

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan yang dilaksanakan khususnya di bidang ekonomi memerlukan perhatian serius dari negara, melalui peran pemerintah untuk kepentingan rakyat Indonesia pelaksanaannya haruslah berpedoman pada ketentuan yang berlaku. Dalam perkembangan kebutuhan dan peningkatannya diperlukan dana sebagai salah satu pendukung untuk menggerakkan kegiatan masyarakat di bidang ekonomi. Kebutuhan akan dana jika dikaitkan dengan perbankan dilakukan dengan cara kredit yang diikuti adanya jaminan demi pengamanan pemberian dana atau kredit.

Kelembagaan jaminan merupakan hal yang penting dalam membuat dan melaksanakan perjanjian kredit yang diikuti keberadaan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (selanjutnya disingkat dengan SKMHT) dalam hal jaminan tersebut berupa tanah. Menurut Habib Adjie, bahwa lembaga jaminan hak tanggungan sebagaimana dimaksudkan terdiri atas 2 (dua) bagian, yakni jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan adalah hak dari kreditur mendapatkan prioritas untuk memperoleh pelunasan piutangnya yang didahulukan dari kreditur yang lain. Jaminan

perorangan adalah jaminan yang dilakukan secara pribadi atas hutang tertentu dari seorang debitur.¹

Berlakukannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (untuk selanjutnya disingkat UUHT) dapat dikatakan telah terjadinya unifikasi hukum. Menurut Maria S.W. Sumardjono, kelahiran UUHT tersebut merupakan amanat dari Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang menyebutkan “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan undang-undang. Dengan demikian hak tanggungan merupakan satu-satunya hak jaminan atas tanah. Sejak UUHT dinyatakan berlaku, maka lembaga jaminan hipotek dan *credietverband* sepanjang menyangkut tanah, berakhir masa tugas serta peranannya.²

Dalam pada itu, pada Pasal 4 ayat (1) UUHT menentukan, bahwa Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan”. Penjelasan Pasal 4 ayat (1) UUHT memberikan penjelasan, bahwa yang dimaksud dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Untuk itu, maka berdasarkan Pasal 29 UUHT, bahwa lembaga jaminan hipotek dan *credietverband* dinyatakan tidak berlaku lagi.

¹ Habib Adjie, 2000, Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah, Mandar Maju, Bandung, hlm. 1.

² Maria S.W. Sumardjono, 1997, Kredit Perbankan Permasalahannya Dalam Kaitannya dengan Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, Jurnal Hukum (Ius Quia Iustum), No.7 Vol. 4, hlm. 85.

Keberadaan jaminan pada dasarnya bertujuan untuk mengamankan dana pihak ketiga yang dikelola, seperti oleh bank yang meminjamkan dananya kepada nasabah, sekaligus sebagai pemenuhan persyaratan peraturan perundang-undangan. Menurut Abdulkadir, bahwa sebenarnya bank diuntut untuk setiap waktu memastikan bahwa jaminan yang di terima telah memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dapat dipastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan pengikatan jaminan telah diselesaikan dan akan mampu memberikan perlindungan yang memadai bagi bank.³

Bank dalam menyalurkan kredit harus berpegang pada prinsip kehati-hatian, mengingat dana yang disalurkan berasal dari masyarakat. Pengelolaan dana masyarakat oleh bank di samping harus mengupayakan tercapainya keuntungan, juga harus mengutamakan penyelamatan pengembalian dana tersebut dari risiko kerugian. Artinya, bahwa bank sebagai badan usaha yang wajib dikelola berdasarkan prinsip kehati-hatian tidak terlepas dari ketentuan hukum yang berlaku agar dapat mengamankan dan melindungi kepentingannya. Jaminan kredit yang diterima oleh bank dari debitur termasuk sebagai salah satu objek yang berkaitan dengan kepentingan bank. Jaminan kredit tersebut harus dapat diyakini sebagai jaminan yang baik dan berharga, sehingga akan dapat memenuhi fungsi-fungsinya.

Gambaran uraian di atas, dapat dikatakan, bahwa keberadaan lembaga jaminan bagi perbankan merupakan hal yang sangat penting sebagai antisipasi

³ Abdulkadir Muhammad, 1993, *Jaminan dan Fungsinya*, Gema Insani Pers, Bandung, hlm. 27.

bagi bank, jika debitur wanprestasi atau terjadinya kredit macet. Dengan kata lain, bank juga harus memperhatikan aspek pengamanan dari segi hukum (*legal security*). Untuk itu, kreditur dapat mengambil pemenuhan piutangnya oleh debitur atau nasabah dari penjualan barang jaminan, baik melalui suatu pelelangan umum atas tanah yang dibebani dengan jaminan hak tanggungan maupun dengan adanya putusan pengadilan.

Kewenangan seorang notaris untuk dapat membuat surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) dapat dilakukan dengan membuat akta notaris sendiri atau dengan menggunakan Blanko akta yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN-RI). Namun demikian, dalam pengisian blangko surat kuasa membebaskan hak tanggungan tersebut ada hal-hal yang tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), sehingga menyebabkan akta tersebut kehilangan keotentikannya apabila yang mengisi blangko SKMHT tersebut seorang Notaris.

