

**PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA SURAT
KUASA MEMBEANKAN HAK TANGGUNGJAN
TERHADAP AGUNAN TANAH YANG BELUM
BERSERTIPIKAT PADA BANK JATENG PURWODADI**

TESIS



Oleh :

ABDUL`AZIZ PUJIHARTO

NIM : 213023000001
Program Studi : Kenotariatan

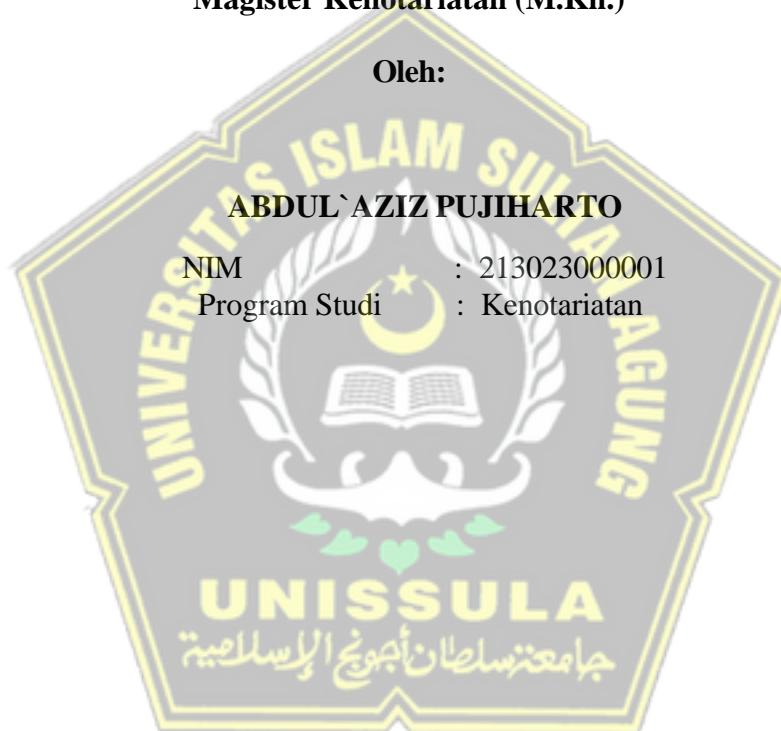
**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2025**

**PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA SURAT
KUASA MEMBEANKAN HAK TANGGUNGJAN
TERHADAP AGUNAN TANAH YANG BELUM
BERSERTIPIKAT PADA BANK JATENG PURWODADI**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian guna memperoleh gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn.)**

Oleh:



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2025**

**PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA SURAT
KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN
TERHADAP AGUNAN TANAH YANG BELUM
BERSERTIPIKAT PADA BANK JATENG PURWODADI**

TESIS

Oleh:

Nama : ABDUL`AZIZ PUJIHARTO
NIM : 213023000001
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN

Disetujui oleh : Pembimbing Tanggal, 2025

Dr. Taufan Majar Riyanto, S.H., M.Kn
NIDN. 89-0510-0020

Mengetahui,

Ketua Program Magister Ilmu Hukum



Prof. Dr .H. Jawade Hafidz, S.H, M.H
NIDN. 06-2004-6701

**PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA SURAT
KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGJAN
TERHADAP AGUNAN TANAH YANG BELUM
BERSERTIPIKAT PADA BANK JATENG PURWODADI**

TESIS

Oleh:

Nama : ABDUL`AZIZ PUJIHARTO
NIM : 213023000001
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Pengaji

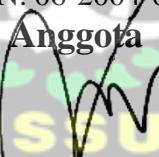
Pada Tanggal 20 November 2025

Dan dinyatakan LULUS

Tim Pengaji
Ketua.


Prof. Dr .H. Jawade Hafidz, S.H, M.H.

NIDN. 06-2004-6701

Anggota


Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn

NIDN. 89-0510-0020

Anggota


Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H..

NIDN. 06-1508-7903

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

Prof. Dr .H. Jawade Hafidz, S.H, M.H.

NIDN. 06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Abdul' Aziz Pujiharto

NIM : 213023000001

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Terhadap Agunan Tanah Yang Belum Bersertifikat Pada Bank Jateng Purwodadi" benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.



Semarang, 25 November 2025

Yang Menyatakan



Abdul' Aziz Pujiharto

213023000001

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Abdul' Aziz Pujiharto

NIM : 213023000001

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/ Disertasi* dengan judul :

“Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Terhadap Agunan Tanah Yang Belum Bersertifikat Pada Bank Jateng Purwodadi”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-ekslusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung..

Semarang, 25 November 2025

Yang Menyatakan



Abdul' Aziz Pujiharto
213023000001

MOTTO

Nikmatilah setiap proses kehidupan.

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

- Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan.
- Teman-teman yang telah mendukung dan memnberi semangat.
- Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



KATA PENGANTAR

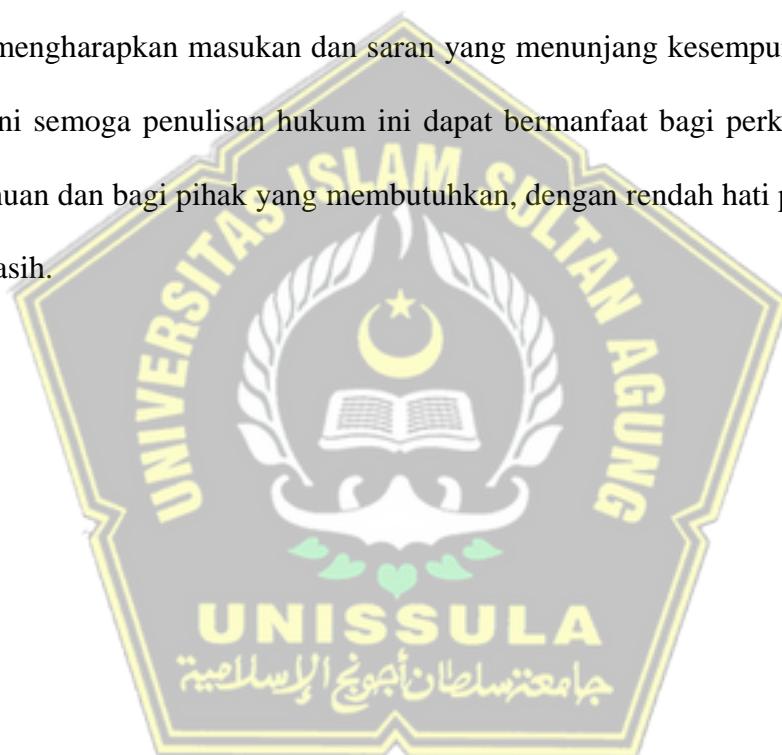
Assalamu'alaikum warrahmatullahi wabarakatuh

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis yang berjudul “Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Terhadap Agunan Tanah Yang Belum Bersertifikat Pada Bank Jateng Purwodadi” Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto,S.H., S.E.Akt, M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.. M.H selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang,
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H.,M.Kn. selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.
6. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister (S2)Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.

8. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapan terima kasih.



ABSTRAK

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. SKMHT adalah singkatan dari Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Surat kuasa ini diberikan oleh pemberi hak tanggungan kepada kreditor sebagai penerima hak tanggungan untuk membebankan hak tanggungan atas objek hak tanggungan. SKMHT ini merupakan surat kuasa khusus yang memberikan kuasa khusus kepada kreditor untuk membebankan hak tanggungan. Surat ini wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis peran Notaris dalam pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan terhadap agunan tanah yang belum bersertifikat pada Bank Jateng Cabang Purwodadi. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan yang dihadapi Notaris dan upaya solusi dalam pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan terhadap agunan tanah yang belum bersertifikat pada Bank Jateng Cabang Purwodadi.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris dan spesifikasi penelitian ini menggunakan metode deskriptif analitis dengan pendekatan kualitatif. Adapun sumber dan jenis data dalam penelitian ini adalah data primer yang diperoleh dari studi lapangan dengan wawancara. Dan data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan yang berkaitan dengan teori kepastian hukum dan kewenangan.

Berdasarkan hasil dari penelitian bahwa peran Notaris dalam pembuatan akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap agunan tanah yang belum bersertifikat pada Bank Jateng Cabang Purwodadi dalam prakteknya Notaris membuat SKMHT sesuai Pasal 15 UUHT untuk mengikat jaminan atas tanah-tanah yang belum bersertifikat yang akan dijadikan jaminan, dan telah memenuhi sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 38 UUJN terkait awal Akta, badan Akta, dan penutup Akta. Adapun hambatan yang dihadapi Notaris dalam pembuatan akta SKMHT terhadap agunan tanah yang belum bersertifikat pada Bank Jateng Cabang Purwodadi adalah a). Faktor penghambat dari pihak Bank, yaitu Belum lengkapnya dokumen, b). Faktor Penghambat dari Pihak Debitur yaitu masalah besaran biaya. c). Kredit Macet. Adapun Solusi untuk mengatasi hambatan tersebut adalah : a). Memberi waktu 7 hari kerja untuk melengkapi dokumen dari pihak Bank atau nasabah. b). Dilakukan negosiasi biaya dengan Notaris, c). Kehati-hatian pihak Bank dalam memberikan kredit.

Kata Kunci : Notaris, Hak Tanggungan, SKMHT.

ABSTRACT

The presence of notaries is increasingly important for Indonesian society today, as the economy continues to grow. People use notary services to provide legal certainty in the field of contracts and agreements. SKMHT is an abbreviation for Power of Attorney to Encumber Mortgage Rights. This power of attorney is granted by the mortgagee to the creditor, as the recipient of the mortgage, to encumber the mortgaged object. This SKMHT is a special power of attorney that grants the creditor specific authority to encumber the mortgage. This letter must be executed with a notarial deed or a PPAT deed. The purpose of this study is to determine and analyze the role of a notary in drafting a Deed of Power of Attorney to Encumber Mortgage Rights on uncertified land collateral at Bank Jateng, Purwodadi Branch. This study aims to identify and analyze the obstacles faced by notaries and the solutions proposed in drafting a Deed of Power of Attorney to Encumber Mortgage Rights on uncertified land collateral at Bank Jateng, Purwodadi Branch.

This study uses an empirical juridical approach, and the research specifications employ a descriptive analytical method with a qualitative approach. The sources and types of data in this study are primary data obtained from field studies through interviews. Secondary data were obtained from literature studies related to the theory of legal certainty and authority.

Based on the research results, the role of Notaries in drafting Power of Attorney to Encumber Mortgage Rights (SKMHT) deeds for uncertified land collateral at Bank Jateng, Purwodadi Branch. In practice, Notaries prepare SKMHTs in accordance with Article 15 of the UUHT to bind collateral for uncertified land that will be used as collateral, and have fulfilled the requirements stipulated in Article 38 of the UUJN concerning the beginning of the Deed, the body of the Deed, and the closing of the Deed. The obstacles faced by Notaries in drafting SKMHT deeds for uncertified land collateral at Bank Jateng, Purwodadi Branch. are: a). Inhibiting factors from the Bank, namely incomplete documents; b). Inhibiting factors from the Debtor, namely the amount of fees; c). Bad Debts. The solutions to overcome these obstacles are: a). The bank or customer is given 7 working days to complete the documents. b) Negotiate fees with the notary. c) The bank is careful in granting credit

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	13
C. Tujuan Penelitian	14
D. Manfaat Penelitian	15
E. Kerangka Konseptual.....	17
F. Kerangka Teori.....	23
G. Metode Penelitian	28

1. Metode Pendekatan	28
2. Spesifikasi Penelitian	29
3. Jenis dan Sumber Data	30
4. Teknik Pengumpulan Data	32
5. Metode Analisis Data	34
H. Sistematika Penulisan	35
 BAB II KAJIAN PUSTAKA	37
A. Tinjauan Umum Tentang Notaris	37
1. Pengertian Notaris	37
2. Sejarah Notaris di Indonesia	39
3. Dasar Hukum Notaris	41
4. Tugas dan Wewenang Notaris	41
5. Tanggungjawab dan Kewajiban Notaris	43
6. Larangan Notaris	46
B. Tinjauan Umum Tentang Akta	47
1. Pengertian Akta	47
2. Syarat Pembuatan Akta	48
3. Macam-macam Akta	49
4. Fungsi Akta	53
5. Susunan dan Isi Akta Notaris	54
C. Tinjauan Umum Tentang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)	56
1. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).	56

2. Pengertian Hak Tanggungan	59
3. Asas-Asas Hak Tanggungan	61
4. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan	63
5. Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Bank	65
D. Hak Tanggungan Dalam Perspektif Islam	68
1. Pengertian Hak Tanggungan dalam Islam	68
2. Asas Hukum Jaminan Syariah	70
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	73
A. Peran Notaris dalam pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan terhadap agunan tanah yang belum bersertifikat pada Bank Jateng Cabang Purwodadi	73
1. Pelaksanaan Pembuatan SKMHT	73
2. Penggunaan Teori I (Teori Kepastian Hukum)	82
3. Penggunaan Teori II (Teori Kewenangan)	88
4. Hasil yang Diperoleh	91
4. Faktor Penghambat	97
5. Solusi	99
B. Pembuatan Akta SKMHT	101
BAB IV PENUTUP	108
A. Kesimpulan	108
B. Saran	109

DAFTAR PUSTAKA.....	110
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	115



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.¹

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

¹ Widhi Handoko, Dr. SH, S.pN, 2019, *Dominasi Negara Terhadap Profesi Notaris Antara Ide dan Realitas*, Roda Publikasi Kreasi, Bogor, hal. 36.

