

**IMPLIKASI HUKUM PEMBUATAN SURAT KUASA  
MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)  
YANG DIBUAT OLEH PEJABAT YANG SUDAH TIDAK  
BERWENANG**

*THE LEGAL IMPLICATION OF A POWER OF ATTORNEY  
TO GRANT LAND MORTGAGE (SKMHT) MADE BY  
UNAUTHORISED OFFICIALS*

**Asyri Febriana**

Fakultas Hukum Universitas Mataram

Email : febrianaasyri@gmail.com

**M. Arba**

Fakultas Hukum Universitas Mataram

Email : marbafh@unram.ac.id

**Aris Munandar**

Fakultas Hukum Universitas Mataram

Email : arismunandarfh@unram.ac.id

**Abstract**

*The purpose of this research is to find out the position of SKMHT and to analyze the legal implication of SKHMT that made by the unauthorized officials. This is a normative legal research and using statute approach, conceptual approach, and case approach. Based on this research is shown that the position of A Power of Attorney to Grant Land Mortgage (SKMHT) which is made by the unauthorized officials degraded into Private Deed and the legal implication cannot be used as an excellent proof.*

**Keywords:** *The Legal Implication; A Power of Attorney to Grant Land Mortgage (SKMHT); Unauthorized officials*

**Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kedudukan SKHMT yang dibuat oleh pejabat yang sudah tidak berwenang dan untuk menganalisis Implikasi Hukum Terhadap SKHMT jika dibuat oleh pejabat yang sudah tidak berwenang. Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif, dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Berdasarkan hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKHMT) yang dibuat oleh pejabat yang sudah tidak berwenang terdegradasi menjadi akta dibawah tangan dan Implikasi hukum tidak dapat dijadikan sebagai pembuktian yang sempurna.

**Kata Kunci :** *Implikasi Hukum; Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT); Tidak Berwenang*

## PENDAHULUAN

Pada dasarnya pembebanan hak tanggungan harus dilakukan oleh pemberi hak tanggungan itu sendiri secara langsung, dan apabila dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir secara langsung di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka diperkenankan menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat dalam bentuk akta otentik. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dengan memperhatikan jangka waktu pembuatannya sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Berangkat dari Ketentuan Pasal 15 Undang-undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang pada ayat (1) menyatakan “Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pada ayat (2) huruf (f) menyatakan bahwa Notaris berwenang Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan, sebagaimana yang sudah kita ketahui bahwa semua hal yang berkaitan dengan pertanahan sudah menjadi kewenangan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Disisi lain dalam Pasal 2 ayat (2) angka 7 Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 sudah dicantumkan secara khusus bahwa PPAT berwenang membuat “Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.” Selain itu dalam Pasal 15 ayat 1 Undang Undang Hak Tanggungan (UUHT) menyatakan bahwa SKMHT tidak hanya dibuat dalam bentuk akta otentik namun pilihannya bukan hanya dengan akta notaris saja, tetapi dapat pula dibuat dengan akta PPAT. Dalam praktiknya Notaris maupun Notaris yang merangkap jabatan sebagai PPAT di Lombok Timur membuat SKMHT dalam bentuk akta notaris dan tidak menggunakan jabatannya sebagai PPAT yang sudah jelas merupakan kewenangannya secara khusus sebagaimana yang diatur dalam PP No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Hal tersebut menimbulkan isu hukum kekaburan norma mengenai kewenangan pejabat dalam pembuatan SKMHT, dikarenakan dalam beberapa peraturan Perundang-Undangan terdapat pernyataan yang berbeda-beda sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 15 Undang-undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang pada ayat (1) menyatakan “Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”, sedangkan pembuatan SKMHT sudah ditugaskan sebagai kewenangan dari PPAT sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 2 ayat (2) PP No 37 Tahun 1998 sudah dicantumkan secara khusus bahwa PPAT berwenang membuat kuasa membebankan hak tanggungan selanjutnya dalam Pasal 15 UUHT menyatakan bahwa SKMHT dapat dibuat dalam bentuk akta notaris dan akta PPAT.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini antara lain tentang bagaimanakah kedudukan SKHMT yang dibuat oleh

pejabat yang sudah tidak berwenang dan apa implikasi hukum terhadap SKMHT jika dibuat oleh pejabat yang sudah tidak berwenang.

