

**KEWENANGAN NOTARIS / PPAT
UNTUK MENGUBAH TANGGAL PEMBUATAN
SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN
(SKMHT) YANG KADALUARSA UNTUK DITINDAKLANJUTI
KE AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)**



TESIS

**Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan (M.Kn) Pada Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

AULIA PUTRI ANDHINI

02022681923042

Dosen Pembimbing Tesis:

- 1. Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H.,M.Hum**
- 2. H. Amin Mansur, S.H.,M.H**

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

2021

TESIS

**KEWENANGAN NOTARIS / PPAT
UNTUK MENGUBAH TANGGAL PEMBUATAN
SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)
YANG KADALUARSA UNTUK DITINDAKLANJUTI
KE AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)**

Oleh:

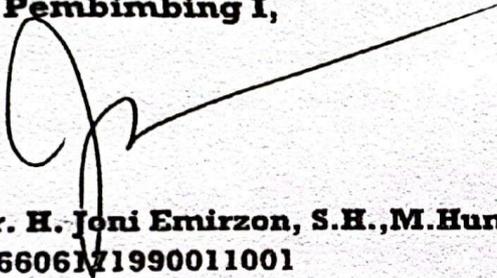
AULIA PUTRI ANDHINI

02022681923042

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus
Pada Hari Senin, tanggal 27 Desember 2021**

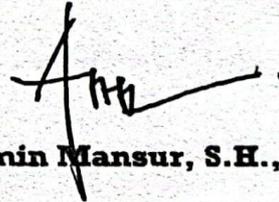
Menyetujui,

Pembimbing I,



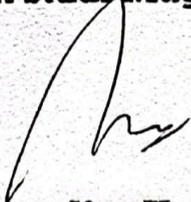
**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum
NIP. 19660611990011001**

Pembimbing II,



H. Amin Mansur, S.H., M.H

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,



**Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002**

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



**Dr. Febrian, S.H., M.S
NIP. 196201311989031001**

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: AULIA PUTRI ANDHINI
NIM	: 02022681923042
Alamat	: Jl. Sosial No 478, RT.09, RW.02, Palembang
Asal Instansi:	Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa:

1	Karya tulis saya dalam bentuk Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lainnya.
2	Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian karya sendiri dan mendapat arah pembimbing.
3	Dalam karya tulis ini tidak mendapatkan karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4	Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku.

Palembang, Desember 2021

Yang Membuat Pernyataan



AULIA PUTRI ANDHINI

02022681923042

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

Menyatakan Bahwa Tesis dengan Judul:

**KEWENANGAN NOTARIS / PPAT
UNTUK MENGUBAH TANGGAL PEMBUATAN
SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)
YANG KADALUARSA UNTUK DITINDAKLANJUTI
KE AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)**

Diajukan Oleh:

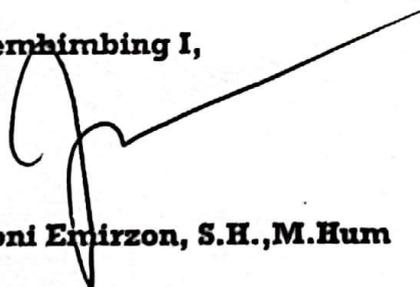
Nama : AULIA PUTRI ANDHINI

NIM : 02022681923042

**Telah Dibaca Dengan Saksama dan Dianggap Telah Memenuhi Standar Ilmiah,
Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan**

Menyetujui,

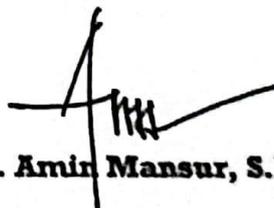
Pembimbing I,



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum

NIP: 196606171990011001

Pembimbing II,

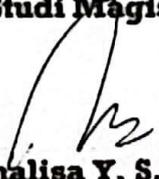


H. Amin Mansur, S.H., M.H

**Tesis Ini Telah Diserahkan Kepada Bagian Akademik
Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, dan
Telah Diterima Sebagai Syarat Untuk Memenuhi Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)
Magister Kenotariatan**

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum

NIP. 196210251987032002

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS

**KEWENANGAN NOTARIS / PPAT
UNTUK MENGUBAH TANGGAL PEMBUATAN
SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)
YANG KADALUARSA UNTUK DITINDAKLANJUTI
KE AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)**

Disusun Oleh:

Nama : AULIA PUTRI ANDHINI

NIM : 02022681923042

Telah Diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan Lulus pada hari Senin, tanggal 27 Desember 2021 serta telah diperbaiki berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji.

Tim Penguji

Tanda Tangan

Ketua : Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum

(.....)

Sekretaris : H. Amin Mansur, S.H., M.H

(.....)

Anggota 1 : Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum

(.....)

Anggota 2 : Dr. KN. Sofyan Hasan, S.H., M.H

(.....)

Anggota 3 : Dr. Febrian, S.H., M.S

(.....)

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah Puji dan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat-Nya penulis dapat menyelesaikan Tesis ini yang berjudul **“KEWENANGAN NOTARIS / PPAT UNTUK MENGUBAH TANGGAL PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) YANG KADALUARSA UNTUK DITINDAKLANJUTI KE AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT).”** Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam menyelesaikan Tesis ini tentu tidak mungkin tersusun dan terselesaikan dengan baik tanpa adanya bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Melalui kesempatan ini dengan segala kerendahan hati, Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala bimbingan, kritik dan saran, serta pengetahuan yang telah diberikan terutama kepada orang-orang yang berjasa dalam penyelesaian Tesis dan studi Penulis pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yaitu kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaff, MSCE, selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

