

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Kehadiran notaris semakin penting bagi masyarakat Indonesia saat ini yang perekonomiannya terus berkembang. Masyarakat menggunakan jasa notaris untuk memberikan kepastian hukum dalam bidang perikatan maupun perjanjian. Fakta yang tidak terbantahkan adalah seiring pertumbuhan ekonomi dengan menjamurnya perbankan hingga ke pelosok daerah membutuhkan notaris sebagai pejabat pembuat akta autentik yang tidak dapat diabaikan. Artinya peran notaris bagi negara, keberadaannya adalah sebuah keharusan dan dibutuhkan untuk membantu negara dalam bidang hukum privat maupun administrasi negara, khususnya berkaitan dengan kepastian hukum dibidang perikatan dan perjanjian. Kepastian hukum menjadi ruh ekonomi, khususnya berkaitan dengan pemilik dan pengguna modal. Kompleksitas pekerjaan dan persoalan, serta resiko yang dihadapi membutuhkan kepastian hukum dari kehadiran akta autentik yang dibuat notaris.<sup>1</sup>

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.<sup>2</sup> Notaris dalam melakukan tugasnya didasari oleh peraturan perundang-undangan yang saat

---

<sup>1</sup> Widhi Handoko, Dr. SH, S.pN, *Dominasi Negara Terhadap Profesi Notaris Antara Ide dan Realitas*, (Bogor: Roda Publikasi Kreasi, 2019), hal. 36.

<sup>2</sup> Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No.30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

ini mengacu pada Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014. Ini berarti Notaris merupakan jabatan yang diberikan kepada seseorang yang mempunyai kewenangan utama untuk membuat akta autentik atas permintaan para pihak. Istilah “pejabat umum” dapat diartikan sebagai pejabat yang diangkat oleh pemerintah serta memiliki kewenangan tertentu dalam suatu lingkungan pekerjaan yang tetap yang berkaitan dengan pelayanan terhadap masyarakat. Kewenangan Notaris sebagai pejabat umum merupakan kewenangan sebatas apa yang diberikan oleh undang-undang yang mengatur mengenai jabatan Notaris.<sup>3</sup>

Notaris disebut sebagai pejabat umum, namun Notaris bukanlah pegawai negeri sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kepegawaian. Notaris terikat dengan jabatan pemerintah. Notaris tidak menerima gaji dan pensiun dari pemerintah, tetapi memperoleh gaji dari honorarium atau *fee* dari kliennya.<sup>4</sup>

Ada dua pandangan terhadap profesi ini. Pertama sebagai pengesah dokumen. Dia memverifikasi arsip, jika benar maka akan distempel sebagai tanda dokumen tersebut terverifikasi. Fenomena semacam ini terjadi di negara-negara yang menerapkan sistem *common law* seperti Inggris, Malaysia, dan Singapore. Sedangkan di Indonesia, notaris menjalankan fungsi yang lebih strategis. Notaris diposisikan sebagai pihak yang berkewajiban memberikan pelayanan hukum privat atau keperdataan, membuat akta

---

<sup>3</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*, (Bandung: Refika Aditama, 2019), hal. 16.

<sup>4</sup> Ngadino, Dr. SH. MH., *Tugas dan Tanggungjawab Jabatan Notaris di Indonesia*, (Semarang: Universitas PGRI Semarang Press, 2019), hal. 4.

otentik dengan ciri berkekuatan hukum. Ini diterapkan di negara-negara penganut hukum sipil seperti Belanda dan Prancis.<sup>5</sup>

Notaris menjalankan sebagian kekuasaan negara dalam bidang hukum perdata untuk melayani kepentingan rakyat yang memerlukan bukti atau dokumen hukum berbentuk akta autentik yang diakui oleh negara sebagai bukti yang sempurna. Otentisitas akta notaris bukan pada kertasnya, akan tetapi akta yang dimaksud dibuat di hadapan notaris sebagai pejabat umum dengan segala kewenangannya atau dengan perkataan lain akta yang dibuat Notaris mempunyai sifat autentik, bukan karena undang-undang menetapkan sedemikian akan tetapi oleh karena akta itu dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum. Notaris ini merupakan simbol keamanan dalam hukum (perdata).<sup>6</sup>

Akta adalah suatu surat yang di tandatangani, memuat keterangan tentang kejadian-kejadian yang merupakan dasar dari suatu perjanjian. Pasal 1867 KUHPerdata menyatakan: “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan di bawah tangan.” Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka terdapat dua macam akta yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan.<sup>7</sup> Akta yang dibuat oleh notaris mempunyai peranan penting dalam menciptakan kepastian hukum di dalam setiap hubungan hukum, sebab akta notaris bersifat autentik, dan merupakan alat

---

<sup>5</sup> Widhi Handoko, . *Op. Cit.* hal. 2

<sup>6</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan* Buku Ketiga, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015), hal. 144.

<sup>7</sup> Dimas Agung Prastomo, Akhmad Khisni, Akibat Hukum Akta Di Bawah Tangan Yang Dilegalisasi Oleh Notaris, *Jurnal Akta*, vol. 4, No.4 Desember, 2017. <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/viewFile/2519/1881>, diakses 3 Maret 2021.

bukti terkuat dalam setiap perkara yang terkait dengan akta notaris tersebut. Kekuatan akta notaris sebagai alat bukti terletak pada kekhasan karakter pembuatnya, yaitu notaris sebagai pejabat umum yang secara khusus diberi wewenang untuk membuat akta.<sup>8</sup>

Pembuatan akta otentik tertentu ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Pembuatan akta demikian tidak saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak yang berkepentingan demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan. Tujuan yang akan dicapai dari keberadaan lembaga notariat adalah untuk menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi masyarakat dalam lalu lintas hukum kehidupan masyarakat. Akta autentik yang pada hakekatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada notaris. Notaris punya kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta notaris tersebut sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya, sehingga menjadi jelas isi akta notaris tersebut, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan

---

<sup>8</sup> Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hal. 7.

akta. Dengan demikian para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta yang akan ditandatanganinya.