Adapun beberapa penelitian yang menyangkut isu mengenai pembuatan SKMHT oleh Notaris dapat dilihat dalam tulisan Aulia Rachman Amirtin tahun 2014 yang berjudul Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat dengan akta notaris berdasarkan Pasal 96 ayat (1) Perkab No. 8 Tahun 2012 dikaitkan dengan Pasal 38 UUJN No.30 Tahun 2004 dalam melindungi hak kreditor<sup>1</sup> dan Masykur Burhan tahun 2011 yang berjudul Otentitas Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat oleh Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.<sup>2</sup>

Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode penelitian hukum normatif. Penelitian ini mengkaji bahan kepustakaan terdiri dari bahan hukum dan dilengkapi oleh bahan hukum sekunder yang menyangkut buku-buku, peraturan hukum serta bahan pustaka, suatu peraturan Perundang-Undangan yang tergolong dalam bahan hukum primer. Dalam penelitian ini pendekatan yang digunakan adalah pendekatan Perundang-Undangan, pendekatan konsep yang terdiri dari konsep pembebanan hak tanggungan, konsep Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), konsep kewenangan Notaris dan konsep kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pendekatan kasus. Pengumpulan bahan hukum dengan melakukan studi pustaka dan dokumen serta analisis bahan hukum dengan pemaparan secara sistematis dan runtut dengan teknik argumentatif. Serta tujuan dari penelitian ini adalah agar dapat dikaji dan dianalisis mengenai keaburan norma dalam pembuatan SKMHT yang berpengaruh pada implikasi hukum pembuatan SKMHT oleh pejabat yang sudah tidak berwenang.

## PEMBAHASAN

### **Kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Oleh Pejabat Yang Sudah Tidak Berwenang**

Dalam membahas Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) saat ini tentu tidak dapat lepas dari membahas praktek SKMH diwaktu lalu. Mengingat objek hak tanggungan yang diatur dalam UUHT saat ini yang dulunya merupakan objek dari hypotek. Berdasarkan Pasal 171 KUHPdata ayat (2) menyatakan bahwa” SKMHT harus dituangkan dalam bentuk akta notaril dan karenanya wewenang untuk menuangkan SKMHT dalam bentuk akta autentik hanyalah notaris saja pada waktu itu. Namun berbeda dengan sekarang bahwa kewenangan mengenai pembuatan SKMHT tidak hanya dapat dibuat oleh notaris saja melaikan oleh PPAT juga.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Aulia Rachman Amirtin, *Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat dengan akta notaris berdasarkan pasal 96 ayat (1) perkaban no.8 Tahun 2012*, <http://repositori.usu.ac.id/handle/123456789/1077/browse?type=author&value=Amirtin%2C+Aulia+Rachman>, Diakses Tanggal 18 Januari 2021

<sup>2</sup> Masykur Burhan, *Otentitas Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat oleh Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, <https://lib.unpad.ac.id/index.php?author=%22Ildris%22&search=search&page=10>, Diakses Tanggal 18 Januari 2021

<sup>3</sup> Kewenangan PPAT Dalam Menuangkan Kuasa Dalam Bentuk Otentik disini, hanya sebatas SKMHT saja. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat pembuat Akta Tanah

M. Yahya Harahap memasukkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai kuasa istimewa, sebagaimana dijelaskan berikut ini:<sup>4</sup>

Kebolehan memberi kuasa istimewa hanya terbatas untuk tindakan tertentu yang sangat penting. Pada Prinsipnya, perbuatan hukum yang bersangkutan hanya dapat dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri. Jadi pada dasarnya, pembuatan tersebut tidak dapat dilakukan oleh kuasa berdasarkan surat kuasa. Untuk menghilangkan ketidakbolehan itu, dibuatlah bentuk kuasa istimewa sehingga suatu tindakan yang hanya dapat dilakukan oleh orang yang bersangkutan secara pribadi, dapat diwakilkan kepada kuasa.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah salah satu jenis akta autentik. Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan.<sup>5</sup>

Keautentikan suatu akta notaris sendiri dapat didasarkan pada ketentuan pasal 1868 KUH Perdata Jo Pasal 1 ayat (1) Pasal 1 ayat (7) Jo Pasal 38 UUJN. Menurut ketentuan tersebut maka notaris adalah pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat akta-akta autentik dimana bentuk dan tata cara serta akta notaris tersebut harus sesuai dengan yang diatur dalam UUJN.<sup>6</sup>

Berbicara mengenai kedudukan SKMHT yang dibuat oleh Notaris, dapat dimulai dengan penjelasan mengenai keautentikannya hal ini termuat dalam Pasal 1868 KUH Perdata yang menyatakan; “suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.” Hal ini sudah menjamin keautentikan dari SKMHT yang dibuat oleh Notaris itu sendiri.

Jika dikaitkan dengan pembuatan SKMHT, kewenangan dalam hal pembuatan SKMHT masih menjadi tanda tanya besar dikarenakan peraturan-peraturan yang mengatur hal tersebut bermakna kabur, di mana dalam UUHT dinyatakan bahwa pembuatan SKMHT selain merupakan kewenangan notaris juga merupakan kewenangan dari PPAT. Hal ini sudah ditegaskan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyebutkan: “ Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT”. Berdasarkan ketentuan ini, Notaris mempunyai kewenangan untuk membuat SKMHT.