5. Bapak Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Ibu Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan sekaligus Dosen Pembimbing Akademik;
7. Bapak Prof. Dr. Joni Emirzonm, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I Penulis;
8. Bapak H. Amin Mansur, S.H.,M.H., selaku Dosen Pembimbing Tesis II Penulis;
9. Segenap Dosen Pengajar di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pembelajaran selama perkuliahan;
10. Segenap staff Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya yang selalu memberikan bantuan kepada penulis selama perkuliahan;
11. Kedua orang tua Penulis; Ayah dan Bunda, Saudara-saudara Penulis; Alvy dan Syifa, yang telah memberikan dukungan serta doa yang tiada henti sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tesis ini;
12. Teman-teman seperjuangan sejak tesis ini dimulai, terkhusus untuk Dita dan Neneng, serta teman-teman satu angkatan 2019 Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya yang tidak bisa disebutkan satu per satu namanya.
13. *And last but not least; to me, myself, and I. Thank you Aulia for all this hard work and efforts. Thank for not giving up.*

Palembang, Desember 2021

Penulis,

Aulia Putri Andhini

PERSEMBAHAN

Motto:

“Do Your Best Let Allah Do The Rest!”

Tesis Ini Ku Persembahkan Untuk:

- ***Keluargaku***
- ***Dosenku***
- ***Teman-Teman***
Seperjuanganku
- ***Almamaterku***

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah puji syukur Penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, Shalawat serta salam semoga selalu tercurah bagi junjungan umat manusia, Muhammad SAW. Rasa syukur yang tidak terkira Penulis ucapkan karena atas izin Allah SWT sematalah tesis yang berjudul “KEWENANGAN NOTARIS / PPAT UNTUK MENGUBAH TANGGAL PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) YANG KADALUARSA UNTUK DITINDAKLANJUTI KE AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)” ini dapat terselesaikan dengan baik tepat pada waktunya. Penyusunan penulisan tesis ini bertujuan untuk melengkapi syarat dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari bahwa tesis ini terdapat banyak kekurangan dan jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis berbesar hati akan menerima segala kritik dan saran yang membangun yang diharapkan dapat diberikan untuk kesempurnaan dan kebermanfaatn penulisan hukum ini. Demikian, semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi masyarakat dan perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum pada khususnya.

Palembang, Desember 2021

Penulis,

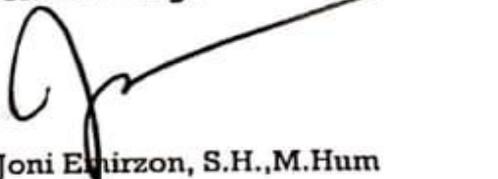
Aulia Putri Andhini

ABSTRAK

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dapat dibuat oleh Notaris ataupun PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akta SKMHT tersebut harus dibuat dihadapan para pihak. Namun dalam praktik banyak Notaris/PPAT yang mengubah isi SKMHT tanpa sepengetahuan para pihak. Oleh karena itu penulis memilih judul Kewenangan Notaris/PPAT Untuk Mengubah Tanggal Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Kadaluarsa untuk Ditindaklanjuti ke Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Adapun permasalahan yang ditarik ialah Bagaimana kewenangan Notaris/PPAT dalam mengubah tanggal SKMHT, bagaimana sanksi yang diberikan bagi Notaris/PPAT yang melakukan perubahan tanggal akta tanpa sepengetahuan para pihak, bagaimana aturan hukum kedepannya terhadap Batasan jangka waktu SKMHT. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang menyimpulkan bahwa Notaris/PPAT tidak memiliki kewenangan untuk mengubah tanggal pada akta apapun termasuk yang telah habis masa berlakunya tanpa kehadiran dan tanpa sepengetahuan para pihak, agar dapat dipasangkan APHT. Cara yang benar ialah dengan membuat SKMHT baru dengan menghadirkan kembali para pihak dan di tanda tangani langsung oleh para pihak. Notaris/PPAT yang melakukan perbuatan diluar kewenangannya harus diberi sanksi yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai sanksi bagi Notaris/PPAT yang melanggar. Aturan Batasan jangka waktu SKMHT tidak perlu ditetapkan mengingat gugurnya SKMHT ialah karena sudah ditindaklanjuti dengan APHT dan kredit tersebut sudah lunas. Jika kredit belum lunas maka SKMHT tersebut tetap melekat pada kredit yang diberikan.

Kata Kunci: Notaris; PPAT; SKMHT; APHT.

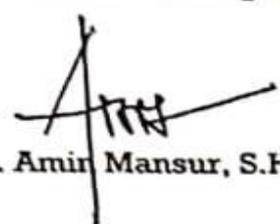
Pembimbing I



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum

NIP: 196606171990011001

Pembimbing II



H. Amir Mansur, S.H., M.H

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



Dr. Annalisa Yahanan, S.H., M.Hum

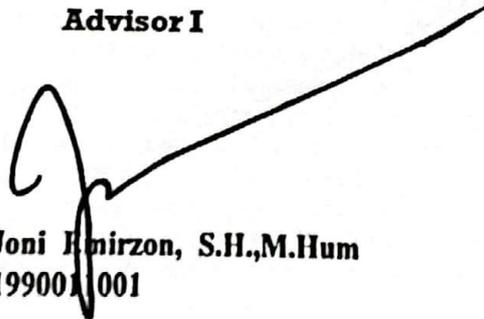
NIP: 196210251987032002

Abstract

Power of Attorney to Charge the Guarantee (SKMHT) can be made by Notary or PPAT in accordance with applicable laws and regulations. The SKMHT deed must be made in front of the parties. However, in practice many Notary / PPAT change the contents of SKMHT without the knowledge of the parties. Therefore, the writer would like to write the research entitled Notary Authority / PPAT to Change the Date of Making a Power of Attorney Charge the Guarantee (SKMHT) to Be Followed on Making a Deed of Granting Mortgage Rights (APHT). The problem that are drawn are as follows: how the authority of Notary / PPAT was is changing the date of SKMHT, how the sanctions were given to the Notary / PPAT who make changed the date of the deed without the knowledge of the parties, and what were the future legal rules regarding the SKMHT. This study uses normative legal research methods. The result of study showed that the Notary / PPAT did not have the authority to change the date on any deed, including those that had expired without the presence and knowledge of the parties to be made into APHT. The right way is to create a new SKMHT by bringing back the parties and signed directly by the them. Notary / PPAT who commit acts againts the law must be sanctioned in according to the laws and regulations. The rules of the SKMHT period limit rules do not need to be set, considering that the SKMHT has failed it has been followed up with the APHT and the credit has been paid off. If the credit has not been paid off, the SKMHT will remain attached to the loan.