Kewenangan Notaris dalam jabatannya bersumber pada undang-undang. Kewenangan Notaris dalam jabatannya sebagai pejabat umum tersebut diatur dalam Pasal 15 UU No. 30/2004 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 2/ 2014, yang menyatakan sebagai berikut:

1. Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
  - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
  - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
  - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
  - f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
  - g. Membuat akta risalah lelang.
3. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Di sini jelas, bahwa kewenangan notaris sebagai pejabat umum merupakan kewenangan sebatas apa yang diberikan oleh undang-undang yang mengatur mengenai jabatan notaris.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hal. 77-78.

Pembangunan yang sedang giat dilaksanakan oleh Pemerintah, pada hakikatnya merupakan salah satu usaha untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat. Salah satu cara untuk meningkatkan taraf hidup adalah dengan mengembangkan perekonomian dan perdagangan melalui peran perbankan dalam penyaluran kredit. Dalam menunjang usahanya para pengusaha baik pengusaha kecil, menengah maupun besar bahkan perorangan membutuhkan tambahan dana. Tambahan dana tersebut salah satunya dilakukan dengan cara mengajukan pinjaman kredit pada bank. Fasilitas kredit dapat dimanfaatkan oleh para pengusaha maupun masyarakat umum yang dapat berasal dari lembaga keuangan bank maupun non bank untuk meningkatkan kapasitas usahanya.

Ketentuan dalam Undang-Undang Perbankan menyebutkan bahwa “kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.<sup>10</sup> Mengingat pentingnya kepastian akan tersalurkannya dana tersebut, sudah semestinya perlu adanya jaminan yang memadai dalam memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang berkepentingan. Oleh sebab itu perlu diatur keterkaitan pihak-pihak tersebut ke dalam suatu peraturan yang berimbang, dimana dalam hal

---

<sup>10</sup> Ketentuan Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

ini secara khusus diatur di dalam Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Sejak lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, suatu hak tanggungan obyek yang dijadikan jaminan berupa tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan (HT) adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Ini berarti Hak Tanggungan merupakan suatu bentuk dari jaminan pelunasan utang.<sup>11</sup> Sejak diberlakukannya Undang-Undang Hak Tanggungan ini sangat berarti dalam menciptakan unifikasi hukum Tanah Nasional, khususnya di bidang hak jaminan atas tanah.

Membebaskan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu pertama pemberi Hak Tanggungan datang langsung untuk memberikannya dihadapan PPAT dengan menandatangani langsung APHT, kedua membebaskan Hak Tanggungan dengan menggunakan SKMHT sebagai dasar bertindak dalam pemberian Hak Tanggungan. Cara yang kedua digunakan apabila pemberi Hak tanggungan tidak dapat hadir langsung dihadapan PPAT.<sup>12</sup> Surat kuasa, pada umumnya merupakan surat yang berisi pelimpahan wewenang dari pemberi kuasa selaku pemilik kewenangan

---

<sup>11</sup> Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*. (Jakarta: Kencana, 2013), hal. 117.

<sup>12</sup> Made Oka Cahyadi Wiguna. "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Pengaruhnya Terhadap Pemenuhan Asas Publisitas Dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan" *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol 12, No 2 (2015). hal. 6. Url. <https://e-jurnal.peraturan.go.id/index.php/jli/issue/view/65>. Diakses 15 Maret 2021, pk1 10:30

kepada penerima kuasa, untuk melaksanakan kewenangan atau mewakili kepentingan dari pemilik kewenangan atau pemberi kuasa asal dalam suatu peristiwa tertentu.

SKMHT adalah singkatan dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Surat kuasa ini diberikan oleh pemberi hak tanggungan kepada kreditor sebagai penerima hak tanggungan untuk membebaskan hak tanggungan atas objek hak tanggungan. SKMHT ini merupakan surat kuasa khusus yang memberikan kuasa khusus kepada kreditor untuk membebaskan hak tanggungan. Surat ini wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT.<sup>13</sup>

Pembuatan SKMHT selain kepada notaris, ditugaskan juga kepada PPAT dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 4/1996 yang antara lain menyebutkan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT. Berdasarkan ketentuan tersebut, Notaris mempunyai kewenangan untuk membuat SKMHT dengan akta. Artinya SKMHT yang dibuat oleh Notaris tersebut harus dibuat dalam bentuk akta, namun praktiknya mengisi blangko/isian/formulir yang sudah disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).<sup>14</sup>

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) mengeluarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik

---

<sup>13</sup> Sayuna, Inche, "Problematika Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dari Dimensi: Subjek, Objek dan Kepentingan Yuridis", *Jurnal Reportorium Volume 1, Nomor 1, Januari-Juni 2014*, hal. 50. Url. <https://www.neliti.com/id/publications/212960/problematika-surat-kuasa-membebankan-hak-tanggungan-skmht-dari-dimensi-subjek-ob>. Diakses 15 Maret 2021, pkl 09:00

<sup>14</sup> Rachmadi Usman, Kewenangan Notaris Dalam Membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dengan Akta, *Jurnal Legislasi Indonesia Vol 15 No.3 - November 2018* : 223-235,

Indonesia Republik Indonesia (Perkaban) No. 8 Tahun 2012 yang menyatakan bahwa penyiapan dan pembuatan akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan bentuk dan tata cara pengisian dibuat sesuai lampiran peraturan ini. Pembuatan akta sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 95 ayat (1) dan (2) harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai dengan bentuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang disediakan.<sup>15</sup> Dalam lampiran tersebut hanya terlampir bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam bentuk Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak melampirkan bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam bentuk Akta Notaris.

