tesis ini dapat memberi inspirasi serta berguna bagi semua pihak yang terlibat dalam dunia kenotariatan.



Surakarta, April 2016

Penulis

(Inche Sayuna)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
MOTTO	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	viii
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
BAB II LANDASAN TEORI DAN KONSEPSIONAL	9
A. Kerangka Teori	9
1. Prinsip Hukum Yang Baik	9
2. Teori Harmonisasi dan Sinkronisasi Hukum	16
3. Piramida Hukum Nasional Indonesia berdasarkan <i>Stufenbau Theory</i> Hans Kelsen, Hans Nawiaski dan Undang-undang Negara Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan	25
B. Kerangka Konseptual	31
1. Tinjauan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)	32
2. Tinjauan Akta Notaris Menurut Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris	46
3. Tanggung Jawab Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris	58

C. Penelitian Yang Relevan	64
D. Kerangka Berpikir	65
BAB III METODE PENELITIAN	68
A. Jenis Penelitian	68
B. Metode Pendekatan	69
C. Sumber Data	70
D. Tehnik Pengumpulan Data.....	71
E. Tehnik Analisa Data	71
F. Teknik Penafsiran hukum	72
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	73
A. Hasil Penelitian	73
B. Pembahasan	74
1. Otentisitas Akta SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris yang formatnya berdasarkan PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 dalam perspektif UUJN-P	74
2. Akibat hukum terhadap akta SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris dan tidak memenuhi syarat otentisitas akta dalam perspektif UUJN-P	88
3. Model Harmonisasi dan Sinkronisasi Hukum SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris agar memenuhi syarat otentisitas akta.....	95
BAB V PENUTUP	102
A. Kesimpulan	102
B. Implikasi	103
C. Saran	104
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

ABSTRAK

Inche Sayuna. S351402040. Harmonisasi dan Sinkronisasi Hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Ditinjau Dari Otentisitas Akta Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. 2016. Program Study Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.

Studi ini memfokuskan diri pada isu yuridis Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) berformat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dibuat di hadapan Notaris. Penulisan Tesis ini bertujuan untuk menemukan harmonisasi dan sinkronisasi hukum yang mengatur tentang akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat dihadapan Notaris sehingga memenuhi syarat Akta Otentik.

Untuk mencapai tujuan dalam penelitian ini, penulis menggunakan penelitian hukum normatif dengan cara mengkaji bahan – bahan hukum yang berasal dari berbagai peraturan perundang - undangan dan bahan lain dari berbagai literatur. Analisisnya dengan metode interpretasi yaitu interpretasi gramatikal (tata bahasa) dan interpretasi sistematis.

Dengan menggunakan analisis tersebut, hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa, secara yuridis, dalam perspektif Undang –Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN), akta SKMHT berformat PPAT yang dibuat di hadapan Notaris tidak memenuhi syarat akta otentik. Akibat hukum terhadap Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak memenuhi syarat sebagai akta otentik mengakibatkan akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, dan tidak dapat dijadikan sebagai dasar dalam pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Sedangkan akibat hukum yang dapat ditanggung oleh Notaris adalah sanksi perdata berupa tuntutan ganti rugi, bunga , jika para pihak yang terlibat dalam akta merasa dirugikan dari akta tersebut. Dibutuhkan harmonisasi dan sinkronisasi hukum secara vertikal dan uji Materiil untuk menyelesaikan disharmoni norma tentang Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

Untuk menciptakan harmonisasi dan sinkronisasi hukum terhadap akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) agar memenuhi syarat otentisitas akta maka , Notaris dalam menjalankan Jabatannya harus dilakukan secara profesional dan konsisten terhadap Undang –Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Diperlukan suatu ketegasan dari pemerintah, khususnya antara Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia agar saling berkoordinasi dengan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam merancang dan menerapkan peraturan agar tercipta harmonisasi dan sinkronisasi hukum sesuai dengan lingkup kewenangan masing – masing kementerian. Pihak Perbankan harus melakukan upaya preventif dalam mengatasi persoalan disharmoni antar norma yang mengatur tentang akta SKMHT sehingga dapat memberikan jaminan kepastian hukum terhadap akta SKMHT.

Kata Kunci : Harmonisasi dan Sinkronisasi, Otentisitas , Akta Notaris , Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT),

commit to user

ABSTRACT

Inche Sayuna. S351402040. The Legal Harmonization and Synchronization of Power of Attorney Letter Imposing Dependant Right (SKMHT) Viewed from Document Authenticity according to Law Number 2 of 2014 on the Amendment to Law Number 30 of 2004 on Public Notary Position. Notary Study Program of Faculty of Law of Sebelas Maret University. 2016.

This study focused on juridical issue of Power of Attorney Letter Imposing Dependant Right (SKMHT) document with Land Deed Publishing Official (Pejabat Pembuat Akta tanah = PPAT) made before Public Notary. This thesis research aimed to find the legal harmonization and synchronization governing the Power of Attorney Letter Imposing Dependant Right (SKMHT) document made before Public Notary in order to meet the condition of Authentic Document.

To achieve this research objective, the writer employed a normative law research by studying law material deriving from various legislations and other materials from literatures. The analysis was conducted using interpretative method including grammatical and systematical interpretations.

Using those analysis techniques, the result of research concluded as follows. In juridical perspective of Law Number 2 of 2014 on the Amendment to Law Number 30 of 2004 on Public Notary Position (UUJN), SKMHT document with PPAT format made before Public Notary did not meet the condition of authentic document. Legal consequence to Power of Attorney Letter Imposing Dependant Right (SKMHT) that did not meet the condition of authentic document led the document to having authentication as the illegal document rather than as the foundation of developing Dependant Right Imposition Document (Akta Pembebanan Hak Tanggungan = APHT). Meanwhile, the legal consequence to Public Notary was Civil sanction in the form of redress, interest when the parties in the document felt harmed by the document. There should be vertical legal harmonization and synchronization and material test to solve the disharmony of norm concerning Power of Attorney Letter Imposing Dependant Right (SKMHT) document.

To create legal harmonization and synchronization, Public Notary should used his/her position professionally and consistent to Law Number 2 of 2014 on the Amendment to Law Number 30 of 2004 on Public Notary Position (UUJN). The government, particularly Republic of Indonesia's Agrarian and Spatial Layout Ministry/National Land Affairs Agency Chairman should coordinate firmly with Republic of Indonesia's Law and Human Right Ministry in designing and applying regulation in order to create legal harmonization and synchronization with the authority of individual ministries. Banking party should take preventive effort in coping with disharmony issue between norm governing SKHMT document in order to provide law certainty to SKMHT document.

Keywords: Harmonization and synchronization, authentication, notary document, Power of Attorney Letter Imposing Dependant Right (SKMHT) document

commit to user

sesuatu di luar aturan yang dipegangnya. Oleh karena itu, sulit diharapkan terjadinya penegakan hukum yang efektif jika materi hukumnya tidak jelas. Aturan yang tidak jelas justru dapat menjerumuskan seorang aparat dalam kesulitan. Di satu pihak, ia harus menerapkan aturan yang tidak jelas/tegas itu dalam kasus-kasus riil. Sementara di pihak lain, ia selalu dihantui oleh kemungkinan adanya kekeliruan menafsirkan aturan tersebut. Dalam kondisi psikologis yang dilematis seperti ini, maka sulit diharapkan aparat penegak hukum dapat menjalankan tugas secara maksimal.

Ada sejumlah persoalan yang terkait dengan kepastian/ ketidaktepastian secara formal suatu aturan hukum, antara lain: tersediakah peraturan yang di butuhkan, jika tersedia, apakah rumusan peraturan tersebut cukup jelas dan tegas¹⁸ (*lex certa*); apakah tidak terjadi kontra diksi dan *overlapping* antara peraturan yang satu dengan yang lain baik secara vertikal maupun horizontal, apakah isinya mencerminkan secara tepat persoalan yang diatur, serta apakah rumusannya dapat dipahami dengan mudah atau tidak.

Mengingat aturan hukum merupakan pedoman atau pegangan serta titik awal proses penegakan hukum, maka aturan tersebut harus bermutu. Mutu sebuah aturan terletak pada beberapa kualifikasi, yakni: terumus secara jelas dan tegas (tidak multi tafsir), isinya harus mencerminkan secara tepat persoalan yang diatur, rumusannya harus dapat dipahami dengan mudah, tidak boleh ada pertentangan internal antar pasal-pasal, tidak boleh tumpang-tindih dengan aturan-aturan sejenis, tidak boleh bertentangan dengan aturan yang lebih tinggi, pengecualian terhadap aturan yang lain harus dilakukan secara terbatas dan proporsional, serta yang terakhir adalah harus memuat sanksi yang *equivalen* dengan kepentingan hukum yang dilanggar.

¹⁸ Menurut Van Doorn, tujuan-tujuan yang dirumuskan dalam ketentuan hukum seringkali begitu kabur, sehingga memberi kesempatan kepada pelaksananya untuk menambahkan/menafsirkan sendiri dalam konteks situasi yang ia hadapi (Lihat dalam Satjipto Rahardjo, *Hukum, Masyarakat dan Pembangunan*, Bandung Alumni, 1980, hlm. 74).

2. Teori Harmonisasi dan Sinkronisasi Hukum.

a. Pengertian Harmonisasi Hukum

Secara ontologis kata harmonisasi berasal dari kata harmoni yang dalam bahasa Indonesia berarti pernyataan rasa, aksi, gagasan dan minat, keselarasan, keserasian¹⁹. Kata Harmonisasi ini di alam bahasa Inggris disebut *Harmonize*, dalam bahasa Prancis disebut *Harmonie* dan dalam bahasa Yunani disebut *Harmonia*²⁰. Istilah harmonisasi hukum ini muncul dalam kajian ilmu hukum pada tahun 1992 di Jerman, kajian harmonisasi hukum ini dikembangkan dengan tujuan untuk menunjukkan bahwa dalam dunia hukum kebijakan pemerintah dan hubungan diantara keduanya terdapat keanekaragaman yang dapat mengakibatkan disharmoni.

Cakupan harmonisasi hukum menurut L. M. Gandhi yang mengutip buku : *Tussen eenheid en verscheidenheid : Opstellen over harmonisatie instaat en bestuurecht* mengatakan bahwa harmonisasi dalam hukum adalah mencakup penyesuaian perturan perundang-undangan, keputusan pemerintah, keputusan hakim, sistem hukum dan asas-asas hukum dengan tujuan peningkatan kesatuan hukum, kepastian hukum, keadilan (*justice, gerechtigheid*) dan kesebandingan (*equit, bilijkeid*), kegunaan dan kejelasan hukum, tanpa mengaburkan dan mengorbankan pluralisme hukum kalau memang dibutuhkan. Sementara menurut Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) dalam buku yang disusun oleh Mohammad Hasan Wargakusumah dan kawan – kawan, harmonisasi hukum adalah kegiatan ilmiah untuk menuju proses pengharmonisasian tertulis yang

¹⁹ Kamus Besar Bahasa Indonesia Online : ([www.Kamus Bahasa Indonesia.org](http://www.KamusBahasaIndonesia.org).) diunduh 2 desember 2015, Pukul 19.00 WIB.

²⁰ Suhartono, *Harmonisasi Peraturan Perundang – Undangan Dalam Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara*, 2011, Disertasi, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hlm.94.

mengacu baik pada nilai – nilai Filosofis, Sosiologis, Ekonomis dan Yuridis.²¹

Kesimpulan yang bisa di tarik dari uraian tentang pengertian harmonisasi hukum bahwa harmonisasi hukum diartikan sebagai upaya atau proses penyesuaian asas dan sistem hukum agar terwujud kesederhanaan/ kemanfaatan hukum , kepastian hukum dan keadilan. Harmonisasi hukum sebagai suatu proses dalam pembentukan peraturan perundang – undangan, mengatasi hal – hal yang bertentangan dan kejanggalan antar norma- norma hukum di dalam peraturan perundang – undangan, sehingga terbentuk peraturan perundang – undangan nasional yang harmonis, dalam arti selaras, serasi, seimbang, terintegrasi dan konsisten serta taat asas.

b. Sinkronisasi Hukum

Menurut kamus besar bahasa Indonesia²², Sinkronisasi berasal dari kata sinkron yang berarti terjadi atau berlaku pada waktu yang sama, serentak, sejalan, sejajar, sesuai, selaras. Sinkronisasi yaitu perihal menyinkronkan menyerentakkan. dan sama juga dengan kata harmonisasi yaitu upaya mencari keselarasan.

Sinkronisasi hukum adalah penyelarasan dan penyerasian berbagai peraturan perundang-undangan yang terkait dengan peraturan perundang-undangan yang telah ada dan yang sedang disusun yang mengatur suatu bidang tertentu. Maksud dari kegiatan sinkronisasi adalah agar substansi yang diatur dalam produk perundang-undangan tidak tumpang tindih, saling melengkapi (*suplementer*), saling terkait, dan semakin rendah jenis pengaturannya maka semakin detail dan operasional materi muatannya. Adapun tujuan dari kegiatan sinkronisasi adalah untuk mewujudkan landasan pegaturan suatu bidang tertentu yang dapat memberikan kepastian hukum yang

²¹ *Ibid.* hlm 95

²² Kamus Besar Bahasa Indonesia Online. (www.kamusbahasa.org) diunduh 2 Desember 2015, Pukul 19.05 WIB.

memadai bagi penyelenggaraan bidang tertentu secara efisien dan efektif.

Endang Sumiarni berpendapat²³, sinkronisasi adalah dengan melihat kesesuaian atau keselarasan peraturan perundang-undangan secara vertikal berdasarkan sistematisasi hukum positif yaitu antara perundang-undangan yang lebih tinggi dengan peraturan perundang-undangan yang lebih rendah. Sinkronisasi peraturan perundang-undangan sering menimbulkan pertentangan mengenai peraturan perundang-undangan yang lebih tepat digunakan untuk kasus tertentu. Oleh karena itu para penegak hukum perlu memperhatikan asas-asas berlakunya peraturan perundang – undangan. Peter Mahmud Marzuki²⁴, terkait sinkronisasi peraturan perundang-undangan terdapat asas *lex superior derogat legi inferiori* yang menjelaskan bahwa apabila terjadi pertentangan antara peraturan perundang – undangan yang secara hierarki lebih rendah, maka peraturan perundang-undangan yang lebih rendah itu harus disisihkan.

Mencermati istilah harmonisasi dan sinkronisasi maka sesungguhnya kedua kata ini memiliki makna yang sama yaitu upaya untuk merealisasi keselarasan dan mengatasi perbedaan atau pertentangan hukum demi kesatuan sistem hukum, baik terhadap rancangan hukum yang sedang dibuat (*legal drafting*) maupun hukum yang telah berlaku (*existing legal system*). Harmonisasi dan Sinkronisasi hukum sebagai suatu proses dalam pembentukan peraturan perundang – undangan, mengatasi hal – hal yang bertentangan dan kejanggalan antar norma- norma hukum di dalam peraturan perundang – undangan, sehingga terbentuk peraturan perundang – undangan nasional yang sinkron, dalam arti selaras, serasi, seimbang, terintegrasi dan konsisten serta taat asas. Upaya penyerasian dan penyalarsan substansi hukum seperti peraturan

²³ Endang Sumiarni, *Metodologi Penelitian Hukum dan Statistik*, Yogyakarta, 2013, hlm 5.

²⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hlm 99 .

perundang-undangan dilakukan secara vertikal maupun horisontal, singkatnya harmonisasi dan sinkronisasi adalah upaya yang dilakukan secara sadar untuk mencari keselarasan, keserasian dalam peraturan perundang-undangan dengan tujuan untuk kesatuan hukum. Para Pakar kemudian menggunakan istilah yang berbeda – beda untuk menjelaskan tentang harmonisasi dan sinkronisasi. Misalnya Gandhi menggunakan istilah harmonisasi, Soerjono Soekanto menggunakan istilah sinkronisasi.

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2000 tentang Program Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Nomor 206 Tahun 2000) menggunakan istilah Harmonisasi, demikian juga Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan menggunakan istilah harmonisasi, walaupun demikian ada pakar yang membedakan bahwa harmonisasi idealnya dilakukan pada saat perancangan peraturan perundang-undangan²⁵.

Terlepas dari pendapat yang berbeda tentang harmonisasi dan sinkronisasi, dalam penelitian ini pengertian harmonisasi dan sinkronisasi hukum diartikan sebagai suatu upaya atau suatu kegiatan untuk menyelaraskan (membuat selaras), dan menyesuaikan (membuat sesuai) antara suatu peraturan perundang-undangan dengan peraturan perundang-undangan yang lain secara hirarkis vertikal. Harmonisasi dan sinkronisasi yang akan dikaji adalah antara Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKABAN) Nomor 8 Tahun 2012 yang terkait dengan Bentuk Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat dihadapan Notaris.

²⁵ Oka Mahendra, *Harmonisasi Peraturan Perundang-undangan*, <http://www.djpp.depkumham.go.id/htn-dan-puu/421-harmonisasi-peraturan-perundang-undangan.html> diakses tanggal 5 Desember 2015.

c. Jenis Harmonisasi dan Sinkronisasi Hukum.

Sinkronisasi terhadap peraturan perundang-undangan dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu²⁶ :

- 1) Sinkronisasi Vertikal yaitu adalah sinkronisasi peraturan perundang-undangan dengan peraturan perundang-undangan lain dalam hierarki yang berbeda. Sinkronisasi Vertikal dilakukan dengan melihat apakah suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam suatu bidang tertentu tidak saling bertentangan antara satu dengan yang lain.

Menurut Pasal 7 Undang - Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan menetapkan bahwa Jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan terdiri atas:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b) Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- c) Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
- d) Peraturan Pemerintah;
- e) Peraturan Presiden;
- f) Peraturan Daerah Provinsi; dan
- g) Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Di samping harus memperhatikan hirarkhi peraturan perundang-undangan tersebut di atas, dalam sinkronisasi vertikal, harus juga diperhatikan kronologis tahun dan nomor penetapan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Sinkronisasi secara vertikal bertujuan untuk melihat apakah suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi suatu bidang kehidupan tertentu tidak saling bertentangan antara satu dengan lainnya apabila dilihat dari sudut vertikal atau hierarki peraturan perundang-undangan yang ada.

²⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, 2006, hlm. 74.

2) Sinkronisasi Horisontal

Sinkronisasi Horisontal adalah sinkronisasi peraturan perundang-undangan dengan peraturan perundang-undangan lain dalam hierarki yang sama. Sinkronisasi horisontal dilakukan dengan melihat pada berbagai peraturan perundang-undangan yang sederajat dan mengatur bidang yang sama atau terkait. Sinkronisasi horisontal juga harus dilakukan secara kronologis, yaitu sesuai dengan urutan waktu ditetapkannya peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Sinkronisasi secara horisontal bertujuan untuk mengungkap kenyataan sampai sejauh mana perundang-undangan tertentu serasi secara horisontal, yaitu mempunyai keserasian antara perundang-undangan yang sederajat mengenai bidang yang sama.

d. Faktor Penyebab Disharmoni Hukum

Disharmoni Hukum terjadi jika terdapat ketidak selarasan antara satu norma hukum dengan norma hukum yang lain. Menurut L.M.Gandhi, terjadinya disharmoni hukum dapat terletak dipusat legislasi umum atau norma umum misalnya perbedaan pendapat aspirasi mengenai tujuan tujuan, asas, sistem hukum serta organisasi wewenang. Dalam praktek, L.M.Gandhi mengemukakan penyebab disharmoni yaitu :

- 1) Perbedaan antara berbagai undang-undang atau peraturan perundang-undangan;
- 2) Pertentangan antara undang-undang dengan peraturan pelaksanaannya;
- 3) Perbedaan antara peraturan perundang-undangan dengan kebijakan instansi pemerintah, Misalnya Juklak,dll.

- 4) Perbedaan antara peraturan perundang-undangan dengan yurisprudensi dan surat edaran Mahkamah Agung;
- 5) Perbedaan antar ketentuan hukum dengan rumusan pengertian tertentu;
- 6) Benturan antar wewenang instansi – instansi pemerintah karena pembagian wewenang yang tidak sistematis dan jelas²⁷.

Selanjutnya menurut Oka Mahendra²⁸, ada 6 (enam) faktor yang menyebabkan disharmoni yaitu :

- 1) Pembentukan peraturan perundang-undangan dilakukan oleh lembaga yang berbeda dan sering dalam kurun waktu yang berbeda.
- 2) Pejabat yang berwenang untuk membentuk peraturan perundang-undangan berganti – ganti.
- 3) Pendekatan sektoral lebih kuat dari pendekatan sistem.
- 4) Lemahnya koordinasi dalam proses pembentukan peraturan perundang-undangan yang melibatkan berbagai instansi dan disiplin hukum
- 5) Akses masyarakat untuk berpartisipasi dalam proses pembentukan peraturan perundang-undangan masih terbatas.
- 6) Belum mantapnya cara dan metode yang pasti, baku dan standar yang mengikat semua lembaga yang berwenang membuat peraturan perundang-undangan.

Disharmoni peraturan perundang-undangan mengakibatkan :

- 1) Terjadinya perbedaan penafsiran dalam pelaksanaannya.
- 2) Timbulnya ketidak pastian hukum.
- 3) Peraturan perundang-undangan tidak terlaksana secara efektif dan efisien.

²⁷ L.M.Gandhi, *Harmonisasi Hukum menuju Hukum Responsif*, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap Pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 14 Oktober, 1995, hlm. 13.