Keyword: Notary; PPAT; SKMHT; APHT.

Advisor I



Prof. Dr. H. Joni H. Mirzon, S.H., M.Hum
NIP: 196606171990011001

Advisor II



H. Amin Mansur, S.H., M.H

Head of Notary Masters Study Program,



Dr. Annalisa Yahanan, S.H., M.Hum

NIP: 196210251987032002

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	iv
HALAMAN TIM PENGUJI TESIS	v
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	ix
KATA PENGANTAR	x
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	10
1. Tujuan Penelitian.....	10
2. Manfaat Penelitian.....	11
D. Kerangka Teori	20
1. <i>Grand Theory</i>	12
2. <i>Middle Range Theory</i>	14
3. <i>Applied Theory</i>	16
E. Kerangka Konseptual	19
F. Metode Penelitian	22
1. Jenis Penelitian.....	22
2. Pendekatan Penelitian.....	23
3. Bahan Hukum Penelitian	24
4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian	25
5. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian.....	26
6. Teknik Penarikan Kesimpulan	26
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	27
A. Kewenangan Pejabat Pembuat Surat Kuasa	

Membebankan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan	27
1. Notaris	27
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)	49
3. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)	56
B. Tanggung Jawab dan Sanksi Pejabat pembuat SKMHT dan APHT	77
1. Notaris	77
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Ruang Lingkup Hak Cipta	79
BAB III PEMBAHASAN	87
A. Kewenangan Notaris untuk merubah tanggal Surat Kuasa Membebankan Hak Kuasa (SKMHT) yang kadaluarsaagar dapat ditindaklanjuti ke Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)	87
1. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Bagi Tanah Yang Belum Bersertifikat	87
2. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Bagi Tanah Yang Sudah Bersertifikat	90
3. Notaris	92
4. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	103
B. Sanksi Bagi Notaris/PPAT Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum	105
1. Bagi Notaris	105
2. Bagi PPAT	110
C. Aturan Hukum Kedepannya Terhadap Batasan Jangka Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)	116
1. Pembatasan Jangka Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan	

(SKMHT).....	116
2. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) pada Kredit Makro	124
3. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) pada Kredit Mikro	127
BAB IV PENUTUP	137
A. Kesimpulan	137
B. saran	138
 DAFTAR PUSTAKA	 140
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kemajuan perekonomian masyarakat Indonesia saat ini berkembang dengan pesat, di samping perkembangan teknologi yang mempermudah pekerjaan, perkembangan kemudahan dalam memperoleh pinjaman uang juga menjadi faktor utama untuk kemajuan ekonomi. Masyarakat baik secara perorangan atau badan usaha berusaha meningkatkan kebutuhan, baik secara konsumtif atau produktif, dalam upaya mencukupi kebutuhannya ini dibutuhkan sumber dana yang antara lain dalam bentuk perkreditan agar dapat mendukung kebutuhan modal kerja yang semakin meningkat. Masyarakat dapat mengajukan pinjaman uang kepada Bank dengan memberikan jaminan kepada Bank, dalam hal ini pihak yang memberikan pinjaman uang disebut sebagai Kreditor dan pihak yang menerima pinjaman uang disebut sebagai Debitor. Hubungan ini disebut sebagai perjanjian Kredit.

Dalam hal pemberian kredit oleh penyedia fasilitas kredit, tentunya ada persyaratan-persyaratan tertentu yang harus dipenuhi oleh calon debitur. Persyaratan tersebut bertujuan untuk menjamin dana yang telah digulirkan dapat dikembalikan oleh debitur. Menurut H. Salim Hs. "pemberian kredit merupakan

pemberian uang berdasarkan kepercayaan, dalam arti bank atau lembaga keuangan nonbank percaya bahwa debitur sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya, begitu juga sebaliknya debitur percaya bahwa bank atau lembaga keuangan nonbank dapat memberikan kredit kepadanya”.¹

. Disamping syarat substantif, sesungguhnya terdapat pula syarat bentuk dari suatu akta notaris yang harus dipenuhi bersama-sama dengan syarat substantif. Seperti telah dijelaskan di atas bahwa, akta notaris agar dapat dinilai sebagai akta autentik, maka akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang. Ketentuan undang-undang yang dimaksud adalah ketentuan yang terdapat dalam UUJN.

Dalam pemberian hak tanggungan dimana pada tahap awal dimulai dengan proses perjanjian kredit, baik secara notariel maupun di bawah tangan, sebagai perjanjian pokok antara debitur dengan bank, kemudian dilanjutkan dengan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya akan disebut APHT) sebagai perjanjian aksesoir atau ikutan, namun karena satu dan lain hal pemberian hak tanggungan tidak dapat dilakukan bersamaan dengan penandatanganan perjanjian kredit, dalam hal yang demikian yang harus dilakukan pada saat penandatanganan perjanjian kredit, diikuti dengan penandatanganan

¹ H. Salim HS, 2008, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, hal.8

Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (selanjutnya akan disebut dengan SKMHT) antara pemberi kuasa yaitu debitor atau penjamin dengan penerima kuasa yaitu bank. Dan tidak menutup kemungkinan bahwa penandatanganan SKMHT dilakukan beberapa kali untuk dapat dilakukan penandatanganan APHT.²

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan tahap pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan, tetapi sebelum dibuatnya APHT, dapat juga terlebih dahulu dibuat SKMHT di hadapan Notaris atau PPAT yang mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama identitas kreditornya, serta nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan. Ketentuan ini terdapat dalam Pasal 15 ayat (1) UU Hak Tanggungan, sebagai berikut :

“ Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;
- b. tidak memuat kuasa substitusi;
- c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan

² Sri Endah Cahayani, *Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Tanpa Diikuti Akta Pemberian Hak Tanggungan*, Jurnal Hukum Dan Kenotariatan, Volume 3 Nomor 1 Februari 2019, hal. 35

identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.”³

Undang–Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga hak tanggungan yang kuat, diantaranya mengenai kedudukan SKMHT, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 15 Undang–Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan kesempatan kepada pemberi hak tanggungan untuk menggunakan SKMHT.

