

Kepastian Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang Dibuat Notaris

Bhim Prakso, Bayu Indra Permana
drbhimfh@unej.ac.id
Univeristy of Jember, Indonesia

Abstract

This study examines the issuance of SKMHT by a Notary, which was rejected by the Land Office due to non-compliance with the format structure set by the Ministry of ATR/BPN. The issuance of SKMHT is regulated in Article 15 paragraph (1) UUHT, there is a norm requiring a Notary/PPAT deed. A Notary Deed is authentic because the process and format are made as mandated by UUJN. The Ministry of ATR/BPN has established guidelines for PPAT in issuing SKMHT, as the structure is determined in Perkaban 8/2012. If the SKMHT does not meet the form and format, the Head of the Land Office is obliged to reject its registration. There is legal uncertainty for creditors and debtors. The research method is normative juridical, there are three legal approaches: statutory, and conceptual approaches. The legal materials used are literature. The study aims to clarify the regulatory framework in the preparation of SKMHT by Notaries and PPAT, as well as certainty for registration at the Land Office.

Keywords: Notary; SKMHT; Land Office.

Abstrak

Penelitian ini mengkaji tentang penerbitan SKMHT oleh Notaris, yang ditolak oleh Kantor Pertanahan karena ketidaksesuaian struktur format yang ditetapkan Kementerian ATR/BPN. Penerbitan SKMHT diatur di Pasal 15 ayat (1) UUHT, terdapat norma mewajibkan dengan akta Notaris/PPAT. Akta Notaris sebagai autentik karena proses dan formatnya dibuat sebagaimana amanat UUJN. Kementerian ATR/BPN telah menetapkan pedoman bagi PPAT dalam penerbitan SKMHT, sebagaimana strukturnya ditentukan di Perkaban 8/2012. Jika SKMHT tidak memenuhi bentuk dan format, Kepala Kantor Pertanahan wajib menolak pendaftarannya. Ada ketidakpastian hukum bagi kreditur dan debitur. Metode penelitian adalah yuridis normatif, ada tiga pendekatan hukum: pendekatan undang-undang dan konseptual. Bahan hukum yang dipakai adalah kepustakaan. Penelitian bertujuan memperjelas kerangka regulasi dalam penyusunan SKMHT oleh Notaris dan PPAT, serta kepastian untuk didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Kata Kunci: Notaris; SKMHT; Kantor Pertanahan.

Copyright © 2025 Bhim Prakso, Bayu Indra Permana.
Published in Notaire. Published by Universitas Airlangga, Magister Kenotariatan.



Pendahuluan

Kemajuan ekonomi suatu negara memberikan pengaruh yang mendalam terhadap pembangunan nasional secara keseluruhan. Tidak dapat dipungkiri bahwa mendorong pertumbuhan ekonomi memerlukan alokasi sumber daya keuangan

yang besar.¹ Oleh karena itu, diperlukan lembaga keuangan atau lembaga perbankan yang mampu menyediakan pendanaan yang dibutuhkan melalui mekanisme kredit. Inisiatif kredit perbankan dapat dimanfaatkan oleh sektor publik maupun usaha kewirausahaan, baik perorangan maupun badan usaha, untuk meningkatkan kemampuan investasi modal.

Setiap pinjaman yang dikucurkan pihak perbankan wajib mematuhi *prudential principle* untuk mencegah kredit macet. Guna memastikan bahwa pinjaman yang diberikan kepada debitur dapat dilunasi tepat waktu, sebagaimana tercantum dalam perjanjian kredit, diperlukan lembaga penjaminan. Fungsi lembaga penjaminan adalah untuk meningkatkan kepercayaan kreditur dalam memberikan pinjaman kepada pihak yang membutuhkan modal.² Dalam konteks jaminan yang objeknya adalah benda tidak bergerak akan dibebankan Hak Tanggungan (HT).

Menurut penelitian yang dilakukan Purwahid Patrik dan Kashadi, hak tanggungan berfungsi sebagai jaminan memiliki karakteristik tersendiri. Karakteristik pertama adalah *droit de preference*, yang memberikan preferensi pada pemegang HT, dan kedua adalah *droit de suite*, yang berarti agunan mengikuti lokasi pemegang agunan.³ Diharapkan HT dapat berfungsi menjamin kepastian hukum bagi baik penerima maupun pemberinya. Obyek HT sebagai 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, sebagaimana Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).

Prosedur pemberian HT dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang diatur Pasal 10 ayat (2) UUHT. Sejalan

¹ Adhitya Pratama Nugroho and Agus Yudha Hernoko, 'Perjanjian Penjaminan Dalam Kredit Usaha Mikro Kecil Dan Menengah' (2021) 9 no 1 Jurnal Edeucation And Development <<https://doi.org/10.37081/ED.V9I1.2277>>.

² Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* (Raja Grafindo 2008).[8].

³ Purwahid Patrik and Kashadi, *Hukum Jaminan* (Undip Press 2009).[109].

dengan pemikiran Boedi Harsono secara intrinsik pemberian HT memiliki sifat *accessoir* dimana kelahiran, keberadaan, peralihan, pelaksanaan, dan penghapusan suatu HT ditentukan adanya peralihan serta penghapusan piutang yang dijamin.⁴ Dapat dipahami APHT bukan merupakan perjanjian bebas, tetapi perjanjian tambahan dari perjanjian kredit. Apabila di saat penandatanganan APHT pemberi HT berhalangan bisa memberi kewenangan pada orang melalui SKMHT.⁵

SKMHT pembuatannya berdasar Pasal 15 ayat (1) UUHT wajib memakai akta Notaris/PPAT, dapat dipahami SKMHT wajib di buat secara autentik. Akta autentik mempunyai tingkat pembuktian sempurna dan merupakan kesepakatan dari para pihak. Karenanya, apabila terjadi sengketa di antara para pihak, maka klausula didalamnya berfungsi menjadi bukti yang konklusif dan tidak memerlukan bukti tambahan.⁶ Akta autentik diartikan akta yang proses dan formatnya sesuai peraturan, dibuat oleh pejabat umum sebagaimana Pasal 1868 KUH Perdata.

Pasal 1 ayat 7 UUJN, menguraikan konsep Akta Notaris, suatu dokumen yang dibuat mengikuti format dan prosesnya sesuai UU, sehingga Notaris wajib mematuhi Pasal 38 UUJN dalam pembuatan aktanya. Sementara, akta PPAT merupakan dokumen sah dan ditandatangani di hadapan PPAT. Kewajiban PPAT dibatasi membuat delapan (8) akta yang berhubungan pengalihan hak atas tanah diatur di Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP PPAT). Bentuk dan format akta telah ditentukan dalam Lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 8 Tahun 2012 (Perkaban 8/2012) termasuk SKMHT. Kementerian ATR/BPN telah mengeluarkan pedoman bagi PPAT mengenai pembuatan SKMHT. Akibatnya, jika dikonstruksi tak sesuai ketentuan Kementerian ATR/ BPN berdasarkan Pasal 96 ayat (5) Peraturan Menteri Agraria Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah (PMNA/KBPN 16/2021), bahwa Kepala Kantor Pertanahan wajib

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Dan Pelaksanaanya* (Trisakti Press 2008).[420].

⁵ Shirley Zerlinda Anggraeni and Marwanto, 'Kewenangan Dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik' (2020) 5, no. 2 *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan* 261-73 <<https://doi.org/10.24843/AC.2020.V>>.

⁶ Dendik Surya Wardana, Iswi Hariyani, and Dodik Prihatin AN, 'Pertanggung Jawaban Notaris Terhadap Keabsahan Akta Outentik Yang Dilakukan Secara Electronic Dalam Pembuktian Di Pengadilan' (2021) 2 no. 2 *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 14-26 <<https://doi.org/10.19184/jik.v2i2.24088>>.

menolak pendaftaran akta tersebut.

Penolakan pendaftaran SKMHT oleh Kantor Pertanahan berimplikasi kepada Notaris, sebab ketika Notaris menjalankan kewenangannya dalam membuat SKMHT maka pasti bentuk dan format sebagaimana diatur dalam UUJN. Apabila SKMHT mengikuti tata cara UUJN pasti di tolak permohonan pendaftarannya, untuk mensiasati hal tersebut maka ada Notaris yang membuat SKMHT berpedoman pada Perkaban 8/2012. Hal tersebut dilakukan Notaris bertujuan agar pendaftaran SKMHT dapat diterima oleh Kantor Pertanahan. Pembuatan SKMHT oleh Notaris secara yuridis formil tidak memenuhi, karena bentuk dan formatnya tidak sama dengan Pasal 38 UUJN. Maka dengan tidak terpenuhinya aspek formil menyebabkan SKMHT terdegradasi menjadi akta di bawah tangan.