² 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.³

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.⁴

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

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

⁴ Ngadino, Dr. SH. MH., 2019, *Tugas dan Tanggungjawab Jabatan Notaris di Indonesia*, Universitas PGRI Semarang Press, Semarang, hal. 4.

autentik dengan ciri berkekuatan hukum. Ini diterapkan di negara-negara penganut hukum sipil seperti Belanda dan Prancis.⁵

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).⁶

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.⁷ 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

⁵ Widhi Handoko., *Op. Cit.* hal. 2

⁶ Herlien Budiono, 2015, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan* Buku Ketiga, Citra Aditya Bakti, Bandung , hal. 144.

⁷ Dimas Agung Prastomo, Akhmad Khisni, 2017 Akibat Hukum Akta Di Bawah Tangan Yang Dilegalisasi Oleh Notaris, *Jurnal Akta*, vol. 4, No.4 Desember,. <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/viewFile/2519/1881>, diakses 3 Maret 2025.

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.⁸

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

⁸ Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 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.⁹

⁹ Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 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 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”.¹⁰ 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

¹⁰ 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.¹¹ Sejak diberlakukannya Undang-Undang Hak Tanggungan ini sangat berarti dalam menciptakan unifikasi hukum Tanah Nasional, khususnya di bidang hak jaminan atas tanah.

Membebankan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu pertama pemberi Hak Tanggungan datang langsung untuk memberikannya dihadapan PPAT dengan menandatangani langsung APHT, kedua membebankan 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.¹² Surat kuasa, pada umumnya merupakan surat yang berisi pelimpahan wewenang dari pemberi kuasa selaku pemilik kewenangan

¹¹ Gatot Supramono, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*. Kencana, Jakarta, hal. 117.

¹² Made Oka Cahyadi Wiguna. 2015, “Surat Kuasa Membebangkan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Pengaruhnya Terhadap Pemenuhan Asas Publisitas Dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan” *Jurnal Legislasi Indonesia*, Vol 12, No 2. hal. 6. Url. <https://ejurnal.peraturan.go.id/index.php/jli/issue/view/65>. Diakses 15 Oktober 2025, pkl 10:30

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

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

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 Membebankan 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).¹⁴

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

¹³ Sayuna, Inche, "Problematika Surat Kuasa Membebankan 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-membankan-hak-tanggungan-skmht-dari-dimensi-subjek-ob>. Diakses 15 September 2025, pkl 09:00

¹⁴ Rachmadi Usman, Kewenangan Notaris Dalam Membuat Surat Kuasa Membebankan 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 Membebankan 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.¹⁵ Dalam lampiran tersebut hanya terlampir bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam bentuk Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak melampirkan bentuk Surat Kuasa Membebankan 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). Sertifikat 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.¹⁶

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

¹⁶ Salim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 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.¹⁷

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 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi); dan
 - 2) Kepemilikan atau perbaikan Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m² (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya.

¹⁷ Mustofa. 2014. *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, KaryaMedia, Yogyakarta, 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 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan paling luas sebesar 70 m² (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.¹⁸

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 profesi 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

¹⁸ Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan 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.¹⁹

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

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.²⁰

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

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

²⁰ 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
JATENG CABANG PURWODADI.**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana peran Notaris dalam pembuatan akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan terhadap agunan tanah yang belum bersertifikat pada Bank Jateng Cabang Purwodadi ?
2. Bagaimana hambatan yang dihadapi Notaris dan upaya solusi dalam pembuatan akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan terhadap agunan tanah yang belum bersertifikat pada Bank Jateng Cabang Purwodadi?
3. Bagaimana pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan oleh Notaris dan prakteknya terhadap agunan tanah yang belum bersertifikat pada Bank Jateng Cabang Purwodadi?

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 bersertifikat pada Bank Jateng Cabang Purwodadi.
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 bersertifikat pada Bank Jateng Cabang Purwodadi.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan oleh notaris dan prakteknya terhadap agunan tanah yang belum bersertifikat pada Bank Jateng Cabang Purwodadi

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 bersertifikat.

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 bersertifikat.

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 bersertifikat, 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 bersertifikat beserta kendala-kendalanya.

d. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini kiranya dapat dijadikan sebagai referensi dan sumbangsih 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.²¹

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.²² 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.²³

Sedangkan menurut Soerjono Soekanto, peran merupakan aspek dinamis kedudukan (status), apabila seseorang melaksankan 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.

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

²² Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), <https://kbbi.web.id/peran>, diakses tanggal 20 September 2025, Pkl. 09.20. WIB.

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

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

2. Notaris

Notaris berasal dari kata *nota literaria notarius* yang berarti tanda tulisan atau karakter yang dipergunakan untuk mencatat atau mendeksripsikan perkataan seseorang.²⁵ Notaris adalah pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta autentik dan kewenangan lain yang ditentukan undang-undang.²⁶ 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;

²⁴ Soerjono Soekanto, 2002, *Teori Peranan*, Bumi Aksara, Jakarta, hal. 243.

²⁵ Widhi Handoko, *Op. Cit.* hal. 1

²⁶ 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.²⁷ Sedangkan akta dibagi lebih lanjut menjadi akta otentik dan akta di bawah tangan. Membuat akta otentik inilah pekerjaan pokok sekaligus wewenang notaris.²⁸ 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.²⁹ Sedangkan Made Oka Cahyadi Wiguna mendefinisikan SKMHT sebagai Surat atau Akta yang berisikan pemberian kuasa yang diberikan oleh Pemberi Agunan/Pemilik Tanah

²⁷ Ngadino, *Op.Cit.* hal. 78

²⁸ Abdul Ghofur Anshori, 2010, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, cet. 2, UII Press, Yogyakarta, hal. 17.

²⁹ Djaja S. Meliala, 1997, *Pemberi Kuasa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Tarsito, Bandung, hal 117.

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

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.³¹ 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

³⁰ 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 September 2025, Pkl.20.00

³¹ Wangsawidjaja, 2012, *Pembentukan Bank Syariah*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 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).³² 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 diatasnya. 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.³³

³² Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), <https://kbki.web.id/tanah>, diakses tanggal 22 Oktober 2025, Pkl. 10.20 WIB.

³³ John Salindeho, 1988, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Cet. II , Sinar Grafika, Jakarta, 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.³⁴ 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.³⁵ 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

³⁴ Ali Achmad Chomzah, 2003, *Hukum Pertanahan, Pemberian Hak Atas Tanah, Sertifikat dan Permasalahannya*, Pustaka Nasional, Jakarta. hal. 58.

³⁵ A. Abdurrachman, 2014, *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan Perbankan*, PT. Pradya Paramitya, Jakarta, 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 konsekuensi yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.³⁶

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.³⁷ 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)

³⁶ CST Kansil et. al., 2009, Kamus Istilah Aneka Hukum, Jakarta, hal. 385.

³⁷ Mario Julyano, Aditya Yuli Sulistyawan, Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum, *Jurnal Crerido*, Vol. 01, No. 01, Juli 2019. <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/crerido/>, diakses 1 September 2025

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

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.³⁹

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 kekaburuan norma dalam sistem norma satu dengan yang lainnya. Kekaburuan norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan hukum, dapat terjadi multi tafsir terhadap sesuatu dalam suatu aturan.⁴⁰

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 perundangan. *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

³⁸ Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 45

³⁹ E. Utrecht, 1959, *Pengertian dalam Hukum Indonesia*. Cet. Ke-6, Balai Buku Ichtiar, Jakarta, hal. 26.

⁴⁰ Sudargo Gautama, 1973, *Pengertian tentang Negara Hukum*, Liberty, Yogyakarta, hal. 9.

samping mudah dilaksanakan. *Keempat*, hukum positif tidak boleh mudah diubah.⁴¹ 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 dipunyai 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 (*autority*) adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang,

⁴¹ Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung in Die Rechtswissenschaft*, Koehler Verlag, Stuttgart, hal. 36.

sedangkan wewenang hanya mengenai suatu bagian tertentu saja dari kewenangan.⁴²

Tanpa membedakan secara teknis mengenai istilah wewenang dan kewenangan, Indoharto berpendapat dalam arti yuridis : pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.⁴³ 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.⁴⁴

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 UUJN sendiri. Dalam UUD NRI 1945 pemberian wewenang kepada Notaris memang tidak diatur, namun sumber kewenangan Notaris ini berasal/diatur dalam UUJN, sehingga dikatakan kewenangan Notaris

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

⁴³ Indrohato, 1994, *Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*, dalam Paulus Efendie Lotulung, *Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik*, Citra Aditya, Bandung, hal. 65.

⁴⁴ Philipus M. Hadjon, 2001, *Hukum Administrasi Negara*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 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.⁴⁵ 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 hakikatnya 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.⁴⁶

1. Metode Pendekatan

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

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

⁴⁵ Soerjono Soekamto dan Sri Mamudji, 1993, *Penelitian Hukum Normatif*, CV. Rajawali, Jakarta, hal. 6.

⁴⁶ Soerjono Soekanto, 1995, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, hal. 6.

⁴⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamadji, 2009, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal.1.

⁴⁸ M. Syamsudin, 2007, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 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 bersertifikat pada Bank Jateng Cabang Purwodadi.
2. Penelitian lapangan guna meneliti dan menganalisis bagaimana praktik di lapangan pembuatan akta SKMHT terhadap agunan tanah yang belum bersertifikat pada Bank Jateng Cabang Purwodadi 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 bersertifikat pada Bank Jateng Cabang Purwodadi.

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 bersertifikat pada Bank Jateng Cabang Purwodadi.

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.⁴⁹ 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 perubahan atas Undang-undang nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- (6). Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah;
- (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

⁴⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Cet.6, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 141.

Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan;

(10). Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan 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 dapat dari literatur atau buku-buku hukum, jurnal ilmiah, koran, internet, karya tulis sarjana-sarjana hukum baik berupa skripsi, tesis maupun desertasi.
- c). Bahan hukum tersier adalah suatu petunjuk yang bisa mengambarkan 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.⁵⁰

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

- (1) Notaris
- (2) Bank Jateng Cabang Purwodadi

⁵⁰ Sartono Kartodirdjo, 1983, *Metodologi Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta, 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.⁵¹ 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.⁵²

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.

⁵¹ Sujdarwo, 2011, *Metodologi Penelitian Sosial*, Mandar Maju, Bandung, hal. 25.

⁵² Lexy J. Moleong, 2007, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT Remaja Rosdakarya, Bandung, 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 bersertifikat pada Bank Jateng Cabang Purwodadi.

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 membebankan 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 bersertifikat pada Bank Jateng Cabang Purwodadi.
- B. Hambatan yang dihadapi Notaris dan upaya solusi dalam pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan terhadap agunan tanah yang belum bersertifikat pada Bank Jateng Cabang Purwodadi.
- C. Pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan oleh notaris dan praktiknya terhadap agunan tanah yang belum bersertifikat pada Bank Jateng Cabang Purwodadi.

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.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Notaris

1. Pengertian Notaris

Asal-usul perkataan Notaris berasal dari perkataan *notarius*, adalah nama yang pada zaman Romawi diberikan kepada orang-orang yang menjalankan pekerjaan menulis. Pendapat lain menyatakan bahwa notaris berasal dari perkataan *nota literaria*, yaitu tanda (*letter merk* atau karakter) yang menyatakan sesuatu perkataan, yang kemudian sebutan tersebut diberikan kepada pegawai-pegawai istana yang melaksanakan pekerjaan administratif.⁵³

Pengertian Notaris di Indonesia sebagai diatur dalam Pasal 1 Ord, stbl 1860 nomor 3 tentang Jabatan Notaris yang mulai berlaku tanggal 1 Juli 1860 adalah pejabat umum, khususnya (satu-satunya) yang berwenang untuk membuat akta-akta otentik tentang semua tindakan, perjanjian-perjanjian, dan keputusan-keputusan yang diharuskan oleh perundangan-undangan umum untuk dikehendaki oleh yang berkepentingan bahwa hal itu dinyatakan dalam surat otentik, menjamin tanggalnya, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan grosse, salinan-salinan (turunan-turunan) dan kutipan-kutipannya, semuanya itu apabila pembuatan akta-akta demikian itu atau

⁵³ Liliana Tedjosaputro, 1991, *Malpraktek Notaris dan Hukum Pidana*, Agung, Semarang, hal. 10.

dikhususkan itu atau dikhususkan kepada pejabat-pejabat atau orang-orang lain.⁵⁴

Pasal 1 angka (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau Undang-undang lainnya.

