

ABSTRAK

Mekanisme penandatanganan akta notariil tidak hanya terbatas pada persoalan bahwa akta tersebut harus ditandatangani, namun penandatanganan akta tersebut juga harus dihadapan notaris sebagaimana telah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUJN. Tujuan Penelitian ini adalah untuk menganalisis ketentuan pembebanan hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang yang berlaku saat ini, faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya perpanjangan akta kuasa membebankan hak tanggungan, dan akibat hukum dari penandatanganan perpanjangan akta kuasa membebankan hak tanggungan yang dibuat oleh notaris tanpa menghadirkan kembali para pihak.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris, yaitu pengumpulan data menggunakan teknik *interview*, maka dalam mengumpulkan data-data dari hasil wawancara dan observasi yang berkenaan dengan akibat hukum penandatanganan perpanjangan akta kuasa membebankan hak tanggungan yang dibuat oleh notaris tanpa menghadirkan kembali para pihak. Teori hukum yang digunakan dalam penelitian ini, antara lain : teori kepastian hukum, teori pertanggungjawaban, teori kewenangan.

Kesimpulan pada penelitian ini adalah bahwa ketentuan mengenai hak tanggungan baik berupa obyek hak tanggungan, penerima hak tanggungan, pendaftaran hak tanggungan dan hapusnya hak tanggungan telah diatur sepenuhnya dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya perpanjangan akta kuasa membebankan hak tanggungan, yaitu lambatnya proses pendaftaran seperti pengecekan sertipikat, pendaftaran hapusnya hak tanggungan (*roya*) dari penerima hak tanggungan sebelumnya, pendaftaran peralihan hak bilamana ada proses jual beli sebelumnya, dan lain sebagainya di Kantor Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang setempat, lamanya validasi pajak di Kantor Dinas Pendapatan Daerah (Dipenda) setempat bilamana ada proses peralihan hak jual beli/waris/hibah sebelumnya, tidak sesuainya Standar Prosedur Pelayanan (SOP) pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional/Agraria dan Tata Ruang setempat, serta penandatanganan perpanjangan akta kuasa membebankan hak tanggungan yang dibuat oleh notaris tanpa menghadirkan kembali para pihak berakibat hukum bahwa akta yang dibuat oleh notaris tersebut hanya mempunyai kekuatan hukum sebagai akta dibawah tangan karena tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUJN.

Kata Kunci : Akta Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Notaris, dan Para Pihak.

ABSTRACT

The mechanism of signing notarial deeds is not limited to the matter that the deed has to be signed but it tends to the matter that the signing of the deed has to also be executed before a notary as stipulated in Article 16 paragraph (1) of the UUJN. The objective of this study is to analyze the provisions concerning the right of dependents in the form of the object of mortgage, are the factors behind the extension of the power of attorney to impose the right of liability and the legal consequences of the signing of the extension of the power of attorney imposes a mortgage made by the notary without bringing the parties back together.

The research method applied in this research is empirical juridical approach that is a data collection method gained by interviewing the respective resource persons. Hence the data is gained by collecting the result of interview and the observation with respect to the legal consequences of mortgage deed prolongation signature created by a notary without presenting the parties. The legal theories applied in this research are among others; the theory of legal of certainty, theory of accountability and theory of authority.

The conclusion of this research are the provisions concerning the right of dependents in the form of the object of mortgage, the recipient of the dependent rights, the registration of mortgage rights and the abolition of the mortgage rights has been fully regulated in Law No. 4 of 1996 on the Rights of Dependent, the background factors the extension of the power of attorney imposes the right of dependents, namely the slow process of registration such as checking the certificate, the registration of the removal of the rights of the dependent (roya) from the previous recipient, the transfer of rights when there is a previous sale and purchase process in the Office of the National Land Agency / Agrarian and The local duration of validation of taxes at the local Regional Revenue Office when there is a process of transitioning rights / previous heirs / grants, incompatibility of Service Provision Standards (SOP) of land registration at the local Land Office / Agrarian and Spatial Planning Office , and the extension of the power of attorney imposes the right of responsibility made by the notary without bringing the parties back to the law that the deed made by the notary only has the force of law as a deed under hand because it is not in accordance with the provisions of Article 16 paragraph (1) UUJN.

Keywords : *Mortgage Deed Prolongation, Notary, and The Parties.*