Pembuatan dan penggunaan SKMHT tersebut didasarkan pada 2 (dua) alasan, sebagai berikut: *Pertama*, syarat subjektif yaitu: a). Pemberi HT tidak dapat hadir sendiri di hadapan notaris/PPAT untuk membuat APHT; b). Prosedur pembebanan HT panjang/lama; c). Biaya pembuatan HT cukup tinggi; d). Kredit yang diberikan jangka pendek; e). Kredit yang diberikan tidak besar/kecil; f). Debitor sangat dipercaya/bonafid. *Kedua*, syarat objektif yaitu: a). Sertipikat belum diterbitkan; b). Balik nama atas tanah pemberi HT belum dilakukan; c). Pemecahan/penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi HT; d). Roya/pencoretan belum dilakukan.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Republik Indonesia (Perkaban) No. 8 Tahun 2012.

<sup>16</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2004), hal. 147-148.

SKMHT harus mencantumkan secara jelas objek HT, jumlah utang dengan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitornya apabila debitor bukan pemberi HT. Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan HT ini sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi HT. SKMHT memberikan kedudukan yang kuat kepada kreditor, karena SKMHT tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir karena sebab apapun. Oleh karena itu, kreditor tidak perlu merasa khawatir akan kekuatan SKMHT, yang perlu diperhatikan adalah masa berlakunya SKMHT, sebab SKMHT gugur demi hukum bila masa berlakunya berakhir. Masa berlaku SKMHT tidak dapat diperpanjang oleh karena itu PPAT harus sungguh-sungguh memperhatikan dan memperhitungkan masa berlakunya SKMHT.<sup>17</sup>

Jangka waktu berlakunya SKMHT sebagai berikut :

1. SKMHT berlaku sampai dengan berakhirnya perjanjian pokok yaitu sebagai berikut:
  - a. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang diberikan kepada nasabah Usaha Mikro dan Usaha Kecil, dalam lingkup pengertian usaha produktif milik perorangan dan/atau badan usaha perorangan.
  - b. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang ditujukan untuk pengadaan perumahan yaitu:
    - 1) Kepemilikan atau perbaikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi); dan
    - 2) Kepemilikan atau perbaikan Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya.

---

<sup>17</sup> Mustofa. (2014). *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*. Yogyakarta: KaryaMedia. hal. 301.

- c. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman produktif lainnya dengan plafon sampai dengan Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).
2. SKMHT berlaku sampai 3 (tiga) bulan, terhadap hak atas tanah yang sertifikatnya sedang dalam masa pengurusan, dengan kriteria sebagai berikut:
    - a. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman produktif untuk Usaha Mikro/Usaha Kecil dengan plafon kredit Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).
    - b. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang ditujukan untuk pengadaan rumah toko oleh Usaha Mikro/Usaha Kecil dengan paling luas sebesar 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan paling luas sebesar 70 m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) dengan plafon kredit/ pembiayaan/pinjaman tidak melebihi Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang dijamin dengan hak atas tanah yang dibiayai pengadaannya dengan kredit/pembiayaan/pinjaman tersebut.<sup>18</sup>

Seorang notaris di dalam menjalankan jabatannya harus dapat bersikap profesional dengan dilandasi kepribadian yang luhur dengan senantiasa melaksanakan undang-undang sekaligus menjunjung tinggi kode etik profesinya yaitu Kode Etik Notaris. Berdasarkan Pasal 16 huruf a Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya disebut UUJN, seorang notaris diharapkan dapat bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Selain itu, notaris sebagai pejabat umum harus dapat mengikuti perkembangan hukum sehingga dalam memberikan jasanya kepada masyarakat, dalam membantu mengatasi dan memenuhi kebutuhan hukum yang terus berkembang dapat memberikan jalan keluar yang dibenarkan oleh hukum. Oleh karena itu, notaris dalam melaksanakan

---

<sup>18</sup> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu

tugasnya harus tunduk dan terikat dengan peraturan-peraturan yang ada, yaitu Undang-undang Jabatan Notaris, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Kode Etik Notaris dan Peraturan hukum lainnya.<sup>19</sup>

Kabupaten Indramayu merupakan salah satu kabupaten di daerah Jawa Barat. Diantara penduduknya adalah para pengusaha yang selalu berhubungan dengan lembaga keuangan bank untuk mencukupi kebutuhan permodalan dan menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk proses pencairan kredit. Begitupula Bank BPR Karya Remaja Indramayu hadir memberikan pelayanan terhadap kebutuhan masyarakat di bidang perbankan dalam rangka menunjang perekonomian masyarakat Indramayu.

Notaris dalam menjalankan tugas jabatan sehari-hari sebagai notaris ternyata tidak cukup hanya sebatas menguasai dan memahami ilmu hukum (kenotariatan) yang merupakan belantara ilmu tersebut, namun masih harus berhati-hati dan harus banyak mencari tahu adanya pengalaman-pengalaman notaris yang pernah terkana masalah (hukum) sebagai akibat dalam menjalani tugas jabatannya selaku notaris-PPAT.<sup>20</sup>

Berdasarkan uraian yang dikemukakan tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk mencoba mengkaji permasalahan dalam proposal penelitian ini dengan memberi judul: PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP

---

<sup>19</sup> Putri A.R, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris*, cet. 1, (Medan: Sofmedia, 2011), hal. 5.