Di tanah air istilah notariat sudah dikenal semenjak Belanda menjajah Indonesia, karena notariat adalah suatu lembaga yang sudah dikenal dalam kehidupan mereka di Eropa tanah airnya sendiri. Lembaga notariat dibentuk untuk mengakomodir segala hal yang berkaitan dengan lapangan hukum keperdataan khususnya kebutuhan akan pembuktian.⁴

⁴ Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba Serbi Praktek Notaris* (PT. Ichtiar Baru Van Hoeve Jakarta, 2000), hlm. 243

Pada mulanya lembaga notariat diperuntukkan bagi golongan penduduk Eropa dan golongan penduduk Timur Asing serta penduduk Pribumi yang menundukkan diri pada hukum perdata barat.⁵ Penggolongan penduduk pada masa itu diatur dalam Pasal 161 *Indische Staatsregeling*, yang membagi penduduk Indonesia menjadi 3 (tiga) golongan, yaitu: golongan Eropa, golongan Timur Asing dan golongan Pribumi. Pasal 131 ayat (2) huruf b *Indische Staatsregeling* menyebutkan bahwa:

Untuk orang-orang pribumi, Timur Asing dan bagian dari golongan-golongan ini, seberapa perlu kebutuhan masyarakat mereka itu membutuhkannya, maka mereka itu dapat ditundukkan kepada peraturan-peraturan yang berlaku untuk golongan Eropa, dengan seberapa perlu dirubah, atau ditundukkan kepada peraturan-peraturan yang bersama-sama berlaku untuk mereka dan golongan Eropa, sedang selanjutnya peraturan-peraturan hukum yang berhubungan dengan agamanya dan kebiasaannya (adat) tetap dihormati, tetapi dengan ketentuan bahwa dapat diadakan penyimpangan dari padanya, apabila kepentingan umum atau kebutuhan kemasyarakatan mereka menghendaknya.⁶

Penggolongan penduduk ke dalam tiga golongan berpengaruh pada sistem hukum perdata yang ada pada masa itu. Keadaan ini mengakibatkan adanya pluralisme dalam lapangan hukum perdata. Dengan demikian diperlukan penundukan diri bagi golongan penduduk non Eropa agar hukum perdata barat dapat diberlakukan untuk mereka. Namun sejak kemerdekaan

⁵ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia* (PT. Raja Grafindo Persada Jakarta, 1993), hlm. 3

⁶ *Ibid*, hlm. 4

Indonesia tanggal 17 Agustus 1945, Pasal 131 dan Pasal 163 *Indische Staatsregeling* tidak berlaku lagi dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1946 tentang Kewarganegaraan dan selanjutnya Pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar 1945 menjadi dasar hukum tetap berlakunya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di Indonesia hingga saat ini.

Dalam Pasal 131 *Indische Staatsregeling*, dapatlah diketahui bahwa penyimpangan dalam penerapan hukum notariat untuk mereka yang tidak tunduk kepada hukum perdata. mendapatkan dasar hukumnya pada pasal tersebut. Sebab hukum notariat yang erat hubungannya dengan hukum perdata karena pada dasarnya hukum notariat mengatur kekuatan pembuktian dari akta notaris, hal mana yang di atur dalam Pasal 1868 dan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Yang pembuktiannya dapat dianggap sah dengan akta Notaris.⁷

Dalam masyarakat pribumi segala tindakan keperdataan dibuktikan dengan adanya saksi-saksi. Keberadaan saksi mempunyai sisi kelemahan, yaitu bilamana saksi-saksi tersebut telah tidak ada, baik dalam arti meninggal dunia atau telah meninggalkan/pindah ke tempat lain yang tidak diketahui keberadaannya. Kondisi ini menyadarkan orang-orang yang berkepentingan untuk membuat bukti tertulis yang ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi.

⁷ Ibid, hlm. 5

Kebutuhan akan lembaga notariat tidak terlepas dari kebutuhan akan perlunya pembuktian tertulis dalam lapangan hukum perdata. Mengingat keadaan ini maka notaris tidak saja berperan sebagai orang yang membuat alat bukti autentik namun juga sebagai penemu hukum.

Perkembangan dunia usaha telah mendorong lapangan hukum keperdataan untuk senantiasa mengakomodir kebutuhan akan pembuktian tertulis. Akta autentik mempunyai kekuatan bukti formal dan materiil. Formalnya yaitu bahwa benar para pihak sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta itu. Materiil, bahwa apa yang diterangkan dalam akta adalah benar.⁸

Notaris dalam profesinya sesungguhnya merupakan instansi yang dengan akta-aktanya menimbulkan alat-alat pembuktian tertulis dengan mempunyai sifat autentik. Keautentikan suatu akta sangat ditentukan oleh terpenuhinya unsur-unsur yang ada dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan: “suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, di buat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta itu di buatnya”.⁹

Pengaturan Notaris dahulu diatur dalam *Reglement op het notarisambt in Nederlands Indie* (Peraturan Jabatan Notaris) Stb 1860 Nomor 3 Notaris

⁸ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*. (Mandar Maju Bandung, 2005) hlm. 67

⁹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (PT. Pradnya Paramita Jakarta, 2001) hlm. 475

adalah orang yang berkewenangan untuk membuat alat pembuktian tertulis yang autentik. Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris menyebutkan:

Notaris adalah pejabat umum yang khusus satu-satunya berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan-perbuatan, perjanjian-perjanjian, dan penetapan-penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan atau yang di haruskan oleh suatu peraturan atau yang berkepentingan menghendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosnya, salinan dan kutipannya, semua sepanjang perbuatan akta itu oleh suatu pejabat umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.¹⁰ Keberadaan suatu akta autentik sebagai bukti tertulis dibuat atas perintah Undang-Undang dan dapat juga karena kehendak para pihak.

Bahwa *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesie* (Stb 1860: 3) yang mengatur mengenai Jabatan Notaris sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat, bahwa Notaris merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum maka berdasarkan pertimbangan dibentuk Undang-Undang tentang Jabatan Notaris maka terbentuklah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.¹¹

Suatu akta autentik merupakan alat bukti yang sempurna. Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan: “suatu akta autentik

¹⁰ G.H.S. Lumban Tobing Peraturan Jabatan Notaris (Penerbit Erlangga Jakarta, 1992) hlm. 31

¹¹ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

memberikan di antara para pihak beserta ahli waris ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hal ini dari pada mereka, suatu bukti sempurna tentang apa yang ada di dalamnya”.¹²

Kemajuan dunia usaha dan teknologi telah banyak membawa pengaruh dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat. Kecepatan dunia informasi yang dapat diperoleh dari berbagai media komunikasi sangat membantu setiap orang untuk tetap dapat berkomunikasi meskipun dipisahkan jarak dan tempat. Situasi ini memberikan peluang bagi setiap orang untuk tetap dapat menjalankan aktivitas usahanya ataupun melakukan kesepakatan-kesepakatan melalui prasarana dan sarana komunikasi yang ada. Semakin tingginya aktivitas manusia mendorong untuk dilakukannya terobosan-terobosan baru dalam aspek sosial-ekonomi. Kondisi ini harus pula di dukung oleh kesiapan dalam lapangan hukum. Segala kesepakatan yang diambil oleh pelaku-pelaku usaha baik orang atau badan hukum harus tetap mendapat perlindungan dan kepastian hukum.