²⁸ Oka Mahendra, *Loc.cit.*

- 4) Disfungsi hukum, artinya hukum tidak dapat berfungsi memberikan pedoman berperilaku kepada masyarakat, pengendalian sosial, penyelesaian sengketa dan sebagai sarana perubahan sosial secara tertib dan teratur.

e. **Langkah Melakukan Harmonisasi dan Sinkronisasi Hukum.**

Dalam hal terjadi disharmoni peraturan perundang-undangan maka ada 3 (tiga) cara mengatasi sebagai berikut²⁹:

- 1) Mengubah / mencabut pasal tertentu yang mengalami disharmoni atau seluruh pasal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, oleh lembaga / instansi yang berwenang membentuknya.
- 2) Mengajukan permohonan uji materil kepada lembaga yudikatif sebagai berikut : untuk pengujian undang-undang terhadap Undang-Undang Dasar kepada Mahkamah Konsitusi dan untuk pengujian peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang terhadap undang-undang kepada Mahkamah Agung.
- 3) Menerapkan asas hukum / doktrin hukum sebagai berikut :
 - a. *Lex Superior Derogat Lege Inferiori*³⁰, artinya peraturan perundang-undangan bertingkat lebih tinggi mengesampingkan peraturan perundang-undangan tingkat lebih rendah, kecuali apabila substansi peraturan perundang-undangan lebih tinggi mengatur hal-hal yang oleh undang - undang ditetapkan menjadi wewenang peraturan perundang-undangan tingkat lebih rendah.
 - b. *Lex Specialis Derogat Legi Generalis*. Asas ini mengandung makna, bahwa aturan hukum yang khusus akan mengesampingkan aturan hukum yang umum. Ada beberapa

²⁹ *Ibid.*

³⁰ Bagir Manan, *Hukum Positif Indonesia (Suatu Kajian Teoritik)*, Fakultas Hukum ,UII Press, Yogyakarta, 2004, hlm .56.

prinsip yang harus diperhatikan dalam asas *Lex specialis derogat legi generali*³¹, yaitu :

- 1) Ketentuan - ketentuan yang didapati dalam aturan hukum umum tetap berlaku, kecuali yang diatur khusus dalam aturan hukum khusus tersebut.
- 2) Ketentuan-ketentuan *lex specialis* harus sederajat dengan ketentuan -ketentuan *lex generalis* (undang-undang dengan undang - undang).
- 3) Ketentuan-ketentuan *lex specialis* harus berada dalam lingkungan hukum (*rezim*) yang sama dengan *lex generalis*. Kitab Undang - Undang Hukum Dagang dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sama -sama termasuk lingkungan hukum keperdataan.

c. *Asas lex posterior derogat legi priori*. Asas ini mengandung makna aturan hukum yang lebih baru mengesampingkan atau meniadakan aturan hukum yang lama. *Asas lex posterior derogat legi priori* mewajibkan menggunakan hukum yang baru. Asas ini pun memuat prinsip-prinsip³² :

- 1) Aturan hukum yang baru harus sederajat atau lebih tinggi dari aturan hukum yang lama;
- 2) Aturan hukum baru dan lama mengatur aspek yang sama.

Asas ini antara lain bermaksud mencegah dualisme yang dapat menimbulkan ketidak pastian hukum. Dengan adanya *Asas Lex posterior derogat legi priori*, ketentuan yang mengatur pencabutan suatu peraturan perundang - undangan sebenarnya tidak begitu penting. Secara hukum, ketentuan lama yang serupa tidak akan berlaku lagi pada saat aturan hukum baru mulai berlaku³³.

³¹ *Ibid*, hlm .58.

³² *Ibid*, hlm .59.

³³ *Ibid*.

3. Piramida Hukum Nasional Indonesia berdasarkan *Stufenbau Theory* Hans Kelsen, Hans Nawiaski dan Undang-undang Negara Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan

Hukum merupakan lembaga sosial yang berfungsi sebagai mekanisme pemeliharaan ketertiban dan penyelesaian sengketa, serta pengarahannya pola perilaku yang baik. Hukum sebagai institusi sosial termanifestasi dalam berbagai rupa, baik berupa Peraturan Perundang-Undangan Negara, adat kebiasaan masyarakat, putusan-putusan hakim, maupun perjanjian-perjanjian yang bersumber atau dibuat oleh para warga masyarakat.

Perbuatan hukum yang dilakukan secara sengaja oleh Badan Negara yang berwenang merupakan sumber hukum yang paling utama.³⁴ Substansi hukumnya tidak diragukan lagi kesahannya. Hukum yang diperoleh dari proses seperti ini disebut sebagai hukum yang diundangkan (*enacted law, statute law*) berhadapan dengan hukum yang tidak diundangkan (*unenacted law, common law*).

Menurut Warner Menski, karakteristik hukum Perundang-undangan adalah³⁵:

- 1) Bersifat tunggal (*monist*), yaitu suatu sistem hukum itu koheren secara internal (*one internally coherent legal system*);
- 2) Berorientasi kenegaraan (*statist*), yaitu negara memegang kekuasaan tunggal di wilayahnya (*The state has a monopoly of law within its territory*).
- 3) Bersifat positif (*positivist*), yaitu hukum yang tidak dibuat atau tidak diakui oleh Negara, itu bukanlah hukum (*what is not created or recognised as law by the state is not law*).

³⁴ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung Alumni, 1982, hlm. 113.

³⁵ Warner Menski, *Comparative Law in a Global Context, The Legal Systems of Asia and Afrika*, Second edition, Cambridge University Press, UK, 2006, hlm. 6.

Dedi Sumadi menguraikan bahwa³⁶, kelebihan hukum perundang undangan adalah memiliki tingkat prediktabilitas yang besar dan memiliki kepastian hukum secara formal dan materil. Sebaliknya, hukum perundang-undangan setidaknya memiliki kelemahan yaitu bersifat kaku dan sifat keumumannya sering mengorbankan kasus – kasus yang spesifik.

Hukum yang menjadi pedoman tingkah laku anggota masyarakat terdiri dari sekumpulan kaidah-kaidah yang merupakan satu kesatuan sehingga merupakan suatu sistem kaidah atau sistem hukum. Sistem hukum seringkali juga memiliki arti yang sama dengan tata hukum³⁷. Tata hukum akan merupakan sebuah sistem jika tidak sekedar kumpulan kaidah, tetapi memiliki sistematika dan kesatuan yang terstruktur.

a. *Stufenbau Theory*

Dalam tataran pembentukan peraturan perundang-undangan dikenal teori jenjang hukum (*Stufenbau theory*) atau Hierarki Norma yang dikemukakan oleh Hans Kelsen. Menurut teori *Stufenbau* dari Hans Kelsen, bahwa sistem hukum itu merupakan suatu hierarki atau sistem pertanggung kaidah³⁸. Suatu Perundang-undangan yang tingkatannya lebih rendah harus memiliki dasar pada kaidah hukum yang lebih tinggi sifatnya. Setiap kaidah hukum harus mencerminkan adanya sistem pertanggung semacam ini, demikian seterusnya keatas. Kaidah hukum yang tertinggi yang disebut konstitusi berdasarkan pada norma dasar yang disebut *Groundnorm*³⁹. Norma dasar ini mengandung asas – asas hukum⁴⁰ yang bersifat umum yang berupa

³⁶ Dedi Sumadi, *Sumber – Sumber Hukum Positif*, Alumni Bandung, 1982, hlm. 20.

³⁷ Soepomo, *Sistem Hukum Indonesia Sebelum Perang Dunia Kedua*, Balai Pustaka, Jakarta, 1971, hlm. 3.

³⁸ Hans Kelsen, *Pure Theory of Law (Teori Hukum Murni)*, alih bahasa oleh Raisul Muttaqien, Cet. VI, Nusa Media, 2008, hlm. 243 - 244.

³⁹ *Ibid*

⁴⁰ Asas Hukum merupakan *ratio legis* bagi pembentukan norma – norma hukum dan sebagai dasar filosofi dari pembuatan peraturan perundang-undangan. Sebaliknya norma-normahukum merupakan perwujudan dari asas hukumnya (Satripto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Alumni Bandung, 1982, hlm. 134).

nilai – nilai moral atau tuntutan etis yang akan menjadi dasar dari bangunan sistem hukum.

Senada dengan pendapat tersebut diatas, Sebagaimana dikutip oleh Farida⁴¹, dalam teori tersebut Hans Kelsen berpendapat bahwa norma-norma hukum itu berjenjang-jenjang dan berlapis-lapis dalam suatu hierarki (tata susunan) dalam arti suatu norma yang lebih tinggi berlaku, bersumber dan berdasar pada norma yang lebih tinggi lagi, demikian seterusnya sampai pada suatu norma yang tidak dapat ditelusuri lebih lanjut dan bersifat hipotetis dan fiktif, yaitu norma dasar (*Grundnorm*). Norma dasar merupakan norma tertinggi dalam suatu sistem norma tersebut tidak lagi dibentuk oleh suatu norma yang lebih tinggi lagi, tetapi norma dasar itu ditetapkan terlebih dahulu oleh masyarakat sebagai norma dasar yang merupakan gantungan bagi norma-norma yang berada di bawahnya, sehingga suatu norma itu dikatakan *pre-supposed*.

Menurut Hans Kelsen suatu norma hukum itu selalu bersumber dan berdasar pada norma yang di atasnya, tetapi ke bawah norma hukum itu juga menjadi sumber dan menjadi dasar bagi norma yang lebih rendah daripadanya. Dalam hal tata susunan / hierarki sistem norma, norma yang tertinggi (norma dasar) itu menjadi tempat bergantungnya norma-norma di bawahnya, sehingga apabila norma dasar itu berubah akan menjadi rusaklah sistem norma yang ada di bawahnya⁴².

Hans Nawiasky, salah seorang murid Hans Kelsen mengembangkan teori gurunya tentang jenjang norma dalam kaitannya dengan suatu negara. Hans Nawiasky mengatakan bahwa suatu norma hukum dari negara manapun selalu berlapis-lapis dan berjenjang- jenjang. Norma yang di bawah berlaku, bersumber dan berdasar pada norma yang lebih tinggi, norma yang lebih tinggi berlaku, bersumber

⁴¹ Maria Farida Indrati Soeprapto, *Ilmu Perundang-Undangan : Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan*, Kanisius, Yogyakarta, 2010, hlm. 41

⁴² *Ibid*, hlm. 42

dan berdasar pada suatu norma yang tertinggi yang disebut norma dasar. Hans Nawiasky juga berpendapat bahwa selain norma itu berlapis-lapis dan berjenjang-jenjang, norma hukum dari suatu negara itu juga berkelompok-kelompok.

Menurut Hans Nawiasky, isi *Staats fundamental norm* ialah norma yang merupakan dasar bagi pembentukan konstitusi atau undang-undang dasar dari suatu negara (*Staatsverfassung*), termasuk norma pengubahannya. Hakikat hukum suatu *Staats-fundamental norm* ialah syarat bagi berlakunya suatu konstitusi atau undang-undang dasar. Ia ada terlebih dulu sebelum adanya konstitusi atau undang-undang dasar⁴³. Selanjutnya Hans Nawiasky mengatakan norma tertinggi yang oleh Kelsen disebut sebagai norma dasar (*basic norm*) dalam suatu negara sebaiknya tidak disebut sebagai *Staats grund norm* melainkan *Staats fundamental norm* atau norma fundamental negara. *Grundnorm* mempunyai kecenderungan untuk tidak berubah atau bersifat tetap, sedangkan di dalam suatu negara norma fundamental negara itu dapat berubah sewaktu-waktu karena adanya pemberontakan, kudeta dan sebagainya⁴⁴.

b. Hierarki Hukum Perundang-Undangan di Indonesia.

Berdasarkan teori-teori yang telah dikemukakan terdahulu, dapat dilihat bahwa Indonesia sudah menerapkan Hirarki Norma Hukum (*Stufenbau Theory*) yang dicetuskan Hans Kelsen dan dikembangkan muridnya Hans Nawiasky. Struktur hierarki Peraturan Perundang – Undangan Republik Indonesia kemudian disusun dalam suatu undang- undang.

Suatu peraturan perundang-undangan idealnya mengandung asas pembentukan dan asas materi muatan yang baik sehingga memiliki keselarasan dan keharmonisan antara ketentuan – ketentuan yang terdapat dalam perundangan yang satu dengan lainnya. Menurut

⁴³ *Ibid*, hlm, 46

⁴⁴ *Ibid* , hlm. 48

Pasal 5 Undang- Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, setiap peraturan harus berlandaskan pada asas – asas sebagai berikut :

- 1) Asas pembentukan peraturan perundang-undangan, yang meliputi: kejelasan tujuan, kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat, kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan, dapat dilaksanakan, kedayagunaan dan kehasilgunaan, kejelasan rumusan, dan keterbukaan.
- 2) Asas materi muatan peraturan perundang-undangan yaitu : pengayoman, kemanusiaan, kebangsaan, kekeluargaan, kenusantaraan, kebhinneka tunggal ika, keadilan, kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan, ketertiban, dan kepastian hukum, dan /atau keseimbangan, keserasian, dan keselarasan.

Meminjam kerangka berpikir kedua ahli hukum tersebut, Hamid S. Attamimi sebagaimana dikutip oleh Jimly⁴⁵, menunjukkan struktur hierarki tata hukum Indonesia dalam bentuk piramida yang disusun sebagai berikut:

- a) *Staats fundamental norm* : Pancasila (Pembukaan UUD 1945);
- b) *Staats grundgesetz* : Batang Tubuh UUD 1945, TAP MPR, dan Konvensi Ketatanegaraan;
- c) *Formell Gesetz* : Undang-Undang;
- d) *Verordnung & Autonome Satzung* : secara hierarkis mulai dari Peraturan Pemerintah hingga Keputusan Bupati atau Walikota.

Dalam sistem perundang-undangan dikenal adanya hierarki peraturan perundang-undangan. Ada peraturan perundang-undangan yang mempunyai tingkatan yang tinggi dan ada yang mempunyai tingkatan lebih rendah.

⁴⁵ Jimly Asshiddiqie & M.Ali Safaat, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, Jakarta, 2006, hlm.154.

Pengaturan mengenai jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan diatur dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, selengkapnya sebagai berikut:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- c) Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
- d) Peraturan Pemerintah;
- e) Peraturan Presiden;
- f) Peraturan Daerah Provinsi; dan
- g) Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Di samping jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan yang disebutkan diatas, Pasal 8 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan juga mengatur jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan yang lain, selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

- a) Jenis Peraturan Perundang-undangan selain sebagai-mana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, badan, lembaga, atau komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat;
- b) Peraturan Perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan.

Untuk menilai suatu peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi perlu dilakukan melalui proses pengujian undang - undang. Menurut Jimly Asshiddiqie⁴⁶, baik di dalam kepustakaan maupun

⁴⁶ Jimly Asshiddiqie, *Model-Model Pengujian Konstitusional Di Berbagai Negara*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 74

praktak dikenal adanya 2 (dua) macam hak menguji, yaitu hak menguji formal (*formele toetsingsrecht*) dan hak menguji material (*material toetsingsrecht*); Adapun yang dimaksud dengan hak uji formal adalah wewenang untuk menilai, apakah suatu produk legislatif seperti undang-undang misalnya terjelma melalui cara-cara (*procedure*) sebagaimana yang telah ditentukan / diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku ataukah tidak; Hak uji material adalah suatu wewenang untuk menyelidiki dan kemudian menilai, apakah suatu peraturan perundang-undangan isinya sesuai atau bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi derajatnya, serta apakah suatu kekuasaan tertentu (*verordenende macht*) berhak mengeluarkan suatu peraturan tertentu.

Dalam mekanisme pengujian undang-undang dikenal ada 3 (tiga) model pengujian undang-undang, yaitu *executive review*, *legislatif review*, dan *judicial review*. Dalam model *executive review*, mekanisme pembatalan ini dapat juga disebut mekanisme pengujian, tidak dilakukan oleh lembaga kehakiman (*judiciary*) ataupun legislator, melainkan oleh lembaga pemerintahan eksekutif tingkat atas. Misalnya Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah mengatur mengenai ketentuan pembatalan peraturan daerah⁴⁷.

Dalam model *legislative review*, pengujian konstitusionalitas (*constitutional review*) dilakukan oleh lembaga legislatif atau badan-badan yang terkait dengan cabang kekuasaan legislatif. Misalnya Ketetapan MPR RI No. II/MPR/2000 yang menentukan bahwa Majelis inilah yang diberi secara aktif menilai dan menguji konstitusionalitas undang-undang. Dalam model *judicial review* tidak memerlukan lembaga baru, melainkan cukup dikaitkan dengan fungsi Mahkamah Agung yang sudah ada. Mahkamah Agung itulah yang

commit to user

⁴⁷ *Ibid*, hlm 71

selanjutnya akan bertindak dan berperan sebagai pengawal atau pelindung Undang-Undang Dasar (*the Guardian or the Protector of the Constitution*)⁴⁸.

B. Kerangka Konseptual

1. Tinjauan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

a. Lembaga Jaminan Hak Tanggungan

Istilah Hak Tanggungan pertama kali dikenal dalam Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 51, dimana dalam Pasal 51 ini dibuat suatu bentuk jaminan baru yang diberi nama Hak Tanggungan, namun upaya unifikasi hukum mengenai hukum jaminan atas tanah ini baru terlaksana dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor: 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah atau yang dikenal dengan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Lembaga Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT adalah dimaksudkan sebagai pengganti dari *Hypotheek* sebagaimana diatur dalam Buku II KUHPerdato Indonesia sepanjang mengenai tanah dan *Credietverband* yang diatur dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 UUPA masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya UUHT.

Menurut Pasal 1131 KUHPerdato pada dasarnya "segala kekayaan seorang debitur baik yang berupa benda-benda bergerak maupun benda-benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada kemudian hari menjadi jaminan bagi semua perikatan utangnya". Oleh karena itu demi hukum terjadilah pemberian jaminan oleh seorang debitor kepada setiap kreditornya atas segala kekayaan debitor, hal ini dikenal sebagai jaminan umum. Apabila kekayaan debitor mencukupi untuk melunasi utang-utangnya kepada para kreditor hal ini tidak akan menjadi masalah, yang jadi masalah adalah

commit to user

⁴⁸ *Ibid*, hlm 47

ketika jumlah kekayaan debitor tersebut tidak mencukupi untuk melunasi seluruh utangnya kepada para kreditor, karena berdasarkan Pasal 1132 KUHPerdarta harta kekayaan debitor tersebut menjadi jaminan secara bersama-sama bagi semua kreditor, dan hasil penjualan benda-benda tersebut dibagi kepada semua kreditornya secara seimbang atau proporsional menurut perbandingan besarnya piutang masing-masing.

Pembagian hasil penjualan kekayaan debitor yang dibagi berdasarkan Pasal 1132 KUHPerdarta tersebut tentu kurang memberikan jaminan kepada kreditor, sehingga kreditor menginginkan untuk tidak berkedudukan sama dengan kreditor-kreditor lain. Hal ini disebabkan karena kedudukan yang berimbang tersebut tidak memberikan kepastian akan terjaminnya pengembalian piutangnya. Kreditor yang bersangkutan tidak akan pernah tahu akan adanya kreditor - kreditor lain yang muncul dikemudian hari, makin banyak kreditor dari debitor yang bersangkutan, makin kecil pula kemungkinan terjaminnya pengembalian piutang yang bersangkutan. Oleh karena itu, pengadaan hak-hak jaminan oleh undang-undang seperti hipotik, gadai adalah untuk memberikan kedudukan bagi seorang kreditor tertentu untuk didahulukan terhadap kreditor-kreditor lain. Hal itu juga yang menjadi tujuan dari diberlakukannya Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUHT, "Hak Tanggungan adalah hak 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, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain."

Dari definisi Hak Tanggungan tersebut di atas maka ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yaitu:⁴⁹

- a) Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan untuk pelunasan utang.
- b) Obyek Hak Tanggungan adalah Hak atas tanah sesuai UUPA.
- c) Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikot benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- d) Utang yang dijamin harts suatu utang tertentu.
- e) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaanya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian. Hak Tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang dijamin. Dengan kata lain, perjanjian Hak Tanggungan adalah suatu perjanjian *accessoir*. Dalam perjanjian pokok tersebut dimuat janji untuk memberikan Hak Tanggungan Perjanjian pokok tersebut dapat dibuat dengan Akta otentik atau dengan Akta dibawah tangan tergantung kepada ketentuan hukum yang mengatur mengenai materi perjanjian tersebut. Apabila matede perjanjian itu diharuskan dengan Akta otentik maka perjanjian pokok tersebut harus dibuat dengan Akta otentik, namun apabila menurut ketentuan yang berlaku untuk materi perjanjian tersebut cukup dengan dibuat dengan Akta dibawah tangan, maka perjanjian pokoknya itu cukup dibuat dengan Akta dibawah tangan.⁵⁰

Undang- Undang Hak Tanggungan / UUHT tidak membatasi bahwa perjanjian yang menimbulkan utang harus dibuat

⁴⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapai Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Cet.1, Bandung, Penerbit Alumni, 1999, hlm.11.

⁵⁰ *Ibid*, hlm.51-52.

di Indonesia. Perjanjian tersebut dapat dibuat di dalam negeri maupun di luar negeri, sedangkan pihak-pihak dalam perjanjian utang piutang dapat orang perorangan asing atau badan hukum asing. Perjanjian kredit dapat dibuat oleh pihak-pihak yang merupakan orang-perorangan asing maupun badan-badan hukum asing sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Republik Indonesia.