Notaris sebagai salah satu penegak hukum karena Notaris membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan pembuktian. Para ahli hukum berpendapat bahwa akta Notaris dapat diterima dalam pengadilan sebagai bukti yang mutlak mengenai isinya, tetapi meskipun demikian dapat diadakan penyangkalan dengan bukti sebaliknya oleh saksi-saksi, yang dapat membuktikan bahwa apa yang diterangkan oleh Notaris dalam aktanya adalah benar.⁵⁵

Pemerintah menghendaki Notaris sebagai pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam membantu membuat perjanjian, membuat akta beserta pengesahannya yang juga merupakan kewenangan Notaris. Meskipun disebut sebagai pejabat umum, namun Notaris bukanlah pengawali negeri sebagaimana dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kepegawaian. Notaris terkait dengan peraturan jabatan pemerintah. Notaris

⁵⁴ Ngadino, Dr. SH. MH., 2019, *Tugas dan Tanggungjawab Jabatan Notaris di Indonesia*, Universitas PGRI Semarang Press, Semarang, hal. 3.

⁵⁵ Liliana Tedjosaputro, *Op.Cit.*, hal. 4.

tidak menerima gaji dan pensiun dari pemerintah, tetapi memperoleh gaji dari honorarium atau fee dari kliennya.⁵⁶

2. Sejarah Notaris di Indonesia

Sejarah notariat di Indonesia dimulai pada permulaan abad ke 17 yaitu tepatnya pada tanggal 27 Agustus 1620, Melchior Kerchem diangkat sebagai notaris pertama di Indonesia. Kepadanya ditugaskan untuk menjalankan tugas pekerjaannya sesuai sumpah setia yang diucapkannya yaitu dengan kewajiban untuk mendaftarkan semua akta yang dibuatnya. Setelah pengangkatan pertama itu selanjutnya jumlah Notaris bertambah.⁵⁷

Masuknya lembaga notariat di Indonesia, diawali dari sejarah lembaga notariat itu sendiri, yaitu berasal dari negara-negara di Eropa, khususnya negara Belanda. Sejak Notaris yang pertama kali diangkat sampai dengan tahun 1822, lembaga notariat ini diatur dengan 2 (dua) peraturan, yaitu pada tahun 1625 dan 1765 dan selalu mengalami perubahan sesuai dengan kebutuhan yang tiba-tiba pada masa itu. Pada tahun 1860, Pemerintah Belanda merubah peraturan-peraturan yang lama dengan peraturan Jabatan Notaris yang dikenal dengan *Reglement op Het Notaris Ambi in Indonesie* yang mulai berlaku pada tanggal 1 Juli 1860. Dengan diundangkannya peraturan Jabatan Notaris ini, maka diletakkanlah dasar yang kuat bagi pelembagaan notariat di Indonesia.⁵⁸

⁵⁶ Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, hal. 16.

⁵⁷ R. Soegondo Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat di Indonesia; Suatu Penjelasan* Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 22.

⁵⁸ Lumban Tobing, 1983, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, hal. 20

Peraturan perundang-undangan yang mengatur Jabatan Notaris yang berlaku, sebagian besar masih didasarkan pada peraturan perundang-undangan peninggalan zaman kolonial Belanda, yaitu peraturan Jabatan Notaris yang termuat dalam Stbl. 1860 Nomor 3 yang sudah beberapa kali dirubah, terakhir dirubah dalam Lembaran Negara Tahun 1954 Nomor 101 dan sebagian lagi merupakan peraturan perundang-undangan nasional. Akhirnya setelah hampir 144 tahun menjadi dasar yang kuat bagi perkembangan notariat di Indonesia, pada tanggal 6 Oktober tahun 2004, peraturan Jabatan Notaris tersebut telah dinyatakan tidak berlaku setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.⁵⁹

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dibentuk, karena berbagai ketentuan dalam peraturan perundang-undangan tentang Jabatan Notaris peninggalan zaman kolonial Hindia Belanda, dianggap sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan dan kebutuhan hukum masyarakat Indonesia. Oleh karena itu pemerintah Indonesia menganggap perlu diadakan pembaharuan dan pengaturan kembali secara menyeluruh dalam satu undang-undang yang mengatur tentang Jabatan Notaris, sehingga tercipta suatu unifikasi hukum yang berlaku untuk semua penduduk di seluruh wilayah negara Republik Indonesia, khususnya unifikasi hukum di bidang kenotariatan, dan dari itu lahirlah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang

⁵⁹ Ngadino, *Op. Cit*, hal. 2

Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang kini menjadi dasar yang baru bagi pelembagaan notariat di Indonesia.

3. Dasar Hukum Notaris

Notaris memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagai produk hukum nasional.

Lahirnya Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris maka telah terjadi unifikasi hukum dalam pengaturan Notaris di Indonesia dan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris merupakan hukum tertulis sebagai alat ukur bagi keabsahan Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya.⁶⁰

4. Tugas dan Wewenang Notaris

Tugas pokok notaris ialah membuat akta otentik. Adapun kata otentik itu berdasarkan pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memberikan kepada pihak-pihak yang membuatnya suatu pembuktian sempurna. Disinilah letak arti penting dari seorang notaris, bahwa notaris karena Undang-undang diberi wewenang menciptakan alat pembuktian yang

⁶⁰ Habib Adjie, 2011, *Kebatalan dan Pembatan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, hal. 38

sempurna, dalam pengertian bahwa apa yang tersebut dalam akta otentik itu pada pokoknya dianggap benar sepanjang tidak ada bukti sebaliknya.

Seorang Notaris hanya boleh menjalankan di daerah atau wilayah yang ditentukan baginya dan hanya dalam daerah atau wilayah hukum itu ia berwenang, sebagaimana dalam pasal 18 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris. Ini berarti apabila Notaris membuat akta di luar wilayah hukumnya maka akta tersebut adalah tidak sah.

Kewenangan umum notaris diatur dalam pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, kewenangan tersebut yakni: "Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang harus diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik. Menjamin kepastian tanggal kutipan akta, semua itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.

Kewenangan khusus notaris diatur dalam pasal 15 ayat (2) Undang-undang nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, kewenangan tersebut meliput:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanda tangan surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
- b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
- c. Membuat copy dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotocopy dengan surat aslinya.
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. Membuat akta risalah lelang.

5. Tanggungjawab dan Kewajiban Notaris

Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa :

“Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggungjawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun protokol notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris.”

Notaris mempunyai tugas utama yang berat, karena harus memberikan pelayanan kepada masyarakat dengan sebaik-baiknya. Notaris melalui akta-akta yang dibuat oleh atau dihadapannya, terkandung suatu beban dan tanggung jawab untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak. Untuk itu diperlukan suatu tanggung jawab baik individual maupun

sosial, terutama ketiaatan terhadap norma-norma hukum positif dan kesediaan untuk tunduk pada Kode Etik Profesi, sehingga akan memperkuat norma hukum positif yang sudah ada. Seorang notaris harus menjunjung tinggi tugasnya serta melaksanakannya dengan tepat dan jujur, yang berarti bertindak menurut kebenaran sesuai dengan sumpah jabatan notaris. Seorang notaris dalam memberikan pelayanan, harus mempertahankan cita-cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban hati nurani.⁶¹

Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:

- a. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. Membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
- d. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;

⁶¹ Putri A.R., 2011, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris*, cet. 1, Sofmedia, Jakarta), hal. 5.

- f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- g. Menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h. Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i. Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
- j. Mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- l. mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;

- m. Membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;
- n. Menerima magang calon Notaris.

6. Larangan Notaris

Larangan Notaris dalam melakukan atau menjalankan tugas dan jabatannya diatur dalam pasal 17 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Notaris dilarang :

- a. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- c. Merangkap sebagai pegawai negeri;
- d. Merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
- e. Merangkap jabatan sebagai advokat;
- f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
- g. merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris;
- h. Menjadi Notaris Pengganti; atau

- i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada larangan di atas dapat dikenai sanksi berupa:

- a. Peringatan tertulis;
- b. Pemberhentian sementara;
- c. Pemberhentian dengan hormat; atau
- d. Pemberhentian dengan tidak hormat.

B. Tinjauan Umum Tentang Akta

1. Pengertian 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.⁶² Akta adalah suatu tulisan yang semata-mata dibuat untuk membuktikan sesuatu hal peristiwa, karenanya suatu akta harus ditandatangani.⁶³

Hukum pembuktian mengenal adanya alat bukti yang berupa surat sebagai alat bukti tertulis. Surat sebagai alat bukti tertulis dibagi menjadi dua yaitu surat yang merupakan akta dan surat yang bukan akta. Sedangkan

⁶² Ngadino, *Op.Cit.* hal. 78

⁶³ Subekti, 1984, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Cet ke XVIII, PT. Intermesa, Jakarta,, hal. 178

akta dibagi lebih lanjut menjadi akta otentik dan akta di bawah tangan.

Membuat akta otentik inilah pekerjaan pokok sekaligus wewenang notaris.⁶⁴

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.

2. Syarat Pembuatan Akta.

Akta notaris selain merupakan sumber untuk otentisitas, juga merupakan dasar dari legalitas eksistensi akta notaris yang bersangkutan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi supaya surat dapat disebut dengan akta dan memiliki kekuatan pembuktian terhadap adanya perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh para pihak yang berkepentingan, maka akta tersebut harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Surat itu harus ditandatangani;
2. Surat itu harus memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan; dan
3. Surat itu diperuntukkan sebagai alat bukti.⁶⁵

Akta Notaris atau akta otentik, yaitu akta yang pembuatannya dari awal dimulai dari tindakan menghadap sampai pada akhir atau

⁶⁴ Abdul Ghofur Anshori, 2010, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, cet. 2, UII Press, Yogyakarta, hal. 17.

⁶⁵ Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, cet.1, Mandar Maju, Bandung, hal. 7.

penandatanganan akta itu semuanya tunduk pada aturan-aturan hukum dalam hal ini tunduk pada Undang-Undang Jabatan Notaris.

Agar memenuhi kriteria sebagai akta autentik harus memenuhi unsur-unsur Pasal 1868 KUHPerdata yaitu :

1. Akta tersebut bentuknya ditentukan oleh undang-undang;
2. Akta tersebut dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa (berwenang) untuk itu; dan
3. Pejabat umum yang membuat Akta tersebut adalah pejabat yang wilayah kewenangannya meliputi tempat (lokasi) di mana akta tersebut dibuat.

Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa pengertian Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini. Dari ketentuan-ketentuan tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa Notaris sebagai Pejabat Umum yang artinya Pejabat yang melaksanakan sebagian tugas Negara untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat umum dalam bidang Hukum Perdata

3. Macam-Macam Akta

Pasal 1 angka (7) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan dijelaskan bahwa akta notaris adalah akta yang dibuat

oleh atau dihadapan notaris, menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang, sehingga ada dua macam akta notaris yaitu akta yang dibuat oleh notaris dan akta yang dibuat dihadapan notaris. Menurut bentuknya sendiri akta dibagi menjadi dua, yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan.⁶⁶

a. **Akta Otentik.**

Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Adapun syarat yang harus digunakan untuk memenuhi sehingga dikatakan sebagai akta otentik antara lain :

- 1). Bahwa akta otentik harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- 2). Akta otentik adalah keharusan membuat di hadapan atau oleh pejabat umum.
- 3). Bahwa pejabatnya harus berwenang untuk maksud itu ditempat dimana akta tersebut dibuat.⁶⁷

Akta yang dibuat dihadapan notaris maksudnya adalah yang membuat para pihak dan disaksikan oleh pejabat tersebut. Akta ini berisikan suatu cerita dari apa yang terjadi karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak lain kepada Notaris dalam menjalankan jabatannya

⁶⁶ Ngadino, *Op.,cit.* hal. 82

⁶⁷ Than Thong Kie, 2007, *Studi Notariat, Serba serbi Praktek Notaris*, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, hal. 10-11

dan untuk keperluan pihak lain itu atau melakukan perbuatan itu di hadapan Notaris agar keterangan atau perbuatan itu dinyatakan oleh Notaris di dalam suatu akta otentik, akta yang sedemikian ini dinamakan akta yang dibuat dihadapan notaris. Sepanjang mengenai akta para pihak yang dijamin keabsahannya sebagai akta otentik harus memuat syarat-syarat sebagai berikut:⁶⁸

- 1). Tanggal dari akta itu
- 2). Tanda tangan yang ada dalam akta itu
- 3). Identitas dari orang yang hadir.
- 4). Bawa yang tercantum dalam akta itu adalah sesuai dengan apa yang diterangkan oleh para penghadap kepada Notaris untuk dicantumkan dalam bentuk akta itu, sedangkan kebenaran dari keterangan-keterangan itu sendiri hanya pasti antara pihak-pihak yang bersangkutan sendiri.

b. Akta Di Bawah Tangan

Akta di bawah tangah adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi akta ini semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan. Dengan demikian akta dibawah tangan adalah surat yang sengaja dibuat dan ditanda-tangani oleh orang-orang atau pihak-pihak yang dimaksudkan sebagai alat bukti. Akta dibawah tangan baru merupakan alat bukti yang

⁶⁸ Lumben Tobing, Op. Cit. hal. 51

sempurna apabila diakui oleh kedua belah pihak atau dikuatkan oleh alat bukti lainnya.⁶⁹

Akta dibawah tangan dapat dibagi menjadi 3 (tiga) jenis sebagai berikut :

1. Akta dibawah tangan ketika para pihak menanda-tangani perjanjian atau kontrak tersebut sama sekali tidak melibatkan pejabat umum. Perjanjian atau kontrak tersebut hanya mengikat para pihak dalam perjanjian tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga.
2. Akta dibawah tangan yang didaftar (*waarmeken*) oleh Notaris atau pejabat yang berwenang. Pengertian didaftar (*waarmeking*) oleh Notaris atau pejabat yang berwenang disini adalah bahwa perjanjian atau kontrak yang telah ditanda-tangani oleh para pihak pada hari dan tanggal sebagaimana dicantumkan dalam perjanjian atau kontrak tersebut dibukukan atau dicatat di dalam sebuah buku khusus dibuat untuk keperluan tersebut oleh Notaris atau pejabat yang berwenang. Tujuan dari didaftarkan perjanjian atau kontrak tersebut pada Notaris atau pejabat berwenang adalah bahwa Notaris atau pejabat yang berwenang menjamin tentang kebenaran adanya perjanjian atau kontrak yang telah dibuat oleh para pihak dan benar-benar didaftarkan atau dibukukan.