Perjanjian yang dituangkan dalam akta yang dibuat di hadapan Notaris selanjutnya ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan notaris. Pasal 44 Ayat (1) menyebutkan: “segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya”.¹³

¹² R. Subekti dan R. Tjitrosudibio Op. Cit. hlm. 475

¹³ Pedoman Pelaksanaan Tugas Majelis Pengawas Notaris, (CV. Medya Duta Jakarta, 2005) hlm. 116

Dengan ditandatanganinya akta oleh para pihak di hadapan Notaris maka perjanjian yang mereka sepakati telah mengikat dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka. Saat penandatanganan akta merupakan salah satu penentu lahirnya perjanjian.

Dalam dunia praktik tidak jarang bahwa penandatanganan akta Notaris oleh salah satu pihak yang tidak dilakukan di hadapan Notaris. Sebagai contoh, keadaan ini sering terjadi berkaitan dengan penandatanganan akta-akta Notaris yang berhubungan dengan dunia perbankan seperti penandatanganan Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Penandatanganan SKMHT sering dilakukan secara terpisah antara kepala cabang yang mewakili pihak Bank selaku Penerima Hak Tanggungan, adakalanya tidak menandatangani akta SKMHT tersebut di hadapan Notaris, hanya pihak pemberi Hak Tanggungan sajalah yang biasanya menandatangani aktanya di hadapan Notaris.

Pelaksanaan penandatanganan akta SKMHT yang tidak dilakukan di hadapan Notaris oleh pihak Bank selaku Penerima Hak Tanggungan, biasanya dikarenakan kesibukan dan efisiensi waktu. Dari sisi pihak Bank selaku penerima Hak Tanggungan bertitik tolak kepada kesibukan yang dimiliki oleh Kepala Cabang Bank dan berkaitan pula sebagai suatu bentuk servis atau pelayanan kemudahan yang diberikan kepada Debitur untuk segera dapat memperoleh pinjaman jika Debitur harus menunggu waktu luang dari pihak Bank, maka kepentingannya untuk mendapatkan sesegera mungkin dana

pinjaman akan menjadi tertunda. Keadaan ini kemungkinan akan berkembang kepada jenis-jenis akta Notaris lainnya.

Hal ini akan membawa konsekuensi tersendiri bagi Notaris dan para pihak bila suatu saat timbul perselisihan yang berkaitan dengan isi perjanjian yang tertuang dalam akta. Sehingga penulis berkeinginan untuk menyusun tesis dengan judul: **“PERAN NOTARIS DAN PPAT DALAM PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (STUDI DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA Tbk. CABANG CIREBON)”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang tersebut, maka permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah peran notaris dalam pelaksanaan penandatanganan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) pada perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR)?
2. Apa syarat sahnya akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh notaris dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR)?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang diharapkan dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis peran notaris pelaksanaan penandatanganan akta notaris dalam pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) pada perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR).
2. Untuk menganalisis syarat sahnya akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan (skmht) yang dibuat notaris dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR).

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diperoleh dari penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis sebagai bahan masukan dan pengembangan pemikiran dalam bidang ilmu hukum perdata khususnya tentang akta Notaris.
2. Manfaat praktis
 - a. Sebagai masukan bagi masyarakat dalam pembuatan akta Notaris khususnya akta SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan).
 - b. Sebagai masukan bagi penelitian tentang penandatanganan akta notaris yang dilakukan tidak di hadapan Notaris.

E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori

1. Kerangka Konseptual

a. Bagian-bagian Akta Notaris

Dalam akta notaris terdiri dari 5 (lima) bagian, yaitu:

1) Kepala Akta

Bagian kepala akta adalah bagian permulaan akta sampai dengan komparisi. Kepala akta terdiri dari nomor akta, kata-kata “menghadap kepada saya,” nama dan tempat kedudukan notaris dan diakhiri dengan kata-kata “dengan dihadiri oleh para saksi, yang saya, Notaris kenal yang namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini”.¹⁴ Judul akta memberikan identitas pada akta yang dibuat oleh notaris. Dari judul ini dapat diketahui jenis perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta tersebut.

Nomor akta, Notaris diwajibkan untuk membuat repertorium, dalam membuat repertorium ini notaris wajib membuat nomor dari akta yang disimpannya. Oleh karena itu untuk memudahkan penomoran dalam repertorium maka notaris selalu mencantumkan nomor akta pada setiap pembuatan akta. Nomor akta setiap awal bulan dimulai dengan nomor 1. nomor akta ini boleh ditulis di atas judul akta atau di bawah judul akta. Nomor akta harus ditulis dengan angka tidak boleh dengan huruf.

Jam, hari, tanggal, bulan dan tahun yang disebutkan dalam akta bukan ketika para pihak menghadap kepada notaris. Tetapi yang disebutkan adalah saat penandatanganan akta. Kata-kata “menghadap kepada saya” merupakan kalimat aktif. Hal ini menyatakan bahwa orang yang berkeinginan untuk membuat akta

¹⁴ Tan Thong Kie, Op Cit, hlm. 204

menghadap kepada notaris. Jadi pembuatan akta tersebut benar-benar dikehendaki oleh para pihak.