Pasal 8 ayat (1) UUHT menentukan bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dengan demikian, karena Objek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Negara, sejalan dengan ketentuan Pasal 8 UUHT itu yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik, HGU, HGB dan Hak Pakai atas Tanah Negara.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan tersebut harus sudah ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan cara membuat buku tanah Hak Tanggungan,⁵¹ dan selanjutnya mencatat Hak Tanggungan yang bersangkutan dalam buku tanah hak atas tanah yang bersangkutan, yang terdapat di kantor pertanahan. Selanjutnya, menyalin catatan tersebut dalam sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan⁵².

Mengenai pemegang Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 9 UUHT, dimana "pemegang Hak Tanggungan adalah orang-perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak

⁵¹ Dalam Pasal 7 UUPA hanya disebutkan tentang adanya (a) Daftar Tanah; (b) Daftar Nama; (c) Daftar Buku Tanah; (d) Daftar Surat Ukur.

⁵² Adrian Sutedy, *Hukum Hak Tanggungan*, Cet.2, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 181.

yang berpiutang." Dengan demikian, yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang, yaitu baik itu orang perorangan Warga Negara Indonesia maupun orang asing, dan badan hukum Indonesia atau badan hukum asing.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:

Tahap Pertama, Pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin. Perjanjian pembebanan Hak Tanggungan adalah suatu perjanjian *accessoir*, yang keberadaannya tergantung dari perjanjian pokoknya. Oleh karena itu, setiap pemberian Hak Tanggungan harus didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang sebagaimana dituangkan dalam perjanjian pokoknya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 10 UUHT yang menyatakan:

"Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut".

Dari ketentuan Pasal 10 UUHT tersebut maka langkah pertama dari suatu pembebanan Hak Tanggungan adalah dengan dibuatnya suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan suatu utang, kemudian dalam perjanjian tersebut debitor memberikan suatu janji untuk memberikan jaminan Hak Tanggungan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian pokoknya tersebut.

Pembebanan Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang merupakan kewenangan dari PPAT. Ada beberapa hal yang perlu

commit to user

diperhatikan dalam pembuatan suatu APHT, hal ini ditegaskan dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT, yang menyatakan bahwa:

- (1) Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:
 - (a) nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan ;
 - (b) domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf.a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
 - (c) penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
 - (d) nilai tanggungan;
 - (e) uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan .

Adanya ketentuan yang terdapat dalam Pasal 11 UUHT ini, adalah sesuai dengan asas *spesialitas* dari Hak Tanggungan , yang pada prinsipnya menekankan bahwa suatu Hak Tanggungan harus jelas mengenai pihak, utang, nilai tanggungan, dan objek yang dijadikan jaminan Hak Tanggungan . Apabila dalam suatu APHT tidak dicantumkan dengan jelas hal-hal yang diatur dalam Pasal 11 UUHT tersebut, maka APHT tersebut batal demi hukum.

Dalam setiap pembuatan APHT, wajib dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum (pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan) dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat-syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum tersebut, apabila pemberi Hak Tanggungan berhalangan untuk hadir sendiri di hadapan PPAT untuk membuat APHT, maka pemberi Hak Tanggungan tersebut dapat memberikan kuasa kepada pihak lain untuk menandatangani APHT. Pemberian Kuasa tersebut dilakukan dengan membuat SKMHT.

Tahap Kedua, Pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan. Pembuatan suatu APHT belum melahirkan suatu Hak Tanggungan ,

Hak Tanggungan lahir ketika Hak Tanggungan tersebut telah dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, untuk memberikan perlindungan kepada kreditur, maka APHT yang telah dibuat tersebut harus didaftarkan kepada Kantor Pertanahan letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pendaftaran ini dapat dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan maupun oleh kuasanya atau dapat memberikan kuasa kepada PPAT. Kewajiban PPAT sendiri setelah penandatanganan APHT adalah untuk mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah-warkah yang antara lain terdiri atas surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek Hak Tanggungan, identitas pihak-pihak yang bersangkutan dan sertipikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek Hak Tanggungan kepada Kantor Pertanahan. Pengiriman APHT dan warkah-warkah tersebut dilakukan dengan cara menyerahkannya langsung kepada Kantor Pertanahan atau dengan mengirimkannya melalui pos tercatat. Pengiriman yang dilakukan oleh PPAT harus mempertimbangkan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi daerah dan fasilitas yang ada sehingga pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dapat dilakukan dengan cepat.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dan apabila hari ketujuh jatuh pada hari libur maka buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal pada hari kerja yang berikutnya dan dengan telah dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan tersebut maka lahirlah Hak Tanggungan. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan maka kepada pemegang Hak Tanggungan diberikan

sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang mempunyai kekuatan *eksekutorial* yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse Akta hypotek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Sertipikat hak atas tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemberi Hak Tanggungan, kecuali apabila dalam APHT telah diperjanjikan bahwa sertipikat Hak atas tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan tersebut disimpan oleh pemegang Hak Tanggungan, janji bahwa sertipikat hak atas tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan disimpan oleh pemegang Hak Tanggungan ini dilakukan untuk menjamin tidak dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum yang dapat merugikan pemegang Hak Tanggungan.

b. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Hak Tanggungan / UUHT.

Sebagaimana yang telah diterangkan diatas, maka pada dasarnya setiap pembuatan APHT harus dihadiri sendiri oleh para pihak yang bersangkutan yaitu pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan, namun apabila pemberi Hak Tanggungan berhalangan hadir sendiri untuk membuat APHT maka pemberi Hak Tanggungan tersebut dapat memberikan kuasa kepada orang lain maupun kepada pemegang Hak Tanggungan. Pemberian kuasa ini dilakukan dengan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Penjelasan Umum angka 7 UUHT mengemukakan pada dasarnya pembebanan Hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi syarat

persyaeratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan dalam ayat ini. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan"

SKMHT adalah singkatan dari Surat Kuasa Untuk Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) yaitu 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. Berdasarkan pengertian tersebut maka segala bentuk kuasa yang diberikan oleh Pemilik Tanah kepada pihak lain untuk mewakili Pemilik Tanah guna menjaminkan tanah miliknya, apabila pemberian jaminan tersebut dilakukan dengan dibebani Hak Tanggungan maka kuasa tersebut termasuk dalam SKMHT.

Pembuatan SKMHT harus memenuhi ketentuan yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan harus dipatuhi oleh setiap Notaris atau PPAT yang akan membuat SKMHT tersebut atau harus dipatuhi oleh PPAT yang akan membuat APHT yang dibuat berdasarkan SKMHT. Jika Notaris atau PPAT yang akan membuat SKMHT atau PPAT yang akan membuat APHT menemukan pembuatan SKMHT yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka Notaris atau PPAT tersebut harus menolak pembuatan akta yang bersangkutan. Karena adanya penyimpangan dalam pembuatan SKMHT yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat berakibat fatal terhadap akta yang dibuat dan karenanya dapat membawa akibat hukum tertentu kepada Notaris atau PPAT yang membuat akta tersebut.

Pasal 15 ayat (1) UU No. 4 tahun 1996 (UUHT) menentukan bahwa " Surat Kuasa Untuk Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT...".

Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT jelas bahwa pemberian kuasa dalam rangka pemberian Hak Tanggungan (SKMHT) harus dibuat dengan akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris atau PPAT. Sudah tentu Notaris atau PPAT yang dimaksud dalam Pasal 15 ayat 1 UUHT tersebut adalah Notaris atau PPAT yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia yaitu Notaris atau PPAT di Indonesia.

Bagi sahnya suatu SKMHT selain wajib dibuat dengan Akta Notaris atau Akta PPAT, menurut Pasal 15 ayat (1) UUHT harus pula dipenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat yaitu:⁵³

- 1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan Hak Tanggungan .
- 2) Tidak memuat kuasa substitusi
- 3) Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Pengertian "tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek Hak Tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah. Ketentuan Pasal 15 ayat (1) ini menuntut agar SKMHT dibuat secara khusus hanya memuat pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan saja, sehingga dengan demikian juga terpisah dari Akta-Akta lain.⁵⁴ Apabila syarat ini tidak dipenuhi atau dilanggar maka SKMHT yang bersangkutan batal demi hukum, sehingga SKMHT yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT.

⁵³ Sjahdeini, *op.cit.*, hlm. 103-104

⁵⁴ *Ibid*, hlm 104

Pengertian "memuat kuasa substitusi" menurut UUHT adalah pemberian kuasa untuk penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Demikian ditentukan dalam Penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf b UUHT. Lebih lanjut dijelaskan "bukan merupakan substitusi jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya direksi bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada kepala cabangnya' atau pihak lain.⁵⁵

SKMHT yang telah dibuat tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, dengan demikian ketentuan mengenai berakhirnya kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1813, 1814 dan 1816 KUHperdata tidak berlaku untuk SKMHT. SKMHT ini hanya dapat berakhir apabila kuasa tersebut telah dilaksanakan atau apabila jangka waktu masa berlakunya SKMHT telah berakhir. Apabila APHT tidak dibuat dalam jangka waktu yang telah ditetapkan maka SKMHT tersebut batal demi hukum.

Secara umum jangka waktu suatu SKMHT diatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT yaitu:

- 1) Untuk SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah di tanda tangannya SKMHT.
- 2) Untuk SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah ditandatanganinya SKMHT.
- 3) Untuk SKMHT mengenai tanah yang sudah bersertifikat namun belum atas nama dari pemegang hak wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah ditandatanganinya SKMHT⁵⁶.

⁵⁵ *Ibid.*, hlm 106-107

⁵⁶ Adrian Sutedi, *op.cit.* hlm. 96.

Ketentuan mengenai jangka waktu berlakunya SKMHT sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT tersebut tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit-kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kredit-kredit tertentu yang dimaksud adalah kredit program, kredit kecil, kredit kepemilikan rumah dan kredit lainnya yang sejenis. Penentuan berlakunya batas waktu SKMHT untuk jenis kredit tersebut dilakukan oleh Menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait. Mengenai hal ini telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit tertentu tanggal 8 Mei 1996.

Jangka waktu SKMHT yang telah ditetapkan dalam UUHT ini dilakukan agar setiap pembuatan SKMHT harus di ikuti dengan pembuatan APHT. Apabila SKMHT tersebut tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam jangka waktu yang telah ditetapkan maka SKMHT tersebut menjadi batal demi hukum. Meskipun demikian, menurut penjelasan Pasal 5 ayat (6) UUHT, tidak menutup kemungkinan untuk membuat SKMHT baru apabila SKMHT yang lama telah batal karena berakhir jangka waktunya.

c. Bentuk akta SKMHT Menurut PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012.

PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas PMNA / Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah merupakan sebuah peraturan pelaksanaan yang dikeluarkan oleh Kementerian / Badan Pertanahan Nasional RI dengan alasan untuk meningkatkan pelayanan pertanahan kepada masyarakat, demikian

alasan perubahan sebagaimana diuraikan dalam konsiderans menimbang dari peraturan tersebut.

Dalam Pasal 1 diuraikan bahwa Ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Ka BPN RI Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah , diubah sebagai berikut : .Ketentuan Pasal 96 ayat (2) dihapus dan ayat (3) diubah , serta setelah ayat (3) ditambahkan 2 (dua) ayat baru yakni ayat (4) dan ayat (5) sehingga Pasal 96 berbunyi sebagai berikut :

- 1) Bentuk Akta yang dipergunakan didalam pembuatan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan ayat (2) dan tata cara pengisian dibuat sesuai dengan lampiran Peraturan ini yang terdiri dari :
 - a) Akta Jual Beli
 - b) Akta Tukar Menukar
 - c) Akta Hibah
 - d) Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan
 - e) Akta Pembagian Hak Bersama
 - f) Akta Pemberian Hak Tanggungan
 - g) Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik
 - h) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan
- 2) Dihapus
- 3) Pendaftaran Perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebaaiamana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (2) tidak dapat dilakkan berdasarkan Akta yang pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan pada ayat (1).
- 4) Penyiapan dan pembuatan Aktasebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh masing – masing PPAT , PPAT Pengganti, PPAT Sementara, atau PPAT Khusus.
- 5) Kepala Kantor Pertanahan menolak penaftaran Akta PPAT yang tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur pada ayat (1).

Bentuk dan tata cara pengisian blanko SKMHT telah diatur dalam huruf h (lampiran 23) Pasal 96 ayat (1) PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan terhadap Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Merujuk pada ketentuan tersebut maka bentuk

Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sesuai dengan lampiran 23 memuat hal – hal sebagai berikut :

- 1) Awal Akta SKMHT yang terdiri dari :
 - a. Judul
 - b. Nomor Akta
 - c. Hari, Tanggal, Bulan dan Tahun
 - d. Nama Lengkap, Nomor dan Tanggal Surat Keputusan Pengangkatan, Daerah Kerja dan Alamat Kantor PPAT/ Notaris
- 2) Badan Akta SKMHT terdiri dari :
 - a. Keterangan para pihak
 - b. Pengenalan penghadap /adanya saksi pengenalan
 - c. Isi Akta
- 3) Akhir Akta SKMHT terdiri dari :
 - a. Uraian mengenai saksi – saksi Akta
 - b. Uraian tentang Pembacaan dan Penjelasan Akta
 - c. Penandatanganan Akta
 - d. Jumlah rangkap SKMHT.

Suatu SKMHT dapat dibuat dengan Akta Notaris atau dengan Akta PPAT namun ada beberapa perbedaan SKMHT yang dibuat Notaris dengan SKMHT yang dibuat PPAT yaitu;

- 1) Nomor dalam Blanko SKMHT yang dibuat Notaris tidak menggunakan tahun pembuatan SKMHT sedangkan untuk PPAT harus dicantumkan tahun pembuatan Akta SKMHT.
- 2) Kewenangan pembuatan SKMHT untuk PPAT adalah untuk tanah yang berada di dalam wilayah kerjanya, sedangkan untuk SKMHT yang dibuat Notaris letak tanahnya tidak harus berada di wilayah kerjanya asal para penghadap menghadap ke Notaris sesuai dengan daerah kerja Notaris yang bersangkutan.
- 3) PPAT wajib menyebutkan daerah kerjanya dalam pengisian Blanko SKMHT, sedangkan untuk Notaris tidak diharuskan menyebutkan wilayah kerjanya.

2. Tinjauan Akta Notaris Menurut Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

a. Tinjauan Tentang Akta

1) Pengertian Akta

Pengertian Akta Menurut S. J. Fockema Andreae, dalam bukunya *Rechts geleerd Handwoorddenboek*, kata Akta itu berasal dari bahasa Latin *acta* yang berarti *geschrift*⁵⁷. atau surat sedangkan menurut R. Subekti dan Tjitrosudi kata *acta* merupakan bentuk jamak dari kata *actum* yang berasal dari bahasa Latin yang berarti perbuatan-perbuatan⁵⁸. A.Pitlo mengartikan Akta itu sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai alat bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat⁵⁹. Menurut R. Subekti, kata akta dalam pasal 108 KUH Perdata bukanlah berarti surat melainkan harus diartikan dengan perbuatan hukum, berasal dari kata *acta* yang dalam bahasa Perancis berarti perbuatan⁶⁰

Kesimpulan yang bisa diambil pengertian Akta mempunyai dua arti yaitu:

- a) Perbuatan hukum (*recht handeling*) merupakan pengertian yang luas
- b) Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai atau untuk digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tertentu yaitu berupa tulisan yang ditunjukkan kepada pembuktian tertentu.

Pasal 165 *Staatsblad* Tahun 1941 Nomor 84 menjelaskan pengertian tentang Akta adalah surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya

⁵⁷ S. J. Fockema Andreae, *Rechtsgeleerd Handwoorddenboek*, diterjemahkan oleh Walter Siregar, Bij J. B. Wolter uitgeversmaat schappij, Jakarta: N. V. Gronogen, 1951, hlm. 9.

⁵⁸ R. Subekti, dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1980, hlm. 9

⁵⁹ M. Isa Arif, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Jakarta, Intermasa, 1978, hlm. 52.

⁶⁰ R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa, 1980, hlm. 29.

menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut didalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal pada Akta itu. Sudikno Mertokusumo⁶¹ juga memberikan pengertian tentang akta yaitu: surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Menurut Subekti yang dimaksud dengan Akta adalah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani⁶².

2) Syarat formal sebuah Akta

Dari definisi tersebut di atas, jelas bahwa tidaklah semua surat dapat disebut akta, melainkan hanya surat-surat tertentu yang memenuhi syarat - syarat tertentu pula baru dapat disebut akta. Adapun syarat yang harus dipenuhi supaya suatu surat dapat disebut akta adalah⁶³:

a) Akta harus ditandatangani.

Tandatangan menurut Tan Thong Kie⁶⁴, suatu pernyataan kemauan dari si pembuat tandatangan bahwa ia dengan membubuhkan tandatangan dibawah suatu tulisan menghendaki agar tulisan itu dalam hukum dianggap sebagai tulisannya sendiri. Tanda tangan untuk membedakan Akta yang satu dengan yang Akta yang lain sehingga fungsi tanda tangan adalah untuk mengindividualisir Akta.

⁶¹ Sudikno Mertokusumo (I), *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006, hlm. 149.

⁶² Subekti, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramitha, Jakarta, 2005, hlm.25.

⁶³ Viktor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993, hlm. 26-28.

⁶⁴ Tan Thong Kie, *Serba Serbi Praktek Notariat*, Bandung Alumni, 1987, hlm 13.

- b) Akta harus memuat peristiwa-peristiwa hukum yang menjadi dasar sesuatu hak atau perikatan. Isi Akta harus memuat suatu peristiwa hukum yang melahirkan hak atau perikatan.
- c) Akta sengaja dibuat sebagai alat bukti.

Akta sengaja dibuat untuk menjadi bukti mengenai peristiwa hukum yang menimbulkan perikatan, jika terjadi suatu sengketa hukum.

3) Fungsi Akta

Menurut Sudikno Mertokusumo⁶⁵, Akta memiliki 2 (dua) fungsi penting, yaitu :

- a) Fungsi formil (*formalitas causa*) yaitu suatu perbuatan hukum baru dinyatakan sah atau sempurna jika dibuat dengan akta otentik atau akta dibawah tangan dan tidak dapat dibuktikan dengan alat bukti yang lain. Fungsi formil (*formalitas causa*) berarti bahwa untuk lengkapnya atau sempurna (bukan untuk sahnya) suatu perbuatan hukum haruslah dibuat suatu akta.
- b) fungsi alat bukti (*probationis causa*). Fungsi alat bukti (*probationis causa*) akta itu dibuat semula dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari, sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta itu tidak membuat sahnya perjanjian, tetapi agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari.

4) Macam –Macam Akta

Berdasarkan bentuknya, Akta terbagi atas 2 (dua) macam yaitu Akta otentik dan Akta di bawah tangan⁶⁶.

a) Akta Otentik

⁶⁵ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm.121-122.

⁶⁶ Anonim, 2011, diakses dari: <http://hasyimsoska.blogspot.com/2011/06/akta-notaris.html>, pada Tanggal 20 September 2015, Pukul 10.00. WIB.

Pengertian akta otentik dijumpai dalam Pasal 1868 KUH Perdata, yang berbunyi: “suatu akta autentik adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat akta itu dibuat. Akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris yang berkedudukan sebagai akta otentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris⁶⁷. Hal ini sejalan dengan pendapat Philipus M. Hadjon, bahwa syarat akta otentik, yaitu⁶⁸:

- (1) Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (bentuknya baku) ;
- (2) Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum.

Irawan Soerojo, mengatakan bahwa ada 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu⁶⁹:

- (1) Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang ;
- (2) Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum;
- (3) Akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.

Menurut C. A. Kraan, akta otentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- (1) Suatu tulisan, dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut

⁶⁷ M. Ali Boediarto, *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Setengah Abad*, Jakarta, Swa Justitia, 2005, hlm. 152

⁶⁸ Philipus M. Hadjon, *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik*, Surabaya Post, 31 Januari 2001, hlm.3.

⁶⁹ Irawan Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya, Arkola, 2003, hlm. 148.

turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja;

- (2) Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang;
- (3) Ketentuan peraturan perundang-undangan yang harus dipenuhi; Ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan/ jabatan pejabat yang membuatnya c.q data dimana dapat diketahui mengenai hal-hal tersebut.
- (4) Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya.
- (5) Pernyataan atau fakta dari tindakan yang disebut oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat⁷⁰.

b) Akta di bawah tangan

Menurut Sudikno Mertokusumo⁷¹, akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat atau hanya dibuat antara para pihak yang berkepentingan saja. Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta dengan kata lain akta di bawah tangan adalah akta yang dimasukkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum pembuat akta⁷².

⁷⁰ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2007, hlm. 3-4.

⁷¹ Sudikno Mertokusumo, *op.cit*, hlm.115.

⁷² Viktor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *op. cit*, hlm. 36.

Akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum juga menjadi akta di bawah tangan, jika pejabat itu tidak berwenang untuk membuat akta itu jika terdapat cacat dalam bentuk akta itu, sebagaimana disebut dalam pasal 1869 KUH Perdata⁷³.