Untuk mencegah berlarut-larutnya pemberian kuasa dan demi tercapainya kepastian hukum, SKMHT dibatasi jangka waktunya. Didalam Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menentukan bahwa :

“Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan”

terhadap tanah yang sudah terdaftar, SKMHT wajib segera diikuti dengan pembuatan APHT dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sesudah diberikan.

Sedangkan untuk Pasal 15 ayat (4) Undang–Undang Nomor 4 Tahun 1996 menentukan bahwa

³ Ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996.

“Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan”

Yang berarti, terhadap tanah yang belum terdaftar, SKMHT wajib segera diikuti dengan pembuatan APHT dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Bila jangka waktu perjanjian pokok dari fasilitas kredit telah berakhir, maka berakhir pulalah SKMHT dan bila kredit belum lunas sebaiknya bank menindak lanjuti SKMHT dimaksud dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dan selanjutnya mendaftarkannya ke Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya akan disebut BPN) setempat. Setelah APHT didaftarkan, terbitlah Setifikat Hak Tanggungan (SHT) dan bank dapat melaksanakan eksekusi terhadap Hak Tanggungan tersebut.

Oleh karena itu mengharuskan pihak Bank dan juga Notaris membuat pembaharuan SKMHT dengan menghadirkan kembali para pihak yang bersangkutan atau membuat perpanjangan SKMHT yang sebelumnya telah dibuat dan ditandatangani secara beberapa rangkap pada saat awal penandatanganan perjanjian kredit. Jika tidak ada pembaharuan ataupun perpanjangan SKMHT tersebut menjadi batal demi hukum sedangkan jika dilakukan

pembaharuan ataupun perpanjangan tindakan atau perbuatan hukum tersebut belum mempunyai dasar hukum yang jelas.⁴

Pada dasarnya SKMHT dibuat karena adanya syarat untuk membuat APHT yang belum terpenuhi. Syarat-syarat untuk membuat APHT diantaranya ialah :

1. Tanah yang akan dijadikan hak tanggungan harus tanah yang sudah bersertifikat;
2. Sertifikat tanah tersebut atas nama debitur;
3. Sudah dilakukan pengecekan terhadap sertifikat tersebut;
4. Debitur dan kreditur datang bersamaan ke PPAT pada saat pembuatan dan penandatanganan APHT.⁵

SKMHT biasanya dibuat karena para pihak yakni debitur dan kreditur tidak hadir bersamaan ke kantor Notaris/PPAT pada saat pembuatan dan penandatanganan APHT. Hal tersebut biasanya memerlukan waktu yang lama, sehingga batas waktu SKMHT tidak mencukupi atau melampaui batas waktu yang telah ditentukan oleh Undang-undang dan mengakibatkan SKMHT tersebut menjadi Kadaluarsa.

⁴ Nurhayati dan Rizal S. Gueci, *Keberlakuan Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan(Skmht) Terhadap Pendaftaran Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Bank Perkreditan Rakyat Di Kota Tangerang Selatan*, Jurnal Surya Kencana Dua ; Dinamika Masalah Hukum Dan Keadilan, Volume 6 Nomor 1, 1 Juli 2019, hal. 655

⁵Setyaningsih, Hidayat Abdulah, Anis Mashdurohatun, *Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto*, Jurnal Akta, Volume 5 Nomor 1 Maret 2018, Hal. 194

Berdasarkan hal tersebut, pada kenyataannya untuk menyasati SKMHT yang kadaluarsa sebelum dikeluarkannya APHT, Notaris/PPAT membuat dua SKMHT sekaligus pada waktu yang bersamaan saat membuat SKMHT yang pertama untuk menghindari habis waktu berlakunya SKMHT untuk kepentingan penghadap, atau dengan merubah tanggal pembuatan SKMHT 2 kali bahkan sampai 3 kali dengan menduplikat SKMHT yang dibuat saat setelah terpenuhi persyaratan tersebut.

Fakta mengenai hal tersebut terjadi dalam kasus Perjanjian Kredit, yang diadili dalam putusan Nomor 257/Pdt.G/2020/PT.BDG antara Erwin Nugraha (Penggugat I) dan Mashadi Wijaya (Penggugat II) melawan PT. Bank Bukopin (Tergugat I) dan Notaris/PPAT Dheasy Suzanti, S.H.,M.Kn (Tergugat II).

Pada kasus tersebut, Para Penggugat menandatangani surat Perjanjian kredit dengan memakai jaminan dengan Tergugat I dihadapan Tergugat II pada tanggal 25 Oktober 2016 dan dengan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) pada tanggal yang sama. Dengan demikian batas penandatanganan surat perjanjian kredit dengan memakai jaminan dengan penandatanganan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) ialah sampai 1 (satu) bulan setelah penandatanganan SKMHT. Akan tetapi 1(Satu) tahun kemudian keluar SKMHT baru yang keluar tanpa sepengetahuan Para

Penggugat dan Para Penggugat tidak pernah menandatangani SKMHT pada tanggal 31 Oktober 2017. Para Penggugat hanya melakukan penandatanganan pada tanggal 25 Oktober 2016 dan tanggal 28 April 2017.