Dalam kepala akta ini juga disebutkan nama notaris yang membuat akta dan tempat kedudukannya. Jika notaris dalam kapasitasnya sebagai notaris pengganti maka disebutkan dasar pengangkatannya. Pengangkatan notaris pengganti yang menggantikan notaris yang cutinya kurang dari 6 (enam) bulan maka dasar pengangkatannya adalah Majelis Pengawas Daerah tempat ia berkedudukan. Untuk notaris pengganti yang cutinya lebih dari 6 (enam) bulan sampai dengan satu tahun maka dasar pengangkatannya adalah Majelis Pengawas Wilayah. Sedangkan untuk cuti lebih dari 1 (satu) tahun dasar pengangkatannya adalah Majelis Pengawas Pusat.

Kepala akta diakhiri dengan kata-kata “dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, Notaris kenal dan nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini”.

2) Komparisi

Komparisi berasal dari kata *comparitie* yang berarti tindakan menghadap dalam hukum atau di hadapan pejabat umum. Dalam praktik notaris, komparisi adalah bagian dari akta notaris yang memuat keterangan orang menghadap, jabatan menghadap,

tempat tinggal penghadap dan keterangan kualitas penghadap. Dari komparasi ini harus memenuhi ketentuan sebagai mana diatur dalam pasal 38 dan 47 Undang-Undang Jabatan Notaris.

Pasal 38 ayat (3) Undang-Undang Jabatan Notaris mengatur mengenai unsur-unsur yang dimuat dalam komparasi, yaitu meliputi:

- a) nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan jabatan, kedudukan tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
- b) keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- c) isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak yang berkepentingan; dan
- d) nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

Pasal 47 mengatur mengenai surat kuasa, yang isinya antara lain menyebutkan:

- a) surat kuasa autentik atau surat lainnya yang menjadi dasar kewenangan pembuatan akta yang dikeluarkan dalam bentuk originali atau surat kuasa di bawah tangan wajib dilekatkan pada Minuta Akta;
- b) surat kuasa autentik yang dibuat dalam bentuk Minuta Akta diuraikan dalam akta;

c) ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak wajib dilakukan apabila surat kuasa telah dilekatkan pada akta yang dibuat di hadapan Notaris yang sama dan hal tersebut dinyatakan dalam akta.

3) Premisse atau Preaemisse

Istilah premisse ini berasal dari kata bahasa Prancis “*premise*” yang artinya keterangan atau pernyataan pendahuluan yang merupakan dasar atau pokok masalah yang akan diatur dalam suatu akta guna memudahkan pengertian dan maksud dibuatnya akta tersebut.¹⁵ Premisse itu semacam pembukaan/mukadimah. Letak dari premisse adalah sebelum isi akta dan sesudah komparisi.

4) Isi Akta

Isi akta adalah bagian dari akta yang memuat mengenai pasal-pasal yang memuat kesepakatan yang dituangkan dalam akta. Menurut sifatnya isi akta memuat 3 (tiga) ketentuan yaitu ketentuan esensi, ketentuan tambahan, dan ketentuan wajib.

Ketentuan esensi adalah ketentuan pokok yang harus ada (tidak dapat ditiadakan/dihilangkan) dalam suatu akta. Ketentuan pokok yang diatur dalam setiap akta berbeda-beda, tergantung dari jenis akta yang dibuat. Misalnya akta jual beli ketentuan pokok yang harus ada adalah mengenai barang dan harga (Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

¹⁵ Komar Andasmita, Notaris dengan Sejarah, Peranan, Tugas–Kewajiban, Rahasia Jabatannya, (Sumur Bandung, 1990)

Ketentuan tambahan adalah ketentuan memberikan tambahan terhadap ketentuan pokok. Apabila dengan ketentuan pokok saja dianggap sudah cukup maka ketentuan tambahan ini tidak diperlukan lagi.

Ketentuan Wajib adalah ketentuan yang harus (wajib) ada dalam setiap akta. Pada setiap akta. Pada setiap akta unsur-unsur ketentuan wajib sama, yaitu:

- a) mengenai biaya pembuatan akta dan biaya-biaya yang berhubungan dengan akta harus ditegaskan siapa yang harus menanggung;
- b) para penghadap memilih domisili atau kediaman hukum;
- c) pada alinea terakhir, disebutkan mengenai para penghadap dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepada notaris.

5) Akhir Akta

Akhir akta adalah bagian dari akta yang terletak sesudah isi akta (bagian paling Akhir dari akta) yang memuat mengenai:

- a) uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf 1 dan Pasal 16 ayat (7);
- b) uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada;
- c) nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta;

d) uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.

6) Peresmian Akta

Akta mempunyai daya berlaku setelah diresmikan oleh Notaris. Pasal 44 Undang-Undang Jabatan Notaris mengatur tentang peresmian yang menyatakan: Segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya. Alasannya harus dinyatakan secara tegas dalam akta.

Apabila Notaris tidak dapat menerjemahkan atau menjelaskannya, akta tersebut diterjemahkan atau dijelaskan oleh seorang penerjemah resmi. Dan ditandatangani oleh penghadap, Notaris, saksi dan penerjemah resmi.

Dalam hal suatu atau lebih ketentuan- ketentuan dilanggar, maka akta itu hanya mempunyai sebagai akta di bawah tangan, jika di tandatangi oleh para penghadap. Tentang Pembacaan, penerjemahan atau penjelasan, dan penandatanganan harus dinyatakan secara tegas pada akhir akta.

Sebelum akta ditandatangani oleh para penghadap maka akta tersebut harus dibacakan secara keseluruhan terlebih dahulu oleh notaris kepada para penghadap dan para saksi. Pembacaan

akta dilakukan baik untuk akta para pihak (*partij acte*) maupun akta pejabat (*amtelijke acte*). Pembacaan ini merupakan bagian yang dinamakan *verlijden* (pembacaan dan penandatanganan) dari akta.¹⁶

Pembacaan akta harus dilakukan sendiri oleh notaris yang bersangkutan. Maksud dari pembacaan akta oleh notaris adalah:

- a) jaminan kepada para penghadap bahwa apa yang mereka tandatangani adalah sama dengan apa yang mereka dengar dari pembacaan itu;
- b) kepastian bagi para penghadap bahwa apa yang ditulis dalam akta adalah benar kehendak para penghadap.