<sup>20</sup> Mulyoto, Dr, SH, M.Kn, *Pertanggung Jawaban Notaris-PPAT Dalam Menjalankan Tugas Jabatannya*. (Yogyakarta: Cakrawala Media, 2019). hal. vi

AGUNAN TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT PADA BANK BPR  
KARYA REMAJA KABUPATEN INDRAMAYU.

**B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana peran Notaris dalam pembuatan akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan terhadap agunan tanah yang belum bersertipikat pada Bank BPR Karya Remaja Kabupaten Indramayu ?
2. Bagaimana hambatan yang dihadapi Notaris dan upaya solusi dalam pembuatan akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan terhadap agunan tanah yang belum bersertipikat pada Bank BPR Karya Remaja Kabupaten Indramayu ?
3. Bagaimana pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan oleh Notaris dan prakteknya terhadap agunan tanah yang belum bersertipikat pada Bank BPR Karya Remaja Kabupaten Indramayu ?

**C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis peran Notaris dalam pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan terhadap agunan tanah yang belum bersertipikat pada Bank BPR Karya Remaja Kabupaten Indramayu.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan yang dihadapi Notaris dan upaya solusi dalam pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan terhadap agunan tanah yang belum bersertipikat pada Bank BPR Karya Remaja Kabupaten Indramayu.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan oleh notaris dan prakteknya terhadap agunan tanah yang belum bersertipikat pada Bank BPR Karya Remaja Kabupaten Indramayu.



#### **D. Manfaat Penelitian**

Melalui Penelitian yang dilakukan ini, maka diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis:

## **1. Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk meningkatkan dan mengembangkan wawasan keilmuan hukum normatif, dan pengetahuan informasi yang bermanfaat bagi pengembangan disiplin ilmu hukum pada umumnya dan hukum khususnya di bidang ilmu Kenotariatan, Hukum Pertanahan dan yang berhubungan dengan peraturan-peraturan mengenai penerapan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 terkait tentang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) serta yang berkaitan langsung dengan peranan notaris dalam pembuatan akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap agunan tanah yang belum bersertipikat.

## **2. Manfaat Praktis**

### **a. Bagi Penulis**

Memperluas wawasan dan mendalami lebih jauh tentang ilmu hukum khususnya bidang kenotariatan terkait dengan peranan notaris dalam pembuatan akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap agunan tanah yang belum bersertipikat.

### **b. Bagi Masyarakat**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan dan informasi yang berguna kepada masyarakat terkait dengan peranan notaris dalam pembuatan akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap agunan tanah yang belum bersertipikat, dan kendala-kendala

yang dihadapinya sehingga masyarakat mengetahui proses pemberian kredit sesuai dengan aturan dan peraturan yang berlaku.

c. Bagi Notaris,

Sebagai masukan dan informasi untuk dapat memahami tugas dan kewenangan notaris dalam pembuatan akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap Agunan tanah yang belum bersertipikat beserta kendala-kendalanya.

d. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini kiranya dapat dijadikan sebagai referensi dan sumbangan pemikiran bagi pemerintah, khususnya bagi pembuat Undang-Undang mengenai ketentuan yang mengatur tentang Hak Tanggungan atas tanah dan kewenangan notaris untuk membuat Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

## **E. Kerangka Konseptual**

Kerangka konseptual adalah menjelaskan konsep judul penelitian yang diangkat. Yakni berupa definisi-definisi dari kata-kata variabel atau kata kunci di dalam judul tesis, maupun rangkaian kata-kata untuk dijelaskan

maksudnya oleh penulis, sehingga makna dan maksud judul itu dapat dipahami dan diketahui secara jelas.<sup>21</sup>

Adapun konsep-konsep yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

## 1. Peran

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan peran sebagai pemain sandiwara (film), atau perangkat tingkah yang diharapkan dimiliki oleh orang yang berkedudukan dalam masyarakat.<sup>22</sup> Dalam bahasa Inggris peran disebut “*role*” yang definisinya adalah “*person’s task or duty in undertaking*”, artinya “tugas atau kewajiban seseorang dalam suatu usaha atau pekerjaan”. Peran diartikan sebagai perangkat tingkah yang diharapkan dimiliki oleh orang yang berkedudukan dalam masyarakat. Sedangkan peranan merupakan tindakan yang dilakukan oleh seorang dalam suatu peristiwa.<sup>23</sup>

Sedangkan menurut Soerjono Soekanto, peran merupakan aspek dinamis kedudukan (status), apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, maka ia menjalankan suatu peranan. Sedangkan status merupakan sekumpulan hak dan kewajiban yang dimiliki seseorang apabila seseorang melakukan hak-hak dan kewajiban kewajiban sesuai kedudukannya, maka ia menjalankan suatu fungsi.

---

<sup>21</sup> Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, *Pedoman Penulisan Tesis Program Magister (S-2) Kenotariatan (M.Kn)*, (Semarang, 2020), hal.11.

<sup>22</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), <https://kbbi.web.id/peran>, diakses tanggal 20 Maret 2021, Pkl. 09.20. WIB.

<sup>23</sup> Syamsir, Torang, *Organisasi & Manajemen (Perilaku, Struktur, Budaya & Perubahan Organisasi)*, (Bandung: Alfabeta, 2014), hal. 86.

Hakekatnya peran juga dapat dirumuskan sebagai suatu rangkaian perilaku tertentu yang ditimbulkan oleh suatu jabatan tertentu.<sup>24</sup>

## 2. Notaris

Notaris berasal dari kata *nota literaria notarius* yang berarti tanda tulisan atau karakter yang dipergunakan untuk mencatat atau mendeksripsikan perkataan seseorang.<sup>25</sup> Notaris adalah pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta autentik dan kewenangan lain yang ditentukan undang-undang.<sup>26</sup> Sedangkan kewenangan notaris sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 15 ayat (1) dan (2) yaitu:

- (1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
  - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;

---

<sup>24</sup> Soerjono Soekanto, *Teori Peranan*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2002), hal. 243.