Ternyata Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat dan ditanda tangani oleh para Penggugat dan Tergugat I, sebagai dasar hukum untuk pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ternyata telah diubah oleh Turut Tergugat I dimana Para Penggugat menandatangani SKMHT dan surat perjanjian membuka kredit pada tanggal yang sama yakni tanggal 25 Oktober 2016, sebagaimana akte nomor 26 yang dibuat dihadapan Notaris Dheasy Suzanti, SH., M.Kn Notaris di Kabupaten Bogor Tergugat II namun kemudian diubah oleh Tergugat II baik tanggal, bulan dan tahunnya sedemikian rupa menjadi seolah olah terjadi tahun 2017 yakni tanggal 31 Oktober 2017, sebagaimana akte nomor 99 dan No.100 yang masing-masing dibuat dihadapan Dheasy Suzanti, SH., M.Kn Notaris di Kabupaten Bogor.

Perubahan atau mengganti waktu, baik tanggal dan bulan termasuk juga perubahan tahun (2016 menjadi 2017) dari penandatanganan SKMHT yang dibuat dan ditanda tangani Para Penggugat dengan Tergugat I dihadapan Notaris Dheasy Suzanti, SH., M.Kn Notaris di Kabupaten Bogor adalah tidak dibenarkan dan melawan hukumdan karenanya melanggar ketentuan pasal

1365 KUH Perdata jo pasal 15 ayat 3 Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Oleh sebab itu, berdasarkan uraian permasalahan diatas Penulis melakukan penelitian terhadap kewenangan Notaris dalam merubah tanggal pembuatan SKMHT yang hasil penelitian tersebut penulis tulis dalam tesis yang berjudul, **“Kewenangan Notaris Untuk Mengubah Tanggal Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Kadaluarsa Untuk Ditindaklanjuti ke Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)”**

B. Rumusan Masalah

Oleh sebab itu, penulis melkaukan penelitian terhadap SKMHT yang kadaluarsa dengan perumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kewenangan Notaris untuk merubah tanggal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang kadaluarsa agar dapat ditindaklanjuti ke Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)?
2. Bagaimana sanksi yang diberikan bagi Notaris/PPAT yang melakukan perubahan tanggal pada Akta yang dibuatnya?
3. Bagaimana aturan hukum kedepannya terhadap batasan jangka waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankann Hak Tanggungan (SKMHT)?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini yaitu:

- 1) Untuk menganalisis kewenangan Notaris mengubah tanggal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang kadaluarsa.
- 2) Untuk menganalisis tanggung jawab dan sanksi yang diberikan kepada Notaris/PPAT yang melakukan perbuatan melawan hukum.
- 3) Untuk menganalisis keabsahan dan aturan hukum kedepan terhadap batasan jangka waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) agar dapat digunakan dengan optimal.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai tambahan informasi dan sumbangan pemikiran untuk meningkatkan ilmu pengetahuan dan wawasan bagi aktivitas akademika di bidang hukum kenotariatan khususnya dalam kaitannya dengan kedudukan akta autentik yang dibuat Notaris dengan merubah akta SKMHT yang telah kadaluarsa untuk selanjutnya dipasang APHT.

2. Untuk memberikan sumbangan pemikiran (sebagai informasi ilmiah) dalam kaitannya dengan bidang Hukum Pertanahan dan Hukum Jaminan yang berkaitan dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

b. Manfaat Praktis

1. Bagi Notaris diharapkan agar hasil Penelitian ini bisa membantu untuk menjadi referensi dalam penyelesaian masalah ataupun menjawab pertanyaan yang muncul berkenaan dengan kedudukan akta autentik yang dibuat Notaris dengan merubah akta SKMHT yang kadaluarsa untuk selanjutnya dilakukan pembuatan APHT.
2. Bagi Masyarakat diharapkan agar hasil penelitian ini memberi informasi dan pengetahuan mengenai pihak Badan Pertanahan Nasional dan khususnya bagi peraturan perundangundangan yang mengatur SKMHT agar lebih jelas dan tepat pengaturannya sehingga memberikan kepastian hukum bagi SKMHT, bagi pihak pemberi kuasa maupun penerima kuasa agar mengerti betul apa yang menjadi haknya atas penandatanganan akta SKMHT, terutama sekali bagi pihak penerima kuasa/Kreditor dalam mengikat jaminan objek/tanah pemberi kuasa/debitor melalui SKMHT tersebut.

D. Kerangka Teori

1. Grand Theory

Grand theory merupakan teori yang mendasari teori-teori (*middle range theory* dan *applied theory*) yang akan digunakan dalam penelitian. *Grand Theory* dalam penelitian ini adalah Teori Kepastian Hukum.

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang terkait dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam sebuah akta. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku akan memberikan kepada pihak, bahwa akta yang dibuat di “hadapan” atau “oleh” Notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, akta Notaris dapat dijadikan pedoman oleh para pihak.⁶

Tugas hukum adalah untuk mencapai kepastian hukum demi adanya ketertiban dan keadilan di dalam masyarakat. Menurut Soerjono Soekanto:⁷ kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan-peraturan umum atau kaedah-kaedah yang berlaku

⁶ Habib Adjie(a), *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung, Refika Aditama, 2009, hal. 37

⁷Soerjono Soekanto(a), *Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)*, Jakarta, Universitas Indonesia, 1999 hal. 55.

umum, supaya tercipta suasana yang aman dan tentram di dalam masyarakat.

Dalam hal Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, akta Notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-Undang, hal ini merupakan salah satu karakter dari akta Notaris.