Menurut G. H. S. Lumban Tobing, perbedaan terbesar antara akta otentik dengan akta di bawah tangan adalah:

- a) Akta otentik mempunyai tanggal yang pasti;
- b) Grosse dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim sedang akta di bawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial.
- c) Kemungkinan akan hilangnya akta yang dibuat di bawah tangan lebih besar dibandingkan dengan akta otentik⁷⁴.

Perbedaan-perbedaan lain antara akta otentik dan akta di bawah tangan, seperti:

- a) Akta otentik harus dibuat oleh atau di hadapan pejabat dan harus mengikuti bentuk dan formalitas yang ditentukan dalam undang-undang, sedang akta di bawah tangan tidak demikian.
- b) Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian lahir sesuai dengan asas *acta publica probant seseipsa*, sedang akta di bawah tangan tidak mempunyai kekuatan lahir⁷⁵.

5) . Kekuatan Pembuktian Akta

Pada hakikatnya kekuatan pembuktian dari akta itu selalu dapat dibedakan atas tiga, yaitu⁷⁶:

- a) Kekuatan pembuktian lahir (*Uitwendige Bewijskracht*);

⁷³ Pasal 1869 KUH Perdata: "Suatu akta, yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya dalam pegawai termaksud di atas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diberlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan."

⁷⁴ G. H. S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1992, hlm. 46-47.

⁷⁵ Viktor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *op.cit*, hlm. 37-38.

⁷⁶ *Ibid*, hlm 109.

Yang dimaksud dengan kekuatan pembuktian lahir ialah kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir dari akta itu, maksudnya bahwa suatu surat yang kelihatannya seperti akta, harus diperlakukan sebagai akta, sampai dibuktikan sebaliknya. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian lahir, sesuai dengan asas *acta publica probant seseipsa*, yang berarti bahwa satu akta yang lahirnya tampak sebagai akta otentik, serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan, maka akta itu harus dianggap sebagai akta otentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Berbeda dengan akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat, di mana tanda tangan pejabat itu merupakan jaminan otentisitas dari akta itu, sehingga oleh karenanya mempunyai kekuatan pembuktian lahir, maka akta di bawah tangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian lahir. Hal ini berarti bahwa akta di bawah tangan baru berlaku sah, jika yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangannya itu, artinya jika tanda tangan telah diakui kebenarannya oleh yang bersangkutan, barulah akta itu berlaku sebagai alat bukti sempurna bagi para pihak yang bersangkutan (Pasal 1875 KUH Perdata).

Orang terhadap siapa akta di bawah tangan itu digunakan, diwajibkan membenarkan (mengakui) atau memungkiri tanda tangannya, sedang bagi ahli warisnya cukup hanya menerangkan bahwa ia tidak kenal akan tanda tangan tersebut, (Lihat Pasal 2 Stbl. 1867 No. 29, pasal 289 Rbg dan pasal 1876 KUH Perdata) , oleh karena tanda tangan pada akta di bawah tangan selalu masih dapat dipungkiri oleh si penandatanganan sendiri atau oleh ahli warisnya tidak diakui, maka akta di bawah tangan itu tidak mempunyai kekuatan pembuktian lahir⁷⁷.

b). Kekuatan pembuktian formil (*Formele Bewijskracht*).

Kekuatan pembuktian formal ini didasarkan atas benar tidaknya ada pernyataan oleh yang bertanda tangan di bawah akta itu. Dalam akta

commit to user

⁷⁷ Sudikno Mertokusumo, *op.cit*, hlm.114.

otentik, pejabat pembuat akta menyatakan dalam tulisan itu bahwa ada yang dinyatakan dalam akta itu sebagaimana telah dicantumkan di dalamnya⁷⁸. Pada *ambtelijke akten*, pejabat pembuat akta yang menerangkan apa yang *dikonstatia* oleh pejabat itu dan menuliskannya dalam akta, dan oleh sebab itu apa yang diterangkan oleh pejabat tadi telah pasti bagi siapapun, sepanjang mengenai tanggal pembuatan, tempat pembuatan akta dan isi / keterangan dalam akta itu. Dalam *partij akten* sebagai akta otentik, bagi siapapun telah pasti bahwa pihak-pihak dan pejabat yang bersangkutan menyatakan seperti apa yang tertulis di atas tanda tangan mereka⁷⁹. Dalam hal ini, sudah pasti adalah : tanggal pembuatan akta, dan keaslian tanda tangan pejabat dan para pihak serta saksi-saksi yang turut menandatangani akta tersebut, serta kepastian bahwa para pihak ada menerangkan seperti apa yang diuraikan/ dicantumkan dalam akta itu, sedang kebenaran dari apa yang diterangkan oleh para pihak itu pada hakikatnya hanya pasti antara mereka sendiri⁸⁰. Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian formal, jika tanda tangan di bawah akta itu diakui / tidak disangkal kebenarannya. Dengan diakuinya keaslian tanda tangan pada akta di bawah tangan, maka kekuatan pembuktian formal dari akta di bawah tangan itu sama dengan kekuatan pembuktian formal dari akta otentik.

c). Kekuatan pembuktian materil (*Materiele Bewijskracht*);

Kekuatan pembuktian materil ini menyangkut pembuktian tentang materi suatu akta, memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat dan para pihak melakukan atau melaksanakan seperti apa yang diterangkan dalam akta itu⁸¹. Akta pejabat sebagai akta otentik, tidak lain hanya membuktikan apa yang disaksikan, yakni

⁷⁸ Viktor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *op.cit*, hlm.111

⁷⁹ *Ibid* , hlm.112

⁸⁰ *Ibid* .

⁸¹ *Ibid* . hlm.113.

yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh pejabat itu dalam menjalankan jabatannya. Akta para pihak menurut undang-undang merupakan bukti sempurna bagi mereka dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapat hak darinya. Akta di bawah tangan, jika tanda tangan di dalam akta itu tidak dipungkiri keasliannya, serupa dengan *partij akten* sebagai akta otentik, mempunyai kekuatan pembuktian materil bagi yang menandatangani, ahli warisnya serta para penerima hak dari mereka, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1875 KUH Perdata (Pasal 288 Rbg).

b. Tinjauan Mengenai Akta Notaris sebagai akta Otentik Menurut UUJN

Kewenangan Notaris untuk membuat Akta otentik diatur dalam Pasal 1 angka 1 UUJN-P : "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat Akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang – undang lainnya".

Defenisi yang diberikan oleh Pasal 1 angka 1 UUJN-P ini merujuk pada tugas dan wewenang yang dijalankan oleh Notaris. Artinya, Notaris memiliki tugas sebagai pejabat umum dan memiliki wewenang untuk membuat akta otentik serta kewenangan lainnya yang diatur oleh Undang-Undang Jabatan Notaris⁸².

Definisi Akta Notaris diatur dalam Pasal 1 angka 7 UUJN-P yang menguraikan bahwa : "Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah Akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini". Dari definisi tersebut maka setiap Akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris atau yang disebut Akta notariil harus dibuat dalam bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Pasal 38 UUJN-P.

⁸² Abdul Ghofur Ansori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum Dan Etika*, Yogyakarta, UII Press, 2009, hlm. 14.

Merujuk pada ketentuan tersebut maka, syarat akta Notaris sebagai akta Otentik adalah :

1) Dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum

Salah satu wewenang utama dari seorang Notaris adalah untuk membuat suatu Akta otentik, dimana dalam membuat Akta otentik tersebut, Notaris tersebut bertindak dalam kedudukannya selaku pejabat umum yang memang diberikan sebagian kewenangan oleh negara dalam bidang hukum perdata untuk membuat suatu Akta sebagai alat bukti. Akta yang dibuat seorang Notaris dapat merupakan suatu *Akta relaas* atau *Akta partij*.

Akta relaas adalah Akta yang dibuat "oleh" (*door*) Notaris sebagai seorang pejabat umum, Akta ini menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan serta dialami oleh pembuat Akta tersebut, yakni Notaris itu sendiri, di dalam menjalankan jabatannya selaku Notaris. Bentuk *Akta relaas* ini antara lain : Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas, Akta protes non akseptasi atau non pembayaran, Akta pencatatan budel dan lain-lain.

Akta *partij* adalah Akta yang dibuat "dihadapan" (*ten overstaan*) Notaris, yaitu Akta yang berisikan suatu "cerita" dari apa yang terjadi karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak lain di hadapan Notaris, artinya yang diterangkan atau diceritakan oleh pihak lain kepada Notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain tersebut sengaja datang di hadapan Notaris dan memberikan keterangan itu atau melakukan perbuatan itu di hadapan Notaris, agar keterangan atau perbuatan tersebut dikonstatir oleh Notaris di dalam suatu Akta otentik.

Bentuk Akta-Akta *partij* antara lain: Akta jual beli, Akta sewa-menyewa, surat wasiat, kuasa dan lain-lain. Dalam *Akta partij* ini dicantumkan secara otentik keterangan-keterangan dari para pihak dalam Akta tersebut, disamping *relaas* dari Notaris itu

sendiri, yang menyatakan bahwa orang-orang yang hadir tersebut telah menyatakan kehendaknya kepada Notaris dan telah dikonstatir dengan benar di dalam Akta. Yang pasti secara otentik dari suatu Akta *partij* kepada pihak lain adalah:

- (1) Tanggal dari Akta;
- (2) Tandatangan-Tandatangan yang ada dalam Akta itu
- (3) Identitas dari orang-orang yang ada dalam Akta.
- (4) Bahwa apa yang tercantum dalam Akta itu adalah sesuai dengan apa yang diterangkan oleh para penghadap kepada Notaris untuk dicantumkan dalam Akta, sedang kebenaran dari keterangan-keterangan itu sendiri hanya pasti antara pihak-pihak yang bersangkutan sendiri.⁸³

Perbedaan antara Akta *relaas* dan Akta *partij* antara lain:

- (1) Tandatangan dalam suatu Akta *relaas* tidak merupakan keharasan bagi keotentisitasan dari Akta tersebut, dalam Akta *relaas* tidak menjadi masalah apabila orang-orang yang hadir menolak untuk menandatangani Akta, seorang Notaris cukup menerangkan dalam Akta alasan mengenai pihak dalam Akta tidak menandatangani Akta *relaas* tersebut. Sedangkan untuk Akta *partij*, adanya tandatangan para pihak adalah merupakan hal yang harus ada untuk keotentisitasan suatu Akta, Akta *partij* tersebut harus ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan atau setidaknya-tidaknya di dalam Akta itu diterangkan apa yang menjadi alasan tidak ditandatanganinya Akta itu oleh pihak atau para pihak yang bersangkutan.
- (2) Kebenaran isi dari Akta *relaas* tidak dapat digugat, kecuali dengan menuduh bahwa Akta itu adalah palsu, sedangkan untuk Akta *partij* dapat digugat isinya, tanpa menuduh akan kepalsuannya dengan jalan menyatakan bahwa keterangan dari para pihak yang bersangkutan ada diuraikan menurut

commit to user

⁸³ *Ibid.*, hlm.53.

sesungguhnya dalam Akta itu, akan tetapi keterangan itu adalah tidak benar. Baik dalam Akta *relaas* dan Akta *partij* kedua-duanya adalah Akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris dalam kedudukannya selaku Notaris, jabatan Notaris ini adalah suatu jabatan yang melekat secara pribadi kepada orang yang telah diangkat dan diberi wewenang oleh negara serta disumpah dalam menjalankan jabatannya. Oleh karena itu, kehadiran seorang Notaris dalam pembuatan Akta *relaas* maupun *partij* adalah suatu hal yang mutlak, tidak dapat diwakilkan kepada orang lain. Jadi yang harus menyusun, membacakan dan menandatangani adalah Notaris itu sendiri.

2) Dibuat Dalam Bentuk Yang Ditentukan Undang-Undang.

Mengenai bentuk dari suatu Akta Notaris diatur dalam Pasal 38 UUJN-P sebagai berikut :

Pasal 38

- (1) Setiap Akta terdiri atas:
 - a. awal Akta atau kepala Akta;
 - b. badan Akta; dan
 - c. akhir atau penutup Akta.
- (2) Awal Akta atau kepala Akta memuat:
 - a. judul Akta;
 - b. nomor Akta;
 - c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
 - d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
- (3) Badan Akta memuat:
 - a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - c. isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
 - d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
- (4) Akhir atau penutup Akta memuat:
 - a. uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);

- b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
- c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
- d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

3) Pejabat Tersebut Berwenang Membuat Akta Yang dimaksud.

Setiap Akta yang dibuat oleh / dihadapan Notaris, maka Notaris yang membuat Akta tersebut harus mempunyai kewenangan untuk membuat Akta tersebut sesuai tempat kedudukan dan wilayah jabatan.

3. Tanggung Jawab Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

a. Wewenang , Kewajiban dan Larangan bagi Notaris

Pasal 1 angka 1 UUJN-P menyatakan bahwa “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”. Ketentuan ini memberi garis yang tegas bahwa tugas utama seorang Notaris adalah membuat akta Otentik.

Berkaitan dengan kewenangan tersebut maka menurut Pasal 15 ayat (1) UUJN-P menyatakan bahwa :

- (1) Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang - undangan dan / atau dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

commit to user

- (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula :
- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
 - f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, dan g. membuat akta risalah lelang.
- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang – undangan.

Menurut G.H.S. Lumban Tobing, Wewenang Notaris meliputi 4 hal, yaitu:⁸⁴

- 1) Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu. Maksudnya adalah bahwa tidak semua akta dapat dibuat oleh Notaris. Akta - akta yang dapat dibuat oleh Notaris hanya akta-akta tertentu yang ditugaskan atau dikecualikan kepada Notaris berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- 2) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang (-orang) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat;
Maksudnya Notaris tidak berwenang membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Misalnya dalam Pasal 52 UUJN ditentukan bahwa Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/ suami, orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/ atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke

samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut menyebabkan akta Notaris tidak lagi berkedudukan sebagai akta otentik, tetapi hanya sebagai akta di bawah tangan.

- 3) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta dibuat. Maksudnya bagi setiap Notaris ditentukan wilayah jabatan sesuai dengan tempat kedudukannya. Untuk itu Notaris hanya berwenang membuat akta yang berada di dalam wilayah jabatannya. Akta yang dibuat di luar wilayah jabatannya hanya berkedudukan seperti akta di bawah tangan.
- 4) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Maksudnya adalah Notaris tidak boleh membuat akta selama masih cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian pula Notaris tidak berwenang membuat akta sebelum memperoleh Surat Pengangkatan (SK) dan sebelum melakukan sumpah jabatan.

Apabila salah satu persyaratan kewenangan tidak terpenuhi maka akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris tidak berstatus sebagai akta otentik dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta di bawah tangan apabila akta itu ditandatangani oleh para penghadap. Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya selain diberikan wewenang, diharuskan juga taat kepada kewajiban yang diatur oleh UUJN dan Kode Etik Notaris serta diwajibkan untuk menghindari larangan-larangan dalam menjalankan jabatannya tersebut.

Menurut Ira Koesoemawati & Yunirman Rijan⁸⁵, larangan bagi Notaris dapat disimpulkan ada 4 (empat) hal yaitu :

- a) Notaris dilarang menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;

⁸⁵ Ira Koesoemawati & Yunirman Rijan, *Ke Notaris*, Cet. I, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2009, hlm.8.

- b) Notaris dilarang meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari tujuh hari kerja tanpa alasan yang sah.
- c) Notaris dilarang melakukan rangkap jabatan dalam bentuk apa pun.
- d) Notaris dilarang melanggar hukum yang berlaku di Indonesia.

Sedangkan menyangkut Kewajiban Notaris , Menurut UUJN, Dalam menjalankan jabatannya Notaris mempunyai kewajiban yang harus dilaksanakan, kewajiban Notaris diatur dalam Pasal 16, yaitu:

- a) Bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum;
- b) Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c) Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- d) Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- e) Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/ janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- f) Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- g) Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- h) Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- i) Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang bersangkutan.

b. Akta Notaris yang dapat dikenakan sanksi sebagai akibat dari Kelalaian Notaris Menurut UUJN.

- 1) Hakikat Sanksi.

Sanksi merupakan alat pemaksa, selain hukuman, juga untuk mentaati ketetapan yang ditentukan dalam peraturan atau perjanjian tersebut.

Menurut Philipus M. Hadjon, sanksi merupakan alat kekuasaan yang bersifat hukum publik yang digunakan oleh penguasa sebagai reaksi terhadap ketidak patuhan pada norma hukum administrasi⁸⁶. Unsur – unsur sanksi yaitu :

- a) Sebagai alat kekuasaan;
 - b) Bersifat Hukum Publik
 - c) Digunakan oleh Penguasa
 - d) Sebagai reaksi terhadap ketidak patuhan
- 2) Sanksi Perdata Dalam UUJN-P Terhadap Akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

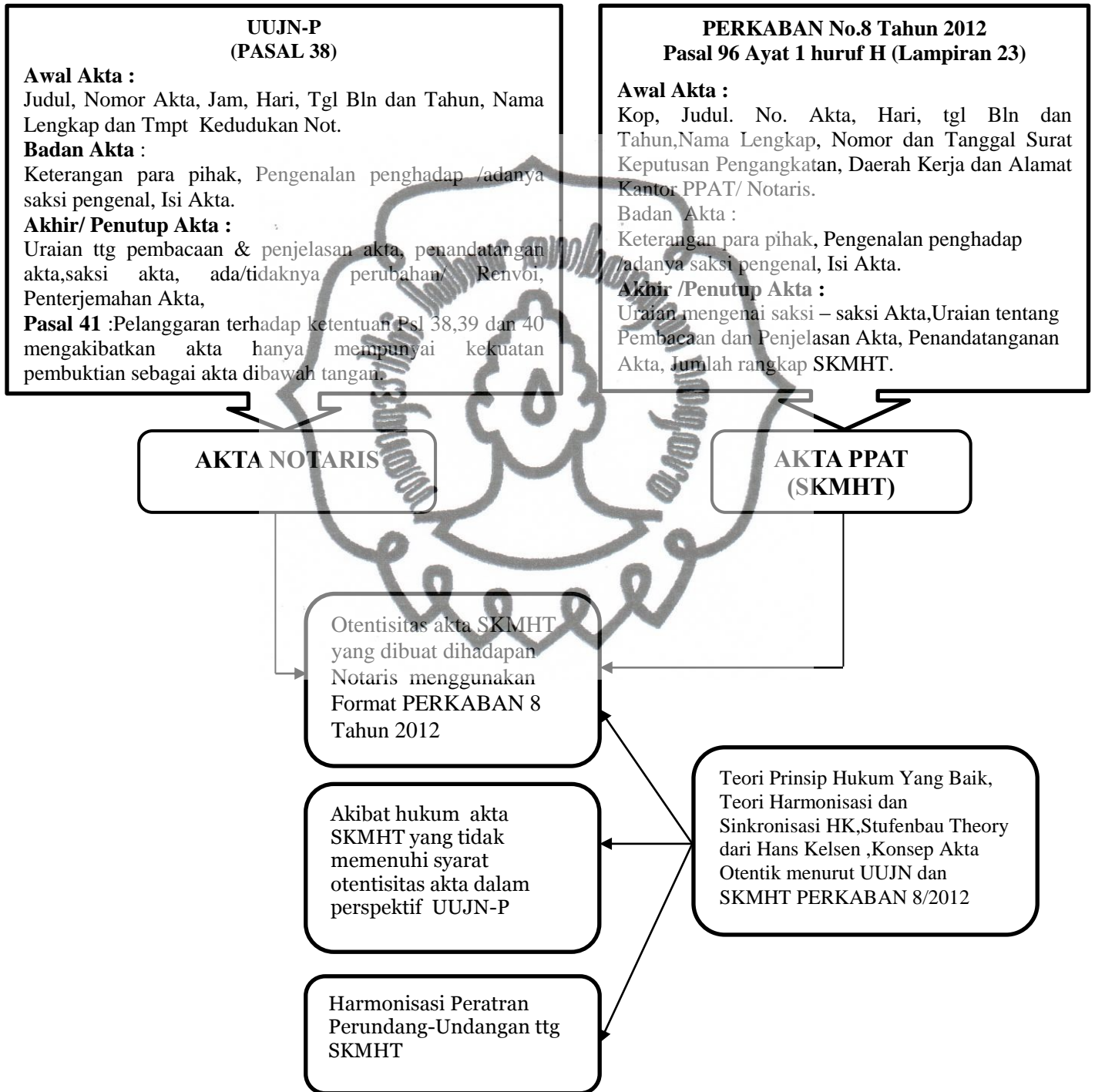
Jika dicermati maka tidak ada pasal khusus dalam UUJN-P yang mengatur tentang sanksi Perdata terhadap Notaris. Pasal – Pasal yang memuat tentang sanksi perdata kepada Notaris tersebar di beberapa Pasal dalam UUJN. Dalam kaitan dengan pelanggaran terhadap bentuk akta yang berkonsekwensi terhadap otentisitas akta maka dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 44 ayat (5), Pasal 48 ayat (3), Pasal 49, Pasal 50 ayat (5), Pasal 51 ayat (4) UUJN-P, yang pada intinya menegaskan bahwa akta yang tidak memenuhi syarat akta otentik mengakibatkan akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dapat menjadi alasan bagi para pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.