Sedangkan pada Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pembuatan SKMHT sudah menjadi kewenangan dari PPAT itu sendiri hal ini sudah disebutkan secara khusus pada Pasal 2 ayat (2) angka 7 PP No 37 Tahun 1998 yang menyatakan bahwa PPAT berwenang membuat “akta pembebanan hak tanggungan”.

Lebih lanjut pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris tidak disebutkan demikian berangkat dari pasal 15 UUJN yang pada ayat (1) menyatakan

<sup>4</sup> M. Yahya Harahap, 2006, *Hukum Acara Perdata*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 6

<sup>5</sup> Samsaimun, 2018, *Peraturan Jabatan PPAT Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, hlm 54

<sup>6</sup> Husni Tamrin, 2011, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, Lasbag Presindo, Yogyakarta, Hlm 11.

bahwa “Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan Perundang- Undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.” Dari hal ini kita sudah dapat mengetahui bahwa kewenangan dari notaris memiliki batasan. Selanjutnya pada ayat 2 dikatakan bahwa notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan “pertanahan”, dari kata pertanahan itu sendiri masih bersifat sangat umum dan multitafsir.

Pada Praktiknya oleh BPN sangat disayangkan dalam pendaftaran tanah khususnya Hak Tanggungan di beberapa daerah masih dilayani SKMHT dalam bentuk akta Notaris yang tentunya hal ini menimbulkan kerancuan dalam dasar pembuatan SKMHT, karena tidak tunduk pada peraturan yang berlaku baik bagi notaris maupun PPAT.<sup>7</sup> Notaris tidak berwenang mengisi atau mengikuti blangko/formulir/isian akta SKMHT yang telah disediakan pihak Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN). Contoh kasusnya Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Lombok Timur masih membuat SKMHT menggunakan akta notaris yang di mana SKMHT dikerjakan, dihasilkan atau diciptakan sendiri oleh notaris yang bersangkutan.

Pembuatan SKMHT dengan cara mengisi blangko/ formulir/ isian SKMHT yang disediakan BPN merupakan tindakan hukum yang berada di luar kewenangan notaris. Untuk itu, notaris wajib membuat kuasa membebaskan Hak Tanggungan tersebut dalam bentuk akta, bukan surat seperti SKMHT. Oleh karena itu, SKMHT yang dibuat notaris dengan menggunakan blangko/formulir/isian SKMHT sebagaimana Pasal 96 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PMNA/PerKaban Nomor 3/1997) tidak memenuhi syarat sebagai akta notaris.

Seperti yang sudah diketahui sebelumnya bahwa SKMHT merupakan surat yang termasuk dalam jenis surat pertanahan dan kewenangan dari pembuatan SKMHT sudah secara khusus disebutkan dan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pembuatan SKMHT selain kepada notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang memerlukan. Notaris mempunyai kewenangan untuk membuat SKMHT dengan akta. Artinya SKMHT yang dibuat oleh Notaris tersebut harus dibuat dalam bentuk akta, namun praktiknya mengisi blangko/isian/formulir yang sudah disediakan instansi pertanahan.

Adapun mengenai bentuk SKMHT tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 96 ayat (1) PMNA/PerKaban Nomor 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 (untuk selanjutnya disebut PerKaban No. 8/2012). Berdasarkan Pasal ini, bentuk SKMHT yang dipergunakan

<sup>7</sup> Herlien Budiono, 2007, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Citra Aditya Bakti: Bandung), hlm. 419

dalam pemberian Hak Tanggungan dan tata cara pengisiannya harus dibuat mengikuti dan sesuai dengan lampiran yang diatur dalam PMNA/ PerKaban Nomor 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban No. 8/2012. Bahkan ditegaskan pula dalam Pasal 96 ayat (3) PMNA/PerKaban Nomor 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban 8/2012, bahwa pembuatan APHT tidak dapat dilakukan berdasarkan SKMHT yang pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan pada Pasal 96 ayat (1).

Hal ini mengandung makna, bahwa pembuatan SKMHT oleh Notaris pun juga harus tunduk pada bentuk dan ketentuan yang diatur dalam Pasal 96 ayat (1) PMNA/ PerKaban No. 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban No. 8/2012 tersebut. Bagi Notaris tidak terkecuali dalam pembuatan SKMHT harus menggunakan blangko SKMHT yang telah diadakan oleh BPN. Hal ini tidak sesuai dengan kewenangan yang dipunyai oleh seorang Notaris, yakni untuk membuat akta autentik, bukan mengisi blanko.