⁶⁹ Achdiana Yuni Lestari & Endang Heriyani, 2009, *Dasar-dasar Pembuktian Kontrak dan Akad*, Macromedia, Yogyakarta, hal. 26-27

3. Akta dibawah tangan dan dilegalisasi atau disahkan oleh Notaris atau pejabat yang berwenang. Dalam hal ini, perjanjian atau kontrak yang telah dibuat oleh para pihak harus ditanda tangani dihadapan Notaris atau pejabat yang berwenang.⁷⁰

4. Fungsi Akta.

Akta memiliki 2 (dua) fungsi penting dalam perbuatan hukum, yaitu sebagai fungsi alat bukti dan fungsi formil. Fungsi sebagai alat bukti karena memang sejak awal akta dibuat dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari apabila ada persengketaan antara pihak yang membuat akta tersebut. Akta sebagai fungsi formil mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan lebih lengkap apabila dibuatkan suatu akta, jadi akta berfungsi untuk sempurnanya atau lengkapnya suatu perbuatan hukum. Sebagai contoh dalam perbuatan hukum yang dituliskan dalam pasal 1767 KUHPerdata mengenai perjanjian utang-piutang. Minimal terdapat perbuatan hukum yang disebutkan dalam pasal 1767 KUHPerdata, disyaratkan adanya akta dibawah tangan.⁷¹

Akta otentik sekurang-kurangnya mempunyai tiga fungsi, yaitu:⁷²

- a. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu.
- b. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak.

⁷⁰ Ngadino, *Op.,cit.* hal. 85-86

⁷¹ Ibid, hal. 88-89

⁷² Sjaifurrachman., *Op.cit.*, hal. 115.

- c. Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu kecuali apabila ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.

5. Susunan dan Isi Akta Notaris

Susunan pada Akta Notaris diatur dalam Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengenai bentuk dan sifat akta notaris, yang berisi :

- (1) Setiap Akta terdiri atas:
 - a. awal Akta atau kepala Akta;
 - b. badan Akta; dan
 - c. akhir atau penutup Akta.
- (2) Awal Akta atau kepala Akta memuat:
 - a. judul Akta;
 - b. nomor Akta;
 - c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
 - d. nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.
- (3) Badan Akta memuat:
 - 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 pihak yang berkepentingan; dan
- d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

(4) Akhir atau penutup Akta memuat:

- a. uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);
- b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
- c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
- d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

(5) Akta notaris Pengganti dan Pejabat Sementara notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.”

Pada umumnya akta notaris sendiri terdiri dari tiga (tiga) bagian penting yaitu :

1. Komparisi

Yang menyebutkan hari dan tanggal akta, nama notaris dan tempat kedudukannya, nama dari penghadapnya, jabatan dan tempat tinggalnya, dan disertai oleh keterangan apakah ia bertindak untuk diri sendiri atau sebagai kuasa orang lain, yang harus disebutkan juga ialah jabatan dan tempat tinggalnya beserta atas kekuatan apa ia bertindak sebagai wakil atau kuasa.

2. Badan dari Akta

Yang memuat isi dari apa yang ditetapkan sebagai ketentuan-ketentuan yang bersifat otentik, umpamanya perjanjian, ketentuan-ketentuan mengena kehendak akhir (wasiat), dan atau kehendak para penghadap yang dituangkan dalam isi akta.

3. Penutup

Uraian tentang pembacaan akta, nama saksi dan uraian tentang ada tidaknya perubahan dalam kata tersebut serta penerjemahan bila ada.

C. Tinjauan Umum Tentang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

1. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah pernyataan pemberian kuasa yang diberikan oleh pemberian kuasa/pemberi hak tanggungan dalam bentuk tertulis atau otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris atau pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) dengan maksud

untuk digunakan pada waktu melakukan pemberian Hak tanggungan dalam hal pemberian Hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam rangka pembuatan Akta Pemberian Hak tanggungan.⁷³

Ray Pratama mendefinisikan SKMHT sebagai surat kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan untuk membebankan Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan. SKMHT merupakan surat kuasa khusus yang memberikan kuasa kepada kreditur untuk membebankan Hak Tanggungan. Surat ini wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT.⁷⁴

Ada 2 alasan penggunaan SKMHT, yaitu:

- 1). Alasan subjektif, antar lain:
 - a). Pemberian Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan Notaris / PPAT untuk membuat akta Hak Tanggungan;
 - b). Prosedur pembebanan Hak Tanggungan panjang / lama;
 - c). Biaya penggunaan Hak Tanggungan cukup tinggi;
 - d). Kredit yang diberikan jangka pendek;
 - e). Kredit yang diberikan tidak besar / kecil;
 - f). Debitor sangat dipercaya / bonafid.
- 2). Alasan objektif, antara lain:
 - a). Sertifikat belum diterbitkan;

⁷³ Hasbulah Frieda Husni, 2005, *Hukum Kebendaan Perdata*, Ind-hill-co, Jakarta, hAL.165

⁷⁴ Ray pratama, *Pengertian Surat Kuasa Membebangkan Hak Tanggungan*, Online : <http://raypratama.blogspot.com/2012/02/pengertian-surat-kuasa-membangkan-hak.html>, diakses 2 Oktober 2025

- b). Balik nama atas tanah pemberian Hak Tanggungan belum dilakukan;
- c). Pemecahan / penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi Hak Tanggungan;
- d). Roya / pencoretan belum dilakukan.⁷⁵

Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa: “Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah”. Ini berarti pemberian kuasa wajib dilakukan dihadapan seorang Notaris atau PPAT, dengan suatu akta otentik yang disebut Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

Syarat pembuatan SKMHT adalah sebagai berikut :⁷⁶

- a. SKMHT wajib dibuat dengan Akta Notaris atau Akta PPAT.
- b. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan.
- c. Tidak memuat kuasa substitusi (penggantian penerima kuasa melalui pengalihan) artinya dalam SKMHT dilarang dimuat pemberian wewenang kepada penerima kuasa untuk mengalihkan kuasa yang diterimanya kepada pihak lain, sehingga terjadi penggantian penerima kuasa.

⁷⁵ Salim HS, 2005, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 119

⁷⁶ Soska Zone, *Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)*, <https://hasyimsoska.blogspot.com/2011/02/surat-kuasa-membebangkan-hak-tanggungan.html>. Diakses 5 September 2025, pukul 10.00 WIB

- d. Harus mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah hutang dan nama serta identitas kreditur, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan
- d. SKMHT tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun, kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena habis jangka waktunya.

Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan maka dikenal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), akan tetapi SKMHT dibuat sebelum adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dikehendaki setelah membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib diikuti dengan pembuatan pemberian Hak Tanggungan.⁷⁷

Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996, dimana dalam peraturan ini ditetapkan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan menetapkan mulai kapan wajib digunakan blanko-blanko sesuai bentuk yang ditetapkan oleh Peraturan Menteri tersebut, yang secara tegas dimulai tanggal 1 Agustus 1996.

2. Pengertian Hak Tanggungan

Kamus Bahasa Indonesia mengartikan tanggungan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan

⁷⁷ Gatot Supramono, 2009, *Perbankan Dan Masalah Kredit : Suatu Tinjauan Di Bidang Yuridis*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, hal. 215.

atas pinjaman yang diterima.⁷⁸ Dalam pasal 1 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dijelaskan bawah :

“Hak Tanggungan adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

Ada beberapa unsur pokok dari hak tanggungan yang termuat di dalam pengertian tersebut, yaitu:

1. Hak Tanggungan adalah jaminan untuk pelunasan hutang.
2. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai Undang-undang Pokok Agraria.
3. Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanah (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
4. Hutang yang dijamin harus suatu hutang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Penjelasan diatas dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan objek (jaminan)nya berupa hak-hak atas tanah yang

⁷⁸ Kamus Besar Bahasa Indonesia, (1989), hal. 899

diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria.

3. Asas-Asas Hak Tanggungan

Asas-asas Hak Tanggungan dijelaskan Kartini Muljadi satu persatu asas-asas hukum kebendaan yang melekat atau ada pada hak tanggungan sebagai hak kebendaan yang bersifat terbatas, yang diberikan sebagai jaminan pelunasan hutang debitur kepada kreditur, yaitu;

- a. Hak Tanggungan Bersifat Memaksa;
- b. Hak tanggungan dapat beralih atau dipindahkan;
- c. Hak Tanggungan bersifat Individualiteit;
- d. Hak Tanggungan tidak dapat dipisah-pisahkan.
- e. Hak Tanggungan berjenjang (ada prioritas yang satu atas yang lainnya).
- f. Hak Tanggungan harus diumumkan (*Asas Publisitas*).
- g. Hak Tanggungan mengikuti bendanya, Ketangan siapapun kebendaan yang dimiliki dengan hak kebendaan tersebut beralih, pemilik dengan hak kebendaan tersebut berhak untuk menuntutnya kembali, dengan atau tanpa disertai dengan ganti rugi.
- h. Hak Tanggungan bersifat mendahului (*Droit De Preference*), adalah sifat khusus yang dimiliki oleh hak kebendaan dalam bentuk jaminan kebendaan. Pada dasarnya Hak Tanggungan diberikan sebagai jaminan pelunasan utang, yang bersifat mendahulu, dengan cara menjual sendiri bidang tanah dijaminkan dengan Hak Tanggungan tersebut, dan selanjutnya memperoleh pelunasannya dari hasil penjualannya tersebut

hingga sejumlah nilai Hak Tanggungan atau nilai piutang kreditur, mana yang lebih rendah.

- i. Hak Tanggungan sebagai *Jura In Re Alliena* (yang terbatas), Ketentuan ini pada dasarnya merupakan kelanjutan dari prinsip *droit den preference*, dimana Hak Tanggungan hanya semata-mata ditujukan bagi pelunasan utang, dengan cara menjual (sendiri) bidang tanah yang dijaminkan dengan Hak Tanggungan tersebut, dan selanjutnya memperoleh pelunasannya dari hasil penjualan tersebut, hingga sejumlah nilai Hak Tanggungan atau nilai piutang kreditur, mana yang lebih rendah. Jadi bersifat sangat terbatas, yang dapat lahir hanya sebagai suatu perjanjian assesoir belaka.⁷⁹

Sutan Remi Sjahdeini lebih terperinci menjelaskan asas-asas Hak Tanggungan yang terdiri dari:⁸⁰

- a. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan.
- b. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi.
- c. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada.
- d. Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut dengan benda-benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut.

⁷⁹ Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, 2005, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Prenada Media, Jakarta, hal. 147.

⁸⁰ Sutan Remy Sjahdeni, 1996, *Hak Tanggungan: Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang Dihadapi Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya, hal. 11-34

- e. Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari.
- f. Hak Tanggungan bersifat *accesoir*.
- g. Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada.
- h. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang.
- i. Hak Tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek hak tanggungan itu berada.
- j. Di atas Hak Tanggungan tidak dapat dilakukan sita oleh pengadilan.

Buku III KUH Perdata Tentang Perikatan, Pasal 1233 KUH Perdata, ditegaskan bahwa: “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang.” Dari Pasal di atas maka Hak Tanggungan pun lahir dari perjanjian. Ini berarti Hak Tanggungan merupakan salah satu jenis jaminan kebendaan, yang meskipun tidak dinyatakan dengan tegas, adalah jaminan yang lahir dari suatu perjanjian.

4. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan

Subjek hukum dalam pembebanan suatu Hak Tanggungan adalah 1). Pemberi Hak Tanggungan dan 2). Pemegang Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan dapat perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap suatu objek Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang. Biasanya dalam praktik

pemberi Hak Tanggungan disebut sebagai debitur yaitu orang yang meminjam uang pada suatu lembaga perbankan, sedangkan penerima Hak Tanggungan disebut sebagai kreditur yaitu orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.

Objek hak tanggungan adalah benda atau hak apa saja yang dapat dikaitkan dengan Hak Tanggungan, yaitu :

- 1) Hak milik atas tanah.
- 2) Hak guna usaha.
- 3) Hak guna bangunan.
- 4) Hak pakai atas tanah Negara, sepanjang hak pakai tersebut didaftarkan dan hak pakai tersebut mempunyai sifat yang dialihkan.
- 5) Hak pakai atas tanah hak milik.
- 6) Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.
- 7) Rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun
- 8) Bawah tanah, sepanjang secara fisik ada hubungannya dengan bangunan yang ada di atas tanah.⁸¹

5. Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Bank

⁸¹ Munir Fuady, 2013, *Hukum Jaminan Hutang*, Erlangga, Jakarta, hal. 72.