<sup>25</sup> Widhi Handoko, *Op. Cit.* hal. 1

<sup>26</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Pasal 1 ayat (1) tentang Jabatan Notaris

- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f. Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. Membuat Akta risalah lelang

### 3. Akta

Akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>27</sup> Sedangkan akta dibagi lebih lanjut menjadi akta otentik dan akta di bawah tangan. Membuat akta otentik inilah pekerjaan pokok sekaligus wewenang notaris.<sup>28</sup> Ketentuan pasal 1 ayat (7) dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa Akta Notaris adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris berdasarkan bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang ini.

### 4. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah persetujuan dengan nama seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain untuk membebankan hak tanggungan.<sup>29</sup> Sedangkan Made Oka Cahyadi Wiguna mendefinisikan SKMHT sebagai Surat atau Akta yang berisikan pemberian kuasa yang diberikan oleh Pemberi Agunan/Pemilik Tanah

---

<sup>27</sup> Ngadino, *Op.Cit.* hal. 78

<sup>28</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, cet. 2, (Yogyakarta: UII Press, 2010), hal. 17.

<sup>29</sup> Djaja S. Meliala, *Pemberi Kuasa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Bandung: Tarsito, 1997), hal 117.

(Pemberi Kuasa) kepada Pihak Penerima Kuasa untuk mewakili Pemberi Kuasa guna melakukan pemberian Hak Tanggungan kepada Kreditor atas tanah milik Pemberi Kuasa.<sup>30</sup>

Pasal 15 ayat (1) UU No. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah telah menentukan bahwa " Surat Kuasa Untuk Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT. Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT tersebut, jelas bahwa pemberian kuasa dalam rangka pemberian Hak Tanggungan (SKMHT) harus dibuat dengan akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris atau PPAT. Sudah tentu Notaris atau PPAT yang dimaksud dalam Pasal 15 ayat 1 UUHT tersebut adalah Notaris atau PPAT yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia yaitu Notaris atau PPAT di Indonesia.

## 5. Agunan

Agunan adalah jaminan material, surat berharga, garansi resiko yang disediakan oleh debitur untuk menanggung pembayaran kembali suatu kredit, apabila debitur tidak dapat melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.<sup>31</sup> Agunan dalam terminologi hukum perbankan didefinisikan dalam Pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan sebagai suatu “jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada Bank

---

<sup>30</sup> Made Oka Cahyadi Wiguna, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Dan Pengaruhnya Terhadap Pemenuhan Asas Publisitas Dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan, **Jurnal Legislasi Indonesia**, <https://E-Jurnal.Peraturan.Go.Id/Index.Php/Jli/Article/View/122>, Diakses 30 Maret 2021, Pkl.20.00

<sup>31</sup> Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012), hal. 286.

(Kreditur) dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah”. Agunan hanya salah satu syarat yang diharuskan dalam pemberian fasilitas kredit selain bank juga harus menilai watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha dari nasabah debitur.

## 6. Tanah

Pengertian tanah menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia dapat diartikan : a). Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. b). Keadaan bumi di suatu tempat. c). Permukaan bumi yang diberi batas. d). Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, batu cadas, dll).<sup>32</sup> Sedangkan yang dimaksud tanah sesuai ketentuan Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah permukaan bumi, yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, sehingga menjadi kewajiban setiap orang untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis karena tanah selain itu bermanfaat pula bagi pelaksanaan pembangunan namun tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), <https://kbbi.web.id/tanah>, diakses tanggal 22 Maret 2021, Pkl. 10.20 WIB.

<sup>33</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Cet. II (Jakarta, Sinar Grafika, 1988), hal. 23.

## 7. Sertipikat

Sertipikat tanah adalah salinan buku tanah dan salinan surat ukur yang kemudian dijilid dan disampul yang bentuknya ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan. Sertipikat tanah yang diberikan tersebut adalah akibat adanya perbuatan hukum pendaftaran hak atas tanah.<sup>34</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tanggal 8 Juli 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khusus Pasal 1 ayat (2) yang menyatakan: “Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang Pokok Agraria, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik oleh satuan rumah susun dan hak tanggung yang masing-masing dibukukan, dan buku tanah yang bersangkutan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

## 8. Bank

Bank adalah suatu jenis lembaga keuangan yang melaksanakan berbagai macam jasa, seperti memberikan pinjaman, mengedarkan mata uang, pengawasan terhadap mata uang, bertindak sebagai tempat penyimpanan benda-benda berharga, membiayai usaha perusahaan-perusahaan.<sup>35</sup> Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan bahwa Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat

---

<sup>34</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan, Pemberian Hak Atas Tanah, Sertifikat dan Permasalahannya*, (Jakarta: Pustaka Nasional, 2003). hal. 58.

<sup>35</sup> A. Abdurrachman, *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan Perbankan*. (Jakarta, PT. Pradya Paramitya, 2014), hal.6.

dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

## **F. Kerangka Teori**

### **1. Teori Kepastian Hukum**

Pasal 28 huruf D ayat (1) UUD 1945 menyatakan bahwa, “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.” Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.<sup>36</sup>

Asas kepastian hukum merupakan suatu asas yang menurut Gustav Radbruch termasuk ke dalam nilai dasar hukum. Asas ini pada pokoknya mengharapkan dan mewajibkan hukum dibuat secara pasti dalam bentuk yang tertulis. Keberadaan asas ini menjadi penting karena akan menjamin kejelasan dari suatu produk hukum positif yang ada.<sup>37</sup> Dalam pembentukan aturan hukum, terbangun asas yang utama agar tercipta suatu kejelasan terhadap peraturan hukum, asas tersebut ialah kepastian hukum. Gagasan mengenai asas kepastian hukum ini awalnya diperkenalkan oleh Gustav Radbruch yang menjelaskan bahwa bahwa di dalam hukum terdapat 3 (tiga)

---

<sup>36</sup> CST Kansil et. al., Kamus Istilah Aneka Hukum, (Jakarta, 2009), hal. 385.