Pembuatan SKMHT dengan akta oleh Notaris tidak hanya mengikuti pedoman pengisian blanko/ formulir SKMHT sebagaimana diatur dalam Pasal 96 ayat (1) PMNA/ PerKaban No. 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban No. 8/2012, akan tetapi juga harus mengikuti aturan hukum yang terkait dengan pembuatan akta autentik sebagaimana yang diatur dalam Burgerlijk Wetboek vor Indonesie (BW) dan peraturan jabatan Notaris. Agar SKMHT yang dibuat oleh Notaris mempunyai kekuatan hukum sebagai akta autentik, sudah tentu pembuatan SKMHT tersebut harus memenuhi syarat-syarat pembuatan akta Notaris

Untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat SKMHT, maka Notaris merangkap sebagai PPAT menggunakan kewenangannya sebagai PPAT dengan memperhatikan pasal Pasal 96 ayat (1) PMNA/PerKaban Nomor 3/1997. Jika Notaris/ PPAT menggunakan isian/formulir untuk membuat SKMHT, maka akta yang dibuat tidak akan memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang membuatnya karena tidak memperhatikan unsur-unsur yang tertuang dalam Pasal 38 UUJN.

Rumusan norma hukum yang terkandung dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996 mengandung pertentangan (inkonsistensi internal). Satu sisi Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996 mewajibkan kuasa membebankan HT dibuat/dituangkan dengan akta Notaris, namun di sisi lain mensyaratkan bentuk kuasa membebankan HT tersebut berupa "Surat". Padahal Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996 mensyaratkan kalau kuasa membebankan HT itu dibuat/dituangkan dengan akta Notaris atau akta PPAT, bukan dituangkan dalam bentuk "Surat".

Demikian pula tersirat suatu ketentuan SKMHT wajib dibuat dengan menggunakan akta autentik, baik yang dibuat oleh Notaris maupun PPAT. Ketentuan ini juga sekaligus menjadi syarat yang harus dipenuhi dalam membuat kuasa membebankan HT tersebut. Hal ini sangat berdasar, karena sebagai pejabat umum akta yang dibuat oleh Notaris dan PPAT adalah akta autentik sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh UU Jabatan Notaris dan Peraturan Jabatan PPAT.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Made Oka Cahyadi Wiguna, (2017), *Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan Pengaruhnya Terhadap Pemenuhan Asas Publisitas dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan*, Jurnal Legislasi Indonesia, vol. 14 no. 04, Desember 2017, Direktorat Jenderal Peraturan Perundang-undangan Kementerian Hukum dan HAM RI, Jakarta, hlm. 442.

Frasa “dibuat” sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996 di sini mengandung makna bahwa Notaris yang membuat akta, baik itu berkenaan dengan bentuk dan susunan kalimatnya. Namun praktiknya Notaris tidak membuat SKMHT, hanya mengisi SKMHT, karena bentuk dan susunan kalimatnya sudah disediakan oleh pihak BPN. Hal ini berarti SKMHT tidak memenuhi ketentuan dan syarat sebagai suatu akta autentik. Selama ini Notaris menggunakan SKMHT buatan pihak BPN, jika tidak menggunakan bentuk dan format yang disediakan tersebut, SKMHT tersebut tidak akan diterima oleh pihak BPN.

Hal ini juga tidak sejalan dengan kewenangan Notaris untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya seperti yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) UUJN. Sesuai dengan ketentuan itu, Notaris bukan mengisi akta seperti halnya mengisi SKMHT. Berdasarkan hal tersebut, maka perlu ditelaah kembali apakah Notaris memiliki kewenangan dalam membuat SKMHT dengan akta.

Seperti yang sudah diketahui sebelumnya bahwa SKMHT merupakan surat yang termasuk dalam jenis surat pertanahan dan kewenangan dari pembuatan SKMHT sudah secara khusus diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini bertujuan untuk menjamin asas *Lex Specialis Derogat Legi General* agar suatu peraturan Perundang-Undangan dapat berlaku secara efektif untuk mewujudkan efektivitas hukum dan untuk menjamin kepastian hukum dari SKMHT. Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang. *Ubi jus incentrum, ibi jus nullum* (di mana tiada kepastian hukum, di situ tidak ada hukum).<sup>9</sup>

Bilamana Notaris bermaksud membuat kuasa membebaskan Hak Tanggungan, hendaknya pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan tersebut dituangkan dalam Akta membebaskan Hak Tanggungan atau Kuasa Membebaskan Hak tanggungan, sehingga notaris tidak bertindak di luar kewenangannya dalam membuat akta, secara normatif berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUJN, maka seharusnya judul pembuatan kuasa membebaskan Hak Tanggungan oleh Notaris seharusnya Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.<sup>10</sup>

Jika dalam hal ini Notaris masih membuat SKMHT dengan cara mengisi blanko/ isian/formulir yang disediakan oleh pihak BPN maka kedudukan SKMHT yang dibuat oleh Notaris akan degraded menjadi akta di bawah tangan dan pembuktiannya menjadi tidak sempurna apabila tidak mengikuti ketentuan yang sudah diatur dalam UUJN. Dalam hal tidak terpenuhinya seluruh ketentuan UUJN oleh Notaris saat pembuatan suatu akta, maka konsekuensi hukumnya adalah terdegradasinya akta tersebut menjadi akta di bawah tangan setelah akta itu ditandatangani.

