



**TESIS**

**PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS PENGGANTI TERHADAP  
SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN YANG CACAT  
HUKUM**

***LIABILITY OF REFERRAL NOTEMS TOWARDS POWERFUL LOANS OF  
LEGAL RIGHTS***

**YULI INDAHWATI, S.H.  
NIM. 140720201013**

**PROGRAM STUDI  
MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS JEMBER**

**JEMBER  
2018**

**TESIS**

**PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS PENGGANTI TERHADAP  
SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN YANG CACAT  
HUKUM**

***LIABILITY OF REFERRAL NOTEMS TOWARDS POWERFUL LOANS OF  
LEGAL RIGHTS***

**YULI INDAHWATI, S.H.  
NIM. 140720201013**

**PROGRAM STUDI  
MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS JEMBER**

**JEMBER  
2018**

**MOTTO**

Orang yang suka berkata jujur mendapat tiga perkara yaitu kepercayaan, cinta,  
dan rasa hormat.<sup>1</sup>

*Fiat justitia, et pereat mundus.*

Keadilan akan tetap ada meskipun dunia akan musnah.

(Philipp Melanchthon)

Jangan pernah menyerah pada apa yang sebenarnya kamu ingin lakukan.  
Seseorang dengan mimpi besar lebih bertenaga daripada orang dengan semua  
kenyataan.

(Albert Einstein)

---

<sup>1</sup> <https://semakinra.me/2014/09/28/untaian-kata-mutiara-islam-tentang-kejujuran/>

**PERSEMBAHAN**

- a. Putraku Zulfan Thariq tercinta atas segala perhatian dan dukungan yang telah diberikan dengan tulus ikhlas.
- b. Almarhum/Almarhumah kedua orang tua dan suami serta putri tercinta.
- c. My Coffee
- d. Lembaga Fakultas Hukum, Program Studi Magister Kenotariatan dan Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang kebanggakan ;
- e. Seluruh Guru dari Taman Kanak-Kanak (TK) sampai perguruan Tinggi (PT) yang telah memberikan dan mengajarkan ilmu-ilmunya yang sangat bermanfaat dan berguna serta membimbing dengan penuh kesabaran.

**PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS PENGGANTI TERHADAP  
SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN YANG CACAT  
HUKUM**

***LIABILITY OF REFERRAL NOTEMS TOWARDS POWERFUL LOANS OF  
LEGAL RIGHTS***

**TESIS**

**Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan Dalam Program Studi  
Magister Kenotariatan Pada Program Pascasarjana Universitas Jember**

**YULI INDAHWATI, S.H.  
NIM. 140720201013**

**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2018**

**PERSETUJUAN**  
TANGGAL 18 DESEMBER 2018

Oleh:

Dosen Pembimbing Utama (DPU)

Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H, M.H.  
NRP.760180001

Dosen Pembimbing Anggota (DPA)

Dr. Dyah Octorina Susanti, S.H, M.Hum.  
NIP. 198010262008122001

Mengetahui  
Koordinator Magister Kenotariatan  
Program Pasca sarjana Universitas Jember

Dr. Moh. Ali, S.H. M.H  
NIP. 197210142005011002

**PENGESAHAN**

Tesis berjudul:

**PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS PENGGANTI TERHADAP  
SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN YANG CACAT  
HUKUM**

***LIABILITY OF REFERRAL NOTEMS TOWARDS POWERFUL LOANS OF  
LEGAL RIGHTS***

Oleh  
**YULI INDAHWATI, S.H.  
NIM. 140720201013**

Dosen Pembimbing Utama (DPU)

Dosen Pembimbing Anggota (DPA)

Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H, M.H.  
NRP. 760180001

Dr. Dyah Octorina Susanti, S.H, M.Hum.  
NIP. 198010262008122001

Mengetahui  
Fakultas Hukum Universitas Jember  
Dekan

Dr. Nurul Ghufron, S.H, M.H.  
NIP. 197409221999031003

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI TESIS**

Tesis berjudul “Pertanggungjawaban Notaris Pengganti Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Cacat Hukum” telah diuji dan dipertahankan dan disyahkan di hadapan tim dosen penguji Fakultas Hukum Universitas Jember, pada:

Hari : Selasa

Tanggal : 18 Desember 2018

ST Penguji : /UN25.1.1/SP/2018

Tim Penguji :

Ketua

Prof. Dr. H.M. Khoidin, S.H. M.Hum.C.N.  
NIP. 196303081988021001

Sekretaris

Anggota 1

Dr. Jayus, S.H, M.Hum.  
NIP. 195633061983031003

Dr. Y.A.Triana Ohoiwutun, S.H, M.H.  
NIP. 197409221999031003

Anggota II

Anggota III

Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H, M.H.  
NRP.760180001

Dr. Dyah Octorina Susanti, S.H, M.Hum  
NIP. 198010262008122001

Mengetahui  
Fakultas Hukum Universitas Jember  
Dekan

Dr. Nurul Ghufron, S.H, M.HH.  
NIP. 197409221999031003

**PERNYATAAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : YULI INDAHWATI, S.H.

NIM : 140720201013

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul : **“PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS PENGGANTI TERHADAP SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN YANG CACAT HUKUM”** adalah hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi. Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 18 Desember 2018

Yang menyatakan,

**YULI INDAHWATI, S.H**

**NIM : 140720201013**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah Puji Tuhan dan rasa syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang atas segala Rahmat, Petunjuk, serta Hidayah yang telah diberikan, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul **“PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS PENGGANTI TERHADAP SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN YANG CACAT HUKUM”**. Penulisan tesis ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan serta mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Jember. Pada kesempatan ini mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan tesis ini, antara lain :

- 1) Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H, M.Si., selaku dosen pembimbing utama tesis yang telah membimbing dan memberi petunjuk dalam penyelesaian tesis.
- 2) Dr. Dyah Othorina Susanti, S.H, M.Hum selaku dosen pembimbing anggota tesis atas segala perhatian dan dukungan dalam penyelesaian tesis.
- 3) Dr. Nurul Ghufron., S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember.
- 4) Prof. Dr. H.M. Khoidin, S.H. M.Hum. C.N selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jember dan Dosen Penguji Tesis yang telah memberikan arahan dan bantuan dalam bimbingan tesis.
- 5) Dr. Jayus, S.H, M.Hum selaku Dosen Penguji Tesis yang telah memberikan arahan, saran dan bantuan dalam penyempurnaan dan segala pengetahuan dalam tesis.
- 6) Dr. Y.A.Triana Ohoiwutun, S.H, M.H., selaku Dosen Penguji Tesis yang telah memberikan arahan, saran dan bantuan dalam penyempurnaan tesis.
- 7) Para Guru Besar dan Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan arahan pemikiran kepada penulis antara lain Prof. Dr. M. Arief Amrullah, S.H, M.Hum, Prof. Dr. Widodo Ekatjahjana,

S.H, M.Hum, Dr. Fendi Setyawan, S.H, M.H., Dr. Aries Harianto, S.H, M.H., yang secara bertahap memberikan ilmu pengetahuan dan arahan pemikiran ilmiah.

- 8) Para Dosen Tamu yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis antara lain Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S., Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum, Dr. Irawan Soerodjo, S.H., M.Si., Dr. J. Andy Hartanto, S.H., M.H., dan Dr. Diah Aju Whisnuwardhani, S.H., M.Hum., Dr. Gunadarma, S.H., M.H yang telah rela memberikan ilmu pengetahuan dan petunjuk-petunjuk di bidang kenotariatan.
- 9) Bapak dan Ibu dosen, civitas akademika, serta seluruh karyawan Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Jember atas segala ilmu dan pengetahuan yang diberikan;
- 10) Seluruh rekan-rekan Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Jember angkatan tahun 2014, dan lainnya yang tak bisa disebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan dan bantuan baik moril dan spirituil;
- 11) Semua pihak dan rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan bantuannya dalam penyusunan tesis ini.

Demi kesempurnaan karya ilmiah ini, penulis berharap dan membuka ruang seluas-luasnya terhadap kritik dan saran dari semua pihak. Akhirnya penulis mengharapkan, mudah-mudahan tesis ini dapat menambah khasanah referensi serta bermanfaat bagi pembaca.

Jember, 18 Desember 2018

Penulis,

**YULI INDAHWATI, S.H.**

**NIM. 140720201013**

## RINGKASAN

### **PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS PENGGANTI TERHADAP SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN YANG CACAT HUKUM**

Tanggung jawab Notaris pengganti sebagai profesi lahir dari adanya kewajiban dan kewenangan yang diberikan kepadanya, kewajiban dan kewenangan tersebut secara sah dan terikat mulai berlaku sejak Notaris mengucapkan sumpah jabatannya sebagai notaris. Salah satu kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1545 K/PDT/2011 yang menjelaskan tentang akta-akta Surat Kuasa Tentang Membebaskan Hak Tanggungan dimana dianggap cacat yuridis, tidak sah dan batal hukum. Contoh kasus notaris pengganti dalam kasus Budiyanto yang menggunakan notaris pengganti dalam pembuatan akta Surat Kuasa tentang Membebaskan Hak Tanggungan dimana dianggap cacat yuridis, tidak sah dan batal hukum yang dilakukan penghadap dalam pembuatan akta Hak Tanggungan Nomor 116/2004 tanggal 24 September 2004 di hadapan Notaris MERISA HERAWATI, SH., selaku Notaris pengganti dari Notaris HARUN KAMIL, SH. tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat

Tujuan penelitian ini adalah menemukan prinsip dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, mengkaji karakteristik notaris pengganti dalam peraturan Undang-undang Jabatan Notaris dan Menemukan *Ratio Decidentie* majelis hakim dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 1545 K/PDT/2011 dan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 3049 K/Pdt/2013 tentang surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang cacat hukum.

Metode penelitian ini adalah yuridis normatif (*Legal Research*), yakni penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam Hukum positif yang berlaku. Pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), Pendekatan konseptual (*conceptual approach*), Pendekatan kasus (*case approach*). Sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber penelitian berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum.

Hasil penelitian ini antara lain prinsip dalam surat kuasa membebaskan hak tanggungan antara lain 1) prinsip kehendak dimana para pihak yang menjelaskan bahwa pada prinsipnya suatu pemberian kuasa dapat dilakukan melalui tindakan atau perbuatan hukum sepihak; 2) Prinsip Pembatasan kewenangan pemberian hak tanggungan yang sesuai dengan pasal 1813 Kitab undang-undang hukum perdata yakni pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa dan 3) Prinsip Kepastian Hukum Dalam Substansi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang memberikan pengertian tentang akibat hukum tertentu. Karakteristik notaris pengganti dalam Undang-undang Jabatan Notaris Profesi Notaris dituntut juga untuk berkesinambungan, yang berarti bahwa siapa yang menjalankan jabatan Notaris dan berhalangan untuk menjalankan jabatan tersebut wajib untuk memberikan kewenangannya kepada orang lain dalam memberikan pelayanan jasa, kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum pada masyarakat. *Ratio decidendi* dari yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1545 K/PDT/2011 tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang cacat hukum *menjelaskan Ratio decidendi* secara hukum mengikat pengadilan yang lebih rendah melalui doktrin "stare decisis", tidak seperti obiter dicta, seperti komentar yang dibuat sehubungan dengan kasus yang mungkin relevan atau menarik, tetapi tidak menarik dari keputusan hukum. *Ratio decidendi* dapat dikatakan mengikat untuk masa depan. Semua pernyataan lain tentang hukum dalam pendapat pengadilan - semua pernyataan yang tidak membentuk bagian dari putusan pengadilan pada isu-isu yang benar-benar memutuskan dalam kasus tertentu.