⁸⁶ Philipus M. Hadjon, dkk, *Pemerintah Menurut Hukum (Wet-en Rechthmatig Bestuur)*, Cetakan Pertama, Surabaya: Yuridika, 1993, hlm 245

C. Penelitian Yang Relevan

No	Nama Peneliti	Substansi	Pembeda
1.	Dewi Aulia Destiana, Penelitian Tesis, Tahun 2014, Program Magister Kenotariatan, Universitas Gadjah Mada- Jogyakarta	<i>Tinjauan Yuridis Terhadap Pembuatan SKMHT Oleh Notaris Dengan Mencantumkan Kop Notaris.</i> Hasil penelitiannya menyatakan bahwa Notaris boleh membuat akta dengan merujuk pada PERKABAN Nomor 8/2012. dengan menggunakan lembaga Renvoi untuk menyesuaikan dengan bentuk akta Notaris pada kepala akta.	Fokus disharmoni Norma & Notaris konsisten terhadap UUJN dan tidak boleh mengformat akta SKMHT sesuai PERKABAN 8/2012.
2.	Lingga Citra Herawan, Penelitian Tesis, Tahun 2013, Program Study Magister Kenotariatan Universitas Surabaya.	<i>Pengaturan Kewenangan Pembuatan SKMHT;</i> Hasil penelitian, SKMHT merupakan sebuah perjanjian perdata yang masuk dalam ranah KUHPerdata dan bukan Pertanahan sehingga Notaris yang berwenang membuat SKMHT bukan PPAT.	Fokus disharmoni norma dan tidak melihat aspek perjanjian sebagai pembeda
3.	Hadi Saputra Wijaya, Penelitian Tesis Tahun 2013, Program Study Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang,	<i>Kajian Hukum Terhadap SKMHT yang termuat dalam Pasal 15 ayat (1) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996.</i> Hasil penelitian menyatakan bahwa pada tataran normatif sudah ada perbedaan akan tetapi tataran praktis notaris tetap menggunakan format akta PERKABAN 8 Tahun 2012.	Fokus pada bentuk akta dengan membandingkan format PERKABAN Nomor 8/2012 dengan UUJN
4.	Alwesius, Opini, Jurnal Media Notaris/2013	SKMHT, Problem yang tidak boleh dipelihara	Tidak menggunakan Teori untuk menganalisa

D. Kerangka Berpikir:



Penjelasan Kerangka Berpikir :

Kewenangan Notaris dan PPAT untuk membuat Akta SKMHT sesuai amanat Pasal 15 ayat (1) UUHT telah menimbulkan persoalan yang serius pada tataran normatif yaitu antara Pasal 38 UUJN-P yang mengatur secara limitatif bentuk akta yang wajib dibuat oleh Notaris dan PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 yang mengatur tentang format akta SKMHT yang dapat digunakan oleh PPAT dan Notaris.

Study ini fokus pada isu yuridis SKMHT berformat PPAT yang dibuat dihadapan Notaris. Berlakunya PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 memunculkan persoalan bagi Notaris sebagai pejabat umum pembuat akta otentik. Di satu sisi, sebagai pejabat umum pembuat akta otentik seorang Notaris wajib tunduk pada Pasal 38 UUJN-P yang menetapkan secara khusus dan limitatif bentuk sebuah akta Notaris. Namun pada sisi lain, dalam praktek seorang Notaris diharuskan oleh Kantor Pertanahan setempat untuk membuat SKMHT berformat PPAT sebagaimana diwajibkan oleh PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 yang bentuk aktanya berbeda dengan bentuk akta sebagaimana yang diatur dalam Pasal 38 UUJN-P.

Ada 3 Persoalan yang hendak dikaji oleh Penulis melalui penelitian ini yaitu tentang :

- 1) Otentisitas akta SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris yang formatnya berdasarkan PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 dalam perspektif UUJN-P ?
- 2) Akibat hukum terhadap akta SKMHT yang tidak memenuhi syarat otentisitas Akta dalam perspektif UUJN-P ?
- 3) Model untuk melakukan harmonisasi dan sinkronisasi Peraturan Perundang-Undangan yang mengatur tentang Akta SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris agar memenuhi syarat otentisitas Akta.

Untuk menjawab pertanyaan penelitian tersebut maka penulis menggunakan Teori Harmonisasi dan Sinkronisasi Hukum, *Stufenbau Theory* dari Hans Kelsen, Prinsip Hukum yang baik, dan UUJN sebagai pedoman

commit to user

utama dalam melakukan analisa. KUHPPerdata juga penulis gunakan sebagai panduan dalam membahas syarat akta Otentik.

Harmonisasi dan Sinkronisasi terhadap Peraturan Perundang-Undangan yang mengatur tentang SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris dapat dilakukan melalui harmonisasi vertikal terhadap Peraturan Perundang-Undangan yang mengatur tentang SKMHT serta dapat dilakukan melalui Uji Materiil terhadap PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 ke Mahkamah Agung Republik Indonesia.



BAB III

METODE PENELITIAN

Dalam melaksanakan penelitian ini maka metode penelitian yang digunakan penulis dapat diuraikan sebagai berikut :

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah Penelitian hukum normatif (*normative law research*). Penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematik hukum, taraf sinkronisasi, perbandingan hukum dan sejarah hukum⁸⁷. Penelitian ini berangkat dari adanya disharmoni antar norma hukum dalam PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012, Pasal 96 ayat (1) huruf h (lampiran 23) dengan Pasal 38 UUJN-P berkaitan dengan bentuk akta SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mengkaji bahan – bahan hukum yang berasal dari berbagai peraturan perundang-undangan dan bahan lain dari berbagai literatur⁸⁸. Sebagai penelitian hukum normatif, cakupan penelitian ini meliputi 3 lapisan ilmu yaitu: Lapisan Dogmatik, Teori dan Filsafat Hukum. Dogmatik hukum diarahkan pada tata aturan yuridis untuk memahami bobot regulasi mengenai Akta Otentik dan (SKMHT). Teori hukum diarahkan pada konsep atau teori harmonisasi dan sinkronisasi hukum untuk menganalisis inkonsistensi/ disharmoni antar norma yang mengatur tentang seorang Notaris dalam membuat Akta SKMHT, dan *Stufenbau Teory* dari Hans Kelsen untuk memahami problem hierarki Norma dan bagaimana mengatasi disharmoni norma, sedangkan filsafat hukum diarahkan pada asas asas hukum, ide atau

⁸⁷ Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet. 1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. hlm. 52

⁸⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm 13

gagasan tentang suatu Akta otentik dan dapat dilakukan penafsiran mengenai suatu Akta otentik dan kaitannya dengan blanko SKMHT dalam Peraturan Perundang Undangan.

B. Metode Pendekatan

Terdapat beberapa pendekatan dalam penelitian hukum yaitu pendekatan per undang-undangan (*Statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*Comparative approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*)⁸⁹. Untuk membahas permasalahan dalam penelitian tesis ini, penulis menggunakan pendekatan – pendekatan sebagai berikut :

1. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*).

Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini, kemudian dikaitkan dengan permasalahan yang akan dibahas⁹⁰. Dalam penelitian ini pendekatan peraturan perundang-undangan digunakan untuk menelaah aspek pengaturan hukum tentang bentuk akta SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris, dengan mengkaji Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 dan PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012.

2. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*)

Pendekatan konseptual adalah pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum. Pendekatan ini menjadi penting karena pemahaman terhadap pandangan / doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan dalam ilmu hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi. Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada, misalnya belum atau tidak ada aturan hukum

⁸⁹ Peter Mahmud Marzuki, op cit.hlm 93. *commit to user*

⁹⁰ *Ibid*

untuk permasalahan yang diangkat.⁹¹ Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji konsep akta SKMHT sebagai akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, dengan asas dan teori – teori yaitu teori hierarki norma / *stufenbau teory* dari Hans Kelsen, teori harmonisasi dan sinkronisasi hukum, teori prinsip hukum yang baik, konsep akta otentik, konsep SKMHT.

C. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi :

1. Data primer yaitu data yang mempunyai kekuatan mengikat, berupa peraturan perundang-undangan, yurisprudensi serta perjanjian internasional antara lain :
 - a. Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - b. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
 - c. Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
 - d. Undang – Undang Negara Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan .
 - e. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).
 - f. PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012
2. Data sekunder yaitu data penunjang berupa teori-teori hukum dan pendapat para sarjana. Data sekunder dapat berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen resmi yaitu bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap data primer⁹². Data sekunder dalam penelitian ini terdiri atas : buku – buku hukum yang berkaitan mengenai jabatan Notaris, buku tentang teori harmonisasi dan sinkronisasi hukum, hierarki norma dan artikel dan karya tulis ilmiah yang diambil dari internet.

⁹¹ *Ibid*, hlm. 137.

⁹² *Ibid*, hlm. 141.

3. Data Tersier yaitu data yang dapat memberikan penjelasan terhadap data primer maupun data sekunder yang berupa kamus hukum, ensiklopedia dan kamus besar bahasa Indonesia.

D. Tehnik Pengumpulan Data

Tehnik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah tehnik telaah kepustakaan (*Study Document*). Tehnik tersebut dilakukan dengan mengumpulkan (menginventarisasi) bahan – bahan hukum yang dianggap berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, kemudian melakukan klasifikasi terhadap bahan – bahan hukum yang dikumpulkan. Bahan hukum dikumpulkan melalui prosedur inventarisasi dan identifikasi peraturan perundang-undangan, serta klasifikasi dan sistematisasi bahan hukum sesuai permasalahan penelitian. Studi kepustakaan dilakukan dengan cara membaca, menelaah, mencatat membuat ulasan bahan-bahan pustaka yang ada kaitannya dengan Akta otentik dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

E. Tehnik analisis data

Tehnik analisis yang digunakan terhadap bahan hukum yang telah terkumpul untuk menjawab permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah dilakukan dengan tehnik analisis kualitatif, artinya menguraikan data yang diolah secara rinci kedalam bentuk kalimat-kalimat (*deskriptif*). Deskriptif berarti menguraikan apa adanya terhadap suatu kondisi atau posisi dari proposisi – proposisi hukum atau non hukum. Berdasarkan hasil analisis ditarik kesimpulan secara *deduktif*, yaitu cara berpikir yang didasarkan pada fakta-fakta yang bersifat umum untuk kemudian ditarik suatu kesimpulan bersifat khusus.

F. Teknik Penafsiran hukum

Hasil analisa bahan hukum dalam penelitian ini akan diinterpretasikan menggunakan metode interpretasi sistematis dan interpretasi gramatikal⁹³ Tehnik Interpretasi (penafsiran) menurut Soedikno Mertokusumo merupakan salah satu metode penemuan hukum yang memberikan penjelasan gamblang tentang teks undang – undang agar ruang lingkup kaidah dalam undang - undang tersebut dapat diterapkan dalam peristiwa hukum tertentu⁹⁴.

Tehnik Interpretasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah interpretasi gramatikal (tata bahasa) dan interpretasi sitematis.

1. Interpretasi gramatikal disebut juga penafsiran tata bahasa adalah penafsiran kata – kata dalam undang – undang sesuai kaidah bahasa dan kaidah hukum tata bahasa⁹⁵. Bahasa merupakan sarana yang dipakai pembuat undang – undang untuk menyatakan kehendaknya. Oleh karena itu pembuat undang – undang harus memilih kata – kata yang jelas dan tidak dapat ditafsirkan secara berbeda– beda. Titik tolak dalam penafsiran menurut bahasa adalah bahasa sehari – hari.
2. Interpretasi sitematis adalah dengan melihat hubungan di antara aturan dalam suatu perundang – undangan yang saling bergantung⁹⁶. Suatu peraturan hukum tidak berdiri sendiri tetapi saling terkait dengan peraturan hukum lainnya. Dengan interpretasi sistematis dalam menafsirkan undang – undang tidak boleh menyimpang dari sistem peraturan perundang – undangan.

⁹³ Jimly Asshiddiqie. 1997. *Teori & Aliran Penafsiran Hukum Tata Negara*. Jakarta: Ind. Hill.Co. hlm: 17-18

⁹⁴ Soedikno Mertokusumo dalam Ahmad Rifai, *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Hukum Progresif*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 61.

⁹⁵ *Ibid*, hlm. 63.

commit to user

⁹⁶ Peter Mahmud Marzuki, *op.cit.* hlm 112.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

Terhadap 3 (tiga) pertanyaan penelitian yang diajukan dalam penelitian ini, ditemukan jawaban sebagai berikut:

1. Secara yuridis, dalam membuat SKMHT seorang Notaris sebagai pejabat umum pembuat akta otentik, tidak wajib tunduk pada PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 yang mewajibkan menggunakan format akta PPAT oleh karena secara hukum (berdasarkan Pasal 38 UUJN-P), kedudukan akta SKMHT berformat PPAT yang dibuat di hadapan Notaris tidak memenuhi syarat akta otentik karena : *Pertama* , Bentuk aktanya diatur dalam peraturan yang hierarkinya lebih rendah dari undang-undang, dalam hal ini adalah Peraturan Menteri; *Kedua*, Ada pertentangan antar norma yang mengatur tentang bentuk akta; *Ketiga*, Terjadi disharmoni pemahaman terhadap Pasal 15 Jo Pasal 17 UUHT.
2. Tindakan seorang Notaris membuat akta SKMHT berformat PPAT yang berdasarkan PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 dapat memunculkan akibat hukum, baik terhadap akta yang dibuatnya maupun terhadap Notaris yang membuat akta tersebut. Akibat hukum terhadap akta, sesuai dengan ketentuan Pasal 41 UUJN-P maka akta yang dibuat hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, sedangkan akibat hukum yang dapat ditanggung oleh Notaris adalah sanksi perdata berupa tuntutan ganti rugi, bunga , jika para pihak yang terlibat dalam akta merasa dirugikan dari akta tersebut.
3. Dibutuhkan harmonisasi dan sinkronisasi hukum secara vertikal untuk menyelesaikan disharmoni norma tentang akta SKMHT serta langkah untuk melakukan uji materil terhadap PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 ke Mahkamah Agung Republik Indonesia.

B. Pembahasan

Tiga masalah penelitian yang hendak dikaji dalam penelitian ini, memiliki pendasaran konsep dan teori yang berbeda. Oleh karena itu, bagi masing – masing masalah akan diajukan teori dan konsep yang dianggap relevan dengan pokok soal dalam masing – masing masalah tersebut.

1. Otentisitas Akta SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris yang formatnya berdasarkan PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 dalam perspektif UUIJN-P .

Dalam membuat akta SKMHT, seorang Notaris (secara yuridis) tidak wajib tunduk pada PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012, khususnya mengenai keharusan menggunakan format PPAT. Seorang Notaris dalam membuat akta harus konsisten untuk mentaati ketentuan dalam Pasal 38 UUIJN-P. Terdapat sejumlah alasan yang mendasari pendirian ini.

Pertama, Pasal 1868 KUHPerdara menyatakan bahwa :

“Suatu Akta otentik adalah suatu Akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang – Undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai – pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat di mana Akta dibuatnya, berwenang maupun yang berwenang untuk itu di tempat Akta itu dibuat”.

Pasal 1 angka 7 UUIJN-P menyatakan bahwa : Akta Notaris yang selanjutnya disebut akta adalah Akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

Merujuk pada Pasal 1868 KUHPerdara dan Pasal 1 angka 7 UUIJN-P , maka suatu Akta Notaris dikatakan sebagai Akta otentik apabila Akta tersebut memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Akta itu harus dibuat ”oleh“ (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan dengan Undang – Undang.

3. Pejabat Umum oleh atau dihadapan siapa Akta tersebut dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat Akta tersebut⁹⁷.

Pasal – pasal ini mengisyaratkan bahwa otentik atau tidaknya suatu Akta tidaklah cukup apabila Akta itu dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang saja, di samping itu Akta otentik haruslah dibuat menurut ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang. Demikian apabila suatu Akta dibuat oleh atau di hadapan Notaris akan tetapi tidak mengikuti bentuk dan tata cara yang ditetapkan oleh undang-undang maka sifat keotentikannya akan hilang atau tidak ada dan Akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai Akta dibawah tangan.

Pada tataran hierarki Peraturan perundang –undangan sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 7 ayat (1) Undang - Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan menguraikan tentang jenis dan hierarki peraturan perundang – undangan sebagai berikut :

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
- d. Peraturan Pemerintah;
- e. Peraturan Presiden;
- f. Peraturan Daerah Provinsi; dan
- g. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Jika merujuk pada hierarki peraturan tersebut maka tidak terdapat pengaturan yang tegas secara hierarki untuk peraturan setingkat menteri, namun demikian peraturan menteri tetap berlaku sesuai dengan Pasal 7 ayat (6) yang menyatakan bahwa : “Jenis peraturan perundang-undangan selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diakui keberadaannya dan

commit to user

⁹⁷G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cetakan 5, Jakarta Erlangga, 1999, hlm 8.

mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi”.

Sebagaimana diketahui bahwa dasar kewenangan Notaris dan PPAT dalam membuat SKMHT adalah merupakan amanat Pasal 15 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan / UUHT yang menyebutkan bahwa : “ Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan Akta Notaris atau akta PPAT”. Dengan adanya ketentuan ini maka seorang Notaris diberi wewenang oleh undang – undang untuk membuat SKMHT. Kewenangan Notaris untuk membuat SKMHT ini dapat dilakukan dengan membuat akta Notaris sesuai dengan UUN dan kewenangan seorang PPAT dalam membuat akta SKMHT adalah sesuai dengan PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012.

Dalam kaitan dengan hierarki norma peraturan perundang-undangan, Hans Kelsen yang terkenal dengan *Stufenbau Teory* telah memberikan dasar pemikiran yang kuat bahwa, norma-norma hukum itu berjenjang-jenjang dan berlapis-lapis dalam suatu hierarki tata susunan. Suatu norma yang lebih rendah berlaku, bersumber, dan berdasar pada norma yang lebih tinggi; demikian sebaliknya norma yang lebih tinggi berlaku, bersumber dan berdasar pada norma yang lebih tinggi lagi. Demikian seterusnya sampai pada suatu norma yang tidak dapat ditelusuri lebih lanjut dan bersifat hipotetis dan fiktif, yaitu Norma Dasar (*Grundnorm*). Norma dasar merupakan gantungan bagi norma-norma yang berada dibawahnya, sehingga suatu norma dasar itu dikatakan *pre supposed*. Dalam hal tata susunan/hierarki sistem norma, jika norma dasar itu berubah akan menjadi rusaklah sistem norma yang ada dibawahnya⁹⁸.

Pasal 1 angka 1 UUN-P menyatakan bahwa “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”. Selanjutnya

⁹⁸ Hans Kelsen dalam Farida Indrati Soeprapto, *Ilmu Perundang-Undangan : Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan*, Kanisius, Yogyakarta, 2010, hlm. 56.

dalam ketentuan Pasal 1 angka 7 UUJN – P menegaskan bahwa : “Akta Notaris yang selanjutnya disebut akta adalah Akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini”.

Menurut penulis, kewenangan Notaris sebagai pejabat umum pembuat akta otentik diatur dalam aturan yang lebih tinggi yaitu undang – undang dibandingkan dengan peraturan menteri yang secara hierarki lebih rendah dari undang – undang. . Dalam konteks ini, secara hukum kewajiban menaati aturan yang lebih tinggi harus lebih utama daripada menaati peraturan yang lebih rendah. Pengaturan khusus tentang penggunaan format PPAT bagi akta SKMHT yang diwajibkan oleh PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012, tidak bisa dipandang sebagai *lex specialis* karena kedudukan PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 tersebut tidak setara dengan UUJN. Doktrin *lex specialis derogat legi generale* hanya berlaku untuk aturan yang memiliki kedudukan yang sederajat. Secara doktrinal, ketidak sesuaian antara antara PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 dengan UUJN merupakan disharmonisasi norma, oleh karena itu untuk kasus seperti ini maka bagi seorang Notaris berlaku doktrin *lex superiori derogat legi inferiori* yang artinya peraturan yang hierarkinya lebih tinggi mengesampingkan peraturan yang hierarkinya lebih rendah. Dalam konteks penelitian ini artinya, seorang Notaris dalam membuat akta SKMHT harus tetap tunduk pada Pasal 38 UUJN-P , dan bukan pada PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012. Perlu diingat bahwa seorang PPAT tunduk pada ketentuan – ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan pelaksanaannya yang diatur dengan Peraturan Menteri termasuk PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012, lengkap dengan formulir dan tata cara pegisian blanko Akta yang tersedia secara lengkap sesuai dengan petunjuk pengisiannya. Seorang Notaris terikat pada bentuk Akta sebagaimana diatur dalam Pasal 38 UUJN-P yang merupakan pedoman utama seorang Notaris dalam menjalankan

jabatannya sehingga SKMHT yang dibuat Notaris memenuhi syarat – syarat untuk dinyatakan sebagai Akta Notaris yang mempunyai kekuatan sebagai Akta Otentik.

Kedua, jika dibaca secara cermat, maka bentuk akta yang diatur dalam PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 berbeda dengan bentuk akta yang diatur dalam Pasal 38 UUJN-P. Ada disharmoni antar Norma yang diatur dalam kedua peraturan tersebut.