Bila akta Notaris telah memenuhi ketentuan yang ada maka akta Notaris tersebut memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada (para) pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya. Dengan ketaatannya Notaris menjalankan sebagian kekuasaan Negara dalam bidang hukum perdata untuk melayani kepentingan masyarakat yang memerlukan alat bukti berupa akta autentik yang mempunyai kepastian hukum yang sempurna apabila terjadi permasalahan.⁸

⁸ *Ibid.* Hal. 42

2. Middle Theory

Middle theory merupakan teori yang digunakan agar pembahasan menjadi lebih fokus dan mendetail atas suatu *grand theory*.⁹ Dalam penelitian ini *middle theory* yang digunakan adalah Teori Kewenangan

Istilah teori kewenangan berasal dari terjemahan bahasa Inggris, yaitu *authority of theory*, istilah yang digunakan dalam bahasa Belanda, yaitu *Theorie van het gezag*, sedangkan dalam bahasa Jermannya, yaitu *theorie der autorität*. Teori kewenangan berasal dari dua suku kata, yaitu teori dan kewenangan. Sebelum dijelaskan pengertian teori kewenangan, berikut ini disajikan konsep teoritis tentang kewenangan. H.D. Stoud, seperti dikutip Ridwan HB, menyajikan pengertian tentang kewenangan. Kewenangan adalah : “Keseluruhan aturan – aturan yang berkenan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik di dalam hubungan hukum publik”.¹⁰

Notaris berkedudukan sebagai pjabat umum merupakan bagian dari organ Negara yang mendapat limpahan bagian tugas dan kewenangan Negara yaitu tugas serta kewajiban, kewenangan dan tanggung jawab dalam rangka pemberian

⁹ Munir Fuady, *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*, Jakarta, Kencana, 2003, hal. 43.

¹⁰ Ridwan HR. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta. RajaGrafindo Persada, 2008. Hal 110.

pelayanan kepada masyarakat umum di bidang keperdataan, khususnya dalam pembuatan akta autentik. Perjanjian lebih baik dibuat Notaris dalam bentuk akta autentik dimana para pihak yang menentukan isi perjanjian dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

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-akta tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang, selain itu Notaris juga diberi kewenangan lain, yaitu:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tanda tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.
- b. Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.
- c. Membuat foto copy dari asli surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.

- d. Melakukan pengesahan kecocokan foto copy dengan surat asli.
- e. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
- f. Membuat risalah tentang lelang.¹¹

3. Applied Theory

a. Teori Perjanjian

Hukum tentang Perjanjian diatur dalam buku III Kitab Undang- Undang Hukum Perdata tentang Perikatan. Mempunyai sifat sistem terbuka, maksudnya dalam hukum perikatan/perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Perjanjian adalah sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.¹²

Sedangkan pengertian Perjanjian dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) diatur dalam Pasal 1313

¹¹ Kelik Pramudya dan Ananto Widiatmoko, *Pedoman Etika Profesi Hukum Aparat Hukum*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2010, hal. 75

¹² Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Jakarta, CV. Mandar Maju, 2011

yaitu: “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”.

Ciri perjanjian atau kontrak yang utama ialah bahwa kontrak merupakan suatu tulisan yang memuat janji dari para pihak secara lengkap dengan ketentuan-ketentuan dan persyaratan-persyaratan serta fungsi sebagai alat bukti tentang adanya kesepakatan kewajiban. Dengan demikian, dalam perjanjian para pihak yang melakukan kontrak memiliki beberapa kehendak yaitu:

- a. Kebutuhan terhadap janji atau janji-janji;¹³
- b. Kebutuhan terhadap janji atau janji-janji antara dua atau lebih pihak dalam suatu perjanjian;
- c. Kebutuhan terhadap janji-janji yang dirumuskan dalam bentuk kewajiban;
- d. Kebutuhan terhadap kewajiban bagi penegakan hukum.

b. Teori Keabsahan

Dalam sebuah perjanjian perlu diperhatikan juga syarat-syarat yang menjadi dasar agar perjanjian tersebut sah dimata hukum. Syarat-syarat sahnya perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUHPerdota. Di dalam

¹³ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Alumni 1993, hal. 1

pasal 1320 KUHPerdara disebut empat syarat agar sebuah perjanjian itu dapat dikatakan sah, yaitu kesepakatan; kecakapan; suatu hal tertentu; dan suatu sebab yang halal.

Teori keabsahan dihubungkan dengan keabsahan akta notaris, Pada Pasal 1 angka 7 yaitu akta Notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

Dalam penelitian ini, kontrak yang ditandatangani adalah akta notaris, yang berarti menurut Undang-Undang Jabatan Notaris, harus ditandatangani oleh para pihak. Sebagaimana diketahui bahwa tugas dari jabatan Notaris adalah memformulasikan keinginan atau tindakan para pihak ke dalam akta autentik dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku,

Akta autentik yang dibuat Notaris tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagai alat bukti dalam Hukum Acara Perdata, kesempurnaan akta Notaris sebagai alat bukti harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut.

E. Kerangka Konseptual

1. Kewenangan

kewenangan berasal dari terjemahan bahasa Inggris, yaitu *authority of theory*, istilah yang digunakan dalam bahasa Belanda, yaitu *Theorie van het gezag*, sedangkan dalam bahasa Jermannya, yaitu *theorie der autorität*. Teori kewenangan berasal dari dua suku kata, yaitu teori dan kewenangan. Sebelum dijelaskan pengertian teori kewenangan, berikut ini disajikan konsep teoritis tentang kewenangan. H.D. Stoud, seperti dikutip Ridwan HB, menyajikan pengertian tentang kewenangan. Kewenangan adalah : “Keseluruhan aturan – aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik di dalam hubungan hukum publik”

2. Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini (pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris).¹⁴

3. Akta

¹⁴ Ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Kata akta berasal dari bahasa latin “*acta*” yang berarti “*geschrift*” atau surat, sedangkan menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam kamus hukum, bahwa kata “*acta*” merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan. Sedangkan menurut sudikno mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa hukum, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan pembuktian.¹⁵

4. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Di dalam Penjelasan Umum angka 7 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), menyebutkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah suatu kuasa yang diberikan debitur (pemilik barang jaminan) untuk hadir di hadapan PPAT dalam pembuatan APHT dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan kepada kreditur (pihak lain) yang berbentuk akta autentik.¹⁶

5. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitur kepada kreditur sehubungan dengan hutang yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan.