## SUMMARY

### **LIABILITY OF REFERRAL NOTEMS TOWARDS POWERFUL LOANS OF LEGAL RIGHTS**

*The responsibility of a substitute Notary as a profession is born from the obligation and authority granted to him, the obligations and authorities are legally and bound to come into force since the Notary takes his oath of office as a notary. One of the cases of the Supreme Court Decision Number 1545 K / PDT / 2011 which explains the deeds of the Power of Attorney concerning the Assignment of Mortgage Rights which are considered juridical, invalid and null and void. An example of a substitute notary case in the case of Budiyanto who uses a substitute notary in making the deed of Power of Attorney concerning Charges of Underwriting Rights which is deemed juridical, invalid and null and void made by the viewer in making Mortgage Right No. 116/2004 dated September 24, 2004 before a MERISA Notary HERAWATI, SH., As a replacement Notary from Notary HARUN KAMIL, SH. Has no binding legal force The purpose of this study was to find the principle in the Power of Attorney to Charge Mortgage Rights, examine the characteristics of the substitute notary in the Notary Position Act and find the Ratio Decidentie of the panel of judges in the Supreme Court decision Number 1545 K / PDT / 2011 and the decision of the Republic of Indonesia Supreme Court number 3049 K / Pdt / 2013 concerning a power of attorney imposing legal liability.*

*The method of this study is normative juridical (Legal Research), namely research focused on examining the application of rules or norms in applicable positive law. The approach taken is the law approach (statute approach), conceptual approach (conceptual approach), case approach (case approach). Sources of legal research can be divided into research sources in the form of primary legal materials, secondary legal materials and non-legal materials.*

*The results of this study include the principle in the power of attorney imposing mortgages, among others 1) the principle of will whereby the parties explain that in principle a power of attorney can be carried out through unilateral legal actions or actions; 2) Principle The limitation of the authority to grant mortgage rights in accordance with article 1813 of the Civil Code is that the power of attorney ends with the withdrawal of the power of attorney and 3) The Principle of Legal Certainty in the Substance of Power of Attorney Charges Mortgage Rights which gives an understanding of certain legal consequences. Characteristics of a substitute notary in the Act of Notary Professional Notary Position are also required to be sustainable, which means that who runs the position of Notary and is unable to carry out the position is obliged to give authority to others in providing services, certainty, order and legal protection to the community . Ratio decidendi from the jurisprudence of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 1545 K / PDT / 2011 concerning Power of Attorney Assigning Legal Disability Rights explains Ratio decidendi legally binds the lower court through the doctrine of "stare decisis", unlike obiter dicta, such as comments made with respect to cases that may be relevant or interesting, but not*

*interesting from legal decisions. Ratio decidendi can be said to be binding for the future. All other statements about the law in the opinion of the court - all statements that do not form part of the court's decision on issues that really decide in a particular case.*

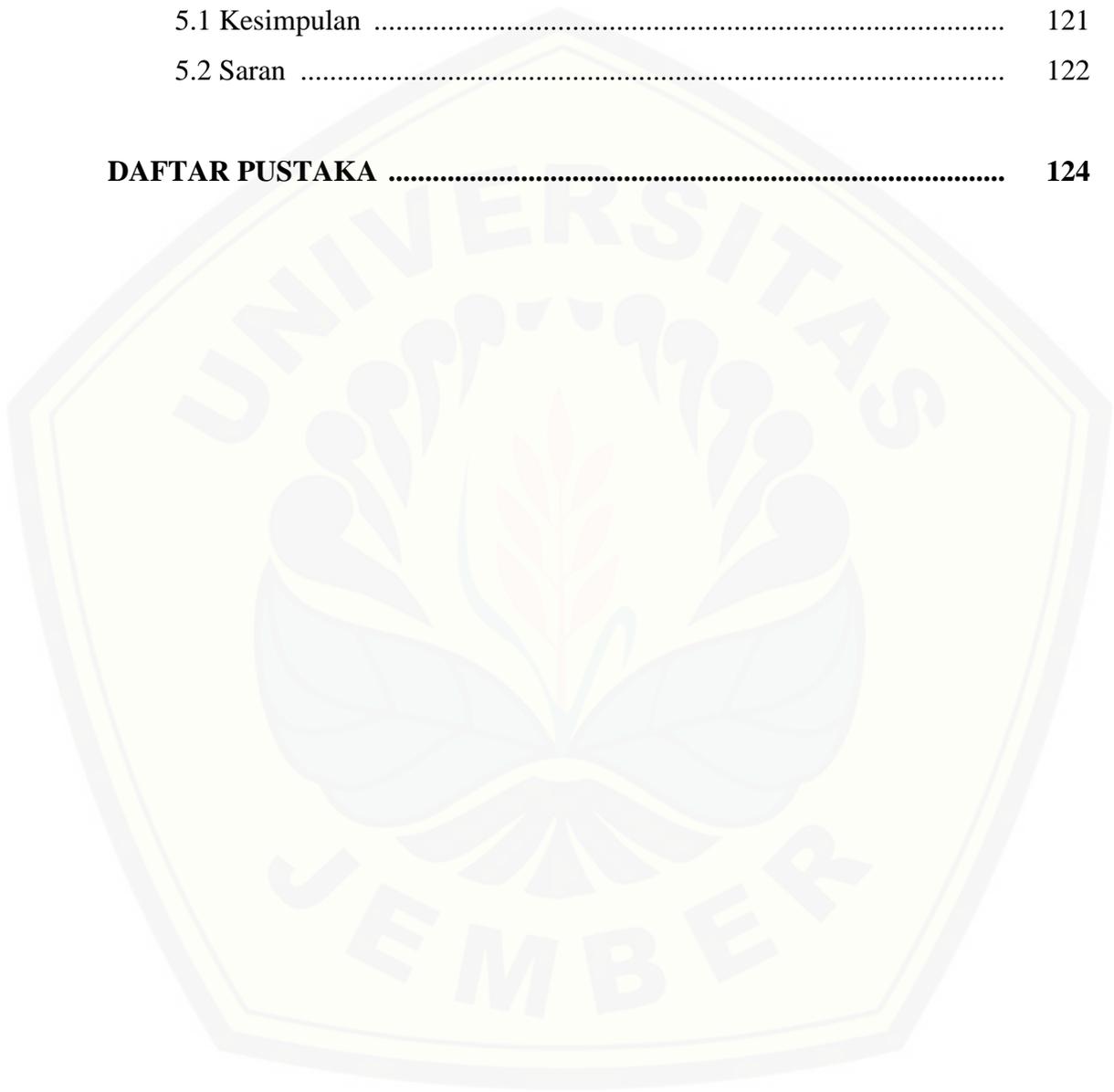


**DAFTAR ISI**

<b>Halaman Sampul Depan</b> .....	<b>i</b>
<b>Halaman Sampul Dalam</b> .....	<b>ii</b>
<b>Halaman Motto</b> .....	<b>iii</b>
<b>Halaman Persembahan</b> .....	<b>iv</b>
<b>Halaman Prasyarat Magister</b> .....	<b>v</b>
<b>Halaman Persetujuan</b> .....	<b>vi</b>
<b>Halaman Pengesahan</b> .....	<b>vii</b>
<b>Halaman Penetapan Panitia Penguji</b> .....	<b>viii</b>
<b>Halaman Pernyataan</b> .....	<b>ix</b>
<b>Halaman Ucapan Terima Kasih</b> .....	<b>x</b>
<b>Halaman Ringkasan</b> .....	<b>xii</b>
<b>Halaman Summary</b> .....	<b>xv</b>
<b>Halaman Daftar Isi</b> .....	<b>xviii</b>
<b>BAB 1. PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	6
1.3 Tujuan Penelitian .....	7
1.4 Manfaat Penelitian .....	8
1.5 Metode Penelitian .....	8
1.5.1 Tipe Penelitian .....	9
1.5.2 Pendekatan Penelitian .....	10
1.5.3 Sumber Bahan Hukum .....	12
1.5.4 Analisa Bahan Hukum .....	13
1.6 Orisinalitas .....	15
<b>BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>16</b>
2.1. Teori Tanggung Jawab Hukum.....	16
2.2. Notaris dan Notaris Pengganti .....	18
2.3. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan .....	22

2.4. Hak Tanggungan .....	24
2.4.1 Pengertian Hak Tanggungan .....	24
2.4.2 Objek dan Subjek Hak Tanggungan .....	26
2.5 Cacat Hukum .....	27
2.6 Kewenangan .....	29
2.6.1 Pengertian Kewenangan .....	29
2.6.2 Sumber Kewenangan .....	30
2.7 Teori Tanggung Jawab .....	34
<b>BAB 3. KERANGKA KONSEPTUAL .....</b>	<b>40</b>
<b>BAB 4. SISTEMATIKA PENULISAN.....</b>	<b>44</b>
4.1 Prinsip Dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan .....	44
4.1.1 Prinsip Kehendak Para Pihak .....	44
4.1.2 Prinsip Kepastian Hukum Dalam Substansi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan .....	53
4.1.3 Prinsip Pembatasan Kewenangan Waktu dalam SKMHT ....	68
4.2 Karakteristik Notaris Pengganti Dalam Undang-undang Jabatan Notaris .....	73
4.2.1 Macam-macam Notaris Pengganti .....	74
4.2.2 Tugas dan Kewenangan Notaris Pengganti .....	78
4.2.3 Tugas Notaris Pengganti .....	84
4.2.4 Batas Kewenangan Notaris Pengganti Terhadap Kewenangan Notaris Yang Digantikannya .....	85
4.2.5 Tanggung Jawab Notaris Pengganti Terhadap Pembuatan SKMHT .....	87
4.3 <i>Ratio decidendi</i> Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang Cacat Hukum .....	102
4.3.1 <i>Ratio decidendi</i> Putusan MA RI Nomor 1545 K/Pdt/2011 ....	103
4.3.2 <i>Ratio decidendi</i> Putusan MA RI Nomor 3049 K/Pdt/2013 ...	110

4.3.3 Cacat Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia ....	118
<b>BAB 5. PENUTUP .....</b>	<b>121</b>
5.1 Kesimpulan .....	121
5.2 Saran .....	122
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>124</b>



## BAB 1. PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Notaris merupakan salah satu profesi hukum yang tertua di dunia. Jabatan Notaris ini tidak ditempatkan di lembaga yudikatif, eksekutif, ataupun legislatif. Notaris diharapkan memiliki posisi netral, karena apabila ditempatkan di salah satu dari ketiga badan negara tersebut maka Notaris tidak lagi dapat dianggap netral. Notaris diharapkan untuk memberikan penyuluhan hukum untuk dan atas tindakan hukum yang dilakukan Notaris atas permintaan kliennya.<sup>1</sup>

Kewenangan seorang notaris untuk dapat membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dapat dilakukan dengan membuat akta notaris sendiri atau dengan menggunakan Blanko akta yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI). Namun demikian, dalam hal pengisian Blanko Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut ada hal-hal yang tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Sehingga menyebabkan akta tersebut kehilangan keotentitasannya apabila yang mengisi blanko SKMHT tersebut adalah seorang notaris.

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), maka Hak

---

<sup>1</sup> Ima Erlic Yuana. *Tanggung Jawab Notaris Setelah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta Yang Dibuatnya Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. (Semarang, Universitas Diponegoro, 2010). hlm. 1.

Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam hukum tanah nasional yang tertulis, dimana sebelumnya masih dikenal dua macam jaminan atas tanah yaitu lembaga jaminan Hipotik dan *Credietverband*. Dengan adanya unifikasi jaminan atas tanah ini, maka dapat lebih menjamin kepastian hukum bagi para kreditur pemegang jaminan atas tanah.