Paralel dengan kondisi ini maka desideratum yang kelima dari Fuller mensyaratkan bahwa undang - undang yang dibuat tidak boleh saling bertentangan satu dengan yang lain (*non-contradictory*). Undang-Undang yang dibuat secara inkonsisten, yang tidak sejalan antara satu peraturan undang-undang dengan undang-undang lainnya akan membuat undang-undang tersebut tidak dapat dilaksanakan dalam praktek. Hal tersebut juga nantinya akan menyebabkan undang-undang yang telah dibuat tersebut menjadi tidak ditaati oleh anggota masyarakat. Anggota masyarakat menjadi bingung untuk menentukan ketentuan undang-undang mana yang harus mereka taati dan ikuti. Inkonsistensi menyebabkan gagalnya pembentukan hukum pada suatu masyarakat tertentu. Inkonsistensi tidaklah berarti semata - mata adanya pertentangan (*repugnant*) atau kontradiksi (*contradictive*), melainkan juga mencakup adanya ketidaksesuaian (*incompatibility*), atau tidak sejalan (*inconvenience*). Konsistensi tidak hanya berlaku bagi penggunaan istilah dalam rumusan kata-kata dalam suatu peraturan perundang-undangan melainkan juga harus meliputi konsistensi dalam konsepsi dan konstruksi / Bentuk hukum. Dalam hubungannya konsistensi dalam konsepsi hukum ini, penafsiran hukum memainkan peran yang cukup penting. Penafsiran hukum yang dilakukan tidak boleh keluar dari konsepsi hukum yang telah ada.

Sebagaimana yang diisyaratkan oleh Pasal 1 angka 7 UUJN-P yang menyatakan bahwa “Akta Notaris yang selanjutnya disebut akta adalah Akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut

bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini” . Selanjutnya jika mencermati syarat akta otentik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara maka dapat disimpulkan bahwa bentuk akta sangat menentukan otentisitas akta.

Untuk menguji otentisitas akta SKMHT maka dalam konteks penelitian ini penulis akan memaparkan bentuk akta yang diatur dalam kedua peraturan tersebut sehingga bisa ditemukan perbedaan dari bentuk akta yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dengan PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012.

Mengenai bentuk dan sifat dari Akta Notaris, telah diatur dalam Pasal 38 UUNJ-P yang menyebutkan bahwa :

- a. Setiap Akta Notaris terdiri atas:
 - 1) Awal Akta atau kepala Akta;
 - 2) Badan Akta; dan
 - 3) Akhir atau penutup Akta.
- b. Awal Akta atau kepala Akta memuat:
 - 1) Judul Akta;
 - 2) Nomor Akta;
 - 3) Jam, hari, tanggal, bulan dan tahun; dan
 - 4) Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
- c. Badan Akta memuat :
 - 1) Nama Lengkap, tempat dan tanggal lahir, Kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan / atau orang yang mereka wakili;
 - 2) Keterangan mengenai kedudukann bertindak penghadap;
 - 3) Isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
 - 4) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap tiap saksi pengenal;
- d. Akhir atau Penutup Akta memuat :
 - 1) Uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7)
 - 2) Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
 - 3) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap – tiap saksi Akta; dan
 - 4) Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang

dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

Sedangkan bentuk akta SKMHT sesuai Pasal 96 ayat (1) huruf h (lampiran 23) PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 adalah sebagai berikut :

- a. Awal Akta SKMHT yang terdiri dari :
 - 1) Judul
 - 2) Nomor Akta
 - 3) Hari, Tanggal, Bulan dan Tahun
 - 4) Nama Lengkap, Nomor dan Tanggal Surat Keputusan Pengangkatan, Daerah Kerja dan Alamat Kantor PPAT/ Notaris.
- b. Badan Akta SKMHT terdiri dari :
 - 1) Komparasi para pihak
 - 2) Pengenalan penghadap /adanya saksi pengenalan
 - 3) Isi Akta
- c. Akhir Akta SKMHT terdiri dari :
 - 1) Uraian mengenai saksi – saksi Akta
 - 2) Uraian tentang Pembacaan dan Penjelasan Akta
 - 3) Penandatanganan Akta
 - 4) Jumlah rangkap SKMHT.

Mencermati bentuk akta yang diatur dalam kedua peraturan tersebut maka ada beberapa perbedaan yang bisa ditunjukkan khususnya berkaitan dengan tata cara pengisiannya pada awal akta /kepala akta dan akhir akta.

a. Awal akta

- 1) Jika mengikuti PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012, pada bagian awal akta / kepala akta, sebelum judul akta dibuat kop nama Notaris. Pencantuman Kop nama Notaris dan pencantuman Surat Keputusan Pengangkatan Notaris dan alamat Notaris tidak terdapat dalam Pasal 38 UUJN-P, sehingga pertanyaannya adalah apakah pencantuman kop dan nama Notaris secara formalitas telah melanggar ketentuan Pasal 38 UUJN-P ? Menurut penulis, SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris tapi bentuknya tidak sesuai karena menggunakan kop Notaris bertentangan dengan Pasal 38 UUJN-P, khususnya pada bagian awal akta. Hal ini

sesuai dengan pendapat Habib Adjie⁹⁹, yang menyatakan bahwa akta SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris dengan menggunakan blanko akta SKMHT versi PERKABAN disebutnya sebagai akta Oplosan karena menyalahi formalitas akta dan melanggar Pasal 38 UUJN-P.

- 2) Perbedaan yang kedua pada bagian awal Akta, dari kedua ketentuan tersebut adalah keterangan mengenai jam pembuatan Akta SKMHT. Pada PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 tidak tercantum keterangan tentang jam pembuatan akta di awal akta.

Menurut penulis, ketentuan mengenai jam ini sangat penting untuk menjaga kualitas dari suatu Akta, karena dalam praktek sering terjadi suatu istilah yang dikenal sebagai "pabrik Akta", dimana dalam satu hari seorang Notaris dapat membuat ratusan Akta. Dengan diadakannya ketentuan mengenai jam ini, maka dapat memastikan apakah benar Akta tersebut telah dilakukan secara wajar atau tidak.

b. Akhir Akta.

Perbedaan bentuk akhir akhir akta dari kedua peraturan tersebut dapat diuraikan sebagai berikut :

Mencermati uraian tentang bentuk akhir Akta / penutup Akta sebagaimana yang diatur dalam kedua peraturan tersebut maka dapat diketahui bahwa akhir atau penutup Akta yang diatur dalam blanko Akta SKMHT yang diterbitkan oleh BPN RI sesuai PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 terdapat perbedaan dengan akhir akta yang diatur dalam UUJN.

Menurut penulis ada 3 (tiga) hal penting yang berbeda yang berkonsekwensi pada otentisitas akta yaitu :

- 1) Tidak terdapatnya keterangan tempat penandatanganan Akta;
- 2) Tidak terdapat penerjemahan Akta (apabila ada); dan
- 3) Uraian mengenai tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat

commit to user

⁹⁹ Habib Adjie, *op.cit.*, hlm.52.

berupa penambahan, pencoretan, pencoretan dengan penggantian/
Renvoi.

Mengenai keterangan tentang tempat penandatanganan Akta, salah satu syarat dari Akta otentik adalah kewenangan pejabat yang membuat Akta ditempat Akta tersebut dibuat. Kewenangan Notaris tersebut dapat dilihat melalui keterangan mengenai kedudukan Notaris diawal Akta dan keterangan mengenai tempat penandatanganan Akta yang tercantum dalam akhir atau penutup Akta. Oleh karena itu, pencantuman keterangan mengenai tempat penandatanganan Akta adalah suatu hal yang sangat penting untuk dapat menentukan bahwa Akta tersebut telah dibuat dihadapan Notaris yang berwenang. Jika Notaris dalam membuat Akta diluar wilayah jabatannya maka Akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Ketiadaan pencantuman tempat penandatanganan Akta dalam SKMHT juga telah melanggar ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1868 , Pasal 1869 KUHPerdara, Pasal 1 angka 1, Pasal 1 angka 7, Pasal 38 ayat (4) UUIJN-P, sehingga dapat disimpulkan bahwa apabila suatu Akta cacat dalam bentuknya maka Akta tersebut tidak dapat diperlakukan sebagai Akta otentik.

Perubahan / Renvoi merupakan bagian lain yang juga sangat mempengaruhi otentisitas sebuah Akta. Prinsipnya isi akta dilarang untuk dilakukan perubahan. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 48 UUIJN-P yang menyatakan bahwa :

- 1) Isi akta dilarang untuk diubah dengan :
 - a) Diganti;
 - b) Ditambah;
 - c) Dicoret;
 - d) Disisipkan;
 - e) Dihapus dan /atau
 - f) Ditulis tindih;
- 2) Perubahan isi akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d dapat dilakukan dan sah

commit to user

jika perubahan tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi dan Notaris.

- 3) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya ,ganti rugi,dan bunga kepada Notaris.

Ketentuan ini hendak menegaskan bahwa UUJN-P memberi ruang penting bagi perubahan isi akta dengan syarat yang sudah ditentukan,dan bila dilanggar maka berkonsekwensi terhadap akta, karena akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Selanjutnya berkaitan dengan perubahan akta/ Renvoi, juga ditegaskan dalam Pasal 49 , Pasal 50 , Pasal 51 UUJN-P. Dalam kaitan dengan penutup akta, sebagaimana diatur dalam Pasal 50 UUJN-P menegaskan bahwa :

- (1) Jika dalam akta, perlu dilakukan pencoretan huruf, atau angka, pencoretan dilakukan sedemikian rupa sehingga tetap dapat dibaca sesuai dengan yang tercantum semula, dan jumlah kata, huruf atau angka yang dicoret dinyatakan pada sisi kiri akta.
- (2) Pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan sah setelah diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi,dan Notaris.
- (3) Dalam hal terjadi perubahan lain terhadap pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), perubahan itu dilakukan pada sisi kiri akta sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (2).
- (4) Pada Penutup setiap akta dinyatakan tentang ada atau tidak adanya perubahan atas pencoretan.
- (5) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1),ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) serta dalam Pasal 38 ayat (4) huruf d tidak dipenuhi, akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya,ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

Pasal ini menegaskan bahwa pada Akhir / Penutup akta harus diuraikan dengan tegas mengenai tidak adanya perubahan yang

terjadi dalam pembuatan akta atau tentang adanya perubahan dalam akta yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau pencoretan dengan penggantian serta jumlah perubahannya. Selanjutnya dinyatakan secara tegas bahwa jika syarat tentang perubahan tidak dinyatakan dalam penutup akta maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Selain perbedaan pada bagian awal dan akhir akta sebagaimana diuraikan diatas, jika mencermati tata cara pengisian blanko akta SKMHT yang tersedia dan diatur dalam Pasal 96 ayat (1) huruf h (lampiran 23), maka terdapat perbedaan yang lain yaitu pada setiap halaman akta wajib dicantumkan lembar halaman akta dan pada sudut kiri bagian akhir lembar akta dicantumkan lagi judul aktanya, nama Notarisnya dan daerah kerja. Ketentuan ini tidak terdapat dalam Bentuk akta yang diatur dalam Pasal 38 UUJN - P baik pada awal akta, Badan akta maupun akhir akta. Menurut penulis, hal ini telah menyalahi formalitas akta sebagaimana diatur dalam Pasal 38 UUJN-P.

Uraian ketentuan mengenai bentuk Akta Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 38 UUJN-P tersebut di atas dan jika dibandingkan dengan bentuk blanko Akta SKMHT sebagaimana tercantum dalam huruf H (lampiran 23) Pasal 96 ayat (1) PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 maka dapat terlihat bahwa ternyata bagian awal dan akhir Akta dari blanko SKMHT tersebut tidak sesuai dengan bentuk Akta sebagaimana yang diatur dalam Pasal 38 UUJN-P, sehingga Akta yang termuat dalam blanko tersebut tidak memenuhi kriteria sebagai Akta Notaris.

Ketiga, Dalam dunia akademik dan praktis juga memunculkan perdebatan tentang apakah seorang notaris berwenang membuat surat

atau akta ? Berkaitan dengan hal ini, Habib Adjie¹⁰⁰, secara tegas menyatakan bahwa Notaris tidak berwenang membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sesuai ketentuan PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 tapi Notaris berwenang membuat Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (AKMHT) sesuai Pasal 15 ayat (1) UUJN dan Pasal 38 UUJN.

Ada beberapa alasan yang mendasari pemikiran ini yaitu :

- 1) Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Jo Pasal 15 ayat (1) UUJN-P, kewenangan seorang Notaris adalah membuat akta (otentik), bukan membuat surat, sehingga Notaris berwenang secara hukum membuat Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (AKMHT) dan Bukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan bentuknya harus sesuai dengan Pasal 38 UUJN-P.
- 2) Akta ini dibuat dalam Minuta sehingga dapat dibuat salinannya atau dalam bentuk *in Originali*.
- 3) Pasal 16 ayat (2) dan (3) menegaskan bahwa :
 - (2). Pasal menyimpan minuta akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku dalam hal Notaris mengeluarkan akta dalam bentuk *originali*.
 - (3). Akta *originali* sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah :
 - a. Akta pembayaran uang sewa, bunga dan pensiun;
 - b. Penawaran pembayaran tunai
 - c. Protes atas tidak dibayar/ tidak diterimanya surat berharga;
 - d. **Akta Kuasa**
 - e. Keterangan Kepemilikan atau
 - f. Akta lainnya berdasarkan Peraturan Perundang-undangan.

¹⁰⁰ Habib Adjie, *Notaris Tidak berwenang membuat SKMHT sesuai PERKABAN 8 Tahun 2012 tapi berwenang membuat AKMHT berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Jo Pasal 38 UUJN-P*, Jurnal Hukum Online, Diunduh, Jumat, 20 Mei 2016, Pukul.10 00 WIB.

(4). PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 tidak mengatur SKMHT untuk Notaris tapi untuk PPAT.

Keempat, Mencermati ketentuan Pasal 15 dan Pasal 17 UUHT berikut penjelasannya, demikian pula dalam Pasal - Pasal lainnya dari UUHT, tidak tercantum pengaturan lebih lanjut tentang SKMHT yang dibuat di hadapan Notaris, sehingga jika menggunakan penafsiran gramatikal, maka untuk pembuatan SKMHT oleh Notaris dapat diartikan diserahkan sepenuhnya pada Peraturan Perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan Notaris. Selanjutnya, dalam kaitan dengan syarat seorang pejabat umum, maka kewenangan Notaris untuk membuat Akta otentik diatur dalam Pasal 1 butir 1 UUIJN- P yang menyatakan bahwa :

“ Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat Akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang – undang lainnya”.

Dari ketentuan Pasal 1 butir 1 UUIJN-P tersebut wewenang utama dari Notaris adalah membuat Akta otentik. Otentisitas dari Akta Notaris bersumber dari ketentuan Pasal 1 UUIJN-P tersebut, Notaris dijadikan seorang pejabat umum, sehingga Akta yang dibuat Notaris dalam kedudukannya sebagai pejabat umum tersebut memperoleh sifat Akta otentik, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara.

Jika hal ini dikaitkan dengan PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 , maka sebenarnya materi yang diatur dalam Peraturan tersebut tidak mengatur SKMHT untuk Notaris, tapi khusus untuk PPAT. Dasar SKMHT adalah Pasal 15 ayat (1) UUHT yang memberi kewenangan kepada Notaris atau PPAT untuk membuat Akta SKMHT. Khusus terhadap PPAT , Menteri Negara Agraria / Ka BPN (sekarang Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia) kemudian mengeluarkan

PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 yang mengatur soal formolir Akta SKMHT. Pertanyaannya adalah apakah Notaris terikat pada isi Lampiran SKMHT, sebagaimana yang ditetapkan dalam PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 ?

Menurut penulis, Jika di telaah, dalam ketentuan yang tercantum dalam Pasal 15 dan Pasal 17 berikut penjelasannya, demikian pula dalam Pasal-Pasal lainnya dari UUHT, tidak tercantum pengaturan lebih lanjut tentang SKMHT yang dibuat di hadapan Notaris, sehingga bisa kita gunakan tafsirkan bahwa untuk pembuatan SKMHT ini diserahkan sepenuhnya pada Peraturan Perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan Notaris, dengan ketentuan harus mengikuti materi muatan maupun syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 15 UUHT. Pengaturan yang demikian itu sudah pada tempatnya, mengingat hal ihwal yang berkenaan dengan tugas jabatan Notaris pada waktu itu telah diatur dalam *Reglement op Het Notaris-Ambt*, S. 1860, Nomor 3, yang sejak tanggal 6 Oktober 2004 telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku, sekaligus digantikan oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, yang selanjutnya dirubah dengan Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Seperti halnya pengaturan dalam *Reglement op Het Notaris-Ambt*, S. 1860, Nomor 3, sebagian dari isi UUJN berikut peraturan pelaksanaannya mengatur tentang hal-hal yang wajib diikuti oleh setiap Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya, yang apabila dilanggar mengakibatkan Akta yang dibuat oleh atau di hadapannya hanya mempunyai kekuatan pembuktian seperti Akta di bawah tangan, bahkan batal. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Notaris tidak perlu terikat dengan isi lampiran SKMHT sebagaimana diatur dalam PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012. Notaris harus konsisten dengan ketentuan dalam UUHT maupun UUJN, sehingga dalam kaitan dengan *commit to user* Akta SKMHT , menurut penulis,

materi / isi Akta SKMHT wajib terikat dengan UUHT sedangkan mengenai Bentuk dan prosedur pembuatan Aktanya, Notaris terikat pada Pasal 38 UUJN-P, Oleh karena itu selanjutnya menurut penulis, jika Notaris dalam membuat SKMHT masih menggunakan blanko akta SKMHT sesuai PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012, maka Notaris telah bertindak di luar kewenangannya, sehingga SKMHT tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagai Akta otentik, tapi hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai Akta di bawah tangan.

Persoalan lain yang bisa diperdebatkan dalam kaitan antara PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 adalah soal kedudukan PPAT sebagai Pejabat Umum yang berwenang untuk mengeluarkan Akta otentik. Dalam penjelasan umum angka 7 alinea kedua UUHT dinyatakan bahwa :

”Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, P.P.A.T. adalah pejabat umum yang berwenang membuat Akta pemindahan hak atas tanah dan Akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk Aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka Akta-Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan Akta otentik”.

Menurut penulis, jika menggunakan penafsiran sistematis maka sejak lembaga P.P.A.T. dikenal secara resmi, yaitu sejak adanya Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 sampai dengan ditetapkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ”belum ada” undang – undang atau peraturan Perundang-undangan yang menyatakan atau menetapkan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum / ”*openbare ambtenaar*”. Oleh karena itu bukan mustahil pada waktu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ditetapkan, telah terjadi disharmoni pemahaman antara pengertian PPAT dengan Notaris, berhubung sampai dengan ditetapkannya Undang-Undang tersebut,

hanya Notaris yang berkedudukan sebagai "openbare ambtenaar / Pejabat Umum", sebagaimana diatur dalam Reglement Op Het Notaris-Ambt, S. 1960, Nomor 3, Pasal 1868 K.U.H. Perdata.

Hal ini berbeda dengan pendapat Matome M.Ratiba dalam tulisannya *Convecaying Law for Paralegals and Low Students* menyebutkan bahwa : " *Notary is a Qualified attorneys which is admitted by the court and is an officer of the court in both his office as notary and attorney and as notary he enjoys special privileges*"¹⁰¹. Dapat diterjemahkan sebagai berikut : Notaris adalah pengacara yang berkualifikasi yang diakui oleh Pengadilan dan petuhgas pengadilan baik kantor sebagai Notaris dan pengacara dan sebagai Notaris ia menikmati hak – hak istimewa.

Penetapan PPAT sebagai pejabat umum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tersebut diikuti dan bahkan dijadikan dasar oleh peraturan perundang-undangan berikutnya, antara lain : Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah sebuah kondisi in konsistensi antar norma.

2. Akibat hukum terhadap akta SKMHT yang dibuat di hadapan Notaris dan tidak memenuhi syarat akta otentik dalam perspektif UUJN-P.

Untuk menjawab pertanyaan ini maka rujukan konsep yang dipakai sebagai pisau analisa adalah UJUN yang menjadi pedoman bagi seorang Notaris dalam menjalankan tanggungjawabnya. Pada bagian ini kita akan menganalisis akibat hukum terhadap akta SKMHT yang tidak memenuhi syarat sebagai akta otentik dan akibat hukum yang mesti ditanggung oleh seorang Notaris apabila SKMHT yang di buatnya hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai Akta di bawah tangan.

¹⁰¹ Matome M. Ratiba, *Convecaying Law For Paralegals and Law Students*, Fordham Internatonal Law, Vol. 22, 1999, hlm.2330.

a. Akibat hukum terhadap Akta SKMHT

Dari analisa terhadap otentisitas akta SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris sebagaimana yang digambarkan sebelumnya maka jelas tergambar bahwa ada beberapa syarat formiil yang berkaitan dengan bentuk akta yang tidak dapat dipenuhi oleh format akta SKMHT yang diatur dalam PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012, khususnya yang berkaitan dengan awal akta dan akhir/penutup akta, jika dikaitkan dengan bentuk akta yang diatur dalam Pasal 38 UUJN-P. Dengan tidak terpenuhinya syarat formiil yang berkaitan dengan bentuk akta tersebut maka akta SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris dengan menggunakan format akta PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 tidak memenuhi syarat sebagai akta otentik.

Menurut ketentuan Pasal 1869 KUHPdata menyatakan bahwa: "Suatu Akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai dimaksud diatas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak". Demikian halnya dengan Pasal 41 UUJN-P yang menyatakan bahwa : "Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan".