Jadi untuk menjaga agar kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh Notaris tidak terdegradasi menjadi akta di bawah tangan maka pembuatannya harus sesuai dengan apa yang telah diatur dalam UUJN bukan

<sup>9</sup> Soedikno Mertokusumo dalam Salim HS, 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta, PT. Rajagrafindo Persada, hlm 82

<sup>10</sup> Habib Adjie, 2011, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Cetakan Kesatu, Refika Aditama Bandung. Hlm 9

tunduk pada PMNA/PerKaban No. 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban No. 8/2012 yang merupakan pedoman pengisian SKMHT.

### **Implikasi Hukum Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SK-MHT) Yang Dibuat Oleh Pejabat Yang Sudah Tidak Berwenang**

Kewenangan dari pembuatan SKMHT ini masih menjadi tanda tanya besar, dikarenakan jika ditelaah kewenangan pembuatan SKMHT sudah secara khusus menjadi kewenangan dari PPAT sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 2 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Lebih lanjut dalam Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa “Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan Perundang Undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.”

Secara tidak langsung kewenangan dari notaris memiliki batasan, selanjutnya pada ayat 2 huruf f menyatakan bahwa notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, padahal seperti yang sudah kita ketahui sebelumnya bahwa akta yang berkaitan dengan pertanahan sudah barang tentu menjadi kewenangan dari PPAT.

Sebagaimana yang terjadi di Kabupaten Lombok Timur dimana sebagian besar Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Lombok Timur saat ini membuat SKMHT dibawah kewenangannya sebagai Notaris dan membuatnya dalam bentuk akta Notaril. Kewenangan Pejabat Umum dalam pembuatan SKMHT dapat mempengaruhi keabsahan dan kekuatan pembuktian dari SKMHT itu sendiri, karena apabila dalam pembuatan SKMHT terdapat cacat mengenai kewenangan pembuatan SKMHT maka hal tersebut memiliki implikasi hukum yang sangat besar.

Dari ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1 angka 7 UUJN dengan dihubungkan dengan Pasal 1869 KUHPerdara ini maka apabila suatu akta notaris dibuat tidak sesuai dengan bentuk yang ditetapkan dalam UUJN yang dapat diartikan dibuat cacat dalam bentuknya, maka akta notaris tersebut tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, namun hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan apabila ia ditandatangani oleh para pihak.

Penurunan kekuatan pembuktian akta notaris yang dibuat tidak sesuai dengan bentuk yang ditetapkan oleh UUJN juga dapat dilihat pada ketentuan Pasal 84 UUJN<sup>11</sup> dimana dalam ketentuan pasal ini disebutkan pelanggaran-pelanggaran Pasal-Pasal Undang-Undang jabatan Notaris.

<sup>11</sup> Pasal 84 Undang Undang Jabatan Notaris “tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I, Pasal 50, Pasal 51 atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.



Bentuk SKMHT ternyata ditetapkan dalam bentuk isian/formulir sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertipikat Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut PMNA/PerKaban No. 3/1996), yang kemudian dipertegas lagi dalam Pasal 96 ayat (1) PMNA/PerKaban No. 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban No. 8/2012. Dalam Pasal 96 ayat (1) tersebut ditegaskan: Bentuk akta yang dipergunakan dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan ayat (2), dan tata cara pengisian dibuat sesuai dengan Lampiran Peraturan ini yang terdiri dari : Akta Jual Beli, Akta Tukar Menukar, Akta Hibah, Akta Pemasukan Dalam Perusahaan, Akta Pembagian Hak Bersama, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Bagi PPAT tidak menjadi masalah kalau dalam membuat SKMHT tersebut, PPAT pasti akan mengikuti bentuk SKMHT yang diatur dalam PMNA/PerKaban No. 3/1996 dan PMNA/PerKaban No. 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PerKaban No. 8/2012. Tata cara pengisiannya juga harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan Menteri tersebut.

SKMHT sudah disediakan dalam bentuk isian/formulir, jadi PPAT tinggal mengisinya saja sesuai dengan petunjuk pengisian isian/formulir SKMHT yang bersangkutan. SKMHT yang dibuat oleh PPAT, bentuk aktanya harus sesuai dengan akta PPAT yang telah ditentukan berupa isian SKMHT dan harus diingat wilayah kewenangan PPAT yang bersangkutan. SKMHT dalam bentuk akta autentik tertulis merupakan suatu keharusan dan wajib dilaksanakan, PPAT hanya mengisi sesuai data pada isian SKMHT<sup>12</sup>.