Pemberian Hak Tanggungan sendiri dilakukan dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pembuatan APHT tersebut wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan, Kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan dan dua orang saksi. Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan ini wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum untuk membebankan Hak Tanggungan atas obyek yang dijadikan jaminan. Namun apabila pemberi Hak Tanggungan berhalangan untuk hadir sendiri dihadapan 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.

Berdasarkan Pasal 15 (1) Undang-Undang Hak Tanggungan: “Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT...” Berdasarkan Pasal 15 (1) Undang-Undang Hak Tanggungan: “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. Sesuai dengan bunyi dari Pasal 15

(1) UUHT tersebut maka kewenangan notaris untuk membuat SKMHT ini dapat dilakukan dengan membuat akta notaris ataupun dengan menggunakan blanko akta sebagaimana telah diterbitkan oleh BPN-RI.

Menurut pengertian Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 dalam Pasal 1 angka 1 (satu) disebutkan definisi notaris, yaitu notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana maksud dalam undang-undang ini. Pejabat umum adalah orang yang menjalankan sebagian fungsi publik dari negara, khususnya dibidang hukum perdata. Definisi yang diberikan oleh UUJN 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 UUJN.<sup>2</sup>

Terkait hal ini Pasal 65 UUJN menilai bahwa :<sup>3</sup>

1. Mereka yang diangkat sebagai notaris, notaris pengganti, notaris pengganti khusus, dan pejabat sementara notaris dianggap sebagai menjalankan tugas pribadi dan seumur hidup sehingga tanpa batas waktu pertanggungjawaban.
2. Pertanggungjawaban notaris, notaris pengganti, notaris pengganti khusus, dan pejabat sementara notaris dianggap melekat, kemana pun dan dimana pun mantan notaris, mantan notaris pengganti, mantan notaris pengganti khusus, dan mantan pejabat sementara notaris berada.

Pejabat atau Instansi yang berwenang pun berbeda untuk mengangkat Notaris, Notaris Pengganti sebagaimana yang telah dijelaskan didalam pasal 2 UUJN. Maka dari itu dengan adanya perbedaan pengangkatan ataupun syarat-

---

<sup>2</sup> Abdhul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, (Yogyakarta : UUI Press Yogyakarta, 2009), hlm. 13

<sup>3</sup> Habieb Adjie, *Meneropong Khasanah Notaris dan PPAT Indonesia*, (Bandung,PT. Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 43

syarat untuk menjadi Notaris atau Notaris Pengganti seharusnya ada perbedaan dan pembatasan terkait kewenangan dan tanggung jawab Notaris pengganti, karena dari syarat dan kriteria dalam hal pengangkatan yang di atur UUJN, terdapat perbedaan yang mendasar, atas dasar peraturan perundang-undangan pula kewenangan dan tanggung jawab Notaris Pengganti harus memiliki aturan khusus terkait mandat atau kewenangan yang diterima olehnya.

Berdasarkan pasal 33 ayat (2) UUJN, kewenangan Notaris pengganti sama dengan kewenangan Notaris karena pasal 15 UUJN tentang kewenangan Notaris, berlaku pula terhadap Notaris pengganti. Adanya Notaris pengganti bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam pembuatan akta, Notaris pengganti hanya bersifat sementara, karena menggantikan Notaris yang sedang cuti, sakit ataupun berhalangan atau tidak dapat menjalankan fungsinya sebagaimana mestinya. Sehingga pelayanan masyarakat untuk membuat akta otentik tidak terganggu dan berjalan sebagaimana mestinya<sup>4</sup>.

Pejabat atau Instansi yang berwenang pun berbeda untuk mengangkat Notaris, Notaris Pengganti sebagaimana yang telah dijelaskan di dalam pasal 2 UUJN. Maka dari itu dengan adanya perbedaan pengangkatan ataupun syarat-syarat untuk menjadi Notaris atau Notaris Pengganti seharusnya ada perbedaan dan pembatasan terkait kewenangan dan tanggung jawab Notaris pengganti, karena dari syarat dan kriteria dalam hal pengangkatan yang di atur UUJN, terdapat perbedaan yang mendasar, atas dasar peraturan perundang-undangan pula kewenangan dan tanggung jawab Notaris Pengganti harus memiliki aturan

---

<sup>4</sup> Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang- undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

khusus terkait mandat atau kewenangan yang diterima olehnya<sup>5</sup>.

Tanggung jawab Notaris pengganti sebagai profesi lahir dari adanya kewajiban dan kewenangan yang diberikan kepadanya, kewajiban dan kewenangan tersebut secara sah dan terikat mulai berlaku sejak Notaris mengucapkan sumpah jabatannya sebagai notaris. Sumpah yang telah diucapkan tersebutlah yang seharusnya mengontrol segala tindakan Notaris dalam menjalankan jabatannya. Raden Soegondo Notodisoerjo<sup>6</sup> menyatakan tentang apa yang dapat dipertanggung jawabkan oleh Notaris pengganti yaitu apabila penipuan atau tipu muslihat itu bersumber dari notaris sendiri.

Salah satu kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1545 K/PDT/2011 yang menjelaskan tentang akta-akta Surat Kuasa Tentang Membebaskan Hak Tanggungan dimana dianggap cacat yuridis, tidak sah dan batal hukum. Contoh kasus notaris pengganti dalam kasus Budiyanto yang menggunakan notaris pengganti dalam pembuatan akta Surat Kuasa tentang Membebaskan Hak Tanggungan dimana dianggap cacat yuridis, tidak sah dan batal hukum yang dilakukan penghadap dalam pembuatan akta Hak Tanggungan Nomor 116/2004 tanggal 24 September 2004 di hadapan Notaris MERISA HERAWATI, SH., selaku Notaris pengganti dari Notaris HARUN KAMIL, SH. tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat<sup>7</sup>

Budiyanto dalam gugatannya telah menyatakan bahwa tanda tangan Budiyanto dalam SKMHT Nomor 114 tanggal 6 Agustus 2004 telah dipalsukan

---

<sup>5</sup>Lutfi Effendi, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi*, (Malang, Bayu Media Publishing, 2003), hlm. 77-78.

<sup>6</sup>Raden Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia suatu Penjelasan*, (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1993), hlm. 229.

<sup>7</sup>Putusan Mahkamah Agung Nomor 1545 KPDT/2011

sebagaimana dimuat dalam butir gugatan. Dengan demikian jelas bahwa gugatan Budiyanto yang diajukan terhadap Merisa Herawati, SH sebelum adanya putusan pengadilan adalah prematur atau belum waktunya untuk diajukan peristiwa dan fakta hukum lain yang juga tidak dicermati dengan hati-hati, teliti dan seksama, baik oleh Notaris.

Bukti tersebut diperkuat oleh Badan Pertanahan Nasional dan PT. Bank Mandiri, bahwa seseorang yang menghadap ke Notaris, ke Badan Pertanahan Nasional dan juga ke PT. Bank Mandiri saat itu bila diteliti dan dilihat secara seksama, maka foto orang yang tercantum dalam KTP BUDIYANTO (palsu) dengan foto pada KTP BUDIYANTO (asli) sangat berbeda sekali, artinya tidak identik.

Adanya kasus yang mengakibatkan batalnya akta yang dibuat Notaris pengganti karena cacat yuridis akta yang dibuat Notaris pengganti serta pertanggungjawaban pertanggungjawaban notaris pengganti terhadap akta yang dibuatnya karena penghadap memiliki surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang cacat hukum.

Berdasarkan beberapa hal tersebut di atas penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan mengenai SKMHT dan membahasnya dalam bentuk tesis yang berjudul : **“Pertanggungjawaban Notaris Pengganti Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang Cacat Hukum”**

## **1.2. Rumusan masalah**

Berdasarkan uraian tersebut maka rumusan masalah penulisan ini adalah:

1. Apa yang menjadi prinsip dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan?
2. Apa yang menjadi karakteristik notaris pengganti dalam Undang-undang Jabatan Notaris?
3. Apa *Ratio decidendi* dari yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1545 K/PDT/2011 tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang cacat hukum?

### 1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan yang dicapai dalam penulisan tesis ini terbagi menjadi dua yaitu tujuan umum dan tujuan khusus.

#### 1. Tujuan Umum

Tujuan umum penelitian ini merupakan tujuan yang bersifat akademis, yaitu:

- a. Memenuhi tugas dan melengkapi sebagian syarat-syarat untuk mencapai gelar Magister Notariat pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
- b. Menambah wawasan dan pengetahuan penulis dalam Ilmu Hukum Khususnya masalah hukum berkaitan dengan notariat.
- c. Menerapkan ilmu pengetahuan hukum yang diperoleh selama masa studi serta mengembangkan dan membuat analisis secara yuridis praktis.

#### 2. Tujuan Khusus

Tujuan khusus dalam tesis ini adalah:

- a. Menemukan prinsip dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan
- b. Mengkaji karakteristik notaris pengganti dalam peraturan Undang-undang

Jabatan Notaris

- c. Menemukan *Ratio Decidentie* majelis hakim dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 1545 K/PDT/2011 dan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 3049 K/Pdt/2013 tentang surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang cacat hukum.

#### 1.4. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diharapkan dari penulisan tesis ini adalah:

- a. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi perkembangan ilmu hukum khususnya di bidang hukum kenotariatan yang akan bermanfaat bagi masyarakat pada umumnya dan bagi para akademisi serta praktisi hukum, khususnya kalangan Notaris mengenai tanggung jawab notaris pengganti secara perdata terhadap akta yang dibuat.
- b. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan bagi lembaga yang terkait di dalamnya serta masyarakat di dalam mengambil keputusan selanjutnya. Terkait hal ini untuk mengetahui bentuk-bentuk tanggung jawab notaris pengganti secara perdata terhadap akta yang dibuat.
- c. Bagi para akademisi semoga penelitian ini dapat dijadikan dasar untuk melakukan penelitian lebih lanjut terhadap akta yang dibuat notaris sehingga keabsahan dan tanggung jawab notaris menjadi lebih jelas dan tegas.

## 1.5. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan salah satu faktor penting yang menunjang suatu proses penelitian yang berupa penyelesaian suatu permasalahan yang akan diteliti terhadap aturan-aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum, dimana metode penelitian merupakan cara yang bertujuan untuk mencapai tingkat ketelitian, jumlah dan jenis yang akan dihadapi. Metode penelitian hukum merupakan prosedur atau langkah-langkah yang dianggap efektif dan efisien.<sup>8</sup>

Berdasarkan hal tersebut, metode yang harus digunakan dalam penelitian harus tepat agar dapat menjadi acuan yang sistematis dan terarah dalam menghasilkan suatu argumentasi, teori atau konsep baru sebagai pretesis dalam penyelesaian suatu masalah. Metode penelitian hukum normatif memiliki beberapa muatan yaitu tipe penelitian, pendekatan masalah, bahan hukum, prosedur pengumpulan bahan hukum dan pengolahan serta analisis bahan hukum<sup>9</sup>.

Sejalan dengan uraian di atas, maka sebagai pedoman dalam penulisan tesis ini digunakan metode penelitian sebagaimana tertulis dalam uraian di bawah ini.

### 1.5.1. Tipe Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan Hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin Hukum guna menjawab isu

---

<sup>8</sup> Soerjono dan Abdurrahman, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Rineka Cipta, 2003). hlm.. 45

<sup>9</sup> Herowati Poesoko, *Diktat Mata Kuliah Metode Penulisan dan Penelitian Hukum*, (Fakultas Hukum Universitas Jember, 2010), hlm. 34-35

Hukum yang dihadapi.<sup>10</sup> Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah yuridis normatif (*Legal Research*), yakni penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam Hukum positif yang berlaku. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan Hukum yang bersifat formil seperti Undang-Undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan dalam tesis ini.