Hal tersebut menyebabkan terjadinya ketidakpastian bagi Notaris dalam membuat SKMHT agar dapat diterima Kantor Pertanahan, sedangkan PMNA/ KBPN 16/2021 hanya mengatur pembuatan SKMHT bagi PPAT. Kewenangan Notaris dalam membuat SKMHT bersumber dari Pasal 15 ayat (1) UUHT, tetapi SKMHT dari Notaris selalu ditolak Kantor Pertanahan. Kondisi ini terjadi karena adanya dualisme pengaturan dalam pembuatan SKMHT yaitu: Notaris dan PPAT sebagaimana UUHT. Pada akhirnya adanya problematika yuridis bagi Notaris dalam memberikan pelayanan kepada Masyarakat. Selain itu, terjadinya disharmonisasi pengaturan yang menimbulkan pertentangan antara *das sein* dan *das sollen*, yang berimbas menimbulkan ketidakpastian hukum bagi kreditor dan debitor. Berdasarkan uraian pada latar belakang terdapat isu hukum yang ingin penulis kaji adalah: (1) Apakah Notaris memiliki kewenangan untuk membuat Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan; dan (2) Bagaimana kepastian hukum Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan yang diterbitkan Notaris?.

Metode Penelitian

Metodologi riset yang digunakan adalah yuridis normatif, yaitu mengkaji peraturan perundang-undangan formal dan kepustakaan teoritis, kemudian

mengaitkannya dengan permasalahan penelitian.⁷ Pendekatan dalam artikel ini terdiri dari dua pendekatan utama: Pertama, Pendekatan Perundang-undangan, yang melibatkan analisis berkaitan dengan masalah hukum. Metode tersebut bertujuan memastikan wewenang Notaris dalam membuat SKMHT, didasarkan dari aspek filosofis, yuridis, dan sosiologis yang ada dalam UUHT dan UUJN. Kedua, Pendekatan Konseptual, mencakup tinjauan ajaran-ajaran hukum yang digunakan mengungkap gagasan hukum terkait hak tanggungan dan peran notaris. Berfungsi sebagai landasan untuk membangun argumen digunakan menjawab terkait kepastian hukum SKMHT yang di buat Notaris. Adapun temuan dari analisis dalam pembahasan untuk menjawab permasalahan, serta menawarkan rekomendasi agar tercapainya kepastian hukum.

Kewenangan Notaris dalam Pemberian Kuasa Pengalihan Hak Tanggungan

Seiring pesatnya pembangunan nasional yang menitikberatkan pada peningkatan ekonomi nasional sehingga peran lembaga perbankan sangat sentral dalam penyediaan dana bagi masyarakat.⁸ Upaya memberikan kepastian hukum terhadap penyaluran dana, maka lembaga perbankan menerapkan prosedur semua hubungan hukum antara kreditur dengan debitur maupun pihak ketiga harus dibuat dengan akta autentik sebagai perintah undang-undang. Sehingga memerlukan jasa Notaris, terminologi Notaris dinormakan di Pasal 1 angka (1) UUJN,yaitu:⁹ “Notaris adalah pejabat umum (*Openbaar Ambtenaar*) yang berwenang membuat akta autentik dan mempunyai kewenangan tambahan sebagaimana diatur dalam undang-undang ini atau peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku”.

Adapun terminologi “pejabat umum” berasal dari frasa “*Openbare Ambttenaren*”, sedangkan terminologi “*ambttenaren*” berarti pejabat. Disimpulkan “*Openbare Ambttenaren*” adalah pejabat umum yang tanggungjawabnya memberikan pelayanan terhadap masyarakat. Notaris bertindak berdasarkan kewenangan sebagai pejabat umum wajib melayani kepentingan masyarakat.¹⁰ Profesi notaris adalah pekerjaan

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Kencana 2007).[194].

⁸ Nugroho and Hernoko, ‘Perjanjian Penjaminan Dalam Kredit Usaha Mikro Kecil Dan Menengah’.

⁹ Ngadino, *Tugas Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris Di Indonesia* (Universitas PGRI Press, 2019).[34].

¹⁰ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia* (Refika Aditama 2008).[15].

terhormat (*nobile officium*), yang hakikatnya untuk melayani kepentingan masyarakat.¹¹ Sebagaimana hasil penelitian M. Syahrul Borman bahwa notaris menjadi salah satu pelaksana profesi hukum yang banyak berpengaruh terhadap banyak hal yang berhubungan dengan dunia hukum dan layanan masyarakat.¹²

Notaris dalam membuat akta autentik bersumber dari Pasal 1868 KUH Perdata. Suatu akta yang dibuatnya dengan format sudah ditentukan secara hukum oleh/dihadapan pejabat umum yang berwenang ditempat akta tersebut dibuat.¹³ Wewenangnya berasal dari kekuasaan hukum dan bersifat atribusi dari undang-undang pada jabatan tertentu yaitu Notaris. Bentuk kekuasaan tersebut mempunyai batasan yang jelas sebagaimana undang-undang yang mengaturnya, sekaligus sebagai sumber wewenang. Sedangkan berdasarkan Hukum Administrasi, wewenang dikategorikan menjadi tiga jenis didasarkan cara perolehannya, yaitu: atribusi, delegasi, atau mandat.¹⁴

Konsekuensi hukum dari kewenangan yang diberikan pemerintah bertujuan menjamin kepastian hukum bagi masyarakat, khususnya di bidang keperdataan. Tanggung jawab yang diberikan dan diamanatkan pemerintah kepada Notaris melalui undang-undang.¹⁵ Kedudukan lembaga kenotariatan sebagai lembaga terpercaya, yang otomatis Notaris mengemban nilai kepercayaan dari masyarakat terhadap aktanya, karena bersifat *prima facie*.

Secara prinsipil profesi Notaris adalah jabatan kepercayaan berasal dari pemerintah dan masyarakat. Pemerintah meyakini notaris akan menjalankan tanggung jawabnya sesuai peraturan. Sedangkan masyarakat mengandalkan Notaris untuk mengkonstatir keinginannya secara akurat dalam akta dan percaya bahwa Notaris akan menghindari tindakan apa pun yang dapat merugikan masyarakat.¹⁶ Notaris dalam

¹¹ A.A. Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa Dan Siapa Notaris Di Indonesia* (Perwira Media Nusantara 2015).[32].

¹² M. Syahrul Borman, 'Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Perspektf Undang-Undang Jabatan Notaris' (2019) 3 no 1 Hukum Dan Kenotariatan.[74-83].

¹³ Jozan Adolf and Widhi Handoko, 'Eksistensi Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Bidang Pertanahan' (2020) 13 no 1 Notarius 181-92, <https://doi.org/10.14710/NTS.V13I1.29313>.

¹⁴ Endang Purwaningsih, 'Penegakan Hukum Jabatan Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Berdasarkan Pancasila Dalam Rangka Kepastian Hukum' (2011) 2 no 3 ADIL: Jurnal Hukum.[323-36], <https://doi.org/10.33476/AJL.V2I3.846>.

¹⁵ Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*. Op.Cit.[18].

¹⁶ Elok Sunaringtyas Mahanani and Iswi Hariyani, 'The Urgency of The Indonesian Notary Association (INI) In Development And Supervision Of Notary' (2023) 4 no 1 Jurnal Ilmu Kenotariatan [14-24], <https://doi.org/10.19184/jik.v4i1.38764>.

melaksanakan fungsinya, dituntut untuk memiliki keterampilan, pengetahuan hukum, dan professional, sebagaimana tertuang di Pasal 15 ayat 1 UUJN, yaitu:

“Notaris berwenang membuat akta autentik untuk semua perbuatan, perjanjian, dan keputusan yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau diminta oleh pihak yang berkepentingan untuk dicantumkan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, dan memberikan grosse, salinan, dan kutipan akta, dengan ketentuan bahwa pembuatan akta tersebut tidak dilimpahkan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain yang ditunjuk oleh undang-undang”.