<sup>37</sup> Mario Julyano, Aditya Yuli Sulistyawan, Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum, *Jurnal Crepido*, Vol. 01, No. 01, Juli 2019. <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/crepido/>, diakses 1 April 2021

nilai dasar, yakni: (1) Keadilan; (2) Kemanfaatan; dan (3) Kepastian Hukum.<sup>38</sup>

Tugas dari hukum juga yaitu menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan yang ada dalam masyarakat. Jika tidak adanya kepastian hukum yang jelas maka masyarakat akan bertindak sewenang-wenang pada sesamanya karena beranggapan bahwa hukum itu tidak pasti dan tidak jelas. Kepastian hukum itu sendiri juga menjadi dasar dari perwujudan asas legalitas.<sup>39</sup>

Secara normatif suatu kepastian hukum adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan dan logis tidak menimbulkan benturan dan kekaburan norma dalam sistem norma satu dengan yang lainnya. Kekaburan norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan hukum, dapat terjadi multi tafsir terhadap sesuatu dalam suatu aturan.<sup>40</sup>

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu : *Pertama*, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. *Kedua*, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. *Ketiga*, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di

---

<sup>38</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012), hal. 45

<sup>39</sup> E. Utrecht, *Pengertian dalam Hukum Indonesia*. Cet. Ke-6, (Jakarta, Balai Buku Ichtiar, 1959), hal. 26.

<sup>40</sup> Sudargo Gautama, *Pengertian tentang Negara Hukum*, (Yogyakarta, Liberty, 1973), hal. 9.

samping mudah dilaksanakan. *Keempat*, hukum positif tidak boleh mudah diubah.<sup>41</sup> Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri.

Digunakannya teori tentang kepastian hukum sebagaimana dimaksudkan, hal ini sesuai dengan judul dan permasalahan yang telah dirumuskan yang berkaitan dengan proses pembuatan SKMHT oleh Notaris menurut aturan UU No. 4 tahun 1996, UU No. 2 Tahun 2014, dan 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, serta tidak menjadikan keraguan bagi para pihak atau masyarakat tentang keabsahannya.

## 2. Teori Kewenangan

Kata kewenangan berasal dari kata dasar wewenang yang diartikan sebagai hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dimiliki untuk melakukan sesuatu. Kewenangan adalah kekuasaan formal, kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang atau dari kekuasaan eksekutif administrasi. Menurut Ateng Syafrudin Ada perbedaan antara pengertian kewenangan dengan wewenang, kewenangan (*authority*) adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang,

---

<sup>41</sup> Gustav Radbruch, *Einfuehrung in Die Rechtswissenschaft*, (Stuttgart, Koehler Verlag, 1961), hal. 36.

sedangkan wewenang hanya mengenai suatu bagian tertentu saja dari kewenangan.<sup>42</sup>

Tanpa membedakan secara teknis mengenai istilah wewenang dan kewenangan, Indoharto berpendapat dalam arti yuridis : pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.<sup>43</sup> Konsep teori kewenangan menurut Philipus M. Hadjon bahwa setiap tindakan pemerintah disyaratkan harus bertumpu atas kewenangan yang sah. kewenangan diperoleh melalui tiga sumber yaitu; atribusi, delegasi, mandat. Kewenangan atribusi lazimnya digariskan melalui pembagian kekuasaan negara oleh undang-undang, kewenangan delegasi dan mandat adalah kewenangan yang berasal dari pelimpahan.<sup>44</sup>

Berdasarkan pemaparan dapat dilihat bahwa kewenangan yang dimiliki oleh notaris merupakan kewenangan atribusi yang berasal dari peraturan perundang-undangan. Notaris sebagai pejabat umum memperoleh kewenangan secara atribusi karena kewenangan tersebut diciptakan dan diberikan oleh UUD sendiri. Dalam UUD NRI 1945 pemberian wewenang kepada Notaris memang tidak diatur, namun sumber kewenangan Notaris ini berasal/diatur dalam UUD, sehingga dikatakan kewenangan Notaris

---

<sup>42</sup> Ateng Syafrudin, "Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab", *Jurnal Pro Justisia*, Edisi IV, 2000. Bandung: Universitas Parahyangan. hal. 22.

<sup>43</sup> Indrohato, *Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*, dalam Paulus Efindie Lotulung, *Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik*, (Bandung: Citra Aditya, 1994), hal. 65.

<sup>44</sup> Philipus M. Hadjon, *Hukum Administrasi Negara*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2001), hal.72.

diperoleh melalui atribusi dari UUJN. Hal tersebut menunjukkan bahwa segala kewenangan notaris adalah sah apabila dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku, yaitu dalam bentuk peraturan perundang-undangan.

Hal ini secara tegas dapat ditemukan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang berbunyi: “Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang”.