### 1.5.2. Pendekatan Penelitian

Ada beberapa pendekatan dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Berdasarkan pendekatan tersebut penelitian akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabnya.<sup>11</sup> Pendekatan yang dilakukan oleh penulis dalam tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Pendekatan undang-undang (*statute approach*) yaitu suatu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang tersangkut paut dengan isu hukum yang sedang dihadapi. Dasar dari penelitian ini adalah untuk kegiatan akademis, maka peneliti perlu mencari *ratio legis* dan dasar ontologis suatu undang-undang. Memahami suatu kandungan filosofis dibelakang undang-undang itu akan disimpulkan makna yang ada di dalam

---

<sup>10</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010) hlm. 35

<sup>11</sup> *Ibid.* hlm. 93.

suatu undang-undang dengan isu yang dihadapi tanpa mengesampingkan doktrin-doktrin hukum yang selama ini sudah berkembang di masyarakat.<sup>12</sup>

2. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah suatu pendekatan yang beranjak pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dari ilmu hukum, sehingga dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, penulis dapat menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.<sup>13</sup> Terkait dengan tesis ini merujuk pada hubungan hukum dalam hukum perdata dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam hukum perdata.
3. Pendekatan kasus (*case approach*) adalah suatu pendekatan yang mengkaji beberapa kasus dikaji untuk referensi bagi suatu isu hukum. Berbeda dengan penelitian sosial, pendekatan kasus dalam penelitian normatif bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktek hukum. Terutama mengenai kasus-kasus yang telah diputuskan sebagaimana yang dapat dilihat dalam yurispendensi terhadap perkara-perkara yang menjadi fokus penelitian<sup>14</sup>.

Berdasarkan pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi penelitian dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi.<sup>15</sup>

---

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm 134

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm 135-136

<sup>14</sup> Herowati Poesoko, *Diktat Metode Penulisan dan Penelitian Hukum* (Jember Fakultas Hukum Universitas Jember, 2012). Hlm 38-39

<sup>15</sup> *Ibid*. hlm. 136.

### 1.5.3. Sumber Bahan Hukum

Sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber penelitian berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan non hukum. Bahan hukum tersebut merupakan sarana bagi suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan masalah sekaligus memberikan pemikiran mengenai apa yang seharusnya. Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah :

#### 1. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum primer merupakan bahan Hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan Hukum primer terdiri dari perundang-undangan catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.<sup>16</sup> Bahan Hukum primer yang digunakan penulis dalam penulisan tesis ini yang meliputi:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- c. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- d. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1545K/PDT2001

#### 2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum sekunder berupa semua publiaasi tentang Hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang Hukum meliputi

---

<sup>16</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Op.Cit.* hlm. 141.

buku-buku teks, kamus-kamus Hukum dan jurnal-jurnal Hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.<sup>17</sup> Bahan Hukum sekunder yang di gunakan dalam penulisan tesis ini diantaranya menggunakan buku-buku teks hukum dan tulisan-tulisan tentang hukum yang relevan dengan isi hukum yang dihadapi.

### 3. Bahan Non Hukum

Bahan hukum tersier merupakan penunjang dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan-bahan hukum tersier dapat berupa buku-buku mengenai ilmu politik, ekonomi, sosiologi, filsafat, kebudayaan ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penelitian.<sup>18</sup>

Bahan non hukum dapat berupa buku-buku di luar ilmu hukum, akan tetapi masih ada kaitannya isu hukum yang dibahas. Selain itu sumber bahan non hukum juga dapat di peroleh melalui internet, kamus, atau pun buku pedoman penulisan karya ilmiah. Bahan non Hukum dimaksudkan untuk memperkaya wawasan penulis.

#### 1.5.4. Analisa Bahan Hukum

Analisa bahan Hukum merupakan suatu metode yang digunakan oleh penulis dalam menentukan jawaban atas permasalahan yang dibahas. Untuk dapat menganalisis bahan yang telah diperoleh, maka penulis harus menggunakan beberapa langkah dalam penelitian Hukum agar menentukan hasil yang tepat

---

<sup>17</sup> *Ibid.* hlm. 180

<sup>18</sup> Peter Mahmud Marzuki. *Loc cit.* hlm. 35

untuk menjawab masalah yang ada. Peter Mahmud Marzuki menyatakan bahwa langkah-langkah yang harus dilakukan penulis dalam penelitian hukum, yaitu:<sup>19</sup>

1. Mengidentifikasi fakta Hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu Hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan Hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non Hukum;
3. Melakukan telaah atas isu Hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu Hukum; dan
5. Memberikan pretesis berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Berdasarkan langkah-langkah tersebut penulis akan melakukan telaah atas isu Hukum yang telah dirumuskan dalam rumusan masalah untuk menarik kesimpulan berdasarkan bahan-bahan hukum yang sudah terkumpul menggunakan metode analisa bahan hukum deduktif yaitu berpangkal dari suatu permasalahan yang secara umum sampai dengan hal-hal yang bersifat khusus.<sup>20</sup> Terkait demikian, maka dapat dicapai tujuan yang diinginkan dalam penulisan tesis, yaitu untuk menjawab isu hukum yang ada. sehingga pada akhirnya penulis dapat memberikan pretesis mengenai apa yang seharusnya dilakukan dan dapat diterapkan.

---

<sup>19</sup> Peter Mahmud Marzuki. 2010. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group,, hlm. 171.

<sup>20</sup> *Ibid* hlm. 171

## 1.6. Orisinalitas

Penelitian ini didasari beberapa penelitian tentang notaris pengganti seperti

Tabel 1.1 berikut.

Tabel 1.1 Penelitian Tentang Pertanggungjawaban Notaris Pengganti

Peneliti (Tahun)	Jenis Karya Ilmiah	Asal Perguruan Tinggi	Isi
Ariy Yandillah (2014)	Tesis	Universitas Brawijaya Malang	Tanggung Jawab Notaris Pengganti Terkait Pembuatan Akta Notaris Yang Merugikan Para Pihak Akibat Kelalaiannya
Nida'ul Khairiyah (2011)	Tesis	Universitas Hassanudin Banjarmasin	Kedudukan Hukum Dan Tanggung Jawab Notaris Pengganti Dalam Pembuatan Akta Di Kota Banjarmasin.
Selly Masdalia Pertiwi (2014)	Tesis	Universitas Udayana Bali	Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Otentik Yang Berakibat Batal Demi Hukum Pada Saat Berakhir Masa Jabatannya

Berdasarkan hasil penelitian sebelumnya persamaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya terletak pada tanggung jawab pembuatan akta yang dibuat oleh notaris. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya antara lain kasus yang diangkat dalam tesis ini berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 1545 K/PDT/2011. Pertanggung jawaban notaris dalam penelitian ini adalah notaris pengganti dan batalnya akta otentik dikarenakan surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang cacat hukum.

## BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Teori Tanggung Jawab Hukum

Tanggung jawab secara etimologi adalah kewajiban terhadap segala sesuatunya atau fungsi menerima pembebanan sebagai akibat tindakan sendiri atau pihak lain. Sedangkan pengertian tanggung jawab menurut kamus besar Bahasa Indonesia adalah suatu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (jika terjadi sesuatu dapat dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya)<sup>21</sup>

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Hans Kelsen menyatakan bahwa untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*) walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, serta akibat yang membahayakan.<sup>22</sup>

Teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu :<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> Departemen pendidikan nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta, Balai Pustaka, 2002) hlm 1139

<sup>22</sup> Somardi, *General Teori Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara. Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik* (Jakarta: BEE Media Indonesia, 2007). Hlm 81

<sup>23</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2010). Hlm.530

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*).
- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya

Hans Kelsen dalam Raisul Mutaqien selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab terdiri dari <sup>24</sup>:

- a. Pertanggung jawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
- b. Pertanggung jawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
- c. Pertanggung jawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;

---

<sup>24</sup> Raisul Mutaqien, *Teori Hukum Murni*, (Nuansa dan Nusa Media, Bandung, 2006) hlm 140

d. Pertanggung jawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirankan.

Prinsip-prinsip tanggung jawab hukum dibedakan menjadi 2 macam yaitu (1) *Liability based on fault*; dan (2) *strict Liability*.<sup>25</sup> Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab risiko adalah bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai risiko usahanya.

## 2.2 Notaris dan Notaris Pengganti

Pasal 1 angka 1 UUJN, notaris didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN. Definisi yang diberikan oleh UUJN 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 UUJN. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum.

Berdasarkan bunyi Pasal 1 angka (1) Undang-undang Jabatan Notaris bahwa, yang dimaksud dengan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang

---

<sup>25</sup> Koesnadi Hardja Soemantri, *Hukum Tata Lingkungan* (Yogyakarta; Gadjah Mada University Press, 1988) hlm 334-335

untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini

Pasal 1 angka (2) UUJN menyatakan :

“ Pejabat sementara notaris adalah seorang yang untuk sementara menjabat sebagai notaris untuk menjalankan jabatan notaris yang meninggal dunia, diberhentikan, atau diberhentikan sementara”

Pasal 1 angka (3) UUJN :

“ Notaris pengganti adalah seorang yang untuk sementara diangkat sebagai notaris untuk menggantikan notaris yang sedang cuti, sakit. Atau untuk sementara berhalangan menjalankan jabatannya sebagai notaris”

Pasal 1 angka (4) UUJN :

“ Notaris pengganti khusus adalah seorang yang diangkat sebagai notaris khusus untuk membuat akta tertentu sebagaimana disebutkan dalam surat penetapannya sebagai notaris karena di dalam satu daerah kabupaten atau kota terdapat hanya seorang notaris, sedangkan notaris yang bersangkutan menurut ketentuan undang-undang ini tidak boleh membuat akta dimaksud”.

Artinya notaris adalah satu-satunya pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain<sup>26</sup>.

Menurut Pasal 1 UUJN, Notaris Pengganti adalah seorang yang untuk

---

<sup>26</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba Serbi Notaris*, (Jakarta, PT. Ikhtiar Baru, 2000) hlm. 451

sementara diangkat sebagai Notaris untuk menggantikan Notaris yang sedang cuti, sakit, atau untuk sementara berhalangan menjalankan jabatannya sebagai Notaris. Notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah (Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia) dan diberikan wewenang serta kewajiban untuk melayani publik (kepentingan umum) dalam hal-hal tertentu, oleh karena itu Notaris ikut melaksanakan kewibawaan pemerintah. Berdasarkan ketentuan Pasal 8 UUJN, Notaris berhenti atau diberhentikan dari jabatannya dengan hormat karena hal-hal sebagai berikut :

- a. Meninggal dunia;
- b. Telah berumur 65 (enam puluh lima) tahun;  
Ketentuan ini dapat diperpanjang sampai berumur 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan Notaris yang bersangkutan;
- c. Permintaan sendiri;
- d. Tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan Notaris secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun; atau
- e. Merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf g (sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau jabatan lain yang dilarang oleh undang-undang).