Secara prinsipil Notaris diperbolehkan membuat akta sepanjang di minta oleh penghadap atau diamanatkan Undang-undang, dan wajib di kontruksi secara autentik dalam proses penyusunannya. Notaris wajib mematuhi UUJN dan terkait kewenangannya diatur dialamPasal 15 ayat (2) UUJN, yaitu:

- a. melakukan verifikasi tanda tangan dan memastikan keakuratan tanggal surat-surat di bawah tangan dengan mencatatnya dalam buku yang ditentukan;
- b. melakukan pencatatan surat-surat di bawah tangan dengan mencatatnya dalam buku yang ditentukan;
- c. membuat salinan surat-surat di bawah tangan asli dalam bentuk salinan yang memuat uraian sebagaimana tercantum dalam surat yang bersangkutan;
- d. memastikan keakuratan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan nasihat hukum terkait pembuatan akta-akta;
- f. membuat akta-akta tanah; atau g. membuat brosur akta Lelang.

Disimpulkan wewenang Notaris dalam bidang perdata sangat luas, yang meliputi pembuatan akta autentik dan pengesahan dokumen, serta berbagai tanggung jawab didasarkan pada Undang-Undang.

Proses dan format pembuatan Akta Notaris, berlandaskan pada UU yang telah menetapkan bahwasanya “akta tersebut merupakan akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris sesuai dengan bentuk dan tata cara yang diatur di UUJN”. Jelaslah bahwa akta Notaris memiliki ciri khas tersendiri, baik dari segi substansi maupun bentuk, karena kedua aspek ini saling berkaitan dengan keaslian akta tersebut.¹⁷ Tindakan tersebut berfungsi menjadi bukti dan mempunyai makna hukum, serta menunjukkan bahwa alat bukti tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.

¹⁷ Misbah Imam Subari and Justicia Firdaus Kurniawan, ‘Penggunaan Klausula Proteksi Diri Bagi Notaris Dalam Akta Partij Ditinjau Dari Undang-Undang Jabatan Notaris’ (2023) 4 no 2 Jurnal Ilmu Kenotariatan 144-60, <https://doi.org/10.19184/jik.v4i2.44196>.

Adapun tujuan alat bukti adalah untuk memastikan bagi hakim tentang terjadinya perbuatan hukum tertentu. Sedangkan kualifikasi pembuktian atas akta autentik, yaitu: tidak bersifat memaksa (*dwingend*) atau menentukan (*belslisend*) serta adanya sangahan yang diajukan lawan.¹⁸ Hal ini dibutuhkan agar akta menjadi alat bukti yang lengkap dan mengikat, bukan bukti yang bersifat memaksa. Akibatnya, sifat kekuatan pembuktiannya tidak diperlukan, dan alat bukti tandingan dapat digunakan untuk membantahnya. Akta autentik mempunyai tiga kekuatan pembuktian, yakni:¹⁹

1. Pembuktian lahiriah (*Uitwendige bewijskracht*), kemampuan sebuah akta autentik untuk membuktikan keaslian dan keabsahan dirinya sendiri tanpa memerlukan bukti tambahan dari pihak luar, berdasarkan asas *acta publica probant sese ipsa*;
2. Pembuktian Formal (*Formele Bewijskracht*), yaitu terkait dengan otensitas dirinci di Pasal 1871 KUH Perdata, yang menegaskan bahwa semua informasi yang dicantumkan adalah akurat sebagaimana yang diberikan oleh penghadap kepada pejabat yang menandatangani.
3. Pembuktian Kebendaan (*Materiele Bewijskracht*). Konsep kebendaan diuraikan di Pasal 1870, 1871, dan 1875 KUH Perdata, yang menegaskan bahwa proses yang diperlukan untuk membuktikan kepemilikan suatu hak atas suatu benda.

Akta adalah bukti yang mengikat, berarti hakim harus menerima kebenaran atas keterangan yang ada didalamnya; dengan kata lain, wajib dianggap kebenarannya sepanjang tidak ada pihak dapat membuktikan sebaliknya.²⁰ Akta autentik wajib memenuhi unsur, yaitu : 1) . Pejabat umum wajib membuat akta “oleh” (*door*)/”di hadapan” (*ten overstaan*); 2). Harus dibuat sesuai undang-undang; 3). Akta disahkan berdasarkan domisili pejabat umum.

Jika ketiga persyaratan tidak dipenuhi, maka akta tersebut kedudukannya seperti di bawah tangan sehingga kehilangan otensitasnya. Subtansi akta tersebut harus dipandang persis seperti yang tertulis dan tidak dapat di ditafsirkan dengan cara apa

¹⁸ Firman Floranta Adonara, *Pilar-Pilar Hukum Perikatan* (Raja Grafindo 2022).[28].

¹⁹ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan* (Sinar Grafika 2017).[302].

²⁰ Husni Thamrin and M. Khoidin, *Hukum Notariat Dan Pertanahan, Kewenangan Notaris Dan PPAT Membuat Akta Pertanahan* (Laksbang Justitia 2023).[30].

pun selain yang tercantum dalam akta agar dianggap sempurna sebagai alat bukti.²¹ Notaris dalam menjalankan tugas dan kewajibannya harus berlandaskan kewenangan yang diperolehnya dari undang-undang, sehingga formalitas ataupun bentuknya mengikuti Pasal 38 UUJN.

Selain UUJN Notaris mendapatkan kewenangan secara atribusi dari berbagai perundang-undangan yang mewajibkan mereka menyusun akta autentik.²² Sebagaimana terdapat di Pasal 15 ayat (1) UUHT yaitu kewenangan pada Notaris menyusun SKMHT. Perjanjian HT bukanlah perjanjian pokok, namun perjanjian tambahan yang berasal dari perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok. Kedudukannya sebagai bukti adanya pemberian kredit dengan disertai jaminan. Artinya, perjanjian tambahan dalam HT merupakan salah satu bentuk agunan yang paling umum digunakan kreditur terutama bank, dengan alasan bahwa hak tanggungan memberikan pemegang HT kedudukan hukum yang lebih unggul dibandingkan kreditur lainnya.²³

Pemberian HT sebagai agunan bukan hanya atas kesepakatan sebelumnya, namun Debitur wajib ada dan berhadapan dengan PPAT, diatur di Pasal 10 ayat (2) UUHT. Apabila debitur tidak dapat hadir, maka dapat menunjuk kuasa dengan SKMHT yang bentuknya akta autentik. Penerbitan SKMHT bukan hanya tanggungjawab Notaris/PPAT tetapi juga debitur langsung sebagai pemegang HT dan isinya harus memenuhi persyaratan tertentu. Jika isi SKMHT tidak memenuhi persyaratan, maka menjadi tidak sah secara hukum dan tidak dapat digunakan untuk membuat APHT.²⁴

Ketika APHT di buat dengan dasar SKMHT, maka PPAT dalam membuat APHT harus terlebih dahulu memeriksa SKMHT dengan saksama. Mereka perlu memeriksa terkait masa berlaku SKMHT, siapa yang berwenang membuatnya, dan apakah SKMHT

²¹ Habib Adjie, *Sanksi Perdata Dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik* (Bandung: Refika Aditama 2009).[86].

²² I Gusti Agung Dhenita Sari, I Gusti Ngurah Wairocana, and Made Gde Subha Karma Resen, 'Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik' (2018) 3 no 1 *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan* 41-58, <https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i01.p04>.

²³ Denico Doly, 'Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya' (2011) 2 no 1 *Jurnal Negara Hukum* 103-28, <https://doi.org/10.22212/JNH.V2I1.185>

²⁴ Enjang Teguh Brawijaya and I Gusti Ayu Agung Ariani, 'Kewajiban Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Segera Setelah Ditetapkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)' (2015) 3 no 1 *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum* 1-5, [https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i03.\[15\]](https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i03.[15]).

dibuat sesuai aturan yang berlaku.²⁵ SKMHT merupakan surat kuasa khusus yang menunjukkan janji seseorang untuk membayar kembali pinjaman dengan memberikan sesuatu yang berharga, sebagai jaminan. Agar SKMHT sah dan dipercaya, maka harus dibuat dengan cara khusus dengan akta autentik baik dari Notaris atau PPAT, artinya membutuhkan pejabat yang dapat di percaya untuk membuat dan menandatangani.