Perjanjian hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian induk atau pokok. Perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian *accesoir* dari perjanjian pokoknya.⁸² Dalam butir 8 penjelasan umum UUHT dikemukakan hal yang demikian, yaitu:

“Oleh karena hak tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accesoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian hutang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya”.

Buku III KUH Perdata Tentang Perikatan, Pasal 1233 KUH Perdata, ditegaskan bahwa: “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-Undang.” Dari Pasal di atas maka Hak Tanggungan pun lahir dari perjanjian. Selanjutnya, jika dibaca lebih lanjut ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, dalam rumusan Pasal 10, Pasal 11, dan Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan dapat diketahui bahwa pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan hanya dimungkinkan jika dibuat dalam bentuk perjanjian.

Sesuai dengan sifatnya *accecoir* (ikutan) dari hak tanggungan, maka pembebanan hak tanggungan didahului dengan perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang yang dijaminkan pelunasannya, yang merupakan perjanjian pokoknya. Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa:

⁸² Henny Tanuwidjaja, 2012, *Pranata Hukum Jaminan Utang Dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat*, Refika Aditama, Bandung, hal. 25.

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji yang memberikan hak tanggungan sebagaimana jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan.

Sertifikat Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit Bank ini berfungsi sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya atau untuk menjamin utang yang besarnya diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau perjanjian utang. Utang yang dijamin Hak Tanggungan harus memenuhi syarat Pasal 3 ayat 1 Undang-undang Hak Tanggungan yaitu:

- a. Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang ada pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.
- b. Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

Mengenai hubungannya dengan jangka waktu SKMHT dalam kredit tertentu, telah dikeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/Ka.BPN) Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu. Pasal 1 PMNA/Ka.BPN Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan, bahwa Surat Kuasa

Membebankan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 berlaku sampai saat berakhirnya masa keberlakuan perjanjian pokok yang bersangkutan. Jenis-jenis Kredit Usaha Kecil tersebut antara lain:

1. Kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil, yang meliputi :

- a. Kredit kepada Koperasi Unit Desa;
- b. Kredit Usaha Tani;
- c. Kredit kepada Koperasi Primer untuk Anggotanya.

2. Kredit Pemilikan Rumah yang diadakan untuk pengadaan perumahan, yaitu:

a. Kredit yang diberikan untuk membiayai pemilikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi);

b. Kredit yang diberikan untuk pemilikan Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m² (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya;

c. Kredit yang diberikan untuk perbaikan/pemugaran rumah sebagaimana dimaksud huruf a dan b;

3. Kredit produktif lain yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafond kredit tidak melebihi Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), antara lain :

- a. Kredit Umum Pedesaan (BRI);
- b. Kredit Kelayakan Usaha (yang disalurkan oleh Bank Pemerintah).

D. Hak Tanggungan Dalam Perspektif Islam

1. Pengertian Hak Tanggungan dalam Islam.

Ajaran Islam memerintahkan umatnya supaya tolong menolong.

Tolong menolong ini dapat berbentuk pemberian dan dapat pula berbentuk pinjaman. Dalam bentuk pinjaman, Islam menjaga kepentingan kreditur, jangan sampai dirugikan. Oleh sebab itu ia dibolehkan meminta barang dari debitur sebagai jaminan utangnya. Sehingga apabila debitur tidak mampu melunasi pinjamannya, barang jaminan dapat dijual oleh kreditur.

Istilah *rahn* yang berarti pinjaman dengan jaminan, merupakan istilah yang digunakan dalam fiqh muamalah, yaitu menyimpan suatu barang sebagai tanggungan hutang. *Ar-Rahn* (gadai) menurut bahasa berarti *al-tsubut* dan *al-habs* yaitu penetapan dan penahanan. *Rahn* diartikan secara bahasa dengan jaminan, tetap, dan kekal. Dalam Islam *rahn* merupakan sarana saling tolong-menolong bagi umat Islam, tanpa adanya imbalan jasa. Pengertian yang terkandung dalam istilah tersebut menjadikan barang yang mempunyai nilai harta menurut pandangan syara sebagai jaminan hutang, hingga orang yang bersangkutan boleh mengambil hutang atau ia dapat mengambil sebagian (manfaat) barangnya itu.⁸³

⁸³ Sayyid Sabiq, 1987, *Fikih Sunnah*, Jilid 12, alih bahasa: Kamaluddin A. Marzuki, cet. XII , PT Alma'arif, Bandung, hal. 87.

Pengikut madzhab Syafi'i mendefinisikan bahwa *al-rahn* adalah menjadikan nilai jaminan sebagai ganti utang tatkala tidak bisa melunasinya. Madzhab Hambali mendefinisikan *al-rahn* sebagai barang yang dijadikan jaminan utang, dimana harga barang itu sebagai ganti utang ketika tidak sanggup melunasinya, sedangkan madzhab Maliki mendefinisikan bahwa *al-rahn* adalah sesuatu yang bisa dibendakan/diwujudkan menjadi harta yang diambil dari pemiliknya sebagai jaminan untuk utang yang harus dibayar.⁸⁴

Pengertian *ar-rahn* menurut syara' terdapat beberapa pengertian di antaranya:

- a. Gadai adalah akad perjanjian pinjam meminjam dengan menyerahkan barang sebagai tanggungan utang.
- b. Gadai adalah suatu barang yang dijadikan peneguhan atau penguatan kepercayaan dalam utang piutang.
- c. Akad yang objeknya menahan harga terhadap sesuatu hak yang mungkin diperoleh bayaran dengan sempurna darinya.
- d. Menjadikan suatu benda berharga dalam pandangan syara' sebagai jaminan atas hutang selama ada dua kemungkinan, untuk mengembalikan uang itu atau mengambil sebagian benda itu.
- e. Menjadikan harta sebagai jaminan hutang
- f. Menjadikan zat suatu benda sebagai jaminan utang
- g. Gadai ialah menjadikan harta benda sebagai jaminan atas hutang

⁸⁴ Wahbah Zuhaily, 1999, *Al-Fiqh Al-Islam Wa Adillatuhu (Fiqh Muamalah Perbankan Syariah)*, Bank Muamalat Indonesia, Jakarta, hal.2

- h. Gadai adalah suatu barang yang dijadikan peneguhan atau penguat kepercayaan dalam utang piutang.⁸⁵

Penggunaan istilah *rahn* itu terambil dari firman Allah dengan kata “*farihaanu*” dalam QS. Al-Baqarah ayat 283:

☆ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَايْبَا فِيهِنَّ مَقْبُوضَةً فَإِنْ أَمِنْتُمْ
بِعَضُّكُمْ بَعْضًا فَإِنَّهُ الَّذِي أَوْتَنَّ أَمْانَتَهُ وَلَيَسْتَقِي اللهُ رَبُّهُ وَلَا
تَكْتُمُوا الشَّهَدَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ إِثْمٌ قَلْبُهُمْ وَاللهُ يَعْلَمُ
عَمَلُونَ عَلَيْهِمْ

“Jika kamu dalam perjalanan, sedangkan kamu tidak mendapatkan seorang pencatat, hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Akan tetapi, jika sebagian kamu memercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhanmu. Janganlah kamu menyembunyikan kesaksian karena siapa yang menyembunyikannya, sesungguhnya hatinya berdosa. Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan. (QS. Al-Baqoroh : 283)⁸⁶

Berdasarkan beberapa pengertian diatas, dapat disimpulkan bahwa *rahn* adalah menahan salah satu harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Barang yang ditahan tersebut memiliki nilai ekonomis. Secara sederhana dapat dijelaskan bahwa *rahn* adalah semacam jaminan utang.

2. Asas Hukum Jaminan Syariah

⁸⁵ Hendi Suhendi, 2010, *Fiqih Muamalat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 105.

⁸⁶ Al-Qur'an dan Terjemahannya, Edisi Penyempurnaan, (Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama RI, 2019), hal. 64.

a. *Al-huriyah* (Asas Kebebasan).

Al-huriyah (kebebasan) dan *al-mas'uliyah* (Tanggung Jawab) termasuk dalam Prinsip Ekonomi Islam. Prinsip *al-huriyah* (kebebasan) merupakan kegiatan ekonomi yang dilakukan seseorang menikmati sepenuhnya kebebasan dalam berfikir dan bertindak.

b. *Al-Musawah* (Asas Persamaan dan Kesetaraan).

Pengertian *al-musawah* adalah persamaan semua manusia dalam konteks hak dan kewajiban.

c. *Al-adalah* (Asas Keadilan)

d. *Al-ridha* (Asas Kerelaan)

Ridha merupakan salah satu akhlak terpuji. Pengertian *ridha* menurut bahasa adalah suka rela dan senang. Ridha artinya sudah merasa cukup dengan apa yang dimiliki, baik harta maupun pekerjaan.

e. *Ash-shidq* (Asas Kejujuran dan Kebenaran).

Shidiq (*ash-sidqu*) artinya benar atau jujur, lawan dari dusta atau bohong (*al-kazib*). Seorang muslin dituntut selalu berada dalam keadaan benar lahir batin; benar hati, benar perkataan, dan benar perbuatan.

f. *Al-kitabah* (Asas Tertulis).

Di dalam kaitannya dengan konteks jaminan menurut prinsip *al-kitabah* ini, perjanjian antara nasabah dengan Bank harus dilakukan secara tertulis. Tidak hanya tertulis dan dibawah tangan, tetapi harus

dilakukan dihadapan Notaris dalam bentuk akta otentik. Undang-Undang mewajibkan hak tanggungan untuk didaftarkan.⁸⁷



⁸⁷ Muarif, *Implementasi Prinsip Syariah Dalam Pengikatan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Musyarakah Di PT. Bank Negara Indonesia Syariah Kota Banda Aceh*, **Jurnal Ilmu Hukum Prima**, Vol. 3, No.1, <http://jurnal.unprimdn.ac.id/index.php/IHP/article/view/933>

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peran Notaris dalam pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan terhadap agunan tanah yang belum bersertifikat pada Bank Jateng Cabang Purwodadi.

1. Pelaksanaan Pembuatan SKMHT

Pelaksanaan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) oleh Notaris di Bank Jateng Cabang Purwodadi adalah setelah perjanjian kredit. SKMHT sebagai bentuk jaminan pelunasan hutang dari debitur kepada kreditur sebagai pemberi pembiayaan.⁸⁸

a. Tahap Sebelum Perjanjian Kredit

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah surat kuasa yang diberikan pemberi Hak Tanggungan kepada kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan untuk membebangkan Hak Tanggungan atas objek Tanggungan. Dalam prakteknya Notaris SKMHT digunakan sesuai Pasal 15 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), untuk mengikat jaminan atas tanah-tanah yang belum bersertifikat yang akan dijadikan jaminan/agunan.

⁸⁸ Wawancara dengan Madania Kusuma Wardhani selaku pelaksana admin dan legal kredit bank Jateng cabang Grobogan, 29 Oktober 2025, pukul 15.30. WIB

Sebelum dibuatnya perjanjian kredit yang pelunasannya dijamin dengan menggunakan SKMHT, para pihak terlebih dahulu melakukan kesepakatan tentang apa yang akan dibuat dan ditentukan dalam perjanjian tersebut. Substansi dari pembuatan SKMHT ini dibatasi yakni hanya memuat mengenai perbuatan hukum untuk membebankan hak tanggungan.

b. Tahap Penandatanganan Perjanjian Kredit

Pembuatan SKMHT oleh Notaris dilakukan setelah atau bersamaan di saat perjanjian kredit akan ditandatangani oleh kreditor dan debitor, isi dari SKMHT tersebut adalah penguasaan dari debitur kepada kreditor untuk ditingkatkan menjadi APHT. Adapun beberapa hal yang menjadi penyebab penggunaan SKMHT adalah bahwa objek dari tanah yang dijadikan sebagai jaminan pinjaman/kredit belum terdaftar di Kantor Pertanahanan setempat.

Setelah akta SKMHT dibacakan oleh Notaris kemudian dilakukan penandatanganan akta yang menunjukkan bahwa SKMHT yang dibuat memang disepakati oleh para pihak. Pencantuman tanggal, hari, bulan serta tahun dalam pembuatan SKMHT menunjukkan adanya batasan waktu kepada para pihak khususnya kreditor selaku pemberi modal atau penerima kuasa untuk memperhatikan jangka waktu mengenai masa berlakunya SKMHT kemudian dapat di tingkatkan dengan membuat APHT atas keinginan para pihak .

Ketentuan UUHT Nomor 4 Tahun 1996 memberikan ketegasan bahwa tanah yang akan dijadikan jaminan dari objek hak tanggungan kepada kreditur adalah hak atas tanah yang sudah terdaftar atau sudah bersertifikat dari Badan Pertanahan Nasional setempat, demikian juga dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang mensyaratkan sama dengan hal tersebut di atas. Namun mengingat kesadaran sebagian masyarakat sangat rendah mengenai tanah yang harus daftarkan ke Kantor Pertanahan agar mendapatkan sertifikat dan memiliki kekuatan hukum yang pasti bagi pemiliknya.

