

TESIS

**KEABSAHAN PENANDATANGANAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK
TANGGUNGAN TANPA DIHADIRI NOTARIS**



OLEH :

**NI PUTU PATSANA ANGGARAWATI, S.H.
NIM. 032014253035**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022**

**KEABSAHAN PENANDATANGANAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK
TANGGUNGAN TANPA DIHADIRI NOTARIS**

TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga**

OLEH:

**NI PUTU PATSANA ANGGARAWATI, S.H.
NIM. 032014253035**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022**

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah disetujui,

Tanggal 24 Januari 2022

Oleh :

Dosen Pembimbing I



Prof. Dr. Y. Sogar Simamora, S.H., M.Hum.
NIP. 196101271986011003

Dosen Pembimbing II



Dr. Faizal Kurniawan, S.H., M.H., LL.M.
NIP. 198402172006041001

Mengetahui :

**Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga**



Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.
NIP. 198003202005012002

**Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji,
Pada tanggal 24 Januari 2022**

PANITIA PENGUJI TESIS:

Ketua : Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H.,M.H.

Anggota : 1. Prof. Dr. Y. Sogar Simamora, S.H., M.Hum.

2. Dr Faizal Kurniawan, S.H., M.H., LL.M.

3. Erni Agustin, S.H., LL.M.

4. Rizky Amalia, S.H., M.H

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ni Putu Patsana Anggarawati, S.H
NIM : 032014253035

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tesis saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (plagiarism) dari hasil karya orang lain. Tesis ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Airlangga, maupun di Perguruan Tinggi lainnya;
2. Dalam Tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar kepustakaan;
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis Tesis ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma pengaturan yang berlaku di Universitas Airlangga.

Surabaya, 20 Januari 2021
Yang membuat pernyataan,



Ni Putu Patsana Anggarawati, S.H.
NIM. 032014253035

ABSTRAK

Dalam pembuatan APHT ini untuk menjadi dasarnya ialah pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan namun juga haruslah memperhatikan kewenangan yang dimiliki oleh pemberi dari kuasa ini selaku pemegang hak. Dengan ketentuan yang ada maka dapat kita simpulkan jika Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan harus dibuat dengan akta otentik. Notaris dan juga PPAT adalah pejabat umum yang mempunyai kewenangan dalam pembuatan akta yang memiliki kekuatan pembuktian yang sangat sempurna dalam artian ini adalah akta otentik berdasarkan ketentuan dalam Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan juga Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dapat terdegradasi menjadi akta dibawah tangan jika Notaris dalam membuat akta otentik tidak memenuhi ketentuan yang terdapat dalam Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, maka dengan otomatis akta tersebut menjadi terdegradasi. Akta dapat dinyatakan otentik bila pembuatan akta sudah memenuhi ketentuan serta syarat sebagaimana diatur di dalam Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dengan salah satu syaratnya yaitu dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dan cakap lalu dengan tidak terpenuhinya syarat formil dan materiil maka hal tersebut akan mempengaruhi otentisitas suatu akta otentik berdasarkan ketentuan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Kata Kunci : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Notaris, Penandatanganan Akta

ABSTRACT

When signing this APHT, the basis is the signing of the SKMHT, but it must also pay attention to the authority possessed by the giver of this power as the holder of the right. Based on the existing provisions, it can be concluded that the SKMHT must be made with an authentic deed. Notaries and PPATs are public officials who have the authority to make a deed that has perfect evidentiary power, namely an authentic deed based on Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan juga Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabata Pembuat Akta Tanah (PPAT). SKMHT can be degraded into a private deed if the Notary in making an authentic deed does not meet the provisions contained in Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, then the deed will automatically be degraded. A deed can be declared authentic if the making of the deed has complied with the provisions and conditions as stipulated in Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris with one of the conditions that it is made by an authorized and competent public official and then without the fulfillment of formal and material requirements, this will affect the authenticity of an authentic deed based on the provisions of Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Keywords: Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Notary, Deed Signing

Kata Pengantar

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena atas kasih dan berkat-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul “Keabsahan Penandatanganan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Tanpa Dihadiri Notaris” yang merupakan syarat untuk memperoleh gelah gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Dalam menyelesaikan tesis ini, penulis banyak mendapat bimbingan dan motivasi dari berbagai pihak, sehingga melalui kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah berperan dalam proses penyelesaian tesis ini, diantaranya:

1. **Bapak Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M., Ph.D.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
2. **Ibu Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.**, selaku Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
3. **Ibu Dr. Ellyne Dwi Poespasari, S.H., M.H.**, selaku Dosen Wali Penulis yang telah memberikan motivasi dan dukungan selama penulis menempuh pendidikan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
4. **Bapak Prof. Dr. Y. Sogar Simamora, S.H., M.Hum.**, dan **Dr. Faizal Kurniawan, S.H., M.H., LL.M.**, selaku dosen pembimbing tesis dan tim penguji yang telah memberikan dukungan, bimbingan, waktu, dan doa kepada penulis untuk menyelesaikan tesis ini.

5. **Para Dosen Program Studi Magister Kenotariatan** Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah memberikan bimbingan, motivasi, dan ilmu pengetahuanyang tak pernah pamrih kepada penulis.
6. Kedua orang tua tercinta, **Bapak I Wayan Soedarsana Wibawa, S.H, M.H.** dan **Ibu Luh Supatmi, S.Ap** yang selalu mencurahkan cinta, pengorbanan, dukungan, dan doa untuk penulis. Tak lupa kedua adik tercinta, **Gede Novario Ade Riski, Gede Aldi Supriatna Putra dan Wayan Sundayeni** yang selalu memberikan motivasi, canda tawa, dukungan dan ^{vii} a bagi penulis untuk menyelesaikan tesis ini.
7. Teman Istimewa saya, **dr. Putu Ijiya Danta Awatara**, yang selalu membantu saya, menghibur dan memberikan saya motivasi setiap hari dalam penyelesaian tesis ini.
8. Teman teman kantor saya di **Kantor Notaris Wibowo Ibo Sarwono**, yang senantiasa membantu saya dan juga berdiskusi terkait penyelesaian tesis saya.
9. Teman-teman seperjuangan dalam memperoleh gelar ini **Mentari dan Mbak Dewi** yang senantiasa memberikan motivasi bagi penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.

Akhir kata, penulis berharap agar tesis ini dapat berguna dan bermanfaat dalam rangka pengembangan wawasan dan ilmu pengetahuan dibidang hukum khususnya bagi penulis sendiri, dan pembaca pada umumnya. Semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa melimpahkan berkat dan rahmat-Nya kepada kita semua.

Surabaya, 22 Desember 2021
Penulis

Ni Putu Patsana Anggarawati, S.H.

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG UNDANGAN

Burgerlijk Wetboek (BW)

Kitab Undang Undang Hukum Pidana (KUHP)

Herzein Indonesisch Reglement (HIR)

Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT)

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kode Etik Notaris katan Notaris ndonesia (INI)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	v
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	ix
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1. Latar Belakang	1
2. Rumusan Masalah.....	8
3. Tujuan Penelitian	9
4. Manfaat Penelitian	9
4.1. Manfaat Secara Teoritis	9
4.2. Manfaat Secara Praktis.....	10
5. Metode Penelitian	10
5.1. Tipe Penelitian.....	10
5.2. Pendekatan Masalah.....	10
5.3. Sumber Bahan Hukum	11
5.3.1. Bahan Hukum Primer.....	11
5.3.2. Bahan Hukum Sekunder.....	11
5.4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum	11
5.5. Analisis Bahan Hukum.....	12
6. Sistematika Penulisan	12

**BAB II SYARAT SAH PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN
HAK TANGGUNGAN.....**

- 2.1. Bentuk, Fungsi dan Kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak
Tanggungan.....
- 2.2. Syarat dan Prosedur Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak
Tanggungan..... 18
- 2.3. Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak
Tanggungan..... 24

**BAB III TANGGUNG JAWAB NOTARIS ATAS SURAT KUASA
MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN YANG TELAH
DITANDATANGANI TANPA KEHADIRANNYA..... 29**

- 3.1. Bentuk dan Jenis Pertanggungjawaban Notaris..... 29
- 3.2. Tanggung Gugat Notaris Dalam Hal Pembuatan Akta Tanpa
Kehadirannya..... 31
- 3.3. Daya Mengikat Dan Akibat Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak
Tanggungan Yang Dibuat Tanpa Notaris..... 39

BAB IV PENUTUP 52

- 4.1. Kesimpulan..... 52
- 4.2. Saran 53

DAFTAR BACAAN