Selain itu, SKMHT harus mencantumkannya secara detail dan sesuai aturan agar semua orang tahu bahwa surat tersebut dibuat dengan benar : a. Tidak mencakup kewenangan melaksanakan tindakan hukum apa pun kecuali pemberian HT. b. Tak mencakup hak substitusi. c. Jelas mencakup tujuan HT. SKMHT tidak mencakup kewenangan hukum lainnya, seperti menjual, menyewakan hak atas tanah/bangunan, ataupun mengubah cara kerja hak atas tanah.²⁶ Larangan memberikan kuasa melalui janji-janji fakultatif tidak termasuk dalam larangan ini.

Jika seseorang memberi hak tanggungan (cara menjanjikan sesuatu untuk mendapatkan pinjaman), apabila dapat menepati janjinya maka—janji tersebut tidak dapat dicabut atau diakhiri, meskipun pemberinya meninggal dunia. Jika seseorang memberikan izin untuk melakukan sesuatu untuknya (disebut surat kuasa), izin tersebut berakhir setelah pemegang hak tanggungan melakukan apa yang diizinkan atau jika waktu yang ditentukan habis.²⁷ Fungsi Undang-undang adalah mengatur dan melindungi orang yang memberikan pinjaman. Aturan ini memungkinkan mereka untuk mengatur sesuatu yang disebut Hak tanggungan, dan membantu memastikan mereka dapat memperoleh kembali uang mereka jika diperlukan.²⁸

Berlandaskan Pasal 1171 ayat (2) KUH Perdata, dinyatakan SKMHT wajib dibuat notaris, yang berarti hanya Notaris yang berwenang membuat SKMHT sebagai akta autentik. Namun sejak Hak Tanggungan di lembagakan berdasarkan Pasal 15 ayat (1)

²⁵ Habib Adjie, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan* (Mandar Maju, 2019).[27].

²⁶ Piter Djajakustio, 'Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Batal Demi Hukum: Urgensi Dan Alternatif Membangun Konsep Baru Perlindungan Hukum Bagi Kreditor' (2023) 4 no 1 Jurnal Ilmu Kenotariatan 25-44, <https://doi.org/10.19184/jik.v4i1.38539>.

²⁷ J. Satrio, *Perwakilan Dan Kuasa* (Raja Grafindo 2018).[30].

²⁸ Ida Ayu Agung Nara Kirana Udiyana and I Made Sarjana, 'Kajian Yuridis Terhadap Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan' (2021) 6 no 3 Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan 667-678-667 - 678, <https://doi.org/10.24843/AC.2021.V06.I03.P15>.

UUHT menetapkan Notaris maupun PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat SKMHT. PPAT dalam membuat SKMHT wajib tunduk pada Pasal 96 ayat (1) huruf f PERKABAN No.8 Th.2012, sedangkan Notaris wajib patuh pada UUJN.²⁹ Namun dalam menjalankan jabatannya, Notaris juga merangkap sebagai PPAT sehingga terikat pada dua aturan yang berbeda, disatu sisi dalam pembuatan akta SKMHT, Notaris harus tunduk pada aturan dalam UUJN, sedangkan di sisi lain sebagai PPAT, maka format SKMHTnya harus tunduk pada PERKABAN No.8 Th.2012.

Menurut perspektif H. D. Stoud dalam buku Ridwan HR, kewenangan diartikan sebagai seperangkat aturan mengatur penerimaan serta penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik dalam konteks hukum dan politik.³⁰ Kewenangan atributif diperoleh secara absolut berdasarkan konstitusi, yang diartikulasikan dalam UU ataupun pasal.³¹ Penerimaannya mempunyai kemampuan untuk memperluas cakupan kewenangannya, yang diperoleh dari dengan ketentuan lain asalkan tidak melampaui batas kewenangan.

Kewenangan Notaris dan PPAT untuk mengkontruksi SKMHT dianggap sebagai wewenang berbasis atribusi, yang diamanatkan dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT. Kewenangan PPAT untuk membuat SKMHT secara autentik berkaitan dengan penetapannya menjadi pejabat umum, yang didefinisikan di Pasal 1 angka (4) UUHT. Produk hukum PPAT adalah akta autentik, termasuk SKMHT sebagai salah satu dari delapan akta yang diwajibkan, sebagaimana diuraikan dalam Pasal 2 ayat (2) PP PPAT.

Bentuk ataupun format aktanya telah diatur di Perkabab 8/2012, sehingga PPAT dalam membuat SKMHT wajib mengikuti bentuk dan format pengisiannya sebagaimana ketentuan dalam huruf h (Lampiran 23) Perkabab 8/2012. Sedangkan Notaris, dalam menjalankan kewenangannya membuat SKMHT, wajib mematuhi norma-norma dalam UUJN, yang berfungsi sebagai pedoman. Sehingga, setiap akta yang dibuat oleh/di

²⁹ Ketut Nurcahya Gita dan I Made Udiana, 'Kepastian Hukum Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan' (2021) 6 no 2 Acta Comitas 275 – 287.

³⁰ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara* (Raja Grafindo 2012).[32].

³¹ Rusdianto Sesung, *Hukum Dan Politik Hukum Jabatan Notaris* (R.A. De Rozarie, 2017).[30].

hadapannya wajib mematuhi UUJN.³² Penyusunanya wajib sesuai UUJN yang bertujuan memastikan bahwa akta tersebut diakui sebagai akta pejabat yang mempunyai otensitas.

Notaris wajib teliti dan seksama dalam melaksanakan jabatan sesuai Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, dan menjadi suatu kewajiban untuk berbuat jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.³³ Pasal tersebut memberikan pedoman bagi Notaris agar berperilaku baik serta berhati-hati menjalankan tugasnya supaya akta yang dibuat sesuai ketentuan UUJN.³⁴ Kewenangan Notaris membuat SKMHT, diatur di Pasal 15 ayat (1) UUHT, yang mewajibkan SKMHT dibuat secara autentik. Mengenai autentisitas SKMHT Notaris, penting untuk mempertimbangkan tata cara Notaris dalam membuat akta yang harus sesuai ketentuan UUJN. Akta tersebut wajib dibuat di hadapan Notaris di wilayah kerjanya, dan bentuk serta format SKMHT harus sesuai Pasal 38 UUJN.

Mengenai perbandingan SKMHT dibuat berdasarkan Perkaban 8/2012 dengan UUJN sebenarnya tidak setara seharusnya perbandingan antara UUHT dengan UUJN terkait dengan kewenangan dalam membuat SKMHT. Dalam UUJN telah jelas memberikan pedoman bagi Notaris dalam membuat akta, sedangkan UUHT hanya memberikan kewenangan untuk membuat SKMHT bagi Notaris tanpa ada penjelasan yang komprehensif sehingga menimbulkan kekaburan norma. Kekaburan inilah yang menyebabkan terjadinya ketidak patina hukum terhadap SKMHT yang dibuat oleh Notaris. Dan karena kekaburan tersebut Menteri sebagai Kepala Badan mengeluarkan Perkaban yang memberikan kewajiban dalam pembuatan SKMHT.

Konstruksi SKMHT yang dibuat oleh notaris dan PPAT berbeda pengaturan sehingga unsur dalam aktanya juga berbeda dengan rincian identitas para pihak mencakup nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, tempat tinggal, dan informasi tentang peran penghadap dan/atau orang yang diwakilinya. Dalam bagian

³² Hariyanto and Nurmala Saputri, 'Analisis Yuridis Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Oleh Notaris' (2022) 14 no 1 Legalitas: Jurnal Hukum 70-77, <https://doi.org/10.33087/LEGALITAS.V14I1.301>.

³³ Khafid Setiawan, Bhim Prakoso, and Moh. Ali, 'Notaris Dalam Pembuatan Akta Kontrak Yang Berlandaskan Prinsip Kehati-Hatian (2021) 2 no 2 Jurnal Ilmu Kenotariatan 43-52, <https://doi.org/10.19184/jik.v2i2.20919>.

³⁴ Adjie, *Hukum Notaris Indonesia.Op.Cit.*[60].

penutup akta, terdapat perbedaan antara SKMHT berdasarkan Perkaban 8/2012 dan SKMHT berdasarkan Pasal 38 UUJN, khususnya mengenai tempat penandatanganan akta, terjemahan akta, dan ringkasan renvoi yang dilakukan dalam penyusunan akta, yang mencakup penambahan, penghapusan, atau penggantian.