Penggunaan SKMHT yang dibuat setelah atau bersamaan dengan perjanjian kredit terjadi karena pihak Bank Jateng Cabang Purwodadi yakin pinjaman yang akan diberikan kepada debitur akan aman dikarenakan jaminan yang diberikan debitor yang berupa hak atas kepemilikan tanah yang dipasang dengan SKMHT serta hasil analisa pihak Bank akan kemampuan dari debitur dalam memenuhi kewajiban angsurann kredit untuk mengembalikan pinjaman kredit sesuai dengan jangka waktu sebagaimana kesepakatan yang telah ditentukan oleh para pihak.

Pengikatan akta perjanjian SKMHT tersebut, maka pihak Bank bisa meningkatkannya menjadi APHT tanpa kehadiran dari debitur berdasarkan SKMHT yang telah ditanda tangani oleh debitur dan

didaftarkan di dalam buku tanah di Kantor Pertanahan setempat atas hak tanggungan tersebut.

- c. Tahap Pemasangan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Tahap pemasangan SKMHT dilakukan dihadapan Notaris dan dilakukan setelah adanya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yang membuat kesepakatan-kesepakatan para pihak tentang meminjam uang dengan memasang Hak Tanggungan. Ketentuan UUHT Pasal 15 ayat (1) huruf c menyatakan adanya kewajiban untuk mencantumkan:

- 1). Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
- 2). Domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan.
- 3). Penunjukkan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dan meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan.
- 4). Nilai tanggungan.
- 5). Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan, yakni meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya.

Kesepakatan para pihak tentang menyerahan dan menerima SKMHT serta kesediaan menerima bentuk SKMHT dan aturan yang mengaturnya, dimuat pada halaman 3 dan 4 SKMHT disebutkan: “Bahwa untuk

menjamin perlunasan hutang debitur maka pihak pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan pihak kedua, yang dengan ini menyatakan menerima Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT dan peraturan pelaksanaannya atas objek atau objek-objek Hak Tanggungan.

Setelah SKMHT ditanda tangani, maka Notaris atau PPAT melakukan pengecekan keberadaan hak atas tanah yang akan dijanjikan objek Hak Tanggungan atas permintaan pihak Bank. Hal ini dilakukan Notaris atau PPAT dengan membuat surat permohonan kepada pihak kantor BPN seksi pendaftaran tanah untuk memberikan informasi tentang keberadaan tanah yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan, apakah hak atas tanah tersebut benar atas nama calon pemberi Hak Tanggungan, apakah hak atas tanah tersebut bebas dari sengketa, dan apakah hak atas tanah tersebut sedang dibebankan hak atas tanah lainnya dan pada peringkat berapa Hak Tanggungan yang terakhir diatas hak atas tanah yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan tersebut.

Penandatanganan menunjukkan bahwa suatu SKMHT yang dibuat memang disepakati dan akan ditindak lanjuti oleh para pihak, pencantuman tanggal, hari, bulan, serta tahun dalam, SKMHT akan memberikan batas kepada pihak khususnya kreditur atau penerima kuasa agar memperhatikan jangka waktu yang diberikan oleh UUHT tentang masa berlaku SKMHT tersebut ditindak lanjuti dengan membuat APHT.

Ketentuan Pasal 15 UUHT menyatakan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dituangkan dalam

bentuk akta Notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kata wajib dibuat dengan akta Notaris dan PPAT dalam Pasal 15 UUHT tersebut memiliki arti bahwa bentuk SKMHT wajib dituangkan dalam bentuk akta otentik. Selanjutnya dalam penjelasannya dikatakan bahwa tidak dipenuhinya syarat ini menjadikan kuasanya batal demi hukum.

Pembuatan SKMHT seorang PPAT tunduk pada tata cara pengisian SKMHT sebagaimana diatur dalam huruf h (lampiran 23) Pasal 96 ayat

(1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara/Kepada Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemeritah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan untuk Notaris sendiri, harus tunduk pada UUJN, karena UUJN ini adalah panduan utama seorang Notaris dalam membuat suatu akta Notaris, sehingga setiap akta yang dibuat seorang Notaris harus sesuai dengan aturan-aturan yang ditetapkan dalam UUJN supaya akta tersebut dapat dinyatakan sebagai akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta otentik.

Keotentikan suatu akta notaris sendiri dapat didasarkan pada ketentuan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Menurut ketentuan-ketentuan tersebut maka notaris adalah pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat akta-akta otentik, dimana bentuk dan tatacara dari akta notaris tersebut harus sesuai dengan

yang diatur dalam UUJN. Oleh karena itu, seorang notaris ketika menjalankan jabatannya tidak terlepas dari segala ketentuan yang diatur dalam UUJN, begitu juga mengenai bentuk dan tata cara pembuatan setiap akta harus sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh UUJN, meskipun dalam hal ini Notaris tersebut mengisi suatu blanko SKMHT yang telah diterbitkan oleh BPN RI.

Pasal 8 Undang-Undang No 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang dalam penjelasannya, antara lain, menyebutkan bahwa: Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan ditampung dalam UUHT. Tanah-tanah tersebut dapat dijadikan agunan dengan memenuhi persyaratan dalam UUHT.

Dalam penjelasan atas Pasal 10 ayat (3) UUHT dinyatakan antara

lain, bahwa kemungkinan untuk pemberian Hak Tanggungan pada hak atas tanah milik adat dimaksudkan untuk:

- a. Memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat untuk memperoleh kredit, karena tanah dengan hak milik adat pada waktu ini masih banyak.
- b. Mendorong persertifikatan hak atas tanah pada umumnya, mengikat tanah yang belum bersertifikat pada waktu ini masih banyak.

Penjelasan atas Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dikemukakan tanah yang kepemilikannya

didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Tanah-tanah yang belum bersertifikat dapat diterima sebagai agunan sesuai dengan pedoman pemberian pinjaman agunan yang mengatur tanah dengan status kepemilikan Petok D/Letter C/Girik/Kepemilikan tanah berasal dari Hak Adat dan lainnya yang sejenis dapat dijadikan agunan kredit. Namun demikian pengikatan jaminan kredit dengan Hak Tanggungan dalam prakteknya dilakukan tidak berdasarkan ketentuan Pasal 10 UUHT, atau dengan cara membuat APHT akan tetapi pihak bank dalam hal ini hanya membuat Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan. Pengikatan kredit terhadap tanah-tanah yang belum bersertifikat tersebut dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1. Pembuatan akta perjanjian kredit secara di bawah tangan yang kemudian dapat pula surat tersebut di waarmerking (dibukukan dalam buku khusus oleh notaris).
2. Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).
3. Pemilik tanah memberikan kuasa kepada pihak bank untuk melakukan pendaftaran tanah (proses pembuatan sertifikat) dan menyerahkan semua dokumen yang diperlukan untuk kepentingan tersebut.
4. Pengurusan pendaftaran tanah (proses pembuatan sertifikat) dari obyek jaminan tersebut dilakukan melalui Kantor Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh pihak bank

Prakteknya Notaris membuatkan Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) sesuai Pasal 15 (4) UUHT, untuk mengikat jaminan atas tanah-tanah yang belum bersertifikat yang akan dijadikan jaminan/agunan. 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 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa dalam menjalankan jabatannya, seorang notaris diharapkan dapat bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

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 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.⁸⁹

SKMHT Notaris dibuat dengan mengikuti Pasal 38 UUJN, agar keotentikan akta tetap terjaga. Dalam prakteknya SKMHT yang dibuat

⁸⁹ Putri A.R, 2011, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris*, cet. 1, Sofmedia, Medan, hal.5.

secara notarial di Bank Jateng Cabang Purwodadi mengikuti format pasal 38 UUJN, meskipun Kantor Pertanahan memiliki format dalam pembuatan SKMHT yaitu mengikuti Perkaban Nomor 8 Tahun 2012.⁹⁰

2. Penggunaan Teori I (Teori Kepastian Hukum)

Teori Kepastian Hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuensi yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif, dalam hal ini merujuk kepada Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch, yaitu Asas kepastian hukum merupakan suatu asas yang termasuk ke dalam nilai dasar hukum. 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 samping mudah dilaksanakan. *Keempat*, hukum positif tidak boleh mudah diubah.

a. Kepastian Hukum adalah Hukum Positif.

Gustav Radbruch memaknai kepastian hukum adalah hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-

⁹⁰ Wawancara dengan Madania Kusuma Wardhani selaku pelaksana admin dan legal kredit bank Jateng cabang Grobogan, 29 Oktober 2025, pukul 15.30. WIB.

undangan. Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat mendapat perlindungan dan jaminan kepastian hukum diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Profesi Notaris sangatlah penting karena sifat dan hakikat dari pekerjaan Notaris yang sangat berorientasi pada legalisasi, sehingga dapat menjadi fundamen hukum utama tentang status harta benda, hak, dan kewajiban para pihak yang terlibat. Dalam melaksanakan tugas dan jabatannya seorang notaris harus berpegang teguh pada Kode Etik Jabatan Notaris.

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang berkaitan dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam akta. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku tentunya akan memberikan kepastian kepada para pihak, bahwa akta yang dibuat dihadapan atau oleh notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, akta notaris dapat dijadikan pedoman oleh para pihak.⁹¹

Akta yang dibuat oleh notaris mempunyai peranan penting dalam menciptakan kepastian hukum di dalam setiap hubungan hukum, sebab akta notaris bersifat otentik, dan merupakan alat bukti

⁹¹ Putri., *Op.cit.*, hal. 21

terkuat dan terpenuh 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.⁹²

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.⁹³

- b. Kepastian Hukum adalah bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.

Akta otentik 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 sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai

⁹² Sjaifurrachman, *Op.cit*, hal. 7

⁹³ Ibid

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

Pelaksanakan kegiatan pinjaman di lembaga keuangan perbankan yang mengandung resiko terutama bagi bank sebagai kreditur, untuk mengurangi dan memperkecil resiko dalam pelaksanaan pinjaman di bank diperlukan jaminan pemberian kredit sebagai pengganti pelunasan hutang kepada bank, contohnya apabila jaminan berupa tanah yang nantinya jaminan berupa tanah tersebut akan dibebani dengan Hak Tanggungan.

Pemberian kredit perbankan ada persyaratan khusus tentang Jaminan kepada Debitur, yaitu adanya kewajiban bagi calon Debitur untuk menyediakan tanda bukti hak kepemilikan secara lengkap, seperti adanya Sertipikat Hak Atas Tanah yang akan dijadikan Jaminan tersebut. Begitupula dengan Tanah yang belum bersertipikat dan dapat diajukan sebagai Jaminan Hak Tanggungan di Bank.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 atau biasa kita kenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria di dalamnya terdapat ketentuan Konversi yang menyebutkan bahwa semua tanah dengan hak barat

dan tanah dengan hak adat harus dikonversi menjadi hak atas tanah yang diakui oleh Pemerintah sesuai dengan Undang–Undang Pokok Agraria. Pada kenyataanya banyak yang belum dikonversi dan fisik tanah tersebut masih di kuasai oleh pemilik aslinya. Umumnya bukti kepemilikan tanah-tanah tersebut adalah bukti-bukti lama yang masih tersimpan oleh perangkat desa setempat. Bukti yang bisa di tunjukan oleh pemilik tanah tersebut umumnya berupa Letter C, Petuk, atau Girik. Pemilik tanah dengan kondisi tersebut umumnya baru akan mendaftarkan hak atas tanahnya ketika mereka terpaksa untuk mendaftarkannya, misalkan tanah tersebut akan dijadikan jaminan di Bank. Dengan adanya kepentingan tersebut barulah pemilik tanah akan mendaftarkan tanah tersebut untuk dibuatkan sertifikat.⁹⁴

Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit, karena pada umumnya tanah mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditor.⁹⁵

Karena begitu berharganya tanah bagi kehidupan manusia maka seringkali tanah menjadi pemicu timbulnya sengketa dalam masyarakat. Jaminan kepastian hukum bagi pembeli tanah biasanya

⁹⁴ Muhammad Wildan, dkk, 2020, *Perlindungan Hukum Atas Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat*, *Diktum: Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 8 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal, DOI: 10.24905/diktum.v8i1.73

⁹⁵ Effendi Perangin, 1991, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, hal.9.

menjadi harapan setiap orang, oleh karena itu ketentuan-ketentuan hukum yang berkaitan dengan kepemilikan tanah harus jelas, lebih-lebih yang berkaitan dengan debitur yang sering kali karena kelalaianya, menimbulkan wanprestasi dengan cara tidak melunasi kewajibannya kepada kreditur.

- c. Kepastian Hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.

Hadirnya Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut telah mewujudkan kepastian hukum dibidang hukum jaminan yang menyangkut tanah juga berorientasi pada perlindungan hukum bagi semua pihak. Menjamin kepastian hukum bagi para kreditur pemegang jaminan atas tanah, karena memberikan kedudukan yang lebih tinggi bagi pemegang kreditur Hak Tanggungan dibandingkan dengan kreditur lainnya.