Terkait hal Notaris berhenti dengan hormat karena telah berumur 65 tahun (atau diperpanjang sampai umur 67 tahun) maka Notaris tersebut wajib menyerahkan Protokol Notaris kepada Notaris lain yang ditunjuk oleh Menteri atas usul Majelis Pengawas Daerah. Ketentuan Pasal 65 UUJN Perubahan menyatakan bahwa “ Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris ”

Terkait hal ini Pasal 65 UUJN menilai bahwa :<sup>27</sup>

- a. Mereka yang diangkat sebagai Notaris, Notaris Pengganti,

---

<sup>27</sup> Habieb Adjie, *Op.Cit.* hlm. 43

dan Pejabat Sementara Notaris dianggap menjalankan tugas pribadi dan seumur hidup sehingga tanpa batas waktu pertanggungjawaban.

- b. Pertanggungjawaban Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris dianggap melekat, kemanapun dan dimanapun mantan Notaris, mantan Notaris Pengganti, dan mantan Pejabat Sementara Notaris berada.

Ketentuan tersebut di atas menyatakan bahwa tanggung jawab seorang

Notaris tidak serta merta berakhir begitu saja pada saat Notaris tersebut telah berakhir masa jabatannya. Notaris merupakan manusia biasa yang dalam menjalankan tugas jabatannya harus mengutamakan prinsip kehati-hatian, tetapi Notaris juga tidak luput dari kesalahan dan kelalaian. Kesalahan dan kelalaian yang dimaksud yaitu Notaris yang bersangkutan tidak melaksanakan ketentuan UUJN dalam membuat akta baik secara lahiriah, formil, maupun materiil serta adanya itikad yang tidak baik dari pengguna jasanya.

Seperti dinyatakan dalam Pasal 65 UUJN:

“Notaris, Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpanan Protokol Notaris ”

Terkait hal ini Pasal 65 UUJN menilai bahwa<sup>28</sup>

- a. Mereka yang diangkat sebagai notaris, notaris pengganti, notaris pengganti khusus, dan pejabat sementara notaris dianggap sebagai menjalankan tugas pribadi dan seumur hidup sehingga tanpa batas waktu pertanggungjawaban.
- b. Pertanggungjawaban notaris, notaris pengganti, notaris pengganti khusus, dan pejabat sementara notaris dianggap melekat, kemanapun dan dimana pun mantan notaris, mantan notaris pengganti, mantan notaris pengganti khusus, dan mantan pejabat sementara notaris berada.

---

<sup>28</sup> *Ibid.* hlm..24

Guna menentukan sampai kapanakah notaris, notaris pengganti, notaris pengganti khusus, dan pejabat sementara notaris harus bertanggung jawab atas akta yang dibuat dihadapan atau dibuat olehnya, maka harus dikaitkan dengan konsep notaris sebagai jabatan (*ambt*).<sup>29</sup>

Setiap orang yang mengemban atau memangku jabatan tertentu dalam bidang apapun sebagai pelaksanaan dari suatu struktur Negara, pemerintah atau organisasi mempunyai batasan. Ada batasan dari segi wewenang dan ada juga batasan dari segi waktu, artinya sampai kapan jabatan yang diemban atau dipangku oleh seseorang harus berakhir. Khusus untuk notaris, notaris pengganti, notaris pengganti khusus, dan pejabat sementara notaris pertanggung jawabannya mempunyai batas sesuai dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan dan juga dari segi wewenangnya.

### 2.3 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk membebaskan suatu benda dengan Hak Tanggungan.<sup>30</sup>

Penjelasan Umum angka 7 dan Penjelasan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan dengan cara hadir di hadapan PPAT. Hanya apabila sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri di hadapan

---

<sup>29</sup> *Ibid*, hlm. 44

<sup>30</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan*, (Mandar Maju, Bandung, 2009). hlm. 76

PPAT, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (disingkat SKMHT) yang berbentuk akta otentik.

Notaris berwenang membuat SKMHT untuk tanah-tanah di seluruh wilayah Indonesia, maka PPAT hanya boleh membuat SKMHT untuk tanah-tanah yang berada di dalam wilayah jabatannya terutama di tempat-tempat di mana tidak ada Notaris yang bertugas. Sepertinya tidak logis, kalau untuk SKMHT, kewenangan PPAT harus dibatasi sampai seluas wilayah kerjanya, karena kuasa itu pada umumnya nantinya tidak akan dilaksanakan untuk menandatangani APHT di hadapan PPAT lain yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah. Pemberian kuasa tidak ada kaitannya dengan letak tanah, karena bukan merupakan transaksi tanah. Suatu kuasa justru sangat dibutuhkan kalau letak tanah berjauhan dengan tempat tinggal si pemilik. Kalau dekat, mungkin adanya kuasa tidak dibutuhkan atau pada umumnya kebutuhan itu tidak terlalu besar.<sup>31</sup>

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan pada dasarnya tidak memuat perbuatan hukum yang lain baik berupa menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah yang di atur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, sehingga dapat dikatakan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan bukan merupakan jaminan, akan tetapi sebagai upaya awal bagi debitur untuk memberikan kepercayaan kepada pihak bank bahwa debitur mempunyai itikad baik dalam perjanjian kredit dengan memberikan kuasa kepada pihak bank untuk meningkatkan kedudukan tanah

---

<sup>31</sup> Satrio, hlm. 308-309, *Dalam Rachmadi Usman, Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2009). hlm. 441

yang digunakan untuk agunan ke Akta Pemberian Hak Tanggungan. Perubahan dari Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka posisi agunan berubah menjadi jaminan, sehingga kreditur mempunyai hak untuk melakukan eksekusi atas tanah yang dijamin karena adanya sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial.

## **2.4 Hak Tanggungan**

### **2.4.1 Pengertian Hak Tanggungan**

Seperti yang kita ketahui bahwa untuk masalah penjaminan tanah terhadap utang-utang, dalam KUH Perdata yang berlaku adalah hipotek. Pada tahun 1960 berdasarkan perintah pasal 57 Undang-Undang no 5 tahun 1960 sebelum adanya undang-undang baru yang khusus mengatur tentang hak tanggungan, hipotek atas tanah masih berlaku. Tentu saja dlm pemikiran kita berlakunya hipotek atas tanah hanya sementara saja, yakni sebelum adanya undang-undang baru yang khusus mengatur tentang hak tanggungan. ternyata berlakunya hipotek terhadap tanah (perintah pasal 57 UU no 5 tahun 1960) berlaku cukup lama menunggu hampir 36 tahun sampai diundangkannya UU no 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah. Sejak diundangkannya UUHT hipotek dan credit verband tidak berlaku lagi.

Adapun yang dimaksud dengan hak tanggungan menurut Pasal 1 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut 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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Berdasarkan pengertian tersebut, maka unsur-unsur yang terkandung dalam pengertian Hak Tanggungan meliputi antara lain:

- a. Hak jaminan jaminan yang dibebankan atas tanah.
- b. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- c. Untuk pelunasan utang tertentu.
- d. Memberikan kedudukan yang utama kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.<sup>32</sup>

Hak tanggungan merupakan perjanjian yang aksesoir atau tambahan, maka tergantung adanya tergantung pada perjanjian pokok, dan akan hapus dengan hapusnya perjanjian pokok, dengan ciri-ciri dan sifat antara lain:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*)
- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada (*droit de suit*)
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas
- d. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm 112. Dalam buku DR. Titik Triwulan Tutik, S.H., M.H., *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Kencana Prenad Media Group, 2008, hlm.182

#### 2.4.2 Objek dan Subjek Hak Tanggungan

Objek hak tanggungan disebutkan dalam ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan :

- a. Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan (pasal 25, 33, dan 39 UUPA)
- b. Hak Pakai atas tanah Negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.
- c. Bangunan rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri diatas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai yang diberikan oleh negara (pasal 27 jo.UU 16/1985
- d. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, asalkan dinyatakan jelas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Adapun yang menjadi subjek hukum dalam pemasangan hak tanggungan antara lain:

- a. Pemberi hak tanggungan
- b. Penerima hak tanggungan

Pada praktek pemberi hak tanggungan disebut debitur yaitu yang meminjam uang dilembaga perbankan, sedangkan penerima hak tanggungan disebut dengan kreditur, yaitu orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> *Ibid.* hlm 115.

<sup>34</sup> *Ibid.*, hlm. 186

## 2.5 Cacat Hukum

Kesepakatan adalah syarat pertama dalam perjanjian, kata sepakat adalah point penting dalam lahirnya suatu perjanjian, kata sepakat harus lahir dari para pihak yang membuat perjanjian dalam keadaan sadar dan bebas dari suatu apapun, sehingga para pihak dapat memenuhi hak dan kewajibannya dan bertanggung jawab atas perjanjian yang lahir dari kesepakatan tersebut.

Kata sepakat menghendaki kedua pihak mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak bebas dari tekanan yang mengakibatkan adanya “cacat” bagi perwujudan kehendak tersebut<sup>35</sup>. Kata sepakat harus lahir dalam keadaan bebas dari para pihak, dalam perjanjian seringkali di temukan kehendak yang dapat mempengaruhi kata sepakat, hal tersebut sering disebut dengan cacat kehendak.

Cacat kehendak (*wilsgebreken* atau *defect of consent*) adalah kecacatan dalam pembentukan kata sepakat dalam suatu kontrak atau perjanjian. Cacat kehendak ini adalah tidak sempurnanya kata sepakat.<sup>36</sup> Dalam Pasal 1321 KUH Perdata menjelaskan bahwa “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”.Ketiga hal tersebut dalam ilmu hukum dikenal dengan cacat kehendak klasik karena selalu berhubungan dengan pembentukan kehendak atau kesepakatan.

Mariam Darus Badruzaman menjelaskan tentang Pasal 1321 KUH Perdata sebagai berikut :

- a. Kedua syarat pertama yang ditentukan di dalam Pasal 1320 KUH Perdata adalah syarat subjektif, karena berkaitan dengan subjek perjanjian, yaitu

---

<sup>35</sup> Mariam Darius Baruszman, *Op.Cit.* hlm. 87

<sup>36</sup> *Ibid.* Hlm.88

kesepakatan dan cakap membuat perjanjian. Kedua syarat terakhir adalah syarat objektif, yaitu mengenai objek perjanjian dan kausa, yakni tujuan mengadakan perjanjian. Kata sepakat menghendaki kedua pihak mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak bebas dari tekanan yang mengakibatkan adanya “cacat” bagi perwujudan kehendak tersebut.

- b. Pihak yang dapat mengajukan pembatalan adalah pihak yang belum memenuhi syarat untuk menyatakan kehendaknya untuk mengadakan kesepakatan, yaitu seseorang yang belum dewasa dan seseorang yang berada di bawah pengampunan, mereka ini tidak cakap untuk membuat suatu perikatan.
- c. Undang- Undang menentukan bahwa mereka berhak untuk mengajukan kebatalan perikatan itu dalam waktu lima tahun. Untuk mereka yang belum dewasa, berlaku sejak hari kedewasaan; dalam hal pengampunan sejak, hari pencabutan pengampunan; dalam hal paksaan, sejak hari paksaan berhenti; dalam kekhilafan atau penipuan , sejak hari diketahui penipuan atau kekhilafan.
- d. Pembatalan itu tidak dapat diajukan jika orang tua wali, atau pengampu dari mereka yang tidak cakap menguatkan perikatan yang diadakan mereka (Pasal 1456 KUH Perdata).
- e. Jika perjanjian itu diadakan oleh seorang yang tidak cakap, maka yang dapat mengajukan tidaknya pembatalan adalah orang tua atau walinya ataupun ia sendiri, apabila ia sudah cakap. Perjanjian ini tetap sah sampai pembatalanya di ajukan.