Sebelumnya keharusan mengikuti atau mencontoh blangko SKMHT bagi Notaris dalam membuat SKMHT juga dijelaskan dalam Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1039 tanggal 18 April 1996. Dari surat edaran tersebut, dapat diketahui bahwa hanya ada satu bentuk SKMHT, baik yang dibuat oleh PPAT maupun Notaris sebagaimana yang telah ditetapkan dalam PMNA/PerKaban No. 3/1996. Hal ini mengandung arti, bahwa bentuk SKMHT harus mengikuti bentuk yang ditetapkan sebagaimana dalam PMNA/PerKaban No. 3/1996. Dalam surat edaran tersebut ditegaskan, bahwa pembuatan SKMHT oleh PPAT, apalagi Notaris dilakukan dengan cara “mencontoh” bentuk SKMHT yang telah diatur dalam PMNA/PerKaban No. 3 Tahun 1996.

Hal ini berarti hanya Notaris PPAT saja yang dapat membuat akta SKMHT. Bilamana demikian, berarti PMNA/PerKaban No. 3/1996 tersebut telah tidak mengakui kewenangan Notaris (bukan selaku PPAT) untuk membuat akta SKMHT notariil, yang nota bene dibenarkan oleh Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996, bahwa bukan saja SKMHT dapat dibuat dengan akta PPAT, tetapi dapat juga dibuat dengan akta Notaris. Apabila maksud dari UU No. 4/1996 itu hanya wajib (dan dapat) dibuat dengan akta PPAT, sudah barang tentu tidak akan disebutkan bahwa akta itu dapat pula dibuat dengan

<sup>12</sup> A.A. Andi Prajitno, 2013, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Selaras: Malang, hlm. 114.

akta Notaris, karena tidak semua Notaris adalah PPAT dan tidak semua PPAT adalah Notaris.<sup>13</sup>

SKMHT, baik dilakukan dengan akta Notaris atau akta PPAT harus memuat hal-hal sesuai dengan persyaratan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996. Dengan perkataan lain, perjanjian pemberian kuasa membebankan HT mempunyai sifat memaksa, dalam arti para pihak tidak bebas untuk menentukan sendiri, baik bentuk maupun isi dari perjanjian pembuatan akta SKMHTnya. Akibat tidak dilakukan pembuatan akta SKMHT sesuai dengan ketentuan tersebut menyebabkan akta tersebut tidak mempunyai akibat hukum atau batal demi hukum.<sup>14</sup>

Dengan demikian terdapat perbedaan yang jelas pengertian membuat dan mengisi akta SKMHT. Kewenangan Notaris membuat akta, berarti Notaris menciptakan, melakukan, mengerjakan, atau membikin sendiri akta, bukan mengisi lembar isian/ formulir. Oleh karena itu, ketika Notaris mengisi lembar isian/formulir SKMHT, bukan berarti Notaris telah membuat akta kuasa membebankan HT. Istilah yang dipergunakan juga tidak tepat, sesuai dengan Pasal 1 angka 1 dan Pasal 15 ayat (1) UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/2014, kewenangan Notaris membuat akta (otentik), bukan membuat surat sebagaimana halnya SKMHT, karena itu seharusnya judulnya “Kuasa Membebankan Hak Tanggungan” atau “Akta Membebankan Hak Tanggungan”, bukan dinamakan dengan “Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan”.

Dalam ketentuan mengenai bagaimana bentuk blanko SKMHT yang diterbitkan oleh BPN sebagaimana PMNA/PerKaban No. 3 Tahun 1996, kemudian jika kita bandingkan dengan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam UUJN mengenai bentuk dari suatu akta Notaris yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna maka dapat kita lihat bahwa ada beberapa syarat-syarat formil dari suatu akta Notaris yang tidak terpenuhi dalam blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI tersebut untuk dapat dinyatakan sebagai akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dikarenakan tidak memenuhi persyaratan sebagai akta autentik karena mengandung cacat sebagai akta autentik yaitu : tidak berwenangnya Notaris dalam membuat SKMHT dengan cara mengisi blanko/isian/formulir SKMHT yang disediakan pihak BPN, bentuk SKMHT tidak ditetapkan dalam atau oleh Undang-Undang dan bentuk SKMHT tidak memenuhi syarat bentuk akta Notaris.

Terdapat beberapa perbedaan bentuk SKMHT pada lampiran PerKaban dengan bentuk akta yang diatur dalam UUJN. Dalam hal Notaris membuat SKMHT mengikuti ketentuan dalam PerKaban, maka SKMHT tersebut akan memiliki kekurangan pada bagian awal dan akhir atau penutup SKMHT yang tidak sesuai dengan bentuk akta yang dipersyaratkan oleh UUJN. Tidak terpenuhinya persyaratan mengenai muatan SKMHT akan mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa tersebut tidak dapat dijadikan dasar dalam pembuatan APHT. Perlu diketahui bahwa kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan mempunyai ciri khusus yaitu merupakan kuasa yang tidak bisa ditarik kembali atau tidak bisa berakhir

<sup>13</sup> Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Alumni: Bandung), hlm. 109-110.