Salah satu peranan penting dari keberadaan jaminan tersebut adalah guna memberikan hak dan kekuasaan kepada bank selaku yang meminjamkan (kreditur) untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan, apabila pihak peminjam (debitur) cidera janji dengan tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Jaminan kebendaan mempunyai posisi paling penting dan strategis dalam penyaluran kredit bank. Jaminan kebendaan yang paling banyak diminta oleh bank adalah berupa tanah,

karena secara ekonomi tanah mempunyai prospek yang lebih menguntungkan. Secara otomatis, jaminan yang oleh lembaga perbankan anggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan.

Landasan filosofis dibentuknya UUJN adalah terwujudnya jaminan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan melalui akta yang dibuatnya, notaris harus dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat pengguna jasa notaris. Produk hukum yang dikeluarkan oleh notaris adalah berupa akta-akta yang memiliki sifat otentik dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh Notaris merupakan akta otentik yang dibuat untuk mewujudkan kepastian hukum dalam hukum jaminan. Karena Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan merupakan dasar dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang akan di daftarkan ke Badan Pertanahan setempat untuk dipasang Hak Tanggungan. Pemasangan Hak Tanggungan terhadap jaminan debitur kepada kreditur mewujudkan kepastian hukum terhadap kreditur itu sendiri.

4. Penggunaan Teori II (Teori Kewenangan)

Teori Kewenangan yang digunakan adalah teori menurut Philipus M. Hadjon yang menyatakan bahwa wewenang sekurang-kurangnya mempunyai 3 komponen, yaitu pengaruh, dasar hukum, dan komformitas

hukum. Komponen pengaruh dimaksudkan, bahwa penggunaan wewenang bertujuan untuk mengendalikan prilaku subyek hukum; komponen dasar hukum dimaksudkan, bahwa wewenang itu harus didasarkan pada hukum yang jelas; dan komponen konformitas hukum menghendaki bahwa wewenang harus memiliki standart yang jelas (untuk wewenang umum), dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu).

Secara yuridis, wewenang merupakan kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk melakukan perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Setiap penggunaan wewenang harus memiliki dasar legalitas di dalam hukum positif untuk mencegah terjadinya perbuatan sewenang-wenang. Dengan demikian setiap wewenang ada batasannya sebagaimana yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang mengurnya. Wewenang Notaris terbatas sebagaimana peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan Pejabat yang bersangkutan. Wewenang yang diperoleh suatu jabatan mempunyai sumber asalnya. Dalam Hukum Administrasi, wewenang bisa diperoleh secara atribusi, delegasi atau mandat. Wewenang secara atribusi adalah pemberian wewenang yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Wewenang secara delegasi merupakan pemindahan atau pengalihan wewenang yang ada berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum.

Mandat sebenarnya bukan pengalihan atau pemindahan wewenang, tapi karena yang berkompeten berhalangan.⁹⁶

Kewenangan Notaris telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dalam Pasal 15 ayat (1) tentang kewenangan seorang Notaris yaitu Notaris berwenang membuat akta otentik 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 grosje, salinan dan kutipan akta.

Pasal 15 ayat 1 UUHT disebutkan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT. Dari bunyi ketentuan pasal tersebut maka yang berwenang membuat suatu SKMHT adalah Notaris dan PPAT yang dilakukan dengan membuat akta Notaris dan akta PPAT dan bertanggung jawab terhadap segala yang dilakukannya.

SKMHT merupakan surat kuasa khusus yang memberikan kuasa kepada kreditur khusus untuk membebangkan Hak Tanggungan saja. Dengan adanya ketentuan ini maka seorang Notaris diberi wewenang oleh Undang-Undang Untuk membuat SKMHT. Sesuai dengan bunyi dari Pasal tersebut maka kewenangan Notaris untuk membuat SKMHT ini

⁹⁶ Adjie. (Buku I), *Op. cit.*, 77-78.

dapat dilakukan dengan cara membuat akta Notaris ataupun dengan menggunakan blanko akta sebagaimana telah diterbitkan oleh BPN-RI.

Terkait dengan aspek wewenang, Notaris jelas mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut. Kewenangan Notaris untuk membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut diatur dalam pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

3. Hasil Yang Diperoleh

SKMHT bahwa kegunaannya adalah untuk penerima kuasa. Dimana SKMHT tersebut digunakan untuk dikemudian hari sesuai dengan kepentingan penerima kuasa (bank) dapat melakukan kuasa tersebut yakni dengan memasang Hak Tanggungan. Untuk itu pada saat pembuatan APHT dan SKMHT tersebut harus sudah ada keyakinan pada Notaris yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah berikut benda lain di atasnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dimaksud. Pasal 1 angka 1 UUHT menyebutkan bahwa:

Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Beberapa unsur pokok dari hak tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut, yaitu:

- a. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.
- b. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- c. Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- d. Hutang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Penjelasan umum UUHT, disebutkan bahwa ciri-ciri dari Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat adalah:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulu kepada pemegangnya (*droit de préférence*). Artinya, bahwa apabila debitur cidera janji (wanprestasi) maka kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dengan hak mendahulu daripada kreditor-kreditor yang lain,

yang bukan pemegang Hak Tanggungan atau kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah.

2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminkan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*). Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek dari Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitor cidera janji.⁹⁷
3. Memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. *Droit de preference* dan *droit de suite* sebagai keistimewaan yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan, jelas bisa merugikan kreditor-kreditor lain dan pembeli obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan, apabila adanya Hak Tanggungan yang membebani obyek yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang kreditor tersebut tidak diketahui oleh mereka. Oleh karena itu untuk sahnya pembebanan Hak Tanggungan dipersyaratkan bahwa wajib disebut secara jelas piutang yang mana dan sampai sejumlah berapa yang dijamin, serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan. Hal ini yang disebut pemenuhan syarat spesialitas, yang berdasarkan Pasal 11 ayat (1) UUHT, selain identitas pemegang dan

⁹⁷ Purwahid Patrik dan Kashadi, 2009, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, hal. 53

pemberi Hak Tanggungan, serta domisili masing-masing wajib dicantumkan dalam APHT yang bersangkutan.

Selain disebut dalam APHT-nya, Hak Tanggungan yang diberikan juga wajib untuk didaftarkan sehingga adanya Hak Tanggungan serta apa yang disebut dalam akta itu dapat dengan mudah diketahui oleh yang berkepentingan karena tata usaha pendaftaran yang ada di Kantor Pertanahan terbuka bagi umum, yang merupakan pemenuhan syarat publisitas dan diatur dalam Pasal 13 UUHT.

4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi terjadi dengan adanya sifat hak melakukan eksekusi dari pemegang Hak Tanggungan. Hal ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, maka benda jaminan siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan Hukum Acara Perdata.

Pelaksanaan tindakan memberikan Hak Tanggungan dilakukan penerima kuasa berdasarkan SKMHT yang diberikan oleh penerima kuasa, sehingga keabsahan pelaksanaan pemberian hak tanggungan bergantung kepada keabsahan dari SKMHTnya. SKMHT merupakan dasar dalam proses APHT.⁹⁸

⁹⁸ J.Satrio, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 170

Dalam hal pembuatan SKMHT oleh Notaris pada Bank Jateng Cabang Purwodadi, notaris bersangkutan terlebih dahulu mencermati mengenai kondisi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yaitu baik mengenai batas waktu berlakunya, kewenangan pejabat pelaksananya, dan formalitas pembuatan akta.

Dalam prakteknya Notaris pada Bank Jateng Cabang Purwodadi selalu membuatkan Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) sesuai Pasal 15 ayat (4) UUHT, untuk mengikat jaminan atas tanah-tanah yang belum bersertifikat yang akan dijadikan jaminan/agunan. SKMHT yang dibuat oleh notaris memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan berdasarkan Pasal 15 UUHT antara lain:

1. SKMHT dibuat dengan akta Notaris memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan; Dalam ketentuan ini misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah.
 - b. Tidak memuat kuasa substitusi. Pengertian substitusi disini adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Dengan demikian bukanlah merupakan substitusi, apabila penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain.

c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan. Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi Hak Tanggungan, sedangkan dalam jumlah utang yang dimaksud adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan.

2. SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan.
3. SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum didaftarkan atau masih dalam proses pendaftaran wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya tiga bulan setelah tanggal penerbitan sertifikat.

SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris pada Bank Jateng Cabang Purwodadi juga telah memenuhi sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 38 UUJN. Di dalam Pasal 38 UUJN ayat 1 huruf a dan b mengenai awal atau kepala akta dan badan akta dan kepala akta hanya memuat keterangan-keterangan atau yang menyebutkan tempat kedudukan Notaris dan nama-nama para pihak yang datang atau menghadap Notaris dan dalam Pasal 38 ayat (2) UUJN kepala akta memuat judul akta, nomor akta, jam, hari, tanggal, bulan, tahun, dan nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis, ternyata Notaris mempunyai tugas utama yang berat, karena harus memberikan pelayanan

kepada masyarakat dengan sebaik-baiknya. Notaris melalui akta-akta yang dibuat oleh atau dihadapannya, terkandung suatu beban dan tanggung jawab untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak. Untuk itu diperlukan suatu tanggung jawab baik individual maupun sosial, terutama ketiaatan terhadap norma-norma hukum positif dan kesediaan untuk tunduk pada Kode Etik Profesi, sehingga akan memperkuat norma hukum positif yang sudah ada. Seorang notaris harus menjunjung tinggi tugasnya serta melaksanakannya dengan tepat dan jujur, yang berarti bertindak menurut kebenaran sesuai dengan sumpah jabatan Notaris.

4. Faktor Penghambat

Pelaksanaan pembuatan SKMHT yang dimulai dari tahap sebelum perjanjian kredit yang ditindaklanjuti dengan penanda tanganan kredit dan pembuatan SKMHT dalam pelaksanaannya di lapangan tentunya tidak semuanya berjalan dengan lancar, kadang ada beberapa kendala dan hambatan yang dihadapi Notaris. Hambatan tersebut bisa datang dari pihak Bank, pihak debitur, atau lainnya.

a). Faktor penghambat dari pihak Bank.

Belum lengkapnya dokumen menjadi kendala dalam pembuatan SKMHT yang kemudian di tingkatkan menjadi APHT yang akan dikirim untuk di daftarkan ke Badan Pertanahan. Butuh waktu untuk mengumpulkan dokumen- dokumen pendukung, sebab pendaftaran Hak Tanggungan ke kantor Pertanahan tidak hanya sekedar aktanya saja yang dimasukkan

melainkan juga harus melampirkan dokumen-dokumen penunjang lainnya, apalagi di saat pandemi Covid 19 seperti ini.

b). Faktor penghambat dari pihak Debitur.

Masalah besaran biaya-biaya menjadi faktor penghambat dari debitur pada saat peningkatan SKMHT menjadi APHT dimana proses pensertifikatan atas objek yang menjadi jaminan dari SKMHT yang belum terdaftar dan apabila di laksanakan proses konversi, pemecahan, penggabungan sertifikat, waris, jual beli, hibah, adalah sejumlah proses yang harus di lewati terlebih dahulu sebelum jaminan atas tanah di bebankan menjadi Hak Tanggungan ke Kantor Badan Pertanahan. Apabila seorang debitur hendak mengajukan kredit ke bank dengan jaminan barang tidak bergerak yang berupa tanah dengan jumlah yang banyak maka secara otomatis harus dipasang Hak Tanggungan dan debitur dikenakan Penerimaan Negara Bukan Pajak yang disingkat dengan PNBP yang wajib dibayarkan kepada negara.

c) Kredit Macet

Kemacetan kredit yang diakibatkan oleh perubahan kondisi ekonomi, sudah barang tentu debitur enggan untuk memberikan SKMHT baru bila SKMHT yang lama telah habis jangka waktu berlakunya, karena jika debiturnya nakal dapat mengelak dari tanggung jawabnya untuk membayar kembali utangnya atau berusaha mengulur-ulur waktu.

5. Solusi

Adanya faktor-faktor yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan pembuatan SKMHT, pihak Notaris mengambil langkah dan solusi untuk mengatasi mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi di lapangan diantaranya sebagai berikut:⁹⁹

a.). Upaya Mengatasi Faktor-faktor Penghambat dari Pihak Kreditur (Bank).

Untuk mengatasi faktor penghambat kelengkapan dokumen dari pihak Bank, pihak Notaris memecahkan permasalahan tersebut dengan memberikan pengertian, pengarahan serta komunikasi secara aktif kepada pegawai bank khususnya pada bagian marketing dan legal yang mengurus bagian perlengkapan dokumen dari debitur mengenai ketentuan adanya jangka waktu untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang di batasi dari Kantor Pertanahan. Kepada pihak bank supaya menyiapkan perlengkapan dokumen-dokumen pendukung yang dibutuhkan dalam lampiran lembar pendaftaran Hak Tanggungan. Begitu pula mengenai SKMHT dan APHT yang harus sudah ditandatangai setiap lembar halaman oleh Pimpinan dari bank tersebut untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan setempat. Untuk itu notaris memberi waktu 7 hari kerja dalam melengkapi berkas dokumen kelengkapan dari pihak Bank. Seperti pada persoalan Kartu Tanda Penduduk yang habis masa berlakunya. Maka upaya yang dilakukan Notaris adalah dengan jalan menghubungi pihak Bank agar nasabah dapat memberikan KTP atau kartu identitas yang terbaru.