Perbandingan antara SKMHT yang di buat Notaris dan PPAT menunjukkan beberapa perbedaan formal antara kedua jenis akta tersebut. Setiap pejabat yang bertanggung jawab membuat SKMHT wajib mematuhi peraturan yang berlaku. Dalam konteks ini, Notaris menyusun SKMHT sebagaimana format nan ditentukan Pasal 38 UUJN, sementara PPAT menyusunnya dalam format *volmacht* menurut Perkaban 8/2012. Tujuan pembuatan SKMHT adalah untuk memastikan keasliannya, sehingga tetap sah secara hukum menjadi akta autentik.

Kepastian Hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang Dibuat Notaris

Notaris sebagai pejabat umum memberikan pelayanan kepada masyarakat sesuai dengan kebutuhannya, yaitu dalam pembuatan akta. Dan memastikan maksud dan tujuan para pihak tercermin secara akurat dalam isi akta autentik, sehingga dapat dikualifikasikan memiliki nilai pembuktian yang sempurna. Mengkonstatir keinginan para pihak dalam akta harus sesuai dengan peraturan sesuai kewenangan notaris dalam menyusun akta, meskipun kewenangan tersebut bersumber dari ketentuan di luar UUJN, ia tetap wajib mematuhi ketentuan UUJN mengenai bentuk dan susunan akta.³⁵

Ketentuan tersebut sebagaimana dinormakan di Pasal 16 UUJN dalam membuat akta autentik namun juga norma di dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT. Pasal tersebut memberikan wewenang pada notaris untuk membuat SKMHT, sehingga pihak yang berwenang dapat mengajukan permohonan APHT kepada PPAT, sebagai kelengkapan dalam pemberian hak tanggungan. Pemberian hak tanggungan bertujuan memberikan kepastian hukum untuk penerima dan pemberi jaminan. Maka, notaris yang membuat SKMHT wajib memperhatikan ketentuan yang berlaku.³⁶

³⁵ Thamrin and Khoidin, *Hukum Notariat Dan Pertanahan, Kewenangan Notaris Dan PPAT Membuat Akta Pertanahan*. Op.Cit..[38].

³⁶ Try Widiyono, *Agunan Kredit Dalam Finansial Engineering: Panduan Bagi Analisis Kredit Dan Perbankan* (Ghalia Indonesia 2009).[206].

Klausula khusus dalam SKMHT menyatakan bahwa SKMHT tidak dapat memberikan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum di luar pembebanan terhadap HT. Selain itu SKMHT tidak boleh mencantumkan kuasa substitusi dan secara tegas menyebutkan objek HT, jumlah total utang, nama dan identitas kreditor dan debitur.³⁷ Pasal 15 ayat (1) UUHT mengamanatkan pembuatan SKMHT harus dibuat secara autentik dengan akta Notaris/PPAT yang memuat isi tertentu. Frasa “wajib” dalam pasal tersebut dapat dipahami bahwa pihak yang diizinkan membuat SKMHT adalah Notaris dan PPAT. Nilai kepastian hukum SKMHT yang dibuat PPAT jika sesuai dengan yang tercantum dalam huruf h Lampiran 23 Perkebun 8/2012.

Nilai kepastian hukum atas akta Notaris, jika pembuatannya mematuhi UUJN, dengan mematuhi persyaratan maka akta tersebut dikualifikasikan sebagai akta autentik. Kriteria akta notaris dapat diklasifikasikan berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara serta Pasal 1(1) dan 1(7) UUJN. Kesesuaian dengan peraturan penting bagi notaris dalam membuat akta autentik, dan proses pembuatannya harus sesuai dengan pedoman dalam UUJN.³⁸

Pasal 16 UUJN mengatur kewajiban Notaris dalam menjalankan tugasnya dengan daya analisis yang komprehensif, penuh kehati-hatian dan seksama sebagai unsur penting dalam pembuatan akta karena berkaitan dengan hak. Penerapan prinsip tersebut sebagai upaya menjamin keaslian proses pembuatan akta, yang selanjutnya memperkuat proteksi dan jaminan hukum yang diberikan pada para pihak yang terlibat.

UUJ sebagai pedoman yang wajib dipatuhi notaris dalam setiap membuat akta, khususnya mengenai struktur dan format akta yang akan dibuat.³⁹ Format akta yang tercantum dalam UUJN membantu pelaksanaan kewenangan, karena tidak hanya memuat perintah dan sanksi, tetapi juga pedoman yang diperlukan dilakukan atas kewenangan tersebut. Konstruksi SKMHT sebagai surat kuasa khusus terkait jaminan HT ada dalam

³⁷ Metta Tjia and David Tan, 'Keabsahan Dari Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dibuat Oleh Notaris' (2022) 11 no 1 Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan 12-23, <https://doi.org/10.28946/RPT.V11I1.1714>.

³⁸ I Ketut Tjukup et al., 'Akta Notaris (Akta Otentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata' (2016) 1 no 2 Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan 32, <https://doi.org/10.24843/AC.2016.V01.I02.P05>.

³⁹ Richard and Suyanto, *Teknik Pembuatan Akta Edisi Lengkap (TPA I, II, III)* (Cendikia Press 2018).[60].

UUHT, sehingga surat kuasa tersebut tidak perlu dicantumkan dalam akta.

Ketika di analisis, terdapat perbedaan yang mencolok pada bagian awal dan akhir akta, sementara substansi akta disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan yang telah dicantumkan dalam isi SKMHT sebagaimana ketentuan UUHT. Pada bagian awal akta terdapat perbedaan yang mencolok antara SKMHT Notaris dan SKMHT PPAT, dalam hal penggunaan “kop surat”. SKMHT yang dibuat PPAT wajib menggunakan “kop surat” sebagai identitas PPAT, yang meliputi: nama, jabatan, wilayah kerja, SK dan tanggal pengangkatan, serta alamat kantor PPAT sesuai Perkaban 8/2012. Setelah kop surat sebagai bagian utama akta PPAT, kemudian baru tercantum judul akta, nomor akta, hari, tanggal, bulan, dan tahun, dan identitas PPAT ditulis kembali. Judul akta, PPAT dalam membuat SKMHT wajib mengikuti ketentuan Perkaban 8/2012, yaitu mencantumkan frasa “ SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN”. Sejalan dengan kewenangan yang tercantum di Pasal 2 ayat (2) huruf h PP PPAT mengenai pembuatan SKMHT.

Kontruksi tersebut sangat berbeda dengan Pasal 38 UUJN, pada bagian awal akta hanya di tulis judul akta dan nomor akta tanpa menggunakan kop surat. Sementara, SKMHT dibuat dalam bentuk akta notariil, penulis berpendapat bahwa pencantuman frasa “ SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN “ pada judul akta tidaklah tepat. Disebabkan terjadinya pengulangan khususnya makna frasa AKTA dan SURAT. Judul akta notaris harus dituliskan secara akurat yang mencerminkan hakikat akta, bebas dari multitafsir, dan menghindari kata-kata yang tidak perlu.⁴⁰ Menurut penulis, penulisan judul akta notaris yang tepat SKMHT adalah dengan judul : “ KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN”. Penulisan tersebut di rasa tepat sesuai dengan substansi yang akan diatur dan sesuai dengan UUJN, namun apabila di tulis Akta Surat Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan, terjadi pengulangan terminologi yaitu Surat dan Akta. Karena kedua frasa tersebut memiliki arti yang sama, maka bisa saja judul cukup ditulis “AKTA KUASA UNTUK MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN”.

⁴⁰ Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris* (Refika Aditama 2011).[54].

Lampiran dalam Perkaban 8/2012 tidak mencantumkan rincian waktu pembuatan akta, tidak seperti halnya akta Notaris memuat lengkap mengenai waktu, mulai dari jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun. Meskipun ketiadaan informasi tersebut di form SKMHT tidak secara tegas diatur di UUJN, hal ini sejalan dengan asas-asas yang tercantum di Pasal 1868 KUH Perdata dan Pasal 1(1), 1(7), dan 38 UUJN, disimpulkan semua akta notaris wajib sesuai peraturan perundang-undangan. Sedangkan isi akta, tidak terdapat perbedaan antara SKMHT yang dibuat berpedomanan Perkaban 8/2012 dan Pasal 38 UUJN.