Pembacaan akta dapat memberikan pemahaman agar para penghadap dalam akta dapat mengerti dan memahami isi dari akta tersebut sehingga dapat memperoleh keyakinan, bahwa akta itu benar-benar berisikan apa yang dikehendaki oleh para penghadap.

Pembacaan itu sebagai pemenuhan dari formalitas yang ditentukan oleh Undang-Undang, tidak boleh ditiadakan, sedangkan pembacaan itu sendiri masih tetap mempunyai arti terhadap para penghadap. Apabila pembacaan akta tidak dilakukan oleh notaris maka akta tersebut akan mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan.¹⁷

¹⁶ G.H.S. Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris (Penerbit Erlangga Jakarta, 1992) hlm. 201

¹⁷ Ibid, hlm. 202

Semua yang tertulis di atas tentang penghadap yang mengerti atau tidak ataupun tidak mau mendengarkan apa yang dibacakan, tidak membebaskan notaris dari kewajibannya membacakan akta. Penghadap diberi kesempatan. mengetahui isi akta dan bertanya, terserah kepada mereka, ingin memakai kesempatan ini atau tidak.¹⁸

Manfaat dari penandatanganan akta adalah:

- a) pada saat-saat terakhir dalam proses meresmikan (*varlijden*) akta, notaris masih diberi kesempatan untuk memperbaiki kesalahan-kesalahannya sendiri yang sebelumnya tidak terlihat;
- b) pada saat-saat terakhir dalam proses meresmikan (*varlijden*) akta, notaris masih diberi kesempatan untuk memperbaiki kesalahan-kesalahannya sendiri yang sebelumnya tidak terlihat;
- c) untuk memberikan kesempatan kepada notaris dan para penghadap pada detik-detik terakhir, sebelum akta itu selesai diresmikan dengan tanda tangan mereka, para saksi-saksi dan notaris, mengadakan pemikiran ulang, bertanya dan jika perlu mengubah bunyi akta.

Setelah akta dibacakan oleh notaris kepada para penghadap maka selanjutnya ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan notaris. Penghadap dalam akta notaris adalah mereka yang datang menghadap kepada notaris untuk pembuatan akta itu, bukan

¹⁸ Tan Thong Kie, Studi Notarist & Serba-Serbi Praktek Notaris (PT. Ichtar Baru Van Hoeve Jakarta, 2000) hlm.223

mereka yang diwakili untuk suatu jabatan atau kedudukan. Seorang suami yang turut hadir dalam pembuatan akta untuk membantu istrinya adalah penghadap dalam arti kata Undang-Undang.¹⁹

Seorang penghadap dalam akta notaris dapat bertindak untuk:

- a) dirinya sendiri, artinya perbuatan hukum yang dilakukan dimaksudkan untuk dirinya sendiri, dan akta yang dibuatnya itu digunakan sebagai bukti bahwa ia telah meminta dibuatkan akta itu untuk kepentingannya sendiri;
- b) mewakili kepentingan orang lain dengan perantara kuasa, artinya yang menjadi pihak (*partij*) dalam akta tersebut mewakili kepentingannya melalui perantara orang lain, baik melalui kuasa tertulis ataupun dengan kuasa lisan;
- c) mewakili jabatan atau kedudukan, artinya apabila seseorang menyatakan, bahwa ia bertindak di dalam akta yang bersangkutan bukan untuk dirinya sendiri, akan tetapi untuk orang lain, misalnya seorang ayah yang menjalankan kekuasaan sebagai orang tua terhadap anak-anaknya yang masih di bawah umur, wali untuk mewakili anak yang berada di bawah perwaliannya, direksi dari suatu perseroan terbatas.

Penandatanganan akta dilakukan pula oleh saksi. Saksi adalah seorang yang memberikan kesaksian, baik secara lisan maupun tertulis, yaitu menerangkan apa yang disaksikan sendiri,

¹⁹ Op. Cit, hlm. 177

baik merupakan perbuatan atau tindakan dari orang lain atau suatu keadaan ataupun suatu kejadian. Saksi yang dimaksud dalam penandatanganan akta adalah saksi menurut Pasal 40 Undang-Undang Jabatan Notaris adalah saksi instrumenter yang hadir dalam pembuatan, pembacaan dan penandatanganan.

Undang-Undang tidak memberikan definisi tentang apa yang disebut tanda tangan. Penandatanganan atau menandatangani (*ondertekenen*) secara etimologis (ilmu asal-usul suatu kata), yaitu memberi tanda (teken) di bawah sesuatu. Scheltema memberi definisi tanda tangan adalah keseluruhan tanda-tanda huruf yang dibubuhkan dalam tanda tangan yang mengindividualisir penandatanganan dalam batas tertentu. Pengertian yang disampaikan oleh Scheltema mempunyai pengertian yang luas karena tanda tangan dengan menggunakan nama kecil atau dengan paraf atau dengan stempel dianggap sebagai tanda tangan yang sah selama yang menandatangani dapat di individualisir secukupnya.

Dengan ditentukan oleh Undang-Undang keharusan penandatanganan (*het tekenen van de naam*) dalam akta, maka kiranya dapat dimengerti apa sebabnya dalam akta notaris tidak perlu dibubuhkannya cap jempol oleh seseorang yang tidak dapat menandatangani sesuatu akta karena ia buta huruf atau karena berhalangan, oleh karena cap jempol bukan merupakan tanda-tanda

huruf (*lettertekens*), sehingga karenanya tidak memenuhi persyaratan penandatanganan nama.²⁰

Apabila penghadap menerangkan bahwa tidak dapat membubuhkan tanda tangannya dalam akta baik atas alasan kesehatan ataupun karena buta huruf maka atas segala sebab yang menjadi halangan pemberian tanda tangan itu harus dijelaskan secara tegas oleh notaris dalam aktanya.

b. Konsep Surat Kuasa

Pengertian surat kuasa adalah surat yang dibuat untuk memberikan wewenang kepada orang lain dari seseorang, Surat kuasa biasa dibuat ketika seseorang mengalami halangan untuk suatu keperluan sehingga memerlukan bantuan orang lain untuk mengurus hal tersebut.