¹⁵ Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Yogyakarta, Pustaka yustisia, 2012, hal.

¹⁶ ST. Remy Sjahdeini, *Op.Cit*, hal.67

Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur yang bersangkutan (kreditur preferen) daripada kreditur-kreditur lain (kreditur konkuren).

6. Kadaluarsa

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, kadaluarsa memiliki arti sudah lewat (habis) jangka waktunya (tentang tuntutan dan sebagainya),habis tempo,terlewat dari batas waktu berlakunya sebagaimana yang ditetapkan.

Dalam Pasal 1946 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memiliki arti

“Lewat waktu ialah suatu sebab huku untuk memperoleh sesuatu atau suatu alasan untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya waktu tertentu dan dengan terpenuhinya syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang.”

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Metode penelitian hukum yang digunakan dalam membahas penelitian ini, ialah metode penelitian hukum normatif dimana objek penelitian berdasarkan pada bahan pustaka dan juga mencakup asas-asas hukum, sistematik hukum, dengan taraf penelitian yang telah sinkronisasi

baik secara vertikal dan maupun secara horizontal, yaitu perundang-undangan yang sederajat yang mengatur bidang yang sama,¹⁷ dan perbandingan hukum¹⁸ dalam permasalahan yang diteliti pada penulisan tesis ini serta objek penelitian berdasarkan bahan sekunder, yang juga mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

2. Pendekatan Penelitian

Penulis menggunakan metode pendekatan penelitian, sebagai berikut:

- a. Menggunakan pendekatan penelitian undang-undang atau *Statute approach*. Pendekatan ini menelaah undang-undang yang bersangkutan dengan isu hukum yang sedang digunakan dalam penelitian untuk mempelajari kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya.
- b. Menggunakan pendekatan penelitian secara konseptual atau *Conceptual Approach*. Pendekatan ini berawal dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pendekatan ini menjadi penting sebab pemahaman

¹⁷ Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hal 19.

¹⁸ *Ibid*, hal 22.

terhadap pandangan atau doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan permasalahan yang dihadapi. Pandangan atau doktrin akan memperjelas pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan.

3. Bahan Hukum Penelitian

Bahan Hukum yang penulis gunakan dalam penelitian dengan metode penelitian Hukum Normatif ini bersumber dari:

- a. Bahan Hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, yang terdiri dari:
 1. Peraturan Perundang-undangan yang menjadi landasan yuridis:
 - i. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - ii. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
 - iii. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

- iv. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
 - v. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- b. Bahan Hukum sekunder, yaitu sebagai bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti; pendapat hukum (doktrin) ataupun teori-teori yang diperoleh dari literatur hukum, hasil penelitian, jurnal, artikel ilmiah, maupun website yang terkait dalam penelitian ini. bahan hukum sekunder dipergunakan untuk memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer.
- c. Bahan Hukum tersier, yaitu sebagai bahan yang memberikan petunjuk ataupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti; kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif dll.¹⁹

¹⁹ *Ibid*, hal. 52

4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan studi kepustakaan. Pada dasarnya studi kepustakaan berguna untuk menunjukkan jalan pemecahan dari suatu permasalahan penelitian.²⁰ Penulis menggunakan teknik pengumpulan bahan dengan mempelajari bahan-bahan kepustakaan seperti Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Putusan Pengadilan, buku-buku, serta tulisan-tulisan ilmiah yang berhubungan dengan judul .

5. Teknik pengolahan bahan penelitian

Analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis perspektif secara kualitatif yaitu yang diperoleh dan dianalisis satu persatu kemudian disusun secara sistematis sehingga dapat menjawab permasalahan dan menarik kesimpulan. Adapun yang digunakan dalam analisis secara kualitatif adalah keterangan ilmiah dan bahan-bahan tertulis.

²⁰ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, PT.Raja Grafindo Persada, 2010, hal.112.

6. Teknik penarikan kesimpulan

Teknik penarikan kesimpulan yang digunakan penulis dalam penelitian ini ialah menggunakan metode penarikan kesimpulan deduktif, yaitu penarikan kesimpulan dari bahasan yang sifatnya umum ke bahasan yang sifatnya lebih khusus terhadap bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan.

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku

- Adam, Muhammad, 1995, *Asal Usul dan Sejarah Notaris*, Bandung: Sinar Baru.
- Adjie, Habib, 2000. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Adjie, Habib, 2008, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Bandung: Refika Aditama, .
- Adjie, Habib (a), 2009, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung, Refika Aditama.
- Adjie, Habib, 2009, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Cetakan kedua, Bandung : Refika Aditama.
- Adjie, Habib, 2009, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Cetakan kedua, Bandung: Refika Aditama
- Adjie, Habib, 2014, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti,
- Adjie, Habib, 2015, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia*, Bandung: Refika Aditama.
- Akur Nurasa, Dian Aries Mujiburohman, 2020, *Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah*, STPN Press,
- Anshori, Abdul Ghofur, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, prespektif hukum dan Etika*, Yogyakarta: UII Press.
- Asshiddiqie, Jimly, Muchamad Ali Safa'at. 2006, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*. Jakarta: Konstitusi Press.
- Badruzaman, Mariam Darus (1). 2004. *Kompilasi Hukum Jaminan*, Buku II, Bandung: Mandar Maju.
- Badruzaman, Mariam Darus, 2009. *Kompilasi Hukum Jaminan*. Bandung: Mandar Maju.
- Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Yogyakarta: Pustaka yustisia.