Menyertakan rincian tentang lokasi di mana akta ditandatangani merupakan persyaratan yang diperlukan untuk akta autentik, karena berkaitan dengan wewenang pejabat nan melaksanakan dilokasinya.⁴¹ Kewenangan notaris tercermin di rincian jabatannya pada awal akta dan lokasi penandatanganan disebutkan di akhir. Penentuan lokasi penandatanganan sangat penting untuk memastikan apakah akta tersebut dibuat notaris yang berwenang di wilayah kerjanya. Jika dibuat di luar wilayah kerjanya, maka aktanya terdegradasi menjadi bukti dibawah tangan. Terjemahan akta ditawarkan ketika para pihak tidak memahami bahasa dalam akta tersebut. Notaris diperlukan untuk menerjemahkan isi akta ke dalam bahasa yang dapat dipahami oleh para pihak. Jika notaris tidak dapat menejemahkan atau menjelaskan, maka dapat menggunakan penerjemah resmi..⁴²

Uraian tentang penambahan, penghapusan, atau penghapusan dengan penggantian dalam pembuatan akta yang wajib dicantumkan di akhir akta sebagaimana Pasal 38 ayat (4) huruf d UUJN. Namun proses tersebut bukan kualifikasi dari pembuatan SKMHT menurut Perkaban 8/2012. Tiap pengubahan pada akta wajib disajikan dengan jelas agar tetap terbaca sesuai dengan naskah aslinya, dan jumlah kata, huruf, dan angka yang dicoret wajib dicantumkan di samping akta.⁴³ Di setiap penutupan akta, harus dinyatakan dengan jelas bahwa tidak ada pengubahan saat pelaksanaan akta, termasuk tambahan, penghapusan, atau penggantian.

⁴¹ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan 1* (Citra Aditya Bakti 2007).[20].

⁴² Tan Thong Kie, *Studi Notariat: Serba-Serbi Praktek Notaris* (Ichtiar Baru van Hoeve 1994).[89].

⁴³ Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta* (Pustaka Yustisia 2012).[113].

SKMHT yang di buat Notaris dengan mengadoptasi Perkaban 8/2012, menimbulkan permasalahan berkaitan dengan kepastian hukumnya. Karena kontruksi SKMHT tidak sesuai dengan syarat formal akta Notaris sebagaimana diatur di Pasal 38 UUJN. Format awal akta tidak tepat, dan tugas penting Notaris yang seharusnya dicantumkan di akhir akta tidak tercantum.⁴⁴ Mencakup informasi mengenai lokasi penandatanganan akta, detail terkait penerjemahan, dan catatan tentang setiap perubahan isi akta. Meskipun terdapat permasalahan dari kontruksinya tapi SKMHT tersebut disetujui Kantor Pertanahan.

Kantor Pertanahan mengakui SKMHT selama formatnya mengikuti ketentuan Pasal 96, ayat (5) PMNA/KBPN16/2021, yang seharusnya Kepala Kantor Pertanahan menolak melakukan pendaftaran pencatatan akta yang tidak sesuai ketentuan Perkaban 8/2012. Argumentasi yang dibangun apabila hal tersebut dilakukan dengan pendekatan kebijakan maka tidak tepat, sebab format formal di Perkaban 8/2012, berfungsi menjadi pedoman bagi PPAT, PPAT Pengganti, PPAT Sementara, atau PPAT Khusus, dan bukan bagi Notaris. Sehingga Notaris ketika membuat akta yang konstruksinya menggunakan Perkaban 8/12 maka tidak memiliki nilai kepastian hukum.

Akibat hukum dari SKMHT yang dibuat Notaris dengan berdasarkan Perkaban 8/12, yang kemudian ditandatangani namun tidak sesuai dengan ketentuan UUJN, maka dapat dikualifikasikan sebagai pelanggaran pembuatan aktanya, berakibat akta tersebut dapat dibatalkan. Karena suatu perjanjian dapat dibatalkan jika tidak memenuhi persyaratan subjektif, seperti kapasitas hukum mereka untuk membuat perjanjian. Kekuatan pembuktian aktanya seperti akta di bawah tangan ketika terjadi pelanggaran dilakukan Notaris, sebagaimana dinormakan di Pasal 84 UUJN.

Berdasarkan Pasal 1869 KUHPdata, bahwa perbuatan pejabat mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan perbuatan di bawah tangan, namun keabsahannya dapat dipertanyakan jika tidak memenuhi syarat-syarat tertentu.: 1. Pejabat umum dimaksud tak mempunyai wewenang; 2. Pejabat umum bersangkutan

⁴⁴ Aulia Rachman Amirtin, 'Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Dengan Akta Notaris Berdasarkan Pasal 96 Ayat (1) Perkaban No. 8 Tahun 2012 Dikaitkan Dengan Pasal 38 UUJN Dalam Melindungi Hak Kreditur' (2015) 13 no 1 *Premise Law Journal* 1-13.

tak kompeten; atau 3. Strukturnya mungkin tidak sempurna, namun dokumen tersebut tetap sah sebagai bukti akta pribadi jika ditandatangani oleh pihak yang berwenang. Berlandaskan ketentuan Pasal 1 angka (7) UUJN dan juncto Pasal 1869 KUH Perdata, akta notaris yang dibuat dengan cara yang tidak sesuai dengan format yang ditentukan dalam UUJN dapat dianggap memiliki cacat format. Akibatnya, akta notaris tersebut bukan akta autentik, hal ini menunjukkan berkurangnya nilai pembuktiannya karena tak memenuhi persyaratan format yang tercantum dalam UUJN.

Apabila syarat formal akta notaris di format SKMHTnya sebagaimana Perkabab 8/2012, maka menurut Pasal 1868 juncto Pasal 1869 KUHPerdata, Pasal 1 ayat (1), Pasal 1 ayat (7), Pasal 38, Pasal 44, Pasal 50 ayat (4), dan Pasal 84 UUJN adalah tidak sah. Hal ini dikarenakan tidak mencukupi kriteria menjadi akta pejabat karena adanya kelemahan bentuknya. Degradasi SKMHT yang dibuat Notaris sesuai Perkabab 8/2012 memiliki implikasi hukum yang signifikan terkait keabsahannya sebagai dasar pembuatan APHT. Pasal 15 ayat (1) UUHT menetapkan bahwa SKMHT wajib disusun memenuhi otensitasnya, baik melalui akta Notaris/PPAT. Akibatnya, SKMHT yang tak disusun sebagaimana UUJN tidak dapat dikualifikasikan sebagai akta Notaris dan tidak dapat dijadikan dasar pembuatan APHT.

SKMHT yang di buat Notaris jika dipaksakan dengan format PPAT akan menyebabkan kerugian bagi pihak yang tercantum di akta. Karena derajat nilai pembuktian yang substansial akan terdegradasi sehingga membuka ruang bagi para pihak yang dirugikan untuk melakukan gugatan. Pejabat bisa mendapatkan sanksi perdata, serta kewajiban mengantirugi terhadap kejadian tersebut.⁴⁵ Merupakan hal yang umum bagi pihak untuk meminta kompensasi dari Notaris apabila aktanya memiliki bobot pembuktian sebagai akta dibawah tangan.⁴⁶ Maka yang bersangkutan berkewajiban secara formal terkait sahnya akta yang disusunnya. Apabila ditemukan kecacatan sehingga melemahkan keasliannya dan merugikan pihak yang berkepentingan,

⁴⁵ Erlan Ardiansyah, Mohammad Saleh, and Rahmia Rachman, 'Batasan Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Dibuatnya' (2022) 4 no 2 Recital Review 432-51, <https://doi.org/10.22437/RR.V4I2.18867>.

⁴⁶ Gladys Natalie Aurielle Sirait and Benny Djaja, 'Liability of Notarial Deeds as Authentic Deeds in Accordance with the Notary Office Law' (2023) 5 no 4 UNES Law Review 3363-78, <https://doi.org/10.31933/UNESREV.V5I4.641>.

maka Notaris bisa digugat secara hukum untuk membayar kerugian.