<sup>14</sup> Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hlm. 57

oleh sebab apapun.<sup>15</sup> SKMHT berakhir setelah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya. Mengenai batas penggunaan SKMHT menurut ketentuan Pasal 15 ayat (3 dan 4) : jika yang dijadikan objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah yang sudah didaftarkan dalam waktu selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan, wajib diikuti dengan APHT yang bersangkutan. Jika jaminannya berupa tanah yang belum didaftarkan, jangka waktu penggunaannya dibatasi tiga bulan, ini juga berlaku manakala hak atas tanah yang bersangkutan sudah bersertifikat tetapi belum tercatat atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang haknya yang baru.<sup>16</sup>

Dengan tidak terpenuhinya syarat-syarat formil dari suatu akta notaris dalam blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI sebagaimana tersebut maka berdasarkan Pasal 1868 Jo Pasal 1869 KUHPerdara Jo Pasal 1 ayat (1) Jo Pasal 1 ayat (7) jo Pasal 38 Jo Pasal 44 jo Pasal 50 ayat (4) jo Pasal 84 UUJN maka SKMHT yang dibuat notaris dengan hanya berpedoman pada tata cara pengisian blanko SKMHT hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan apabila ditandatangani oleh para pihak. Hal ini tentu membawa akibat hukum yang sangat penting bagi sah atau tidaknya SKMHT tersebut sebagai dasar dari pembuatan APHT, dalam akta Notaris atau PPAT.

Dengan demikian berarti Notaris tidak mempunyai kewenangan membuat atau mengisi blanko/isian SKMHT, karena tidak berwenangnya Notaris dalam membuat SKMHT, walaupun kewenangan membuat SKMHT itu bersumber pada Pasal 15 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996. Notaris dalam membuat SKMHT tidak dibenarkan menggunakan atau mengisi isian/formulir/blanko SKMHT yang disediakan pihak BPN, hal ini melampaui kewenangannya sebagai Notaris dalam membuat akta sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2 Tahun 2014 dan Pasal 1868 BW.

Notaris berkewajiban untuk membuat kuasa membebaskan Hak Tanggungan tersebut dengan akta, bukan dalam bentuk surat, seperti halnya SKMHT. Sehubungan dengan itu, jika Notaris bermaksud membuat kuasa membebaskan Hak Tanggungan, hendaknya dituangkan dalam Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atau Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang sesuai dengan kewenangan Notaris untuk membuat akta, sehingga Notaris tidak melampaui kewenangannya

Hal ini sangat berpengaruh bagi SKMHT yang dibuat notaris, jika tindakan notaris tersebut menimbulkan kerugian bagi para pihak yang terlibat dalam akta, yang seharusnya mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, maka pihak tersebut dapat mengajukan gugatan perdata dan Notaris dalam hal ini dapat dijatuhi sanksi perdata, biaya ganti rugi dan bunga terhadap notaris yang bersangkutan.

Sanksi pelanggaran atas ketentuan dalam Pasal 15 UUHT disebutkan pada ayat 5 menyatakan bahwa “akibatnya SKMHT yang bersangkutan adalah batal demi hukum”. Adanya sanksi pembatalan untuk melindungi kepentingan umum dan sekelompok orang tertentu.<sup>17</sup> Suatu akta yang batal demi hukum dianggap tidak pernah ada atau tidak

<sup>15</sup> Azhar Pasaribu, *Keabsahan Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Oleh Notaris Yang Ditentukan Badan Pertanahan Nasional*, <https://riset.unisma.ac.id/index.php/hukeno/article/view/1068>, Diakses Tanggal 16 Januari 2021

<sup>16</sup> Arba dan Diman Ade Maulana, 2020, *Hukum Hak Tanggungan Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta Timur. Hlm 89-90

<sup>17</sup> J. Satrio, 1998, *Hukum Jaminan Hak Jaminan kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 170.

pernah dibuat. Sesuatu yang tidak pernah dibuat dapat dijadikan dasar suatu tuntutan dalam penggantian biaya, ganti rugi kepada Notaris meskipun kewenangan diberikan oleh Undang Undang, karena jika para penghadap merasa dirugikan atas hubungan hukum antara Notaris dan para penghadap.