Surat kuasa terbagi menjadi dua macam yakni formal dan non formal, surat kuasa memiliki ciri-ciri yang bertujuan memberikan kuasa kepada seseorang untuk keperluan tertentu, memiliki bahasa yang jelas, singkat dan lugas.

Bagian-bagian dalam tubuh surat kuasa:

- a) terdapat kepala surat biasanya menunjukkan identitas dari pembuat surat;
- b) nomor surat;
- c) pemberi kuasa;

²⁰ Op. Cit, hlm. 177

- d) identitas pemberi kuasa;
- e) penerima kuasa;
- f) identitas penerima kuasa;
- g) hal yang akan dikuasakan atau isi surat kuasa;
- h) tanggal dan waktu pemberian kuasa;
- i) tanda tangan kedua pihak yakni penerima dan pemberi kuasa;
- j) sebuah materai agar surat kuasa lebih sah.

c. Pengertian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan yang dilakukan sesudah mulai berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan dan sebelum tanggal 1 Agustus 1996 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Undang-Undang hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah diundangkan pada tanggal 9 April 1996. Surat kuasa membebankan hipotek, surat kuasa membebankan *credietverband* dan surat kuasa untuk menjaminkan tanah yang dibuat sesudah mulai berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan dan sebelum tanggal 1 Juni 1996, sepanjang mengenai kuasa membebankan hak jaminan yang bersangkutan, berlaku sebagai Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan dapat dipergunakan Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan dapat dipergunakan untuk dasar pembuatan Akta Pemberian Hak

Tanggungan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut dengan Hak Tanggungan adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan.

Utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan harus dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, dengan harus 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, nama dan identitas kreditor dan debitur jika bukan pemberi hak tanggungan.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya. Surat

kuasa membebaskan hak tanggungan terhadap hak atas tanah yang sudah terdaftar (bersertifikat) wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 bulan jika belum bersertifikat adalah 3 bulan. Jangka waktu 3 bulan berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertifikat tetapi belum dibalik nama atas nama pemberi hak tanggungan.

d. Pengertian Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan gros, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.²¹

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.²²

Notaris adalah sebuah profesi karena di dalamnya mengandung arti suatu pekerjaan dengan keahlian khusus yang menuntut

²¹ G.H.S. Lumban Tobing, Loc Cit

²² Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, hlm. 93

pengetahuan luas dan bertanggung jawab, diabdikan untuk kepentingan orang banyak, mempunyai organisasi atau asosiasi profesi, mendapat pengakuan masyarakat serta mempunyai kode etik. Notaris adalah saksi instrumenter yang hadir dalam pembuatan, pembacaan dan penandatanganan akta.

2. Kerangka Teori

Teori adalah serangkaian proposisi atau keterangan yang saling berhubungan dan tersusun dalam suatu sistem deduksi yang mengemukakan penjelasan atas suatu gejala. Sementara itu pada suatu penelitian, teori memiliki fungsi sebagai pemberi arahan kepada peneliti dalam melakukan penelitian. Untuk mengkaji suatu permasalahan hukum secara lebih mendalam diperlukan teori-teori yang berupa serangkaian asumsi, konsep, definisi dan proposisi untuk menerangkan suatu fenomena sosial secara sistematis dengan cara merumuskan hubungan antar konsep. Teori ini juga sangat diperlukan dalam penulisan karya ilmiah dalam tatanan hukum positif konkret. Hal ini sesuai dengan pendapat Jan Gijssels dan Mark Van Koecke dalam teori hukum diperlukan suatu pandangan yang merupakan pendahuluan dan dianggap mutlak perlu ada sebagai dasar dari studi ilmu pengetahuan terhadap aturan hukum positif.²³ Berdasarkan hal tersebut, untuk melakukan analisis, ada beberapa teori yang digunakan, antara lain:

a. Teori tentang Kepastian Hukum

²³ Dalam Ainur Rofiq, 2007, Pengaruh dimensi kepercayaan (*trust*) terhadap partisipasi pelanggan *e-commerce*, Fakultas Ekonomi Brawijaya, Malang, hlm. 30.

Digunakannya teori tentang kepastian hukum sebagaimana dimaksudkan, hal ini sesuai dengan judul dan permasalahan yang telah dirumuskan yang berkaitan dengan proses pembuatan SKMHT menurut Perkaban Nomor 8 Tahun 2012. Artinya, dengan diberlakukannya suatu aturan hukum, hal tersebut menunjukkan adanya pedoman bagi kelembagaan, masyarakat dan aparat untuk melaksanakannya ketentuan yang telah diberlakukan.

Hal di atas dapat juga di artikan, bagaimana hukum itu berfungsi sebagai pelindungan kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan secara profesional. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung normal, damai, dan tertib. Dalam arti, masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tertib, aman dan damai.

Masyarakat juga mengharapkan manfaat dalam pelaksanaan hukum, artinya pelaksanaan hukum harus memberi manfaat, kegunaan bagi masyarakat jangan sampai hukum dilaksanakan menimbulkan keresahan di dalam masyarakat. Menurut R. Arry, bahwa hukum dapat melindungi hak dan kewajiban setiap individu dalam kenyataan yang senyatanya, dengan perlindungan hukum yang kokoh akan terwujud tujuan hukum secara umum: ketertiban, keamanan, ketenteraman,

kesejahteraan, kedamaian, kebenaran, dan keadilan.²⁴ Menurut Piter Mahmud, bahwa pada masyarakat modern, aturan yang bersifat umum tempat dituangkannya perlindungan kepentingan-kepentingan itu adalah undang-undang.²⁵

Dengan demikian, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan. Demikian juga bahwa kepastian hukum, dapat berupa keamanan hukum bagi individu dari kewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keraguan (multi tafsir) dan logis dalam arti ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma, atau distorsi norma. Hukum bertujuan untuk mewujudkan kepastian dalam hubungan antar manusia, yaitu menjamin prediktabilitas, dan juga bertujuan untuk mencegah bahwa hak yang terkuat yang berlaku.