Pengguna utama SKMHT adalah bank (kreditur), apabila debitur memahami status SKMHT tersebut, maka debitur berpotensi mengajukan permohonan pembatalan pinjaman dikarenakan SKMHT yang di buat Notaris stidak sesuai persyaratan sebagaimana Pasal 38 UUJN. Kondisi ini menimbulkan permasalahan hukum yang pada akhirnya adanya gugatan dari bank kepada notaris karena menerbitkan akta yang hanya memiliki kekuatan pembuktian dokumen privat. Dapat disimpulkan bahwa pembuatan SKMHT oleh notaris, berdasarkan format volmacht sesuai dengan Perkaban 8/2012, tidak berkepastian hukum.

Hukum terdiri dari aturan-aturan umum yang memberikan panduan bagi interaksi sosial. Aturan ini menetapkan batasan atas tindakan individu terhadap orang lain. Keberadaan dan penegakan aturan ini berkontribusi pada kepastian hukum.⁴⁷ Proses penegakan hukum harus berkualitas tinggi, sebagaimana kajian Lon Fuller berdasarkan prinsip-prinsip hukum yang efektif dan mengidentifikasi dua kategori moralitas hukum: moralitas internal dan moralitas eksternal.⁴⁸ Moralitas internal terdiri 8 (delapan) prinsip yaitu sebagai berikut:

1. Sistem hukum terdiri dari peraturan-peraturan serta tak diperkenankan hanya keputusan-keputusan.
2. Peraturan selesai ditetapkan wajib dikomunikasikan supaya setiap individu menyadari normanya serta bisa digunakan menjadi standar perilaku.
3. Tidak diperkenankan peraturan berlaku surut, sebab peraturan tersebut dapat merusak integritas aturan-aturan yang seharusnya berlaku di masa mendatang.
4. Aturan-aturan harus diartikulasikan dengan cara yang jelas dan mudah dipahami.
5. Sistem hukum tidak dibolehkan adanya peraturan yang bertentangan.
6. Peraturan tak bisa dipaksakan melebihi ekspetasi dari yang selayaknya, berarti peraturan tersebut tak boleh melebihi kemampuan prilaku orang yang diatur.
7. Menghindari seringnya perubahan peraturan, sebab menjadi hilangnya orientasi bagi individu.
8. Harus ada konsistensi antara peraturan yang ditetapkan dan penerapan atau penegakan praktisnya dalam kasus-kasus dunia nyata.

Bahwa kedelapan prinsip yang disebutkan bersifat afirmatif, yang menunjukkan bahwa

⁴⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum* (Kencana 2008).[30].

⁴⁸ Yovita A. Mangesti and Bernard L. Tanya, *Moralitas Hukum* (Genta Publishing 2014).[36].

hukum harus dibuat selaras dengan prinsip-prinsip tersebut.⁴⁹ Delapan asas tersebut penting agar suatu hukum dianggap sah. Suatu hukum memiliki keabsahan ketika asas-asas ini terpenuhi. Kepastian hukum di suatu negara ditandai dengan adanya peraturan perundang-undangan yang jelas, beserta penegakannya yang tepat oleh lembaga penegak hukum.⁵⁰

Terkait SKMHT, pada dasarnya Notaris telah berupaya memberikan jaminan kepastian hukum demi para pihak, dengan tujuan melindungi kepentingan mereka. Komitmen Notaris dalam memberikan kepastian hukum ini ditunjukkan dengan mematuhi ketentuan hukum dalam menjalankan tanggung jawabnya, khususnya dengan menjadikan SKMHT sebagai format resmi akta Notaris sebagaimana Pasal 38 UUJN, berfungsi sebagai penuntun bagi Notaris terkait pembuatan akta.

Notaris telah menjalankan kewenangannya tetapi Kantor Pertanahan menolak pendaftaran SKMHT versi UUJN, dengan menyatakan bahwa semua akta yang diajukan untuk mengenai tindakan pemindahan atau pembebanan hak atas tanah harus mematuhi ketentuan dari Perkaban 8/2012 yang tidak berlaku bagi Notaris. Karena ada penolakan tersebut, Notaris membuat SKMHT dengan menggunakan Perkaban 8/2012. Tindakan tersebut mengakibatkan berkurangnya kekuatan pembuktian SKMHT, sehingga dikategorikan di bawah tangan.

SKMHT yang dibuat Notaris disesuaikan Perkaban 8/2012 memiliki implikasi hukum yang signifikan terhadap keabsahannya sebagai dasar pembuatan APHT. Jika SKMHT dianggap tidak sah, maka akan menghambat pembentukan APHT, yang mengakibatkan kerugian besar bagi kreditur. Akibatnya, kreditur tidak dapat mengenakan Hak Tanggungan atas tanah yang menjadi agunan pinjaman yang diberikan debitur, sehingga menimbulkan risiko yang cukup besar bagi kreditur, jika pinjaman kepada debitur tergolong Kredit Bermasalah (NPL).

Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) UUHT, Notaris memiliki kapasitas untuk menyusun

⁴⁹ Petrus C.K.L., *Hukum & Moralitas Tinjauan Filsafat Hukum* (Erlangga 2012).[29].

⁵⁰ Bayu Indra Permana, Bhim Prakoso, and Iswi Hariyani, 'Legal Certainty of Income Tax Exemption on the Transfer of Rights to Land in the Sharing of Collective Integration Rights' (2022) 2 no 1 International Journal Of Social Science And Education Research Studies 603-10, <https://doi.org/10.55677/ijssers/v02i11y2022-02>.

SKMHT, tetapi harus mematuhi persyaratan formal yang digariskan dalam UUJN, khususnya Pasal 38. SKMHT tersebut harus diterima oleh Kantor Pertanahan. Penolak pendaftaran SKMHT oleh Kantor Pertanahan dalam format sebagaimana UUJN karena tidak adanya norma yang mengatur kedudukan tersebut untuk keperluan pendaftaran. Oleh karena itu, Kepala Kantor Pertanahan mendasarkan keputusannya pada berkas terdaftar sesuai dengan Pasal 96 ayat (1) PMNA/KBPN 2021, yang mengamanatkan bahwa semua akta yang didaftarkan di Kantor Pertanahan harus sesuai dengan lampiran dalam Perkaban 8/2012.

Solusi penulis terhadap kemandekan dalam karena problematika tersebut Kantor Pertanahan dapat meminta kepada yang bersangkutan untuk melampirkan fotokopi minuta akta atau SKMHT format akta Notaris dalam bentuk in original. Situasi ini sangat penting mengingat sebagian besar tanggung jawab Notaris meliputi pengelolaan transaksi keuangan di perbankan, termasuk pemberian kredit, jaminan pinjaman, dan kegiatan hukum terkait lainnya. Lebih lanjut, skenario ini bertentangan dengan tujuan UUHT, yang bertujuan untuk menetapkan hak tanggungan yang berkepastian untuk para pihak dalam perjanjian hak tanggungan.

Kesimpulan

Kewenangan Notaris untuk membuat SKMHT diamankan dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT. Notaris dalam membuat akta berlandaskan Pasal 1868 KUH Perdata dan sebagaimana disyaratkan UUJN yang menjadi syarat mutlak bagi akta notaris. SKMHT wajib disusun di hadapannya di domisili kerjanya, dan bentuk serta format harus sesuai dengan Pasal 38 UUJN. Namun kewenangan yang dimiliki Notaris tidak dapat dilaksanakan karena adanya konflik norma antara UUHT dengan UUJN sehingga kewenangan tersebut tidak dapat dilaksanakan. Problematika tersebut menyebabkan kerugian bagi para pihak dan Masyarakat, maka solusi yang dapat ditawarkan Kantor Pertanahan meminta melampirkan fotokopi minuta akta atau cukup membuat SKMHT format akta Notaris dalam bentuk in original.

SKMHT yang dibuat Notaris dengan versi Perkaban 8/2012 secara yuridis formal tidak memenuhi nilai kepastian hukum. Padahal Notaris dalam membuat akta bertujuan

melindungi dan memberikan kepastian bagi para pihak, agar tidak ada kepentingan yang dirugikan, dengan dibuatnya SKMHT. Namun, ketika Notaris menjalankan kewenangan untuk membuat SKMHT dalam versi UUJN mendapatkan penolakan dari Kantor Pertanahan untuk mendaftar. Persepsi yang dituangkan dalam kebijakan Kepala Kantor Pertanahan bahwa SKMHT baik yang dibuat oleh Notaris dan atau PPAT harus sesuai dengan Perkaban 8/2012. Hal tersebut menimbulkan ketidak pastina hukum terhadap SKMHT yang dibuat oleh Notaris.