- E. Y. Kanter, 2001, *Etika Profesi Hukum: Sebuah Pendekatan Sosio Religius*, Jakarta, :Storia Grafika,.
- Fuady, Munir, 2003, *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*, Jakarta: Kencana.
- G.H.S Lumban Tobing, 1999, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*, Penerbit Erlangga: Jakarta.
- Gandasubrata, H.R. Purwoto S., 1998, *Renungan Hukum*, IKAHI Cabang Mahkamah Agung RI, Jakarta.
- H. Salim HS, 2008, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Harsono,Boedi, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Jilid I*, Jakarta: Djembatan.
- J.C.S Simorangkir, 2013, *Kamus Hukum*, Jakarta: Aksara Baru.
- Ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Meliala,Djaja S, 1997, *Pemberian Kuasa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bandung: Tarsito.
- Muljadi, Kartini, Gunawan Widjaja, 2005, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak tanggungan*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group
- Muljadi,Kartini, Gunawan Widjaja, 2005. *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Notodisoerjo,R. Soegondo, 1982, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Rajawali: Jakarta.
- Notodisoeryo,R.Sugondo, 1993,*Hukum Notariat di Indonesia: Suatu Penjelasan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Pasal 3 Kode Etik Notaris Ikatan Notaris Indonesia.
- Pasal 4 Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- Penjelasan Pasal 1 Undang-Undang no 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah
- Pramudya, Kelik dan Ananto Widiatmoko, 2010, *Pedoman Etika Profesi Hukum Aparat Hukum*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Prodjodikoro,Wirjono, 2011, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Jakarta: CV. Mandar Maju,

- Ridwan HR , 2008,*Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Setiawan,Rachmat, 1991,*Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum*, Cet-1, Bandung: Binacipta.
- Sjahdeini, Sutan Remy, 1999. *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*. Bandung: Alumni
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, , Bandung: Mandar Maju,
- Soekanto, Soerjono (a), 1999, *Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)*, Jakarta: Universitas Indonesia
- Soekanto, Soerjono, 2010, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: Rajawali Pers,.
- Subekti, 1993, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Alumni
- Subekti, 2003, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramitra.
- Sunggono, Bambang, 2010, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada.
- Than Thong Kie, *Studi Notariat, Serba Serbi Praktek Notaris*.
- Tunggal, Hadi Setia, 2005,*Undang-Undang Hak Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Dan Perturan Pelaksanaanya*

b. Jurnal

- Afirna Dias Maharani, Budi Santoso, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pelanggaran Kode Etik Dalam Menjalankan Profesinya”, NOTARIUS, Volume 14 Nomor 1 2021

- Afifah, Kunni, "Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta Yang Dibuatnya", Jurnal Lex Renaissance, No. 1 Vol.2, Januari 2017.
- Arnita Sari, Ni Made, "Wewenang Notaris Membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Menggunakan Blanko Yang Disediakan oleh Badan Pertanahan Republik Indonesia", Jurnal Analogi Hukum, vol.3 No.1, 2021.
- Cahayani, Sri Endah, "Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Tanpa Diikuti Akta Pemberian Hak Tanggungan, Jurnal Hukum Dan Kenotariatan", Volume 3 Nomor 1 Februari 2019.
- Darusman, Yoyon Mulyana, "Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Autentik dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah", Jurnal, 2017.
- Iin Purwaningsih, "Pemalsuan Akta Autentik Yang Melibatkan Notaris, Jurnal Hukum dan Kenotariatan", Vol.3 No.1, February 2019.
- Kun Amim Baljun, Akhmad Budi Cahyono, "Pemberlakuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Tidak Diikuti Dengan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, Jurnal Universitas Indonesia".
- Ningrum Ambarsari; Noor Azizah, "Urgensi Pendaftaran Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat", Al'Adl, Volume X Nomor 1, Januari 2019.
- Nurhayati dan Rizal S. Gucci, "Keberlakuan Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Terhadap Pendaftaran Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Bank Perkreditan Rakyat Di Kota Tangerang Selatan", Jurnal Surya Kencana Dua ; Dinamika Masalah Hukum Dan Keadilan, Volume 6 Nomor 1, 1 Juli 2019.
- Setyaningsih, Hidayat Abdulah, Anis Mashdurohatun, "Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto", Jurnal Akta, Volume 5 Nomor 1 Maret 2018.
- Setyaningsih, Hidayat Abdulah, "Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto", Jurnal Akta, Vol.5 No.1, Maret 2018.

- Stefanie Waringga Y., Albertus Sentot Sudarwanto, “Tanggung Jawab Notaris Yang Memiliki Kewenangan Ppat Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan”, *Jurnal Privat Law*, Vol.8 No.2, 2020
- Suhyana,Fina Agustina, Sigid Suseno, & Tasya Safiranita Ramli, “Transaksi Ilegal Menggunakan Kartu ATM Milik Orang Lain”. *SIGn Jurnal Hukum, CV. Social Politic Genius (SIGn)*, 2021.
- Tulenan,Ghita Aprillia, “Kedudukan dan Fungsi Akta di Bawah Tangan yang di Legalisasi Notaris”, *Lex Administratum, Volume II – Nomor 2, April – Juni 2014*.
- Usman,Rachmadi, “Kewenangan Notaris Dalam Membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dengan Akta”, *Jurnal*, 2018.
- Wibowo,Dian Cahyo, Gunarto, “Pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Skmht) Di Kota Pekalongan”, dalam *Jurnal Akta*, Vol. 4, Nomor 2, Juni 2017.
- Wicaksono,Amin, Muhammad Rustamaji, Anjar Sri Ciptorumi Nugraheni, “Kekuatan Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Skmht) Yang Telah Habis Masa Berlakunya”, *Jurnal Universitas Sebelas Maret*, 2019.
- Yuanitasari,Deviana, “The Role of Public Notary in Providing Legal Protection on Standard Contracts for Indonesian Consumers”, *Sriwijaya Law Review*, Vol. 1 Issue 2, July 2017.