## 2.6 Kewenangan

### 2.5.1. Pengertian Kewenangan

Menurut kamus besar bahasa Indonesia, kata wewenang disamakan dengan kata kewenangan, yang diartikan sebagai hak dan kekuasaan untuk bertindak, kekuasaan membuat keputusan, memerintah dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang/badan lain.<sup>37</sup> Menurut H.D Stout wewenang adalah pengertian yang berasal dari hukum organisasi pemerintahan, yang dapat dijelaskan sebagai seluruh aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang-wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik didalam hubungan hukum publik.<sup>38</sup>

Menurut Bagir Manan wewenang dalam bahasa hukum tidak sama dengan kekuasaan. Kekuasaan hanya menggambarkan hak untuk berbuat dan tidak berbuat. Wewenang sekaligus berarti hak dan kewajiban.<sup>39</sup> Kewenangan adalah merupakan hak menggunakan wewenang yang dimiliki seorang pejabat atau institusi menurut ketentuan yang berlaku, dengan demikian kewenangan juga menyangkut kompetensi tindakan hukum yang dapat dilakukan menurut kaedah-kaedah formal, jadi kewenangan merupakan kekuasaan formal yang dimiliki oleh pejabat atau institusi. Kewenangan memiliki kedudukan yang penting dalam kajian hukum tata negara dan hukum administrasi negara.

---

<sup>37</sup> Kamal Hidjaz. *Efektivitas Penyelenggaraan Kewenangan Dalam Sistem Pemerintahan Daerah Di Indonesia*, (Makasar, Pustaka Refleksi, 2010). hlm. 35.

<sup>38</sup> Ridwan HR. *Hukum Administrasi Negara*. (Jakarta, PT Raja Grafindo Persada. 2013), hlm. 71.

<sup>39</sup> Nurmayani S.H., M.H. *Hukum Administrasi Daerah* (Lampung, Universitas Lampung Bandar 2009). hlm. 26.

Begitu pentingnya kedudukan kewenangan ini, sehingga F.A.M. Stroink dan J.G. Steenbeek menyebut sebagai konsep inti dalam hukum tata negara dan hukum administrasi negara.<sup>40</sup> Berdasarkan definisi kewenangan menurut para ahli diatas, penulis berpendapat bahwa kewenangan merupakan suatu hak yang dimiliki oleh seorang pejabat atau institusi yang bertindak menjalankan kewenangannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### 2.6.2. Sumber Kewenangan

Indroharto, mengemukakan bahwa wewenang diperoleh secara *atribusi, delegasi*, dan *mandat*, yang masing-masing dijelaskan sebagai berikut : Wewenang yang diperoleh secara *atribusi*, yaitu pemberian wewenang pemerintahan yang baru oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Jadi, disini dilahirkan/diciptakan suatu wewenang pemerintah yang baru. Pada *delegasi* terjadilah pelimpahan suatu wewenang yang telah ada oleh Badan atau Jabatan TUN yang telah memperoleh suatu wewenang pemerintahan secara atributif kepada Badan atau Jabatan TUN lainnya. Jadi, suatu delegasi selalu didahului oleh adanya sesuatu atribusi wewenang. Pada *mandat*, disitu tidak terjadi suatu pemberian wewenang baru maupun pelimpahan wewenang dari Badan atau Jabatan TUN yang satu kepada yang lain.<sup>41</sup>

Philipus M. Hadjon, mengatakan bahwa setiap tindakan pemerintahan disyaratkan harus bertumpu atas kewenangan yang sah. Kewenangan itu diperoleh melalui tiga sumber, yaitu atribusi, delegasi, dan mandat. Kewenangan atribusi

---

<sup>40</sup> Ridwan HR. *Op.Cit.* hlm. 99.

<sup>41</sup> Indroharto. *Usaha Memahami Undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara.* (Jakarta: Pustaka Harapan. 1993). hlm. 68.

lazimnya digariskan melalui pembagian kekuasaan negara oleh undang-undang dasar, sedangkan kewenangan delegasi dan mandat adalah kewenangan yang berasal dari pelimpahan. Kemudian Philipus M Hadjon pada dasarnya membuat perbedaan antara delegasi dan mandat. Dalam hal delegasi mengenai prosedur pelimpahannya berasal dari suatu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan yang lainnya dengan peraturan perundang-undangan, dengan tanggung jawab dan tanggung gugat beralih ke delegataris. Pemberi delegasi tidak dapat menggunakan wewenang itu lagi, kecuali setelah ada pencabutan dengan berpegang dengan asas "*contrarius actus*". Artinya, setiap perubahan, pencabutan suatu peraturan pelaksanaan perundang-undangan, dilakukan oleh pejabat yang menetapkan peraturan dimaksud, dan dilakukan dengan peraturan yang setaraf atau yang lebih tinggi. Dalam hal mandat, prosedur pelimpahan dalam rangka hubungan atasan bawahan yang bersifat rutin. Adapun tanggung jawab dan tanggung gugat tetap pada pemberi mandat. Setiap saat pemberi mandat dapat menggunakan sendiri wewenang yang dilimpahkan itu.<sup>42</sup>

Bagir Manan, menyatakan dalam Hukum Tata Negara, kekuasaan menggambarkan hak untuk berbuat atau tidak berbuat. Wewenang mengandung arti hak dan kewajiban. Hak berisi kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melakukan tindakan tertentu. Kewajiban memuat keharusan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu. Dalam hukum administrasi negara wewenang

---

<sup>42</sup> Ridwan HR. *Op.Cit.* hlm.108-109.

pemerintahan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan diperoleh melalui cara-cara yaitu atribusi, delegasi dan mandat.<sup>43</sup>

Atribusi terjadinya pemberian wewenang pemerintahan yang baru oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Atribusi kewenangan dalam peraturan perundang-undangan adalah pemberian kewenangan membentuk peraturan perundang-undangan yang pada puncaknya diberikan oleh UUD 1945 atau UU kepada suatu lembaga negara atau pemerintah. Kewenangan tersebut melekat terus menerus dan dapat dilaksanakan atas prakarsa sendiri setiap diperlukan. Disini dilahirkan atau diciptakan suatu wewenang baru. Legislator yang kompeten untuk memberikan atribusi wewenang pemerintahan dibedakan :

- a. *Original legislator*, dalam hal ini di tingkat pusat adalah MPR sebagai pembentuk Undang-undang Dasar dan DPR bersama Pemerintah sebagai yang melahirkan suatu undang-undang. Dalam kaitannya dengan kepentingan daerah, oleh konstitusi diatur dengan melibatkan DPD. Di tingkat daerah yaitu DPRD dan pemerintah daerah yang menghasilkan Peraturan Daerah. Dalam Pasal 22 ayat (1), UUD 1945 memberikan kewenangan kepada Presiden untuk membentuk Peraturan Pemerintah Pengganti UU jika terjadi kepentingan yang memaksa.
- b. *Delegated legislator*, dalam hal ini seperti presiden yang berdasarkan suatu undang-undang mengeluarkan peraturan pemerintah, yaitu diciptakan wewenang-wewenang pemerintahan kepada badan atau jabatan tata usaha Negara tertentu. Pada delegasi, terjadilah pelimpahan suatu wewenang yang

---

<sup>43</sup> Bagir Manan. *Wewenang Provinsi, Kabupaten, dan Kota dalam Rangka Otonomi Daerah*. (Bandung, Fakultas Hukum Unpad. 2000). hlm. 1-2.

telah ada oleh badan atau jabatan tata usaha negara yang telah memperoleh wewenang pemerintahan secara atributif kepada badan atau jabatan tata usaha negara lainnya. Jadi suatu delegasi selalu didahului oleh adanya suatu atribusi wewenang.<sup>44</sup> Misal, dalam Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2009 Tentang Pembentukan dan Organisasi Kementerian Negara Pasal 93 (1) Pejabat struktural eselon I diangkat dan diberhentikan oleh Presiden atas usul Menteri yang bersangkutan (2) Pejabat struktural eselon II ke bawah diangkat dan diberhentikan oleh Menteri yang bersangkutan. (3) Pejabat struktural eselon III ke bawah dapat diangkat dan diberhentikan oleh Pejabat yang diberi pelimpahan wewenang oleh Menteri yang bersangkutan.<sup>45</sup>

Pengertian mandat dalam asas-asas Hukum Administrasi Negara, berbeda dengan pengertian mandataris dalam konstruksi mandataris menurut penjelasan UUD 1945 sebelum perubahan. Dalam Hukum Administrasi Negara mandat diartikan sebagai perintah untuk melaksanakan atasan, kewenangan dapat sewaktu-waktu dilaksanakan oleh pemberi mandat, dan tidak terjadi peralihan tanggung jawab.

Berdasarkan uraian tersebut, apabila wewenang yang diperoleh organ pemerintahan secara atribusi itu bersifat asli yang berasal dari peraturan perundang-undangan, yaitu dari redaksi pasal-pasal tertentu dalam peraturan perundang-undangan. Penerima dapat menciptakan wewenang baru atau memperluas wewenang yang sudah ada dengan tanggung jawab intern dan ekstern

---

<sup>44</sup> *Ibid.* hlm. 104-105

<sup>45</sup> *Ibid*

pelaksanaan wewenang yang diatribusikan sepenuhnya berada pada penerima wewenang (atributaris).<sup>46</sup>

## 2.7. Teori Tanggung Jawab

Pada hukum perdata istilah tanggung jawab lebih sering disebut dengan tanggung gugat. Tanggung jawab lebih sering digunakan dalam hukum pidana.<sup>47</sup> Tanggung gugat merupakan terjemahan dari bahasa Belanda *aansprakelijkheid* yang sepadan dengan *accountable* atau *accountability* dalam bahasa Inggris.<sup>48</sup> *Aansprakelijkheid* dan *liability* digunakan untuk membedakan makna dari istilah berbahasa Belanda *verantwoordelijkheid* dan *responsibility* dalam bahasa Inggris yang istilah dalam bahasa Indonesia adalah tanggung jawab<sup>49</sup>.

Tanggungjawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa – apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan di perkarakan<sup>50</sup>. Pada kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.<sup>51</sup> *Accountable* atau *accountability* dalam *Black's Law Dictionary, Seventh Edition, 1999*, berarti *responsible* atau *answerable*. Sedangkan *accountable* atau *accountability* menurut *The Contemporary English-Indonesia Dictionary* adalah tanggung jawab. Definisi tanggung jawab dalam Kamus Besar

---

<sup>46</sup> *Ibid.* hlm. 109.

<sup>47</sup> WJS. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta, Erlangga, 1976), hlm. 1014

<sup>48</sup> *Ibid.* hlm. 1015

<sup>49</sup> *Ibid.* hlm. 1015

<sup>50</sup> *Ibid.* hlm. 1015

<sup>51</sup> Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, (jakarta, Ghalia Indonesia, 2005). hlm.75

Bahasa Indonesia berarti keadaan wajib menanggung segala sesuatunya ( bila terjadi sesuatu boleh dituntut, diperkarakan dan lain sebagainya).<sup>52</sup> Menurut pakar hukum Fakultas Hukum Universitas Jendral Soedirman J. Satrio berpendapat bahwa istilah tanggung gugat tidak dikenal dalam hukum.

Saat yang dimaksud dengan tanggung gugat adalah *vjiwaring* maka itu berarti jaminan, akan tetapi istilah *vjiwaring* tidak ditemui padan katanya dalam bahasa Indonesia.<sup>53</sup> Dalam penjelasan di atas dapat diartikan bahwa sebenarnya antara tanggung jawab dan tanggung gugat memiliki arti yang sama tetapi hanya penggunaan istilah saja yang berbeda diantara hukum pidana dan hukum perdata.