Teori kewenangan ini digunakan untuk membahas dan menganalisis masalah tentang kewenangan notaris dalam memberikan jasanya kepada para pihak. Dengan mengetahui wewenang tersebut dapat memberikan kejelasan mengenai pelaksanaan pertanggung jawaban dan sanksi hukum notaris atas akta autentik yang dibuatnya berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

## **G. Metode Penelitian**

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah. Metode juga berarti suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan

atau cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur.<sup>45</sup> Sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun, dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia. Penelitian dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah *research*, pada hakekatnya merupakan sebuah upaya pencarian lewat mencari dan meneliti (*search and research*) temuan-temuan baru, berupa pengetahuan yang benar yang dapat dipakai untuk menjawab suatu pertanyaan atau untuk memecahkan masalah. Dengan demikian metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melaksanakan penelitian.<sup>46</sup>

### 1. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian yang menitik beratkan perilaku individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum.<sup>47</sup> Penelitian yuridis dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan juga disebut penelitian kepustakaan. Penelitian empiris dilakukan dengan cara meneliti lapangan yang merupakan data primer.<sup>48</sup>

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris, yaitu dengan cara:

---

<sup>45</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: CV. Rajawali, 1993), hal. 6.

<sup>46</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 1995), hal. 6.

<sup>47</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2009), hal.1.

<sup>48</sup> M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 1.

1. Penelitian pustaka guna meneliti dan membahas peraturan-peraturan hukum mengenai kewenangan notaris dalam pembuatan akta SKMHT yang berlaku saat ini, dan dihubungkan dengan pelaksanaan penggunaan SKMHT terhadap agunan tanah yang belum bersertipikat pada bank BPR Karya Remaja Kabupaten Indramayu.
2. Penelitian lapangan guna meneliti dan menganalisis bagaimana praktek di lapangan pembuatan akta SKMHT terhadap agunan tanah yang belum bersertipikat pada bank BPR Karya Remaja Kabupaten Indramayu dengan cara pengamatan langsung (observasi) dan wawancara sehingga diperoleh kejelasan tentang hal yang diteliti.

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian yang dilakukan adalah menggunakan metode deskriptif analitis dengan pendekatan kualitatif. Penggunaan pendekatan ini disesuaikan dengan tujuan pokok penelitian, yaitu mendeskripsikan dan menganalisis mengenai peran notaris dalam pembuatan akta SKMHT terhadap agunan tanah yang belum bersertipikat pada bank BPR Karya Remaja Kabupaten Indramayu.

Penulis melakukan penelitian secara deskriptif analitis bertujuan mengurai fakta untuk memperoleh gambaran umum, tentang permasalahan yang ada, menganalisis dan meneliti fakta hukum untuk mengetahui bagaimana peran notaris dalam pembuatan akta SKMHT terhadap agunan tanah yang belum bersertipikat pada bank BPR Karya Remaja Kabupaten Indramayu.

### 3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini penulis menggunakan jenis data primer dan sekunder, yaitu sebagai berikut :

- 1). Data Primer, yaitu data yang di dapat dari lapangan, data diperoleh dari responden. Responden yaitu seseorang atau masyarakat yang memberikan jawaban atas pertanyaan dari peneliti. Responden adalah orang yang berkaitan langsung dengan permasalahan yang akan dikaji. Data primer adalah data yang diperoleh dari sumber asalnya yang belum diolah dan diuraikan oleh orang lain. Untuk memperoleh data primer peneliti melakukan studi lapangan, yaitu dengan cara wawancara dengan pihak yang terkait.
- 2) Data Sekunder yaitu data yang diperoleh dari atau berasal dari bahan kepustakaan, data sekunder yang dikumpulkan pada penelitian ini antara lain bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.
  - a.) Bahan Hukum Primer, adalah bahan hukum yang berbentuk norma hukum yang mempunyai sifat mengikat. Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah

dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.<sup>49</sup> Dalam penelitian ini, Penulis menggunakan bahan hukum primer sebagai berikut:

- (1). Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- (2). Undang-Undang Hukum Perdata / BW (Burgerlijkewetboek).  
Staatsblaad Nomor 23 tahun 1847.
- (3). Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- (4). Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan;
- (5). Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang tentang perubahan atas Undang-undang nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- (6). Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang PendaftaranTanah;
- (7) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- (8). Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 3/1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997;
- (9). Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa

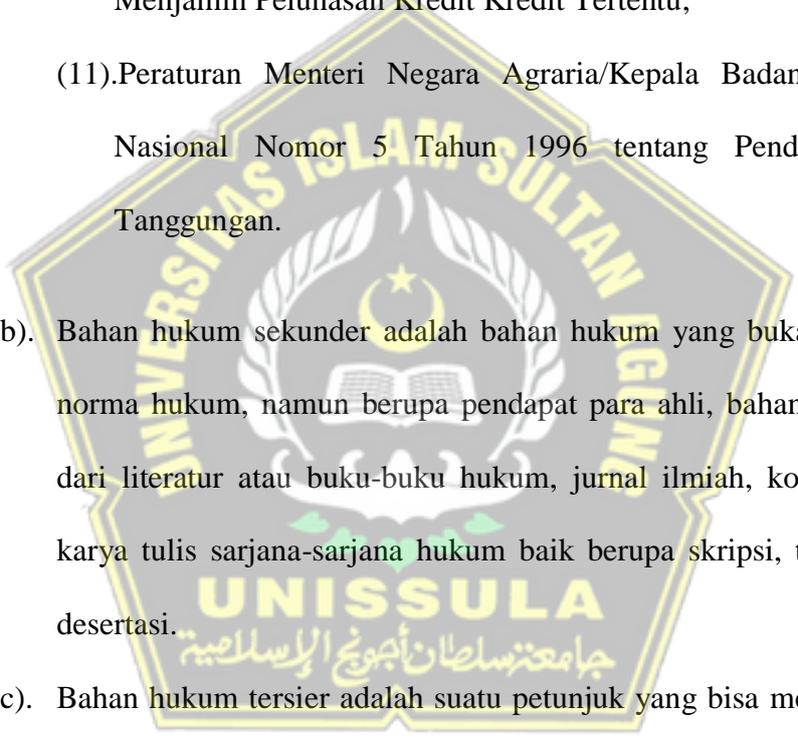
---

<sup>49</sup> Peter Mahmud Marzuki, (2005). *Penelitian Hukum*, Cet.6, Jakarta: Kencana Prenada Media Group. hal. 141.

Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertipikat Hak Tanggungan;

(10). Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit Kredit Tertentu;

(11).Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.

- 
- b). Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang bukan berbentuk norma hukum, namun berupa pendapat para ahli, bahan ini di dapat dari literatur atau buku-buku hukum, jurnal ilmiah, koran, internet, karya tulis sarjana-sarjana hukum baik berupa skripsi, tesis maupun disertasi.
- c). Bahan hukum tersier adalah suatu petunjuk yang bisa menggambarkan suatu solusi terhadap bahan hukum primer dan sekunder, dalam penelitian ini adalah kamus besar bahasa Indonesia, kamus hukum.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Cara pengumpulan data akan dilakukan melalui :

- 1). Studi Kepustakaan, yaitu dengan mengumpulkan bahan tentang suatu masalah dari berbagai sumber, baik dari buku, jurnal, internet,

peraturan perundang-undangan maupun peraturan Pemerintah, dengan memahami isi kandungan serta mempelajari dan mengutip, serta dituangkan dalam analisis suatu permasalahan tersebut.

## 2). Studi Lapangan

- a). Observasi, yaitu pengumpulan data dengan observasi atau pengamatan langsung, kemudian mengambil data yang diperlukan dari hasil observasi tersebut.
- b). Wawancara, yaitu dengan melakukan tanya jawab dengan responden yang dijadikan sebagai narasumber dengan cara bebas terpimpin, yaitu pertanyaan hanya memuat garis besar yang mengarah pada permasalahan. Wawancara (*interview*) adalah sekumpulan pertanyaan (tersusun dan bebas) yang diajukan oleh penulis dalam situasi atau keadaan tatap muka atau langsung berhadapan dan catatan lapangan diperlukan untuk menginventarisir hal-hal baru yang terdapat di lapangan yang ada kaitannya dengan daftar pertanyaan yang sudah dipersiapkan, catatan lapangan dan rekaman tape recorder.<sup>50</sup>

Narasumber yang akan dipilih adalah yang memiliki kapasitas, kompetensi dan korelasi dalam penelitian ini, yaitu meliputi :

(1) Notaris

(2) Bank BPR Karya Remaja Kabupaten Indramayu

---

<sup>50</sup> Sartono Kartodirdjo, *Metodologi Penelitian Masyarakat*, (Jakarta: Gramedia, 1983), hal. 56.

## 5. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh dari studi pustaka, observasi lapangan, dan wawancara setelah lengkap dan telah di cek keabsahannya akan dianalisis secara kualitatif, kemudian disusun secara sistematis agar diperoleh kejelasan dari permasalahan kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menjadi hal yang bersifat khusus.

Pendekatan kualitatif adalah penelitian yang menampilkan prosedur penilaian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati. Dalam hal ini, peneliti menganalisis dan menjelaskan data-data yang didapat peneliti dari wawancara, observasi, dokumentasi, sehingga mendapatkan jawaban permasalahan dengan rinci dan jelas.<sup>51</sup> Lexy J. Moleong menjelaskan bahwa data yang dikumpulkan dalam penelitian kualitatif adalah berupa kata-kata, gambar, dan bukan angka-angka. Pendekatan kualitatif merupakan pendekatan yang berdasarkan pada kenyataan lapangan dan apa yang dialami oleh responden akhirnya dicarikan rujukan teorinya.<sup>52</sup>

Analisis disini dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis dan sistematis. Logis sistematis menunjukkan cara berfikir deduktif dan mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan penelitian ilmiah. Setelah analisis data selesai, maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti.

---

<sup>51</sup> Sujdarwo, *Metodologi Penelitian Sosial*, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hal. 25.

<sup>52</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2007), hal. 11.

Kemudian dipadukan dengan teori yang melandasinya untuk mencari dan menemukan hubungan/relevansi antara data yang diperoleh dengan landasan teori yang digunakan. Sehingga dapat menggambarkan dan memberikan kesimpulan umum mengenai kajian hukum atas peran notaris dalam pembuatan akta SKMHT terhadap agunan tanah yang belum bersertipikat pada bank BPR Karya Remaja Kabupaten Indramayu.

## **H. Sistematika Penulisan**

Agar penulisan ini lebih terarah dalam penyusunan penelitian nantinya, maka sistematika penulisan yang disusun antara lain sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini merupakan bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisi kajian pustaka tentang tinjauan umum tentang notaris, tinjauan umum tentang akta, tinjauan umum tentang surat kuasa membebaskan hak tanggungan, dan hak tanggungan dalam perspektif Islam.

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini akan menjelaskan tentang

- A. Peran Notaris dalam pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan terhadap agunan tanah yang belum bersertipikat pada Bank BPR Karya Remaja Kabupaten Indramayu.
- B. Hambatan yang dihadapi Notaris dan upaya solusi dalam pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan terhadap agunan tanah yang belum bersertipikat pada Bank BPR Karya Remaja Kabupaten Indramayu.
- C. Pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan oleh notaris dan prakteknya terhadap agunan tanah yang belum bersertipikat pada Bank BPR Karya Remaja Kabupaten Indramayu.

#### **BAB IV PENUTUP**

Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisikan tentang simpulan yang merupakan jawaban umum dari permasalahan yang ditarik dari hasil penelitian, selain itu dalam bab ini juga berisi tentang saran yang diharapkan berguna bagi pihak terkait.