## SIMPULAN

Kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh pejabat yang sudah tidak berwenang terdegradasi menjadi akta dibawah tangan dikatakan terdegradasi dikarenakan dalam hal ini Notaris masih membuat SKMHT dengan cara mengisi blanko/isian/formulir yang disediakan oleh pihak BPN maka kedudukan SKMHT yang dibuat oleh Notaris akan terdegradasi menjadi akta di bawah tangan dan pembuktiannya menjadi tidak sempurna apabila tidak mengikuti ketentuan yang sudah diatur dalam UUJN. Dalam hal tidak terpenuhinya seluruh ketentuan UUJN oleh Notaris saat pembuatan suatu akta, maka konsekuensi hukumnya adalah terdegradasinya akta tersebut menjadi akta dibawah tangan setelah akta itu ditandatangani. Secara khusus pembuatan SKMHT sudah dilimpahkan kepada PPAT sebagaimana yang sudah diatur secara khusus dalam PP No 37 Tahun 1998. Tindakan Notaris harus sesuai dengan apa yang telah diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) bukan tunduk pada PMNA/PerKaban No 3/1997 sebagaimana telah diubah dengan PMNA/PerKaban No 8/2012 yang merupakan pedoman pengisian SKMHT.

Implikasi hukum dari pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh pejabat yang sudah tidak berwenang dalam bentuk akta Notariil tidak dapat dijadikan sebagai pembuktian yang sempurna dikarenakan ada beberapa syarat-syarat formil dari suatu akta Notaris yang tidak terpenuhi dalam blanko SKMHT yang diterbitkan BPN-RI tersebut untuk dapat dinyatakan sebagai akta notariil yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dikarenakan tidak memenuhi persyaratan sebagai akta autentik karena mengandung cacat sebagai akta autentik yaitu : tidak berwenangnya Notaris dalam membuat SKMHT dengan cara mengisi blanko/isian/formulir SKMHT yang disediakan pihak BPN, bentuk SKMHT tidak ditetapkan dalam atau oleh Undang-Undang dan bentuk SKMHT tidak memenuhi syarat bentuk akta Notaris.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- A.A. Andi Prajitno, (2013), *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Selaras: Malang.
- Arba dan Diman Ade Maulana, (2020), *Hukum Hak Tanggungan Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta Timur.
- Habib Adjie, (2011), *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Cetakan Kesatu, Refika Aditama Bandung.
- Herlien Budiono, (2007), *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*,

Citra Aditya Bakti: Bandung.

Husni Tamrin, (2011), *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, Lasbag Presindo, Yogyakarta.

J. Satrio, (1998), *Hukum Jaminan Hak Jaminan kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

M. Yahya Harahap, (2006), *Hukum Acara Perdata*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta.

Samsaimun, (2018), *Peraturan Jabatan PPAT Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Bandung.

Soedikno Mertokusumo dalam Salim HS, (2010), *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta, PT. Rajagrafindo Persada.

Sutan Remy Sjahdeini, (1999), *Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Alumni: Bandung.

## Jurnal

Aulia Rachman Amirtin, *Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat dengan akta notaris berdasarkan pasal 96 ayat (1) perkaban no. 8 Tahun 2012*, <http://repositori.usu.ac.id/handle/123456789/1077/browse?type=autor&value=Amirtin%2C+Aulia+Rachman>, Diakses Tanggal 18 Januari 2021

Azhar Pasaribu, *Keabsahan Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Oleh Notaris Yang Ditentukan Badan Pertanahan Nasional*, <https://riset.unisma.ac.id/index.php/hukeno/article/view/1068>, Diakses Tanggal 16 Januari 2021

Wiguna, M. O. C. (2018). SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DAN PENGARUHNYA TERHADAP PEMENUHAN ASAS PUBLISITAS DALAM PROSES PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN POWER OF ATTORNEY IMPOSING SECURITY RIGHTS (SKHMT) AND ITS INFLUENCE TO PUBLICITY RIGHTS FULLFILMENT IN SECURITY RIGHTS PROVIDING. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 12(2)., 439-446.

Masykur Burhan, *Otentisitas Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat oleh Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, <https://lib.unpad.ac.id/index.php?author=%22Idris%22&search=search&page=10>, Diakses Tanggal 18 Januari 2021

## Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Terjemahan R.Subekti dan R.Tjirosudibio

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 *tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria* ( Lembar Negara 1960/No.104, Tambahan Lembar Negara No 2043)

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 *tentang Hak Tanggungan Atas Tanah. Beserta Benda-Benda Yang Terkait dengan tanah* (Lembar Negara 1996/No. 42, Tambahan Lembar Negara No. 3632)

Undang-Undang No.2 Tahun 2014 Tentang *Jabatan Notaris* (Lembar Negara 2014/No. 3, Tambahan Lembar Negara No. 5491)

Peraturan Pemerintah No. 37 1998 j0 PP 24 2016 tentang *Tugas Kewenangan PPAT* (Lembar Negara 1998/No. 52, Tambahan Lembar Negara No. 3746)

Peraturan Menteri Negara Agrarian/Kepala Badan Pertanahan Nasioanal (BPN) No. 4 Tahun 1996 tentang *Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*.

Peraturan Menteri Negara Agrarian/Kepala Badan Pertanahan Nasioanal (BPN) No. 8 Tahun 2012 tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.