Jika kedua ketentuan tersebut dikaitkan dengan Pasal 1 butir 7 UUJN-P yang menyatakan bahwa : "Akta Notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tatacara yang ditetapkan dalam Undang – Undang ini", maka dapat disimpulkan bahwa Akta Notaris yang tidak sesuai dengan bentuk yang ditetapkan dalam UUJN , karena terdapat cacat dalam bentuknya, maka akta Notaris tersebut tidak dapat dipergunakan sebagai akta otentik. Akibat hukumnya adalah akta

tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, apabila akta tersebut ditandatangani oleh para pihak.

Mengacu pada pendapat G.H.S.Lumban Tobing¹⁰², tentang perbedaan terbesar antara akta otentik dengan akta di bawah tangan maka akta dibawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial dan kemungkinan akan hilangnya akta yang dibuat di bawah tangan lebih besar dibandingkan dengan Akta otentik. Akta Otentik memiliki kekuatan pembuktian lahir sesuai dengan asas *acta publica probant seseipsa*, sedang akta di bawah tangan tidak mempunyai kekuatan lahir.¹⁰³ Hal ini berarti bahwa akta di bawah tangan baru berlaku sah, jika yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangannya itu, artinya jika tanda tangan telah diakui kebenarannya oleh yang bersangkutan, barulah akta itu berlaku sebagai alat bukti sempurna bagi para pihak yang bersangkutan (Pasal 1875 KUH Perdata).

Dengan tidak terpenuhinya syarat otentisitas akta itu, maka menurut penulis, SKMHT yang dibuat oleh Notaris tersebut tidak dapat dijadikan dasar dalam pembuatan APHT. Sebagaimana diketahui bahwa, ketika SKMHT tidak dapat dijadikan dasar dalam pembuatan APHT maka pihak kreditor akan terancam untuk tidak memiliki hak sebagai kreditor konkuren yang mempunyai kekuatan eksekutorial terhadap objek yang dijaminakan karena akan berlaku ketentuan jaminan umum, dengan demikian SKMHT nya juga menjadi batal demi hukum.

Menurut Habib Adjie¹⁰⁴, Istilah Akta di bawah tangan dan Akta yang batal demi hukum adalah dua hal yang berbeda dan memiliki akibat hukum yang berbeda. Istilah Akta di bawah tangan berkaitan dengan nilai pembuktian suatu alat bukti. Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang isi dan tandatangan

¹⁰² G. H. S. Lumban Tobing, *loc.cit.*

¹⁰³ Viktor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *op.cit*, hlm. 37-38.

¹⁰⁴ Habib Adjie (c), "*Hukum Notaris Indonesia*", Jakarta : PT.Refika Aditama, 2009, hlm.203

yang tercantum di dalamnya diakui oleh para pihak. Jika salah satu pihak mengingkarinya, maka nilai pembuktian tersebut diserahkan kepada hakim. Sementara itu istilah batal demi hukum merupakan istilah yang biasa dipergunakan untuk menilai suatu perjanjian jika tidak memenuhi syarat objektif sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

b. Akibat Hukum terhadap Notaris.

Dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat, seorang Notaris sebagai profesional harus bertanggungjawab kepada dirinya sendiri dan kepada masyarakat. Bertanggung jawab kepada diri sendiri artinya bekerja karena integritas moral, intelektual dan profesional sebagai bagian dari kehidupannya. Dalam memberikan pelayanan, seorang yang bekerja secara profesional selalu menjaga cita – cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban hati nurani bukan sekedar mencari keuntungan pribadi. Bertanggung jawab kepada masyarakat artinya kesediaan untuk memberikan pelayanan sebaik mungkin sesuai dengan profesinya, tanpa membeda bedakan, serta bertanggung jawab menanggung segala resiko yang timbul akibat pelayanan yang diberikan dari jasa Notaris.

Dengan kewenangan dalam membuat Akta otentik tersebut maka Notaris dituntut untuk :

- 1) Melakukan pembuatan Akta dengan baik dan benar. Artinya Akta yang dibuat itu menaruh kehendak hukum dan permintaan pihak yang berkepentingan karena jabatannya.
- 2) Menghasilkan Akta yang bermutu . Artinya Akta yang dibuat itu harus sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya bukan dibuat buat. Notaris harus dapat menjelaskan kepada para pihak yang berkepentingan tentang kebenaran isi dan prosedur Akta yang dibuatnya.

3) Menghasilkan Akta yang berdampak positif . Artinya siapapun akan mengakui Akta Notaris tersebut karena mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Dengan demikian, seorang Notaris memiliki tanggung jawab besar terhadap produk Akta yang dibuatnya, dengan menghadirkan Akta yang baik dan benar,bermutu dan berdampak positif. Harapan itu hanya bisa diwujudkan nyatakan jika seorang Notaris dalam bekerja tunduk dan taat kepada UUJN dan Kode Etik Notaris.

Kewenangan utama dari seorang Notaris adalah membuat Akta otentik. Kewenangan yang tidak ada pada profesi lain, oleh karena itu keotentikan suatu Akta Notaris adalah suatu hal yang sangat penting. Itulah sebabnya seorang klien mempercayakan kepada seorang Notaris untuk dibuatkan Akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang dikehendaki oleh penghadap untuk dibuatkan suatu Akta yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Begitu pentingnya makna alat bukti yang sempurna maka seorang Notaris dapat dituntut untuk mengganti biaya , ganti rugi dan bunga oleh pihak yang mendapat kerugian yang diakibatkan karena Akta yang dibuat Notaris hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai Akta dibawah tangan. Demikian sebagaimana diatur dalam UUJN.

Jika dicermati maka tidak ada Pasal khusus dalam UUJN-P yang mengatur tentang sanksi perdata terhadap Notaris. Pasal – Pasal yang memuat tentang sanksi perdata kepada Notaris tersebar di beberapa Pasal dalam UUJN. Dalam kaitan dengan pelanggaran terhadap bentuk akta yang berkonsekwensi terhadap otentisitas akta maka dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 44 ayat (5) , Pasal 48 ayat (3) , Pasal 49, Pasal 50 ayat (5), Pasal 51 ayat (4) UUJN-P, yang pada intinya menegaskan bahwa akta yang tidak memenuhi syarat akta otentik mengakibatkan akta tersebut hanya mempunyai kekuatan

pembuktian sebagai akta di bawah tangan dapat menjadi alasan bagi para pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris. Dengan demikian dapat ditafsirkan bahwa ada ruang yang dibuka oleh UUJN untuk Notaris dapat digugat secara perdata oleh pihak yang merasa dirugikan dalam akta, karena semula akta tersebut diharapkan dapat menjadi alat bukti yang sempurna tetapi karena kesalahan dalam membuat akta sehingga melanggar ketentuan bentuk akta otentik sebagaimana diatur dalam UUJN. Gugatan perdata ke Pengadilan dapat berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.

Sanksi merupakan alat pemaksa selain juga sebagai hukuman dan juga agar para pihak mentaati ketetapan yang ditentukan dalam peraturan atau perjanjian¹⁰⁵. Sanksi juga diartikan sebagai alat pemaksa sebagai hukuman jika tidak taat kepada perjanjian¹⁰⁶. Sementara itu menurut Philipus M. Hadjon, sanksi merupakan alat kekuasaan yang bersifat hukum publik yang digunakan oleh penguasa sebagai reaksi terhadap ketidak patuhan pada norma hukum administrasi¹⁰⁷.

Dalam sebuah aturan hukum, pencatuman sanksi merupakan sebuah kewajiban, hal ini dikarenakan jika sebuah peraturan hukum tidak akan dapat ditegakkan jika pada bagian akhir tidak mencantumkan mengenai sanksi. Tidak ada gunanya memberlakukan kaidah-kaidah hukum manakala kaidah - kaidah itu tidak dapat dipaksakan melalui sanksi dan menegakkan kaidah-kaidah yang di maksudkan secara prosedural (hukum acara)¹⁰⁸.

Jika dicermati lebih mendalam maka ketentuan – ketentuan dalam UUJN yang mengatur mengenai sanksi perdata terhadap

¹⁰⁵ N.E. Algra, H.R.W.Gokkel dkk, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae, Belanda Indonesia*, Jakarta, Binacipta, 1983, hlm.496

¹⁰⁶ S.Wojowasito, *Kamus Umum Belanda-Indonesia*, Jakarta , Ichtiar Baru-Van Hoeve, 1995, hlm.560.

¹⁰⁷ Philipus M. Hadjon, dkk, *loc.cit.* *commit to user*

¹⁰⁸ *Ibid*

Notaris tidak mengatur tentang mekanisme penerapan sanksi. Tanpa adanya sebuah pengaturan mengenai mekanisme penerapan sanksi perdata terhadap Notaris, dapat membuka kemungkinan interpretasi bahwa pembuktian terhadap Akta Notaris yang terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi Akta di bawah tangan dapat dilakukan secara sepihak tanpa harus melalui proses gugatan ke pengadilan.

Menurut penulis hal demikian tentu sangat bertentangan dengan ketentuan pasal 1877 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa :

“Jika seorang memungkiri tulisan atau tanda tangannya, ataupun jika para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripadanya menerangkan tidak mengakuinya, maka Hakim harus memerintahkan supaya kebenaran dari tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka pengadilan.”

Selanjutnya penulis berpendapat bahwa, Akta Notaris tidak dapat dinilai atau dinyatakan secara langsung secara sepihak memiliki kekuatan pembuktian sebagai Akta di bawah tangan atau batal demi hukum oleh para pihak yang namanya tercantum dalam Akta atau oleh orang lain yang berkepentingan dalam Akta tersebut. Sebagaimana pendapat Sjaifurrachaman, penilaian terhadap Akta Notaris yang terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi Akta di bawah tangan karena melanggar ketentuan dalam UUJN tidak dapat dilakukan oleh Majelis Pengawas Notaris atau bahkan oleh para pihak yang namanya tercantum dalam Akta Notaris¹⁰⁹. Penilaian Akta Notaris yang memiliki kekuatan pembuktian sebagai Akta di bawah tangan harus melalui proses gugatan ke pengadilan umum untuk membuktikan, apakah Akta Notaris melanggar ketentuan-ketentuan dalam pasal – pasal yang berkaitan dengan ancaman sanksi perdata terhadap Notaris.

¹⁰⁹ Sjaifurrachaman, *Aspek Pertanggung jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung. 2011, hlm 228.

Menurut penulis, jika ada pihak atau penghadap menilai atau menganggap atau mengetahui bahwa Akta Notaris melanggar ketentuan-ketentuan dalam UUJN, maka para pihak yang memberikan penilaian tersebut harus dapat membuktikannya melalui proses peradilan (gugatan) dan meminta penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga. Selanjutnya, atas gugatan pihak yang merasa dirugikan oleh Notaris yang Aktanya terdegradasi kekuatan pembuktiannya karena melanggar ketentuan – ketentuan yang berkaitan dengan bentuk akta Notaris dalam UUJN, maka Notaris berhak untuk memberikan perlawanan atau penjelasan. Jika dalam proses peradilan penggugat dapat membuktikan gugatannya, dan pengadilan memutuskan Akta Notaris memiliki kekuatan sebagai Akta di bawah tangan atau batal demi hukum, maka barulah Hakim dapat membebaskan tuntutan penggugat kepada Notaris berupa penggantian biaya, ganti rugi, atau bunga. Demikian pula jika ternyata gugatan tersebut tidak terbukti atau ditolak oleh Hakim, maka tidak menutup kemungkinan Notaris yang sebelumnya digugat mengajukan gugatan kepada para pihak yang sebelumnya telah menggugatnya. Hal ini sebagai upaya untuk mempertahankan hak dan kewajiban Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berkaitan dengan Akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris.

Prosedur seperti yang dijelaskan di atas harus dilakukan agar tidak terjadi penilaian sepihak atas suatu Akta Notaris, hal ini dikarenakan Akta Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, serta dapat dinilai dari aspek lahiriah, formal, dan materiil. Hal ini sesuai dengan pendapat Habib Adjie,¹¹⁰ bahwa jika ada prosedur yang tidak dipenuhi dan prosedur yang tidak dipenuhi dapat dibuktikan maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dan hakimlah yang berwenang untuk menilai pembuktiannya. Hal ini berarti ,

¹¹⁰ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung, Refika Aditama, cetakan 3, 2015, hlm.83-84.

Akta Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai Akta di bawah tangan tidak dari satu pihak saja, tapi harus dilakukan oleh atau melalui dan dibuktikan di pengadilan.

3. Model Harmonisasi dan Sinkronisasi hukum akta SKMHT yang dibuat di hadapan Notaris agar memenuhi syarat otentisitas akta

Paul Schoulten mengatakan bahwa hukum menuntut kepatuhan, masyarakat dan badan hukum sebagai subjek hukum hanya mematuhi sesuatu yang tidak mengandung pertentangan dalam hukum itu sendiri maka hukum harus mewujudkan suatu kesatuan. Ungkapan Paul Schoulten diatas hendak mengingatkan kita bahwa betapa pentingnya sebuah harmonisasi dan sinkronisasi dalam peraturan per undang- undangan agar bisa dipatuhi oleh setiap subjek hukum. Harmonisasi hukum sudah seharusnya dijadikan tubuh ilmu hukum dan digunakan untuk menunjukkan bahwa terdapat kemajemukan hukum yang dapat menyebabkan disharmoni antar norma.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT dan Pasal 96 ayat (1) PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012, yang memberi ruang bagi Notaris dan PPAT untuk membuat SKMHT, telah menimbulkan persoalan dalam praktek dunia kenotariatan sebagaimana yang sudah dijelaskan sebelumnya, Sekalipun dengan pembagian kewenangan bahwa SKMHT terhadap hak atas tanah yang berada dalam daerah kerja PPAT dibuat dengan akta PPAT sedangkan SKMHT terhadap Hak Atas Tanah yang berada diluar daerah kerja PPAT dibuat dengan akta Notaris. Kondisi ini menjadi lebih rumit ketika pemerintah melalui kementerian Negara Agraria/ Ka BPN RI (sekarang Mentri Agraria dan Tata Ruang / Kepala BPN RI) mengeluarkan PMNA /Ka BPN Nomor 3 Tahun 2007 yang kemudian dirubah dengan PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012, yang menetapkan 1 (satu) format akta SKMHT dengan prosedur dan tata cara pengisian yang sama bagi PPAT dan Notaris.

Kondisi ini telah menciptakan disharmoni hukum karena terdapat ketidak selarasan antara satu norma hukum dengan norma hukum yang lain. Berbeda dengan Notaris, seorang PPAT tunduk pada ketentuan – ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Pelaksanaannya yang diatur dengan Peraturan Menteri termasuk PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012, lengkap dengan formolir dan tata cara pengisian blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai dengan petunjuk pengisiannya, sedangkan bagi Notaris, terikat pada bentuk akta sebagaimana diatur dalam Pasal 38 UUPN-P yang merupakan pedoman utama seorang Notaris dalam menjalankan jabatannya sehingga SKMHT yang dibuat Notaris memenuhi syarat – syarat untuk dinyatakan sebagai akta Notaris yang mempunyai kekuatan sebagai akta otentik. Untuk mengatasi disharmoni norma ini maka perlu melakukan harmonisasi norma hukum terhadap SKMHT. Harmonisasi norma hukum SKMHT yang penulis maksudkan adalah upaya penyelarasan peraturan perundang-undangan yang dijadikan landasan dalam membuat akta SKMHT dihadapan Notaris sehingga akta tersebut dapat memenuhi syarat sebagai akta otentik.

a. Harmonisasi dan Sinkronisasi Vertikal Terhadap Akta SKMHT.

Merujuk pada 2 (dua) Konsep harmonisasi dan sinkronisasi yang ditawarkan oleh para ahli, dalam kaitan dengan persoalan penelitian ini maka harmonisasi dan sinkronisasi yang dibutuhkan adalah harmonisasi dan sinkronisasi secara vertikal terhadap akta SKMHT. Harmonisasi dan sinkronisasi vertikal adalah harmonisasi dan sinkronisasi terhadap peraturan perundang-undangan dengan peraturan perundang-undangan lain dalam hierarki yang berbeda. Sinkronisasi Vertikal dilakukan dengan melihat apakah suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam suatu bidang tertentu tidak saling bertentangan antara satu dengan yang lain disamping harus memperhatikan hirarkhi *commit to user* peraturan perundang-undangan tersebut , dalam

sinkronisasi vertikal, harus juga diperhatikan kronologis tahun dan nomor penetapan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Sinkronisasi secara vertikal bertujuan untuk melihat apakah suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi suatu bidang kehidupan tertentu tidak saling bertentangan antara satu dengan lainnya apabila dilihat dari sudut vertikal atau hierarki peraturan perundang-undangan yang ada.

Permasalahan yang berkaitan dengan disharmoni norma akta SKMHT sebagaimana yang menjadi fokus study ini adalah merupakan inkonsistensi secara vertikal karena ada 2 (dua) peraturan yang berbeda secara hierarki yakni peraturan yang hierarkinya lebih rendah bertentangan dengan hierarki peraturan yang lebih tinggi, yaitu antara PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 dengan UUJN. Harmonisasi yang akan dianalisis adalah khusus pada rumusan ketentuan yang menyangkut dengan Format / bentuk akta Notariil SKMHT agar akta tersebut tetap memenuhi syarat sebagai akta otentik serta tidak menimbulkan konsekwensi lain yang dapat merugikan para pihak yang terlibat dalam akta.

Mencermati dengan benar ketentuan dalam PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012, maka sebetulnya peraturan tersebut ditujukan untuk PPAT dalam membuat akta SKMHT dan bukan ditujukan untuk Notaris. Akan tetapi dalam huruf h (lampiran 23) Pasal 96 ayat (1) PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012, yang mengatur tentang format akta dan tata cara pengisian akta SKMHT, peraturan tersebut tidak saja diperuntukan untuk PPAT akan tetapi juga diperuntukkan sekaligus untuk Notaris dalam membuat akta SKMHT, oleh karena hanya ada 1 (satu) format akta baik untuk Notaris maupun untuk PPAT. Dari literatur yang dapat dijangkau, penulis tidak menemukan sebab yang pasti dari inkonsistensi materi peraturan ini, namun dari uraian teori dan konsep tentang potensi terjadinya disharmoni hukum sebagaimana yang diungkapkan oleh L.M.Gandhi dan Oka Mahendra , maka patut

diduga bahwa disharmoni ini diakibatkan oleh karena tumpang tindih kewenangan dan benturan kepentingan antara instansi dalam birokrasi pemerintahan. Selain itu, kurangnya koordinasi dalam proses pembuatan peraturan perundang-undangan yang melibatkan berbagai instansi dan disiplin hukum juga memiliki andil hadirnya disharmoni hukum ini.

Profesi seorang Notaris melekat juga profesi sebagai PPAT. Kedua profesi ini diatur oleh 2 (dua) kementerian yang berbeda. Notaris, diatur oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sedangkan profesi PPAT diatur oleh Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Persoalan ini telah lama dipercakapkan dan sudah menjadi opini publik akan tetapi sampai dengan saat ini belum ada jalan keluarnya. Hal ini diakibatkan oleh karena tarik menarik kepentingan dan ego sektoral dari antara 2 (dua) instansi tersebut yang memang akan sulit terbaca secara normatif.

b. Harmonisasi dan Sinkronisasi PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 dengan UUJN melalui Hak Uji Materiil ke Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menurut Arief Sidharta¹¹¹, pada saat melakukan penelitian harmonisasi, kemungkinan yang menyebabkan terjadinya disharmonisasi dalam sistem hukum yaitu terjadi inkonsistensi secara vertikal dari segi format peraturan yakni peraturan yang hierarkinya lebih rendah bertentangan dengan hierarki peraturan yang lebih tinggi. Disharmoni biasanya terjadi dalam tataran normatif, norma atau kaidah adalah peraturan yang memiliki rumusan yang jelas untuk dijadikan pedoman perilaku.

Dari teori-teori dan fakta-fakta yang dikemukakan, jelas diperlukan adanya harmonisasi dan sinkronisasi hukum dalam pengaturan format akta SKMHT. Harmonisasi dan sinkronisasi yang

commit to user

¹¹¹ Sidharta Arief, *op cit.* hlm. 13.

dimaksud adalah dengan menempatkan secara benar rujukan hukum yang akan digunakan oleh PPAT dan rujukan hukum yang digunakan oleh seorang Notaris sesuai dengan domainnya masing – masing , dimana seorang PPAT tunduk pada PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 sedangkan Notaris tunduk pada UUJN.

Meminjam kerangka berpikir arief Sidharta dan Oka Mahendra maka hak uji materiil merupakan sebuah jalan keluar untuk menyelesaikan persoalan disharmoni antar norma yang mengatur SKMHT. Hal ini senada dengan pemikiran Hans Kelsen soal penyelesaian konflik norma sebagaimana yang dikutip oleh Ros Mac Donald n Desine Mc Gill¹¹² .

“There can, therefore, never exist any absolute guarantee that the lower norm corresponds to the higher norm. The possibility yhat the lower norm does not oprrespond to the higher norm which determines the former’s creation and content, especially that the lower norm has another content than the one prescribed by the higher norm, is not atau all excluded. But as soon as the case has become a res judicate, the opinion that the individual norm of the decision does not correspond to the general norm which has to be applied by it, is without juristic importance. The law-applting organ has either, authorized by the legal order, created new subtative law. Or it has, according to its own assertion, applied preexisting subtative law. In the latter case, the assertion of the court of last resort is decisive.”