⁹⁹ Wawancara dengan Madania Kusuma Wardhani selaku pelaksana admin dan legal kredit bank Jateng cabang Grobogan, 29 Oktober 2025, pukul 15.30. WIB

b). Upaya Mengatasi Faktor-faktor Penghambat dari Pihak Debitur

Faktor penghambat dari pihak debitur antara lain adalah mengenai besaran biaya-biaya dalam pembuatan SKMHT dan APHT yang dibebankan kepada Debitur, misalnya terkait masalah Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang dirasa cukup memberatkan dalam pemasangan Hak Tanggungan. Upaya mengatasi permasalahan biaya yang menjadi kendala untuk pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan sampai keluarnya sertifikat hak tanggungan yang dirasa terlalu mahal bagi sebagian debitur, pihak bank memberikan kebebasan untuk melakukan negosiasi kepada Notaris baik melalui pihak bank yang kemudian diteruskan kepada Notaris untuk meminta keringanan biaya atau nasabah langsung menemui Notaris dan melakukan negosiasi biaya pembuatan APHT.

c). Terkait persoalan kredit macet, pihak kreditur agar lebih berupaya kehatian-hatian dalam memberikan kredit, karena SKMHT merupakan lembaga kuasa dan bukan sebagai lembaga jaminan dalam pelunasan suatu kredit. Dalam hal ini mempunyai risiko kerugian bagi pihak bank bilamana secara tiba-tiba debitur pailit atau cidera janji.

B. Pembuatan Akta SKMHT

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Akta yang dibuat dihadapan Notaris harus memenuhi sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 38 UUJN. Di dalam Pasal 38 UUJN ayat 1 huruf a dan b mengenai awal

atau kepala akta, badan akta, dan kepala akta hanya memuat keterangan-keterangan atau yang menyebutkan tempat kedudukan Notaris dan nama-nama para pihak yang datang atau menghadap Notaris dan dalam Pasal 38 ayat (2) UUJN kepala akta memuat judul akta, nomor akta, jam, hari, tanggal, bulan, tahun, dan nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Peran Notaris dalam pembuatan akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap agunan tanah yang belum bersertifikat pada Bank Jateng Cabang Purwodadi dalam prakteknya Notaris membuat SKMHT sesuai Pasal 15 UUHT untuk mengikat jaminan atas tanah-tanah yang belum bersertifikat yang akan dijadikan jaminan, dan telah memenuhi sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 38 UUJN terkait awal Akta, badan Akta, dan penutup Akta. Pada umumnya pelaksanaan pembuatan SKMHT oleh Notaris di Bank Jateng Cabang Purwodadi adalah setelah perjanjian kredit. SKMHT sebagai bentuk jaminan pelunasan hutang dari debitur kepada kreditur sebagai pemberi pembiayaan.
2. Hambatan yang dihadapi Notaris dalam pembuatan akta SKMHT terhadap agunan tanah yang belum bersertifikat pada Bank Jateng Cabang Purwodadi adalah a). Faktor penghambat dari pihak Bank, yaitu Belum lengkapnya dokumen, b). Faktor Penghambat dari Pihak Debitur yaitu masalah besaran biaya. c). Kredit Macet. Adapun Solusi untuk mengatasi hambatan tersebut adalah : a). Memberi waktu 7 hari kerja untuk melengkapi dokumen dari pihak Bank atau nasabah. b).

Dilakukan negosiasi biaya dengan Notaris, c). Kehati-hatian pihak Bank dalam memberikan kredit.

3. Pembuatan akta SKMHT oleh Notaris dan prakteknya terhadap agunan tanah yang belum bersertifikat pada Bank Jateng Cabang Purwodadi dibuat oleh Notaris mengikuti bentuk dan format Pasal 38 UUJN, meskipun Kantor Pertanahan memiliki format dalam pembuatan SKMHT yaitu mengikuti Perkaban Nomor 8 Tahun 2012.

B. Saran

1. Notaris dalam menjalankan jabatannya harus secara profesional dalam arti jabatannya tersebut harus dijalankan dengan baik dan sesuai dengan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Bagi para pihak yang terkait, dengan pelaksanaan pembuatan SKMHT, baik itu Notaris, Bank, dan kreditur, disarankan agar bisa bekerja sama dan proses pelaksanaannya dapat berjalan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Pihak-pihak yang terkait dalam pembuatan SKMHT dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan, INI Kabupaten Grobogan, dan IPPAT Kabupaten Grobogan, agar melakukan koordinasi dan penyamaan pemikiran mengenai bentuk dan format SKMHT, sehingga akta yang dibuat dihadapan Notaris atau PPAT keotentikanya terjaga.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an dan Hadits

Al-Qur'an dan Terjemahannya, (2019), Edisi Penyempurnaan, Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, Badan Litbang dan Diklat Kementerin Agama RI

B. Buku

A. Abdurrachman, (2014), *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan Perbankan*, Jakarta, PT. Pradya Paramitya.

Abdul Ghofur Anshori. (2009). *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, Yogyakarta, UII Press.

Achdiana Yuni Lestari & Endang Heriyani, (2009). *Dasar-dasar Pembuktian Kontrak dan Akad*, Yogyakarta, Macromedia.

Ali Achmad Chomzah, (2003), *Hukum Pertanahan, Pemberian Hak Atas Tanah, Sertipikat dan Permasalahannya*, Jakarta, Pustaka Nasional.

Achmad Ali. (2002). *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta: Toko Gunung Agung.

Djaja S. Meliala, (1997), *Pemberi Kuasa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bandung: Tarsito.

Effendi Perangin, (1991). *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta, Rajawali Pers.

E. Utrecht, (1959), *Pengertian dalam Hukum Indonesia*. Cet. Ke-6, Jakarta, Balai Buku Ichtiar.

Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung. (2020). *Pedoman Penulisan Tesis Program Magister (S-2)Kenotariatan (M.Kn)*, Semarang.

Gatot Supramono, (2013). *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana.

_____, (2000), *Perbankan Dan Masalah Kredit : Suatu Tinjauan Di Bidang Yuridis*, Jakarta, PT. Rineka Cipta.

Gustav Radbruch, (1961), *Einfuehrung in Die Rechtswissenschaft*, Stuttgart, Koehler Verlag.

Habib Adjie. (2014). *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*, Bandung: Refika Aditama.

Hasbulah Frieda Husni, (2005). *Hukum Kebendaan Perdata*, Jakarta, Ind-hill Co.

Hendi Suhendi, (2010), *Fiqih Muamalat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.

- Henny Tanuwidjaja, (2012). *Pranata Hukum Jaminan Utang Dan Sejarah Lembaga Hukum Notariat*, Bandung, Refika Aditama.
- Herlien Budiono. (2015). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan Buku Ketiga*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Indrohato. (1994). *Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*, dalam Paulus Efendie Lotulung, *Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik*, Bakti, Bandung: Citra Aditya.
- John Salindeho, (1988) *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Cet. II, Jakarta, Sinar Grafika.
- J.Satrio, (1998). *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, (2005), *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, Jakarta, Prenada Media.
- Lexy J. Moleong, (2007). *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya).
- Lumban Tobing. (1983). *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta, Erlangga
- M. Syamsudin, (2007) *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Mulyoto, Dr, SH, M.Kn, (2019). *Pertanggung Jawaban Notaris-PPAT Dalam Menjalankan Tugas Jabatannya*. Yogyakarta: Cakrawala Media.
- Mustofa. (2014). *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*. Yogyakarta: Karya Media
- Ngadino, Dr. SH. MH. (2019). *Tugas dan Tanggungjawab Jabatan Notaris di Indonesia*. Semarang: Universitas PGRI Semarang Press
- Peter Mahmud Marzuki, (2005). *Penelitian Hukum*, Cet.6, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Philipus M. Hadjon (2001). *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press
- Putri A.R, (2011). *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris*, cet. 1, Medan: Sofmedia.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, (2009). *Hukum Jaminan*, Semarang, Fakultas Hukum UNDIP.
- Salim HS. (2004). *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: RajaGrafindo Persada
- Sartono Kartodirdjo (1983) *Metodologi Penelitian Masyarakat*, Jakarta: Gramedia.
- Satjipto Rahardjo. (2012). *Ilmu Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti

- Sayyid Sabiq, (1987), *Fikih Sunnah*, Jilid 12, alih bahasa: Kamaluddin A. Marzuki, cet. XII, Bandung: PT Alma'arif.
- Sjaifurrachman,(2011). *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Mandar Maju.
- Soegondo Notodisoerjo. (1993). *Hukum Notariat di Indonesia; Suatu Penjelasan*. Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Soerjono Soekanto, (2002). *Teori Peranan*, Jakarta: Bumi Aksara
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamadji, (2009), *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Subekti. (1984) *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Cet ke XVIII. Jakarta, PT. Intermesa.
- Sudargo Gautama, (1973). *Pengertian tentang Negara Hukum*, Yogyakarta, Liberty.
- Sudikno Mertokusumo. (1993). *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sujdarwo. (2011) *Metodologi Penelitian Sosial*, Bandung: Mandar Maju
- Sutan Remy Sjahdeni, (1996). *Hak Tanggungan: Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang Dihadapi Perbankan*, Surabaya, Airlangga University Press.
- Syamsir, Torang. (2014) *Organisasi & Manajemen (Perilaku, Struktur, Budaya & Perubahan Organisasi)*. Bandung: Alfabeta.
- Than Thong Kie. (2007). *Studi Notariat, Serba serbi Praktek Notaris*, Jakarta, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve.
- Wahbah Zuhaily, (1999) *Al-Fiqh Al-Islam Wa Adillatuhu (Fiqh Muamalah Perbankan Syariah)*, Jakarta, Bank Muamalat Indonesia.
- Wangsawidjaja, (2012), *Pembentukan Bank Syariah*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama.
- Widhi Handoko, Dr. SH, S.pN, (2019), *Dominasi Negara Terhadap Profesi Notaris Antara Ide dan Realitas*, Bogor: Roda Publikasi Kreasi.

C. Jurnal

- Ateng Syafrudin, "Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab", *Jurnal Pro Justisia*, Edisi IV, 2000. Bandung: Universitas Parahyangan.
- 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>.

Made Oka Cahyadi Wiguna. "Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Pengaruhnya Terhadap Pemenuhan Asas Publisitas Dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan" *Jurnal Legisasi Indonesia*, Vol 12, No 2 (2015). hal. 6. Url. <https://ejurnal.peraturan.go.id/index.php/jli/issue/view/65>.

Mario Julyano, Aditya Yuli Sulistyawan, Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum, *Jurnal Crepido*, Vol. 01, No. 01, Juli 2019. <https://ejurnal2.undip.ac.id/index.php/crepido>.

Maryanto, Pengaruh Filsafat Positivisme Dalam Penegakan Hukum Di Indonesia, *Jurnal Wacana Hukum*. Vol 11, No 1 (2012). Fakultas Hukum, Universitas Slamet Riyadi, <http://ejurnal.unisri.ac.id/index.php/Wacana/article/view/727>.

Muarif, Implementasi Prinsip Syariah Dalam Pengikatan Hak Tanggungan Pada Pembiayaan Musyarakah Di PT. Bank Negara Indonesia Syariah Kota Banda Aceh, *Jurnal Ilmu Hukum Prima*, Vol. 3, No.1, <http://jurnal.unprimdn.ac.id/index.php/IHP/article/view/933>

Muhammad Wildan, dkk, Perlindungan Hukum Atas Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat, *Diktum: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 8 No. 1, Mei 2020, Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal, DOI: 10.24905/diktum.v8i1.73

Rachmadi Usman, Kewenangan Notaris Dalam Membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Dengan Akta, *Jurnal Legisasi Indonesia* Vol 15 No.3 - November 2018

R. Arry Mth. Soekowathy, (2003), Fungsi Dan Relevansi Filsafat Hukum Bagi Rasa Keadilan Dalam Hukum Positif, *Jurnal Filsafat*. Jilid 35, Nomor 3, Desember 2003.

R. Tony Prayogo, "Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang", *Jurnal Legisasi Indonesia*, Volume 13, Nomor 2, 2016.

Sayuna, Inche, "Problematika Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Dari Dimensi: Subjek, Objek dan Kepentingan Yuridis", *Jurnal Reportorium* Volume 1, Nomor 1, Januari-Juni 2014. Url. <https://www.neliti.com/id/publications/212960/>

D. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang Undang Nomor. 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No.30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Republik Indonesia (Perkaban) No. 8 Tahun 2012.

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

E. Internet

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), <https://kbbi.web.id/tanah>, diakses tanggal 22 Oktober 2025, Pkl. 10.20 WIB.

Ray pratama, *Pengertian Surat Kuasa Membebangkan Hak Tanggungan*, <http://raypratama.blogspot.com/2012/02/pengertian-surat-kuasa-membangkan-hak.html>, diakses 2 September 2025, Pukul 20.00 WIB.

Soska Zone, *Surat Kuasa Membebangkan Hak Tanggungan (SKMHT)*, <https://hasyimsoska.blogspot.com/2011/02/surat-kuasa-membangkan-hak-tanggungan.html>. Diakses 5 September 2025, Pukul 10.00 WIB.