²⁴ R. Arry Mth. Soekowathy, 2003, Fungsi Dan Relevansi Filsafat Hukum Bagi Rasa Keadilan Dalam Hukum Positif, Jurnal Filsafat. Jilid 35, Nomor 3, Desember 2003, hlm. 294-295.

²⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2008, Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta, Kencana, hlm. 157-158.

Hal di atas, jika dikaitkan dengan proses pembuatan akta SKMHT yang diterbitkan oleh Notaris sebagai pejabat pembuat akta autentik yang berdasarkan Perkaban Nomor 8 Tahun 2012, tidak menjadikan keraguan bagi para pihak atau masyarakat tentang keabsahannya, jika dikaitkan dengan kewenangan Notaris sebagai pejabat pembuat akta autentik menurut UUJN.

b. Teori Perlindungan Hukum

Pada dasarnya perlindungan hukum erat kaitannya dengan keadilan terutama mengatur hak-hak subyek hukum yang dilanggar hak-haknya. Philipus M. Hadjon menegaskan, bahwa perlindungan hukum adalah harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kewenangan. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.²⁶ Hal ini erat kaitannya dengan judul penelitian penulis, karena dalam pelaksanaan atau proses pembuatan SKMHT terjadi penyimpangan sehingga dapat menimbulkan kerugian pada pihak lain yang memerlukan adanya SKMHT tersebut.

c. Teori Jaminan

²⁶ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hlm. 45.

Digunakannya teori jaminan, hal ini erat kaitannya dengan keberadaan SKMHT, karena adanya SKMHT tersebut sebagai akibat adanya jaminan yang digunakan dalam dunia usaha, khususnya jika benda yang dijadikan jaminan berupa tanah atau benda yang ada di atas tanah sebagai akibat adanya jaminan utang piutang atau kredit melalui prinsip dasar adanya kehati-hatian dalam pemberian kredit dan utang harus dilunasi. Hal ini sesuai dengan Pasal 1131 KUHPerdara yang menegaskan; bahwa semua harta kekayaan debitur baik yang ada maupun yang akan ada dikemudian hari dijadikan jaminan dalam pelunasan utang piutang pada kreditur.

Dalam praktik pemberian kredit, jaminan selalu menjadi faktor pertimbangan yang paling menentukan untuk dapat dikabulkannya permohonan kredit dari masyarakat (debitur). Kredit yang diberikan kepada debitur harus diamankan, dalam arti harus dapat dijamin pengembalian atau pelunasannya. Dalam rangka memberikan keamanan dan kepastian pengembalian kredit dimaksud, kreditur perlu meminta agunan untuk kemudian dibuatkan perjanjian pengikatannya. Menurut Johannes Ibrahim, bahwa dalam hubungannya dengan pemberian kredit, jaminan hendaknya dipertimbangkan mengingat dua faktor, yaitu:²⁷

- 1) *Secured*

²⁷ Johannes Ibrahim, 2004, Cross Default dan Cross Collateral sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah, PT. Refika Aditama, Bandung, hlm. 71.

Artinya jaminan kredit dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal, sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan. Jika di kemudian hari terjadi wanprestasi dari debitur, maka pemberi kredit memiliki kekuatan yuridis untuk melakukan tindakan eksekusi.

2) *Marketable*

Artinya jaminan tersebut bila hendak dieksekusi dan segera dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh kewajiban debitur. Dengan mempertimbangkan kedua faktor di atas, jaminan yang diterima oleh bank dapat meminimalkan risiko dalam penyaluran kredit sesuai dengan prinsip kehati-hatian. Dengan demikian, betapa pentingnya keberadaan jaminan dalam pemberian kredit. Apabila debitur tidak dapat melunasi kredit sesuai dengan perjanjian, maka hak kebendaan yang dijadikan jaminan kredit oleh kreditur akan dieksekusi untuk memenuhi pembayaran utang debitur yang bersangkutan.

d. Teori Penegakan Hukum

Menurut Jimly Asshiddiqie, penegakan hukum adalah proses dilakukannya upaya untuk tegaknya atau berfungsinya norma-norma hukum secara nyata sebagai pedoman perilaku dalam lalu lintas atau hubungan-hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan

bernegara. Ditinjau dari sudut subjeknya, penegakan hukum itu dapat dilakukan oleh subjek yang luas dan dapat pula diartikan sebagai upaya penegakan hukum oleh subjek dalam arti yang terbatas atau sempit.

Dalam arti luas, proses penegakan hukum itu melibatkan semua subjek hukum dalam setiap hubungan hukum. Siapa saja yang menjalankan aturan normatif atau melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu dengan mendasarkan diri pada norma aturan hukum yang berlaku, berarti dia menjalankan atau menegakkan aturan hukum. Dalam arti sempit, dari segi subjeknya itu, penegakan hukum itu hanya diartikan sebagai upaya aparaturnya penegakan hukum tertentu untuk menjamin dan memastikan bahwa suatu aturan hukum berjalan sebagaimana seharusnya.²⁸

Penegakan hukum adalah kegiatan menyasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan dalam kaidah-kaidah, pandangan-pandangan yang mantap dan menegawantahkannya dalam sikap, tindak sebagai serangkaian penjabaran nilai tahap akhir untuk menciptakan kedamaian pergaulan hidup.²⁹

Hal di atas berarti, bahwa penegakan hukum merupakan pengayoman kepada hak asasi manusia sebagai akibat kerugian yang ditimbulkan orang lain dan diberikan kepada masyarakat agar mereka

²⁸ Jimly Asshiddiqie, 2005, *Hukum Tata Negara dan Pilar-pilar Demokrasi*, Konstitusi Press, hlm. 35.