Pernyataan Hans Kalsen diatas menunjukkan bahwa tidak ada jaminan norma yang lebih rendah selalu sesuai dengan norma yang lebih tinggi yang menentukan dan materi muatan norma yang lebih rendah tersebut. Namun menurut kostruksi tata hukum – penentuan terhadap konflik norma tersebut diserahkan kepada lembaga yang berwenang--- Hans Kalsen menyebut organ yang berwenang tersebut

¹¹² Ros Mc Donald and Desine Mc Gill, *The Hierarchy of Norms* , Lexis Nexis Butterworths , Ausralia Journal, hlm 66.

adalah pengadilan. Organ pengadilan tersebut diberi hak untuk memberikan keputusan akhir dari perkara tersebut dan keputusannya itu menjadikan perkara tersebut *res judicata*. Lebih lanjut, Hans Kelsen menjelaskan bahwa sifat keputusan final yang dibuat otorita yang berkompeten tersebut adalah bersifat *konstitutif*, bukan *deklaratif*. Jadi, keputusan yang membatalkan suatu norma dengan alasan tertentu pada norma hukum tersebut adalah batal (*null*) *ab initio*.

Dari paradikma yang dikonstruksi Hans Kelsen di atas dalam hal terjadinya konflik norma menunjukkan pula bahwa ia mensyaratkan terbentuknya suatu organ yang menentukan konstiusionalitas atau legalitas suatu norma dengan perkataan lain, harus diadakan institusionalisasi *judicial review*.

Judicial Review menurut Jimly adalah pengujian yang dilakukan melalui mekanisme lembaga peradilan terhadap kebenaran suatu norma¹¹³ dan dalam teori pengujian (*Toetsing*) dibedakan antara Hak menguji materiil (*materiile toetsing*) dan Hak menguji formal (*formeele toetsing*). Pengujian atas materi Undang- Undang adalah hak uji materiil dan pengujian terhadap prosedur pembentukannya adalah hak menguji formal. Hak menguji baik formal maupun materiil diberikan bagi pihak yang menganggap hak dan atau kewenangan konstitusionalnya dirugikan oleh berlakunya suatu Undang-Undang.

Di Indonesia hak menguji ini diatur dalam Pasal 31 A Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung. Hal ini berlaku untuk pengujian terhadap peraturan perundang undangan dibawah undang-undang terhadap undang-undang. Hak menguji ini dapat dilakukan oleh perorangan sebagai Warga Negara Indonesia, Kesatuan masyarakat hukum adat sepanjang masih ada dan diakui oleh undang-undang, Badan hukum publik atau privat, dan lembaga negara.

¹¹³ Jimly Asshiddiqie, *op.cit*, hlm 48

Merujuk pada ketentuan tentang hak menguji tersebut maka dalam konteks persoalan SKMHT yang menjadi fokus penelitian ini, menurut penulis, dapat dilakukan melalui hak menguji materil oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dan dapat diajukan baik oleh seorang Notaris secara perseorangan maupun secara organisasi provesi yaitu melalui Ikatan Notaris Indonesia (INI) dengan menempuh prosedur sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.



BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat dihadapan Notaris dengan menggunakan format akta SKMHT sesuai huruf H (Lampiran 23) Pasal 96 ayat (1) PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Terhadap PMNA/Ka BPN RI Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak memenuhi Syarat – Syarat sebagai akta otentik dan bertentangan dengan Pasal 1868 KUHPerdara , Pasal 1 Angka (7) dan Pasal 38 UUJN-P.
2. Akibat hukum yang dapat timbul dari akta SKMHT yang tidak memenuhi syarat sebagai akta otentik mengakibatkan akta SKMHT hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, dan karena itu akta tersebut tidak dapat dijadikan sebagai dasar dalam pembuatan APHT. Kondisi ini membawa akibat hukum bagi Notaris karena jika para pihak merasa dirugikan dari akta tersebut, maka menurut ketentuan Pasal 44 ayat (5), Pasal 48 ayat (3), Pasal 49 ayat (4) , Pasal 50 ayat (5), Pasal 51 ayat (4) UUJN-P, maka terbuka peluang bagi para pihak untuk menuntut secara perdata melalui Pengadilan Negeri untuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.
3. Disharmoni hukum yang berkaitan dengan norma yang mengatur tentang SKMHT adalah merupakan disharmoni Vertikal karena menyangkut pertentangan antara Peraturan Per undang – undangan dengan hierarki yang berbeda yang mengatur hal yang sama yaitu antara PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 dengan Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris; Untuk itu dibutuhkan harmonisasi secara vertikal agar dapat tercipta keselarasan dalam pengaturan SKMHT sesuai dengan lingkup kewenangan masing *commit to user* masing baik Notaris maupun PPAT.

Harmonisasi ini dapat dilakukan melalui penerapan asas hukum *lex superior derogat legi inferior*. Asas ini mengandung arti bahwa peraturan yang hierarkinya lebih tinggi dalam hal ini adalah UUJN mengesampingkan peraturan yang hierarkinya lebih rendah dalam hal ini PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012. Selain itu terbuka juga ruang melalui upaya uji Materiil terhadap PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 ke Mahkamah Agung Republik Indonesia.

B. Implikasi

1. Suatu Akta SKMHT yang berpedoman pada tata cara pengisian SKMHT yang diatur pada huruf H (Lampiran 23) Pasal 96 ayat (1) PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas PMNA / Ka BPN RI Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tidak memenuhi syarat otentisitas Akta dan akibatnya hukumnya Akta tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Hal ini menyebabkan SKMHT tersebut tidak dapat dijadikan dasar dalam pembuatan APHT dan Hal ini dapat merugikan para pihak dalam Akta.
2. Notaris yang membuat akta SKMHT dan menggunakan format akta SKMHT sesuai huruf H (Lampiran 23) Pasal 96 ayat (1) PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Terhadap PMNA/Ka BPN RI Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah mengingkari eksistensinya sebagai seorang pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik sesuai dengan yang diatur dalam UUJN dan dianggap melanggar UUJN dan terbuka ruang untuk digugat secara perdata oleh para pihak yang merasa dirugikan dari akta tersebut. Kemungkinan untuk digugat secara perdata oleh pihak pihak yang dirugikan dalam akta SKMHT memberi dampak buruk pada menurunnya kepercayaan masyarakat terhadap profesi seorang Notaris.

commit to user

3. Harmonisasi hukum haruslah menjadi jantung ilmu hukum dalam menyelesaikan persoalan disharmoni antar norma yang mengatur tentang SKMHT jika hal ini tidak dilakukan maka akta SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris tetap akan menjadi persoalan sepanjang waktu dan menimbulkan kegaduhan dalam tataran praktek.

C. Saran

Saran-saran yang diajukan dalam tesis ini yang berhubungan dengan Akta SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris agar memenuhi syarat otentisitas akta adalah sebagai berikut :

1. Bagi pemerintah:

- a) Diperlukannya suatu ketegasan dari pemerintah, khususnya antara Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Ka BPN RI agar saling berkoordinasi dengan Kementerian Hukum dan HAM RI dalam menerapkan peraturan yang mengatur tentang akta SKMHT yang dibuat Notaris agar tercipta harmonisasi antar norma sesuai dengan lingkup kewenangan masing – masing kementerian yang membawahi Notaris maupun PPAT.
- b) Disharmoni pada tataran praktis harus dihindari dengan pemahaman yang baik dan benar terhadap Hierarki Peraturan Perundang – Undangan RI , serta meletakkan kepentingan publik diatas kepentingan sektoral.

2. Bagi Notaris:

Hendaknya Notaris dalam menjalankan Jabatannya harus dilakukan secara profesional dan Konsisten dengan UUJN serta tidak terpengaruh dengan disharmoni pemahaman yang dibangun pada tataran normatif dan praktis mengenai akta SKMHT, sehingga dalam membuat akta SKMHT rujukkannya adalah materi SKMHT sesuai UUHT sedangkan bentuk akta SKMHT harus berpedoman pada Pasal 38 UUJN-P.

3. Bagi Perbankan:

Pihak Perbankan harus melakukan upaya preventif dalam mengatasi persoalan disharmoni antar norma yang mengatur tentang akta SKMHT sehingga dapat memberikan jaminan kepastian hukum terhadap akta SKMHT. Upaya Preventif yang penulis maksudkan adalah membuat pernyataan atau perjanjian yang mengikat kepada debitor sehingga tidak mempersoalkan secara hukum bentuk akta SKMHT sebagai alasan pembenar jika terjadi konflik dikemudian hari.



DAFTAR PUSTAKA**A. Buku – Bu ku :**

- Abdulkadir Muhammad ,2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*.Cet. 1.
Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif
Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta
- Adjie, Habib,2009, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT*, Cet.I, Bandung, CV
Mandar Maju.
- _____, 2008, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU
No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, PT. Refika
Aditama, Bandung.
- _____, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia
(Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT)*, PT.Citra
Aditya Bakti, Bandung.
- _____, 2011, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Bandung.
- _____, 2009, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris
Sebagai Pejabat*, Publik. Bandung.
- _____, 2014, *Hukum Notaris*, Bahan Bacaan Mahasiswa Program
Study Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas
Sebelas Maret Surakarta.
- Adriant Sutendy, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Cet.2, Sinar Grafika,
Jakarta.
- Bagir Manan, 2004. *Hukum Positif Indonesia*, UII Press, Yogyakarta,.
- C.S.T Kansil,Christine S.T. Kansil, 2003, *Pokok-Pokok Etika Profesi Hukum*,
PT. Pradnya Paramita, Jakarta.
- Dedi Sumadi,1982, *Sumber – Sumber Hukum Positif*, Alumni Bandung.
- Endang Sumiarni, 2013, *Metodologi Penelitian Hukum dan Statistik*,
Yogyakarta.
- Fuady Munir, 2013, *Hukum Jaminan Utang* ,Penerbit Erlangga, Jakarta.

- G.H.S. Lumban Tobing, 1999, *Peraturan Jabatan Notaris*, cetakan 5, Erlangga, Jakarta.
- G.J. Wiarda, 1980, *Die Typen van Rechtsvinding*, Zwolle, W.E.J. Tjeenk Willink 2de Herziene Druk.
- G.P. Hoefnagels, 1973, *The Other Side of Criminology*, Kluwer – Deventer, Holland.
- Hamid A. Attamimi, 1990, *Peranan Keputusan Presiden Republik Indonesia dalam Penyelenggaraan Pemerintahan Negara; Suatu Studi Analisis Mengenai Keputusan Presiden yang Berfungsi Pengaturan dalam Kurun Waktu Pelita I–Pelita IV*, Disertasi Ilmu Hukum Fakultas Pascasarjana Universitas Indonesia, Jakarta.
- _____, 1993, *Hukum Tentang Peraturan Perundang - undangan dan Peraturan Kebijakan (Hukum Tata Pengaturan)*. Diucapkan dalam Pidato Purna Bakti Guru Besar Tetap Fakultas UI. Depok.
- Hans Kelsen, 2010, *“Teori hukum murni, dasar –dasar ilmu hukum normative”* terjemahan *The pure of theory*: Barkely University of California press, 1978, Nusa Media, Bandung.
- _____, 2014, *Dasar –Dasar Hukum Normatif, Prinsip-Prinsip Teoritis Untuk mewujudkan Keadilan Dalam Hukum dan Politik*, Terjemahan Nurulita Yusron, Nusa Media, Bandung.
- _____, 2008, *Pure Theory of Law (Teori Hukum Murni)*, alih bahasa oleh Raisul Muttaqien, Cet.VI, Nusa Media,Bandung.
- Herlien Budiono, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- H. Juhaya S.Praja, 2011, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, cet.2, CV Pustaa Setia, Bandung.
- I Made Pasek Diantha, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Irawan Soerojo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya.
- Jimly Asshiddiqie. 1997. *Teori & Aliran Penafsiran Hukum Tata Negara*, Jakarta, Ind. Hill.Co.

_____, 2010, *Model-Model Pengujian Konstitusional Berbagai Negara*, Sinar Grafika, Jakarta.

_____, 2014, *Perihal Undang – Undang*, RajaGraindo Persada, Cet.3, Jakarta.

Jerome Frank, 1963, *Law and Modern Mind*, Achor Books Donbeday & Company Inc, New york, USA

Jimly Asshiddiqie & M.Ali Safaat, 2006, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, Jakarta.

Johnny Ibrahim, 2005, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Cetkn 3, Bayu Media Publishing, Malang.

Joseph Raz, 1970, *The Concept of a Legal System: An Introduction to the Theory of Legal System*, New York: Oxford University Press.

_____, 1979, *The Rule of Law and Its Virtue*, in *The Authority of Law*, Oxford, Clarendon, Press.

Kusnu Goesniadhie, 2010, *Harmonisasi Sistem Hukum : Mewujudkan Tata Yang Baik*, Nusa Media, Malang.

Komar Andasmita, 1983, *Notaris Selayang Pandang*, Cet 2, Alumni, Bandung.

Koesoemawati Ira & Yunirman Rijan, 2009, *Ke Notaris*, Cet. I, Raih Asa Sukses, Jakarta.

Lon L. Fuller, 1964, *The Morality of Law*, New Haven: Yale University Press.

M. Yahya Harahap, 2006, *Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Cet 1, Sinar Grafika, Jakarta.

Mardjono Reksodiputro, 1997, *Hak Asasi Manusia dalam Sistem Peradilan Pidana*, Pusat Pelayanan Keadilan dan Pengabdian Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.

Maria Farida Indrati Soeprapto, 2010, *Ilmu Perundang-Undangan : Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan*, Kanisius, Yogyakarta.

- M. Isa Arif, 1978, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Intermedia, Jakarta.
- M. Ali Boediarso, 2005, *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Setengah Abad*, Swa Justitia, Jakarta.
- Paul Scholten, 2005, *Struktur Ilmu Hukum*, Diterjemahkan oleh B. Arief Sidharta Alumni, Bandung.
- Philipus M. Hadjon, 2010, *Hukum Administrasi dan Good Governance*. Jakarta.
- _____, 1993, *Pemerintah Menurut Hukum*, Erlangga, Surabaya.
- Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, Editor, Anke Dwi Saputra, 2008, *Jati Diri Notaris Indonesia, Dulu, Sekarang dan Dimasa Yang Akan Datang*, PT Gramedia, Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Universitas Air Langga, Surabaya.
- R. Subekti, 1980, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta.
- Satjipto Raharjo, 2009, *Hukum Progresif*, Genta Publishing, Yogyakarta.
- _____, 1980, *Hukum, Masyarakat dan Pembangunan*, Alumni, Bandung.
- _____, 1982, *Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung.
- Sigit Widiarto, 2006, *Kumpulan Undang-Undang Bidang Perbankan*, Universitas Atmajaya, Yogyakarta.
- Sjaifurrachaman, 2011. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Alumni, Bandung.
- Soerjono Soekanto, 1989, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Soepomo, 1971, *Sistem Hukum Indonesia Sebelum Perang Dunia Kedua*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Suhartono, 2011. *Harmonisasi Peraturan Perundang – undangan dalam pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara* Disertasi, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

- Supriadi, 2008, *Etika dan Tanggungjawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan ,Asas-asas , Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang Undang Hak Tanggungan)*, Cetakan I, Alumni, Bandung.
- Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- _____, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta
- _____, 2014, *Teori Hukum*, Edisi Revisi, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta.
- Subekti, 2005, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramitha, Jakarta.
- S. J. Fockema Andreae, 1951, *Rechtsgeleerd Handwoordenboek*, diterjemahkan oleh Walter Siregar, Bij J. B. Wolter uitgeversmaat schappij, Jakarta: N. V. Gronogen.
- Tan Thong Kie, 1987, *Serba Serbi Praktek Notariat*, Alumni, Bandung.
- Tanya L. Bernard, dkk, *Teori Hukum, Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Edisi Revisi, Cet IV, Genta Publishing, Yogyakarta.
- Warner Menski, 2006, *Comparative Law in a Global Context, The Legal Systems of Asia and Afrika*, Seco edition, Cambridge Univercity Press, UK.
- Yovita A. Mangesti dan Bernard L. Tanya, 2014, *Moralitas Hukum*, Publishing, Yogyakarta.

B. Peraturan Perundang – Undangan

- Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Beserta Benda –Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, LN No.42 Tahun 1996, TLN Nomor.3632.
- Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, LNRI Tahun 2014 Nomor 3 ,TLN RI Nomor 5491.

Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, LNRI Tahun 2004 Nomor 117 ,TLN RI Nomor 4432.

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, LN Nomor 104 Tahun 1960,TLN Nomor 2043.

Undang- Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Per undang - undangan.

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata,2003, Terjemahan R.Subekti dan R.Tjitrosudibio , PT Pradnya Paramita, Jakarta.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, LN No.52 tahun 1998, TLN No. 3746.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Ka BPN-RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Terhadap PMNA/Ka BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria /Ka BPN RI , Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria/ Ka BPN RI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT Untuk Menjamin Pelunasan Kredit – Kredit Tertentu.

Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa , Ikatan Notaris Indonesia,Banten, 29 – 30 Mei 2015.

Himpunan Peraturan Per undang-undangan Jabatan Notaris dan PPAT, 2013, Indonesia Legal Center Publishing, Jakarta.

Jabatan Notaris, Perpaduan Naskah Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 dengan Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014, dilengkapi dengan Petunjuk, 2014, Tata Nusa, Jakarta.

C. Jurnal –Jurnal :

- Anonim, 2011, diakses dari: <http://hasyimsoska.blogspot.com> /2011/06/ “akta-notaris” , pada hari Sabtu, tanggal 20 September 2015.
- Alwesius, 2015, “SKMHT, Problem yang tidak boleh dipelihara” , *http// Jurnal, Media Notaris.com 2013/ 06/28*” , diakses tanggal 5 /6/2015.
- Adjie Habib, “ Notaris Tidak berwenang membuat SKMHT sesuai PERKABAN 8 Tahun 2012 tapi berwenang membuat AKMHT berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Jo Pasal 38 UUJN-P ,*Jurnal Hukum Online*, Diunduh, Jumat, 20 Mei 2016, Pukul.10.00 WIB.
- Bernard A. Sidharta,2004, “ Kajian Kefilsafatan tentang Negara Hukum, dalam Jentera (Jurnal Hukum), Rule of Law”, *Pusat Studi Hukum dan Kebijakan (PSHK)*, edisi 3 Tahun II, November, Jakarta.
- Dwi Aulia Destiana,2014, ” Tinjauan Yuridis Terhadap Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan(SKMHT) Oleh Notaris Dengan Mencantumkan Kop Notaris”, Tesis, *Jurnal Fak Hukum UGM Yogyakarta*.
- Disriani Latifah,2016, ”Akta Notaris sebagai alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna”, <http://staff.blog.ui.ac.id/disriani> latifah/akta otentik.
- Hadi Saputra Wijaya,2014, “Kajian Hukum Terhadap SKMHT yang termuat dalam Pasal 15 ayat (1) Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996” , Tesis Program Study Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, *Jurnal Fakultas Hukum UNDIP - Semarang*.
- Matome M. Ratiba,1999, ”Convecaying Law For Paralegals and Law Students, *Fordham Internatonal Law Journal*, Vol. 22.
- Lingga Citra Herawan,2013, “Pengaturan Kewenangan Pembuatan SKMHT”, Tesis, Program Study Magister Kenotariatan Universitas Surabaya, *Student Journal*, <http://Hukum.ub.ac.id>.

L.M. Gandhi, 1995, "Harmonisasi Hukum Menuju Hukum Responsif" ,
*Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap pada Fakultas
Hukum Universitas Indonesia*, Jakarta.

Oka Mahendra, " Harmonisasi Peraturan Perundang-Undangan " ,
[http://www.djpp.depkumham.go.id/htn-dan-puu/421-
harmonisasi-peraturan-perundang-undangan.html](http://www.djpp.depkumham.go.id/htn-dan-puu/421-harmonisasi-peraturan-perundang-undangan.html) .

Philipus M. Hadjon," Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik" ,
Surabaya Post, 31 Januari 2001.

Ros Mc Donald and Desine Mc Gill, 2013, "The Hierarchy of Norms" , *Lexis
Nexis Butterworths*, Australia.

Wacipto Setiadi, 2007, "Proses Pengharmonisasian sebagai upaya untuk
memperbaiki kualitas peraturan per undang – undangan",
Jurnal Legislatif Indonesia, vol.4 No.2, Juni .

Widhi Yuliawan, 2013, "Akta Kelahiran" diakses dari:
[http://widhiyuliawan.blogspot.com/2013/04/akta-
kelahiran.html](http://widhiyuliawan.blogspot.com/2013/04/akta-kelahiran.html), tanggal 16 September 2015, pukul 14.44 WIT.

D. Kamus

Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2014, Online : [www.Kamus Bahasa
Indonesia.org](http://www.KamusBahasaIndonesia.org), diunduh 2 desember .

E. Algra, H.R.W.Gokkel dkk, 1983, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae,
Belanda - Indonesia*, Bina cipta, Jakarta.

S.Wojowasit, 1995, *Kamus Umum Belanda-Indonesia*, Jakarta:1, Ichtiar
Baru-Van Hoeve.

R. Subekti, dan R. Tjitrosoedibio, 1980, *Kamus Hukum*, Jakarta: Pradnya
Paramita.

Kementerian Pendidikan Nasional, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia
Pusat Bahasa* Edisi Keempat. Jakarta.