Daftar Bacaan

Buku

A.A. Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa Dan Siapa Notaris Di Indonesia* (Perwira Media Nusantara 2015).

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Dan Pelaksanaanya* (Trisakti Press 2008).

Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta* (Pustaka Yustisia 2012).

Firman Floranta Adonara, *Pilar-Pilar Hukum Perikatan* (Raja Grafindo 2022).

Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia* (Refika Aditama 2008).

Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris* (Refika Aditama 2011).

Habib Adjie, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan* (Mandar Maju 2019).

Habib Adjie, *Sanksi Perdata Dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik* (Refika Aditama 2009).

Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan 1* (Citra Aditya Bakti 2007).

Husni Thamrin and M. Khoidin, *Hukum Notariat Dan Pertanahan, Kewenangan Notaris Dan PPAT Membuat Akta Pertanahan* (Laksbang Justitia 2023).

J. Satrio, *Perwakilan Dan Kuasa* (Raja Grafindo 2018).

Ngadino, *Tugas Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris Di Indonesia* (Universitas PGRI Press, 2019).

- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Kencana 2007).
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum* (Kencana 2008).
- Petrus C.K.L., *Hukum & Moralitas Tinjauan Filsafat Hukum* (Erlangga 2012).
- Purwahid Patrik and Kashadi, *Hukum Jaminan* (Undip Press 2009).
- Richard and Suyanto, *Teknik Pembuatan Akta Edisi Lengkap (TPA I, II, III)* (Cendikia Press 2018).
- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara* (Raja Grafindo 2012).
- Rusdianto Sesung, *Hukum Dan Politik Hukum Jabatan Notaris* (R.A. De Rozarie, 2017).
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* (Raja Grafindo 2008).
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat: Serba-Serbi Praktek Notaris* (Ichtiar Baru van Hoeve 1994).
- Try Widiyono, *Agunan Kredit Dalam Finansial Engineering: Panduan Bagi Analisis Kredit Dan Perbankan* (Ghalia Indonesia 2009).
- Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan* (Sinar Grafika 2017).
- Yovita A. Mangesti and Bernard L. Tanya, *Moralitas Hukum* (Genta Publishing 2014).

Jurnal

- Adhitya Pratama Nugroho and Agus Yudha Hernoko, 'Perjanjian Penjaminan Dalam Kredit Usaha Mikro Kecil Dan Menengah' (2021) 9 no 1 Jurnal Edeucation And Development <<https://doi.org/10.37081/ED.V9I1.2277>>.
- Aulia Rachman Amirtin, 'Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Dengan Akta Notaris Berdasarkan Pasal 96 Ayat (1) Perkaban No. 8 Tahun 2012 Dikaitkan Dengan Pasal 38 UUJN Dalam Melindungi Hak Kreditur' (2015) 13 no 1 Premise Law Journal 1-13.
- Bayu Indra Permana, Bhim Prakoso, and Iswi Hariyani, 'Legal Certainty of Income Tax Exemption on the Transfer of Rights to Land in the Sharing of Collective Integration Rights' (2022) 2 no 1 International Journal Of Social Science And Education Research Studies 603-10, <https://doi.org/10.55677/ijssers/v02i11y2022-02>.
- Dendik Surya Wardana, Iswi Hariyani, and Dodik Prihatin AN, 'Pertanggung Jawaban Notaris Terhadap Keabsahan Akta Outentik Yang Dilakukan Secara Electronic

- Dalam Pembuktian Di Pengadilan' (2021) 2 no. 2 Jurnal Ilmu Kenotariatan 14-26 <<https://doi.org/10.19184/jik.v2i2.24088>>.
- Denico Doly, 'Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya' (2011) 2 no 1 Jurnal Negara Hukum 103-28, <https://doi.org/10.22212/JNH.V2I1.185>.
- Elok Sunaringtyas Mahanani and Iswi Hariyani, 'The Urgency of The Indonesian Notary Association (INI) In Development And Supervision Of Notary' (2023) 4 no 1 Jurnal Ilmu Kenotariatan [14-24], <https://doi.org/10.19184/jik.v4i1.38764>.
- Endang Purwaningsih, 'Penegakan Hukum Jabatan Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Berdasarkan Pancasila Dalam Rangka Kepastian Hukum' (2011) 2 no 3 ADIL: Jurnal Hukum.[323-36], <https://doi.org/10.33476/AJL.V2I3.846>.
- Enjang Teguh Brawijaya and I Gusti Ayu Agung Ariani, 'Kewajiban Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Segera Setelah Ditetapkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)' (2015) 3 no 1 Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum 1-5, <https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i03>.
- Erlan Ardiansyah, Mohammad Saleh, and Rahmia Rachman, 'Batasan Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Dibuatnya' (2022) 4 no 2 Recital Review 432-51, <https://doi.org/10.22437/RR.V4I2.18867>.
- Gladys Natalie Aurielle Sirait and Benny Djaja, 'Liability of Notarial Deeds as Authentic Deeds in Accordance with the Notary Office Law' (2023) 5 no 4 UNES Law Review 3363-78, <https://doi.org/10.31933/UNESREV.V5I4.641>.
- Hariyanto and Nurmala Saputri, 'Analisis Yuridis Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Oleh Notaris' (2022) 14 no 1 Legalitas: Jurnal Hukum 70-77, <https://doi.org/10.33087/LEGALITAS.V14I1.301>.
- I Gusti Agung Dhenita Sari, I Gusti Ngurah Wairocana, and Made Gde Subha Karma Resen, 'Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik' (2018) 3 no 1 Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan 41-58, <https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i01.p04>.
- I Ketut Tjukup et al., 'Akta Notaris (Akta Otentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata' (2016) 1 no 2 Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan 32, <https://doi.org/10.24843/AC.2016.V01.I02.P05>.
- Ida Ayu Agung Nara Kirana Udiyana and I Made Sarjana, 'Kajian Yuridis Terhadap Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan' (2021) 6 no 3 Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan 667-678-667 - 678, <https://doi.org/10.24843/AC.2021.V06.I03.P15>.

- Jozan Adolf and Widhi Handoko, 'Eksistensi Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Bidang Pertanahan' (2020) 13 no 1 Notarius 181-92, <https://doi.org/10.14710/NTS.V13I1.29313>.
- Khafid Setiawan, Bhim Prakoso, and Moh. Ali, 'Notaris Dalam Pembuatan Akta Kontrak Yang Berlandaskan Prinsip Kehati-Hatian (2021) 2 no 2 Jurnal Ilmu Kenotariatan 43-52, <https://doi.org/10.19184/jik.v2i2.20919>.
- M. Syahrul Borman, 'Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris' (2019) 3 no 1 Hukum Dan Kenotariatan.
- Metta Tjia and David Tan, 'Keabsahan Dari Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dibuat Oleh Notaris' (2022) 11 no 1 Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan 12-23, <https://doi.org/10.28946/RPT.V11I1.1714>.
- Misbah Imam Subari and Justicia Firdaus Kurniawan, 'Penggunaan Klausula Proteksi Diri Bagi Notaris Dalam Akta Partij Ditinjau Dari Undang-Undang Jabatan Notaris' (2023) 4 no 2 Jurnal Ilmu Kenotariatan 144-60, <https://doi.org/10.19184/jik.v4i2.44196>.
- Piters Djajakustio, 'Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Batal Demi Hukum: Urgensi Dan Alternatif Membangun Konsep Baru Perlindungan Hukum Bagi Kreditor' (2023) 4 no 1 Jurnal Ilmu Kenotariatan 25-44, <https://doi.org/10.19184/jik.v4i1.38539>.
- Shirley Zerlinda Anggraeni and Marwanto, 'Kewenangan Dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik' (2020) 5, no. 2 Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan 261-73 <<https://doi.org/10.24843/AC.2020.V>>.

Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Staatsblaad Nomor 23 Tahun 1847).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Lembaran Negara Nomor 42 Tahun 1996, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632).
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Nomor 182 Tahun 1998, Tambahan Lembaran Negara 3790).

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Nomor 3 Tahun 2014, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5491).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Nomor 120 Tahun 2016, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5893).

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia 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 (Berita Negara Nomor 439 Tahun 2012).

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga 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 (Berita Negara Nomor 951 Tahun 2021).

How to cite: Bhim Prakso, Bayu Indra Permana, 'Kepastian Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang Dibuat Notaris' (2025) 8 Notaire.