Tanggung gugat didahului dengan perbuatan melanggar hukum, dan karena perbuatan tersebut seseorang harus bertanggung jawab dalam gugatan yang diajukan dihadapan Pengadilan. Menurut Rosa Agustina pengertian perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau perbuatan/tidak berbuat yang bertentangan dengan Undang-Undang atau bertentangan dengan hukum tidak tertulis yang seharusnya dijalankan oleh seseorang dengan sesama masyarakat.<sup>54</sup> Kelalaian maupun kurang hati-hati termasuk dalam perbuatan melanggar hukum, sehingga seseorang diwajibkan untuk tanggung gugat atas kerugian yang muncul.

Kerugian yang muncul karena kelalaian diatur dalam Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “ setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang

---

<sup>52</sup> <http://m.hukumonline.com/klinik/detail/c15934/apa-arti-tanggung-gugat>, diakses pada pukul 22.30 WIB, 19 Januari 2018

<sup>53</sup> Ibid

<sup>54</sup> Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta, Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2013), hlm 37

disebabkan kelalaian dan kurang kehati-hatian”. Tanggung gugat dalam Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat diketahui terdapat 4 (empat) jenis pertanggung gugat, yakni :

- a. Pertanggung-gugat untuk perbuatan orang lain. Pertanggung-gugat yang disebabkan karena barang-barang yang berada dalam pengawasannya
- b. Pertanggung gugat pemilik atau pemegang kendaraan bermotor.
- c. Pertanggung gugat untuk kerugian yang timbul karena kematian, menderita, luka dan penghinaan.
- d. Pertanggung gugat dari badan hukum dan organisasinya.

Pada kamus hukum terdapat 2 (dua) istilah mengenai tanggung jawab hukum, yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas yang menunjukkan resiko atau tanggung jawab. Meliputi hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, dan penipuan *Liability*. *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, ketrampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan<sup>55</sup>.

Istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik. Secara umum, prinsip – prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut:<sup>56</sup>

- a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*liability based on fault*)

---

<sup>55</sup> *Ibid*, hlm. 38

<sup>56</sup> Kelik Wardiono, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Yogyakarta, Penerbit Ombak, 2014), hlm.77-83

Prinsip berdasarkan unsur kesalahan adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan perdata. Dalam KUHPperdata, khususnya Pasal 1365, 1366, dan 1367, prinsip ini dipegang secara teguh. Prinsip ini menyatakan, seseorang baru dapat dimintakan pertanggung jawaban secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Menurut Pasal 1365 KUHPperdata, yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum, mengharuskan terpenuhinya empat unsur pokok agar orang dapat dimintai pertanggungjawaban, yaitu:

1. Adanya perbuatan melawan hukum
  2. Adanya unsur kesalahan
  3. Adanya kerugian yang diderita
  4. Adanya hubungan kualitas antara kesalahan dan kerugian
- b. Prinsip tanggung jawab berdasarkan praduga selalu bertanggung jawab (*Presumption of Liability*)

Prinsip ini menyatakan, tergugat selalu dianggap bertanggung jawab, sampai dapat membuktikan, ia tidak bersalah. Jadi beban pembuktian ada pada si tergugat. Dalam prinsip ini tampak beban pembuktian terbalik, dimana dasar pemikiran dari teori pembalikan beban pembuktian adalah seseorang dianggap bersalah, sampai yang bersangkutan dapat membuktikan sebaliknya. Tergugat dianggap bertanggung jawab sampai ia membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Berdasarkan asas ini, beban pembuktian ada pada tergugat. Berkaitan dengan prinsip ini pelaku usaha dapat membebaskan diri dari tanggung jawab, kalau ia dapat membuktikan diri bahwa:

1. Kerugian ditimbulkan oleh hal-hal diluar kekuasaannya

2. Pelaku usaha sudah mengambil tindakan yang diperlukan untuk menghindari timbulnya kerugian.
  3. Kerugian yang timbul bukan karena kesalahannya.
- c. Prinsip tanggung jawab berdasarkan praduga selalu tidak bertanggung jawab (*presumption of nonliability*)

Prinsip ini kebalikan dari prinsip kedua. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggungjawab hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas, dalam pembatasan demikian biasanya secara *common sense* dapat dibenarkan. Misalnya dalam hukum pengangkutan. Apabila kehilangan atau kerusakan kabin/bagasi tangan, yang biasa dibawa dan diawasi penumpang yang bertanggung jawab adalah penumpang.

- d. Prinsip tanggung jawab berdasarkan tanggung jawab mutlak (*strict liability*)

Prinsip tanggung jawab mutlak sering diidentikan dengan prinsip tanggung jawab absolut. Kendati demikian ada pula para ahli yang membedakannya. Ada pendapat yang mengatakan, *strict liability* adalah prinsip tanggung jawab yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan. Namun, ada pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya *force majeure*. Sebaliknya, *absolute liability* adalah prinsip tanggung jawab tanpa kesalahan dan tidak ada pengecualinya. Selain itu, ada pandangan yang agak mirip, yang mengaitkan perbedaan keduanya pada ada atau tidak adanya hubungan kausalitas antar subyek yang bertanggung jawab dan kesalahannya. Pada *strict liability* hubungan itu harus ada, sementara pada

*absolute liability*, hubungan itu tidak selalu ada. Maksudnya, pada pertanggungjawaban itu bukan pelaku langsung kesalahan tersebut.

- e. Prinsip tanggung jawab berdasarkan pembatasan tanggung jawab (*limitation liability*)

Prinsip ini sangat disukai oleh pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausula eksonerasi dalam perjanjian standart yang dibuatnya. Dalam prinsip ini dianut system pembuktian terbalik, maka setiap terjadi sengketa perdata antara konsumen dengan pelaku usaha, atau apabila terjadi pelanggaran atau kejahatan yang dilakukan pelaku usaha, maka pelaku usaha dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah.

Pada dasarnya dalam hukum perdata bentuk sanksi hukumnya dapat berupa kewajiban untuk memenuhi prestasi (kewajiban) serta hilangnya suatu keadaan hukum, yang diikuti dengan terciptanya suatu keadaan hukum baru. Pertanggungjawaban hukum dibidang perdata merupakan pertanggungjawaban hukum yang didasari oleh adanya hubungan keperdataan antar subyek hukum.

### BAB 3. KERANGKA KONSEPTUAL

Penulis memberikan konsep untuk menjawab isu hukum yang ada dalam penelitian tesis ini sebagaimana telah dijabarkan dalam rumusan masalah serta untuk mempermudah alur pikir. Adanya perbedaan pandangan dari berbagai pihak terhadap suatu objek akan melahirkan teori-teori yang berbeda, oleh karena itu dalam suatu penelitian termasuk penelitian hukum pembatasan-pembatasan atau kerangka baik teori maupun konsepsi merupakan hal yang penting agar tidak terjebak dalam polemik yang tidak terarah. Pentingnya kerangka konseptual dan landasan atau kerangka teoritis dalam penelitian hukum, dikemukakan oleh Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, bahwa kedua kerangka tersebut merupakan unsur yang sangat penting.<sup>57</sup> Kontinuitas perkembangan ilmu hukum, selain bergantung pada metodologi, aktivitas penelitian dan imajinasi sosial sangat ditentukan oleh teori.<sup>58</sup>

SKMHT yang merupakan surat kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk membebankan suatu benda dengan Hak Tanggungan, bukan merupakan suatu lembaga jaminan, sehingga mempunyai konsekuensi hukum bila SKMHT dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan didaftarkan di kantor pertanahan, maka kreditur akan merasa aman karena sebagai kreditur preferen (kreditur yang pelunasan hutangnya didahulukan dari

---

<sup>57</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta RajaGrafindo Persada, 2003) Hlm. 7.

<sup>58</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI press, 1986) hlm.6

kreditur-kreditur lainnya dari hasil penjualan jaminan), lain halnya jika SKMHT tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan didaftarkan di kantor pertanahan, maka jaminannya bukan lagi jaminan khusus tetapi masuk dalam jaminan umum seperti yang diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata dan kreditur mempunyai kedudukan yang sama dengan kreditur-kreditur lainnya (konkuren).

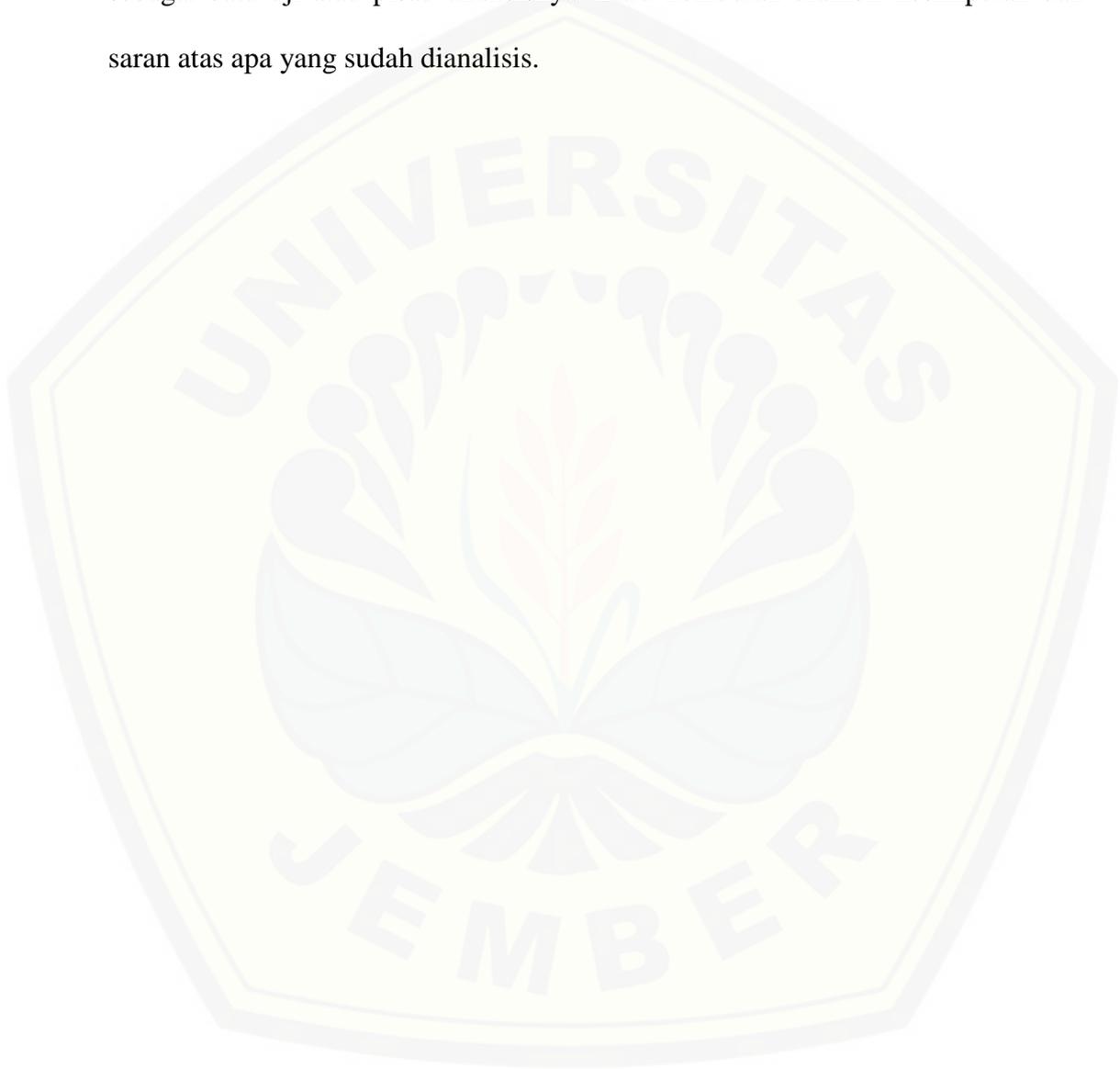
Pada ketentuan Pasal 65 UUJN menyatakan bahwa Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris. Dalam hal ini termasuk juga SKMHT, seperti yang terdapat dalam putusan MA Nomor 1545 K/PDT/2011, Maka sesuai dengan judul yang penulis ambil yaitu "*Pertanggungjawaban Notaris Pengganti Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang Cacat Hukum*" penulis memberikan konsep dan teori-teori hukum untuk menjawab permasalahan yang menjadi isu hukum dalam penelitian tesis ini.