²⁹ Soerjono Soekanto, 1983, *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia*, UI-Press, Jakarta, hlm. 3.

dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Menurut J.C.T. Simorangkir, yang dimaksudkan dengan hak adalah kekuasaan atau wewenang yang dimiliki seseorang untuk mendapatkan atau berbuat sesuatu.³⁰ Hak juga erat kaitannya dengan izin atau kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang.³¹

F. Metode Penelitian

Penelitian tesis hukum ini merupakan sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten melalui proses penelitian tersebut, untuk itu perlu diadakan analisis terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif yaitu menggunakan data sekunder sebagai sumber utama dan walaupun ada data lapangan, data tersebut tidak lebih hanya sekedar merupakan data penunjang bagi data sekunder. Sedangkan sifat dari penelitiannya sendiri bersifat deskriptif analisis.

Melalui penelitian yang demikian diharapkan diperoleh gambaran yang komprehensif mengenai perlindungan hukum terhadap masyarakat

³⁰ J.C.T. Simorangkir, Rudy T. Erwin, J.T. Prasetyo, 2005, Kamus Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 60.

³¹ C.S.T. Cansil, 1989, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hlm. 119-120.

dalam pembuatan akta Notaris khususnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian yang dilakukan penulis bersifat deskriptif analisis. Penelitian deskriptif adalah jika penelitian bertujuan untuk menggambarkan secara cermat karakteristik dari fakta-fakta (individu, kelompok atau keadaan), dan untuk menentukan frekuensi sesuatu yang terjadi. Lebih lanjut dikatakan, bahwa penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan detesis yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan.

3. Metode Pengumpulan Data

Studi kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data yang dianggap relevan untuk dijadikan bahan dalam menulis tesis ini dengan menggunakan dasar penelitian kepustakaan yang terdiri dari:

a. Data Sekunder Meliputi:

1) Bahan Hukum Primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat.

Dalam hal ini bahan-bahan tersebut mencakup:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP);
- b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Undang-Undang Hak Tanggungan;
- d) Hukum Pembuktian dan Daluarsa;
- e) Pokok-Pokok Hukum Perikatan;

- f) Hukum Perjanjian;
 - g) Studi Notaris dan Serba-Serbi Praktek Notaris.
- 2) Bahan atau sumber hukum sekunder yaitu bahan-bahan pustaka yang berisi dan penjelasan tentang bahan hukum primer yang berisi pengetahuan ilmiah yang baru atau mutakhir, atau pengetahuan baru tentang fakta yang diketahui maupun mengenai gagasan atau ide, mencakup: buku-buku hasil penelitian dan karya ilmiah bidang hukum.
- 3) Bahan atau sumber hukum tersier (penunjang) yaitu meliputi Kamus Hukum dan Ensiklopedia.
- b. Data Primer Meliputi:

Data primer dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh di lapangan antara lain dari nara sumber yang relevan dan berkompeten dengan permasalahan penelitian tesis ini.

4. Analisis Data

Bertolak dari jenis dan sumber data di atas, maka teknik pengumpulan data yang ditempuh dalam penelitian ini adalah:

- a. Studi pustaka, yakni penelitian terhadap berbagai data sekunder yang diperoleh dari buku-buku literatur dan bahan-bahan hukum yang relevan dengan objek penelitian, yaitu tentang perlindungan hukum terhadap masyarakat dalam pembuatan akta Notaris khususnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

- b. Wawancara, yakni untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung kepada nara sumber-nara sumber yang berkompeten, yaitu Perbankan, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).Selaku pembuat akta SKMHT.

5. Teknis Analisis Data

Analisis data dalam penulisan tesis ini dilakukan dengan metode analitis yuridis kualitatif. Pendekatan kualitatif akan menghasilkan data deskriptif, yaitu menggambarkan mengenai keadaan atau perilaku nyata dari objek penulisan secara utuh secara sehingga peneliti dapat memahami, mengerti dan pada akhirnya menjelaskan setiap gejala yang diteliti.

Analisa data dilakukan secara yuridis kualitatif hal ini bertolak dari maksud penelitian yang tidak hanya untuk menggambarkan atau menjelaskan data analisis saja, melainkan juga mengungkapkan realitas aspek hukum yang ideal dan diharapkan dalam perlindungan hukum terhadap masyarakat dalam pembuatan akta Notaris khususnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

G. Jadwal Penelitian

Penelitian dilakukan berdasarkan tahapan-tahapan yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi di lapangan sebagai berikut:

Nomor	Kegiatan	Lama Kegiatan
1	Persiapan	1 Minggu
2	Pengumpulan Data	4 Minggu
3	Pengolahan Data	3 Minggu

4	Analisis Data	4 Minggu
5	Penyusunan Laporan	2 Minggu

H. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan penelitian ini diperoleh setelah dilakukan analisis kemudian disusun dalam bentuk laporan akhir dengan penulisan sistematika penulisannya sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN, berisi tentang uraian latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA, berisi tentang uraian notaris yang terdiri dari pengertian notaris, sejarah notaris, tugas dan wewenang notaris. Akta Notaris yang terdiri dari pengertian akta, pengertian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), bagian-bagian akta notaris yang terdiri atas kepala akta, komparisi, preamisse atau preaemisse, isi akta, akhir akta dan peresmian akta. Tinjauan umum tentang perjanjian yang terdiri dari pengertian perjanjian, syarat sahnya perjanjian, serta saat dan tempat lahirnya perjanjian.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, yang menguraikan tentang pelaksanaan penandatanganan akta notaris yang meliputi prosedur penandatanganan akta, serta keautentikan akta. Syarat sahnya akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang dibuat oleh notaris yang meliputi syarat surat kuasa membebaskan hak

tanggungan, surat kuasa membebankan hak tanggungan dalam perjanjian kredit pemilikan rumah, serta tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan dan hapusnya hak tanggungan. Dan faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya eksekusi hak tanggungan yang meliputi faktor terjadinya eksekusi serta upaya perlindungan hukum.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN, memuat tentang kesimpulan dari pada pembahasan yang telah diuraikan dan disertai saran-saran sebagai rekomendasi berdasarkan temuan-temuan yang diperoleh dalam penelitian.