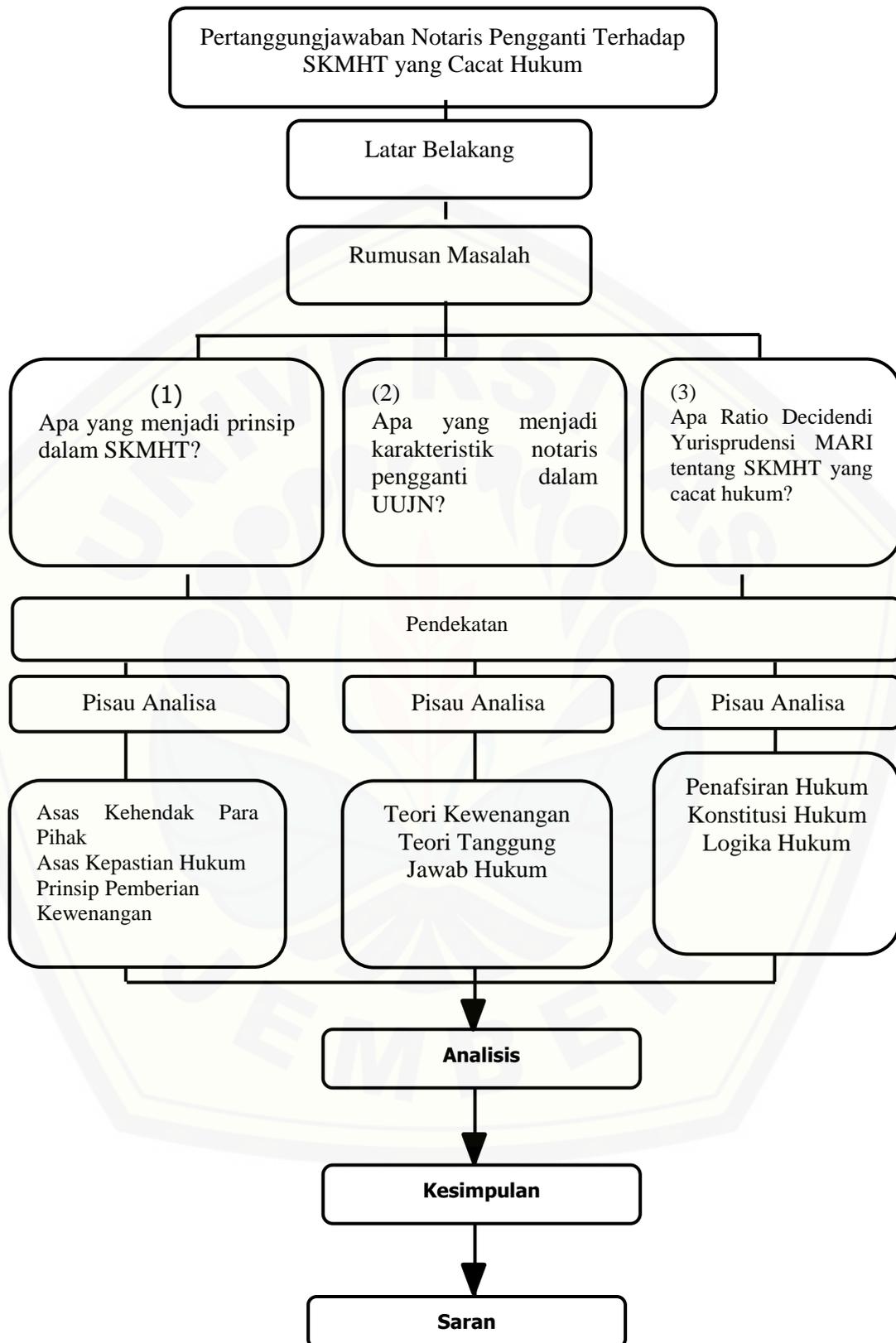
Permasalahan atau isu hukum dalam penelitian tesis ini adalah :

1. Prinsip dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.
2. Karakteristik notaris pengganti dalam Undang-undang Jabatan Notaris?
3. *Ratio decidendi* dari yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1545 K/PDT/2011 tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang cacat hukum?

Untuk permasalahan yang pertama penulis menggunakan konsep SKMHT sebagai batu uji atau pisau analisisnya, Kemudian untuk permasalahan yang kedua

penulis menggunakan teori tanggung jawab hukum sebagai batu uji atau pisau analisisnya dan untuk permasalahan yang ketiga penulis menggunakan *Ratio Decidentie* Judex factie dan judex juris Putusan MA Nomor 1545 K/PDT/2011 sebagai batu uji atau pisau analisisnya. Baru kemudian diambil kesimpulan dan saran atas apa yang sudah dianalisis.





Gambar 3.1 Skema Kerangka Konseptual

## BAB 5. PENUTUP

### 5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan maka dapat disimpulkan hal-hal berikut.

- a. Prinsip dalam surat kuasa membebankan hak tanggungan antara lain 1) prinsip kehendak dimana para pihak yang menjelaskan bahwa pada prinsipnya suatu pemberian kuasa dapat dilakukan melalui tindakan atau perbuatan hukum sepihak; 2) Prinsip Pembatasan kewenangan pemberian hak tanggungan yang sesuai dengan pasal 1813 Kitab undang-undang hukum perdata yakni pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa dan 3) Prinsip Kepastian Hukum Dalam Substansi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang memberikan pengertian tentang akibat hukum tertentu.
- b. Karakteristik notaris pengganti dalam Undang-undang Jabatan Notaris Profesi Notaris dituntut juga untuk berkesinambungan, yang berarti bahwa siapa yang menjalankan jabatan Notaris dan berhalangan untuk menjalankan jabatan tersebut wajib untuk memberikan kewenangannya kepada orang lain dalam memberikan pelayanan jasa, kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum pada masyarakat.
3. *Ratio decidendi* dari yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1545 K/PDT/2011 tentang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang cacat hukum *menjelaskan Ratio decidendi* secara hukum mengikat pengadilan yang lebih rendah melalui doktrin "stare decisis", tidak

seperti *obiter dicta*, seperti komentar yang dibuat sehubungan dengan kasus yang mungkin relevan atau menarik, tetapi tidak menarik dari keputusan hukum. *Ratio decidendi* dapat dikatakan mengikat untuk masa depan. Semua pernyataan lain tentang hukum dalam pendapat pengadilan - semua pernyataan yang tidak membentuk bagian dari putusan pengadilan pada isu-isu yang benar-benar memutuskan dalam kasus tertentu.

## 5.2. Saran

Saran yang dapat diajukan antara lain untuk berbagai pihak sebagai berikut:

- a. Bagi pemerintah harus segera mengatasi masalah ini dengan melakukan sinkronisasi peraturan. Khusus buat Badan Pertanahan Nasional, haruslah muncul kesadaran bahwa notaris dalam pembuatan akta mempunyai ketentuan dan peraturan sendiri yang harus dipatuhi. Peraturan atau kebijakan yang diterapkan ditingkat pusat (Kepala BPN) harus benar-benar dipatuhi dan dijalankan oleh instansi bawahan (Kantor Pertanahan).
- b. Bagi pejabat PPAT, pelaksanaan pendaftaran tanah harus sesuai dan sejalan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku apalagi jika peraturan yang bersangkutan merupakan peraturan yang dikeluarkan sendiri oleh BPN. Seringkali sebagai PPAT kita telah menerapkan apa yang ditentukan atau diatur dalam peraturan tapi justru kantor pertanahan menolak sendiri dengan alasan yang tak berdasar.
- c. Bagi notaris hendaknya memperhatikan tanggung jawab hukum jika memberikan kuasa pada notaris pengganti berdasarkan undang-undang yang

serta peraturan yang berlaku agar dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Notaris pengganti harus memiliki karakteristik yang diperlukan dalam penanganan hukum untuk membuat surat kuasa membebaskan hak tanggungan.



## DAFTAR PUSTAKA

## Buku

- Abdul Ghofur Anshori, 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta.
- Abdulkadir Muhammad, 2001. *Etika Profesi Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung,
- Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Djaja Ermansjah, 2008. *Memberantas Korupsi Bersama KPK*, Jakarta: Sinar Grafika
- G. H. S. Lumban Tobing, 1983. *eraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1983.
- Habieb Adjie, 2009, *Meneropong Khasanah Notaris dan PPAT Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Habieb Adjie, 2009. *Meneropong Khasanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Citra aditya Bakti, Bandung
- \_\_\_\_\_, 2008. *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama
- \_\_\_\_\_, 2009. *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- Husni Thamrin, 2001. *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, Pressindo, Yogyakarta
- Ilhami Bisri, 2005. *Sistem Hukum Indonesia Prinsip-Prinsip & Implementasi Hukum di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2005.
- Ima Erлие Yuana. 2010. *Tanggung Jawab Notaris Setelah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta Yang Dibuatnya Ditinjau Dari Undang-Undang N0m0r 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Tesis. Universitas Diponegoro
- Ira Koesoemawati & Yunirman Rijan, 2009. *Ke Notaris, Raih Asa Sukses*,

Jakarta

Departemen pendidikan nasional, kamus besar bahasa indonesia (Jakarta balai pustaka, 2002)

Ledeng Marpaung, 1997. *Azas Teori Praktek Hukum Pidana*, Jakarta: Ghalia Indonesia

Munir Fuady, 2005. *Profesi Mulia Etika (Profesi Hukum bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator, dan Pengurus)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung

Peter Mahmud Marzuki. 2010. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group

Raisul Mutaqien, 2006. *Teori Hukum Murni*, Nuansa & Nusamedia, Bandung,

Salim HS, 2006, *Hukum Kontrak-Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta

Salim HS.,S.H. M.S. dan Erlies Septiana Nurbaini, S.H., LLM, Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Desertasi dan Tesis (Jakarta, PT RajaGrafindo Persada, 2014)

Somardi, General Teori Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara. Dasar-dasar ilmu Hukum normatif sebagai ilmu hukum deskriptif empirik (Jakarta: BEE Media Indonesia, 2007).

Soerjono dan Abdurrahman, 2003. *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta

Supriadi, 2008, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta

Tan Thong Kie, 2000. *Studi Notariat-Serba Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta.

Tan Thong Kie, *Studi Notariat-Serba Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta

Titik Triwulan Tutik, S.H., M.H., *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Kencana Prenad Media Group, 2008

Wawan Tunggul Alam, 2004. *Memahami Profesi Hukum*, Milenia Populer, Jakarta

**Makalah**

Dyah Ochtorina Susanti, 2011. *Teori Perlindungan Hukum*. Bahan ajar mata kuliah Teori Hukum, Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum Universitas Islam Kediri (UNISKA). Kediri

Herowati Poesoko, 2010. *Diktat Mata Kuliah Metode Penulisan dan Penelitian Hukum*, Nakalah. Fakultas Hukum Universitas Jember

**Peraturan perundang-undangan**

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas

Undang- undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris