

**Peran Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Studi Di Pt. Bank Tabungan Negara Tbk. Cabang Cirebon)****Yusup Sugiarto<sup>\*</sup>, Dany Bramandoko<sup>\*\*</sup>, Gunarto<sup>\*\*\*</sup>**

<sup>\*</sup> Mahasiswa Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang, e-mail: [yusupsugiarto87@gmail.com](mailto:yusupsugiarto87@gmail.com)

<sup>\*\*</sup> Mahasiswa Program Magister (S2) Ilmu Hukum, Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang, e-mail: [danybramandoko@gmail.com](mailto:danybramandoko@gmail.com)

<sup>\*\*\*</sup> Guru Besar Fakultas Hukum UNISSULA

**ABSTRAK**

Kebutuhan akan lembaga notariat tidak terlepas dari kebutuhan akan perlunya pembuktian tertulis dalam lapangan hukum perdata. Mengingat keadaan ini maka notaris tidak saja berperan sebagai orang yang membuat alat bukti autentik namun juga sebagai penemu hukum. Notaris dalam profesinya sesungguhnya merupakan instansi yang dengan akta-aktanya menimbulkan alat-alat pembuktian tertulis dengan mempunyai sifat autentik. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan penandatanganan akta notaris dalam pembuatan SKMHT dan akibat hukum penandatanganan akta SKMHT oleh penerima kuasa tidak di hadapan notaris dalam perjanjian kredit pemilikan rumah. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif, sedangkan sifat dari penelitiannya sendiri bersifat deskriptif analisis. Penandatanganan akta notaris oleh penerima kuasa dalam akta SKMHT dimungkinkan untuk dilakukan tidak di hadapan notaris, karena lazimnya suatu akta SKMHT ada kaitannya dengan akta perjanjian kredit yang telah dibuat terlebih dahulu oleh para pihak. Akibat hukumnya penerima kuasa dalam akta SKMHT menjadi terikat untuk mematuhi ketentuan-ketentuan yang ada dalam SKMHT.

Kata kunci: notaris, akta, perdata, kredit, perjanjian.

**ABSTRACT**

The need for notarial institutions is inseparable from the need for the necessity of verification in the field of civil law. In view of this situation the notary not only plays the role of the person who makes authentic evidence but also the inventor of the law. Notary in his profession is in fact an institution which with its deeds evokes written proof means with authentic nature. This study aims to analyse the execution of the signing of notary deed in the making of SKMHT and the effect of the signing of SKMHT deed by the power of attorney not before the notary in the mortgage agreement. The method used in this study is the normative juridical approach, while the nature of the research itself is descriptive analysis. The signing of notarial deed by the power of attorney in the deed of SKMHT is possible to be done not in the presence of a notary, because usually a deed of SKMHT is related to the credit agreement which has been made beforehand by the parties. As a result of the law the power of attorney in the SKMHT deed becomes bound to comply with the provisions contained in SKMHT.

Keywords: notary, deed, civil, credit, agreement.

**PENDAHULUAN**

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

Kelembagaan jaminan merupakan hal yang penting dalam membuat dan melaksanakan

perjanjian kredit yang diikuti keberadaan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (selanjutnya disingkat dengan SKMHT) dalam hal jaminan tersebut berupa tanah. Menurut Habib Adjie, bahwa lembaga jaminan hak tanggungan sebagaimana dimaksudkan terdiri atas 2 (dua) bagian, yakni jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan adalah hak dari kreditur mendapatkan prioritas untuk memperoleh pelunasan piutangnya yang didahulukan dari kreditur yang lain. Jaminan perorangan adalah jaminan yang dilakukan secara pribadi atas hutang tertentu dari seorang debitur.<sup>1</sup>

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

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

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

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

Bank dalam menyalurkan kredit harus berpegang pada prinsip kehati-hatian, mengingat dana yang disalurkan berasal dari masyarakat. Pengelolaan dana masyarakat oleh bank di samping harus mengupayakan tercapainya keuntungan, juga harus mengutamakan penyelamatan pengembalian dana tersebut dari risiko kerugian. Artinya, bahwa bank sebagai badan usaha yang wajib dikelola

berdasarkan prinsip kehati-hatian tidak terlepas dari ketentuan hukum yang berlaku agar dapat mengamankan dan melindungi kepentingannya. Jaminan kredit yang diterima oleh bank dari debitur termasuk sebagai salah satu objek yang berkaitan dengan kepentingan bank. Jaminan kredit tersebut harus dapat diyakini sebagai jaminan yang baik dan berharga, sehingga akan dapat memenuhi fungsi-fungsinya.

Gambaran uraian di atas, dapat dikatakan, bahwa keberadaan lembaga jaminan bagi perbankan merupakan hal yang sangat penting sebagai antisipasi bagi bank, jika debitur wanprestasi atau terjadinya kredit macet. Dengan kata lain, bank juga harus memperhatikan aspek pengamanan dari segi hukum (*legal security*). Untuk itu, kreditur dapat mengambil pemenuhan piutangnya oleh debitur atau nasabah dari penjualan barang jaminan, baik melalui suatu pelelangan umum atas tanah yang dibebani dengan jaminan hak tanggungan maupun dengan adanya putusan pengadilan.

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

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

Pada mulanya lembaga notariat diperuntukkan bagi golongan penduduk Eropa dan golongan penduduk Timur Asing serta penduduk Pribumi yang menundukkan diri pada hukum perdata barat.<sup>5</sup> Penggolongan penduduk pada masa itu diatur dalam Pasal 161 *Indische Staatsregeling*, yang membagi

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

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

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

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

penduduk Indonesia menjadi 3 (tiga) golongan, yaitu: golongan Eropa, golongan Timur Asing dan golongan Pribumi. Pasal 131 ayat (2) huruf b Indische Staatsregeling menyebutkan bahwa:

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

Penggolongan penduduk ke dalam tiga golongan berpengaruh pada sistem hukum perdata yang ada pada masa itu. Keadaan ini mengakibatkan adanya pluralisme dalam lapangan hukum perdata. Dengan demikian diperlukan penundukan diri bagi golongan penduduk non Eropa agar hukum perdata barat dapat diberlakukan untuk mereka. Namun sejak kemerdekaan Indonesia tanggal 17 Agustus 1945, Pasal 131 dan Pasal 163 Indische Staatsregeling tidak berlaku lagi dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1946 tentang Kewarganegaraan dan selanjutnya

Pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar 1945 menjadi dasar hukum tetap berlakunya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di Indonesia hingga saat ini. Dalam Pasal 131 Indische Staatsregeling, dapatlah diketahui bahwa penyimpangan dalam penerapan hukum notariat untuk mereka yang tidak tunduk kepada hukum perdata, mendapatkan dasar hukumnya pada pasal tersebut. Sebab hukum notariat yang erat hubungannya dengan hukum perdata karena pada dasarnya hukum notariat mengatur kekuatan pembuktian dari akta notaris, hal mana yang di atur dalam Pasal 1868 dan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Yang pembuktiannya dapat dianggap sah dengan akta Notaris.<sup>7</sup>

Dalam masyarakat pribumi segala tindakan keperdataan dibuktikan dengan adanya saksi-saksi. Keberadaan saksi mempunyai sisi kelemahan, yaitu bilamana saksi-saksi tersebut telah tidak ada, baik dalam arti meninggal dunia atau telah meninggalkan/pindah ke tempat lain yang tidak

diketahui keberadaannya. Kondisi ini menyadarkan orang-orang yang berkepentingan untuk membuat bukti tertulis yang ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi.

Kebutuhan akan lembaga notariat tidak terlepas dari kebutuhan akan perlunya pembuktian tertulis dalam lapangan hukum perdata. Mengingat keadaan ini maka notaris tidak saja berperan sebagai orang yang membuat alat bukti autentik namun juga sebagai penemu hukum. Perkembangan dunia usaha telah mendorong lapangan hukum keperdataan untuk senantiasa mengakomodir kebutuhan akan pembuktian tertulis. Akta autentik mempunyai kekuatan bukti formil dan materil. Formilnya yaitu bahwa benar para pihak sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta itu. Materil, bahwa apa yang diterangkan dalam akta adalah benar.<sup>8</sup>

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

Pengaturan Notaris dahulu diatur dalam Reglement op het notarisambt in Nederlands Indie (Peraturan Jabatan Notaris) Stb 1860 Nomor 3 Notaris adalah orang yang berkewenangan untuk membuat alat pembuktian tertulis yang autentik. Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris menyebutkan: Notaris adalah pejabat umum yang khusus satu-satunya berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan-perbuatan, perjanjian-perjanjian, dan penetapan-penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan atau yang di haruskan oleh suatu peraturan atau yang berkepentingan menghendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosnya, salinan dan kutipannya, semua sepanjang perbuatan akta itu oleh suatu pejabat umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.<sup>10</sup> Keberadaan suatu akta autentik

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

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

<sup>10</sup> G.H.S. Lumban Tobing *Peraturan Jabatan Notaris*

<sup>6</sup> Ibid, hlm. 4

<sup>7</sup> Ibid, hlm. 5

sebagai bukti tertulis dibuat atas perintah Undang-Undang dan dapat juga karena kehendak para pihak.

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

Suatu akta autentik merupakan alat bukti yang sempurna. Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan: "suatu akta autentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hal ini dari pada mereka, suatu bukti sempurna tentang apa yang ada di dalamnya".<sup>12</sup>

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

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

Dengan ditandatanganinya akta oleh para

pihak di hadapan Notaris maka perjanjian yang mereka sepakati telah mengikat dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka. Saat penandatanganan akta merupakan salah satu penentu lahirnya perjanjian. Dalam dunia praktik tidak jarang bahwa penandatanganan akta Notaris oleh salah satu pihak yang tidak dilakukan di hadapan Notaris. Sebagai contoh, keadaan ini sering terjadi berkaitan dengan penandatanganan akta-akta Notaris yang berhubungan dengan dunia perbankan seperti penandatanganan Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Penandatanganan SKMHT sering dilakukan secara terpisah antara kepala cabang yang mewakili pihak Bank selaku Penerima Hak Tanggungan, adakalanya tidak menandatangani akta SKMHT tersebut di hadapan Notaris, hanya pihak pemberi Hak Tanggungan sajalah yang biasanya menandatangani aktanya di hadapan Notaris.

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

Tujuan yang diharapkan dari hasil penelitian ini adalah untuk menganalisis pelaksanaan penandatanganan akta notaris dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan menganalisis akibat hukum penandatanganan akta SKMHT oleh penerima kuasa tidak di hadapan notaris dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Manfaat yang diperoleh dari penelitian ini yaitu sebagai bahan masukan dan pengembangan pemikiran dalam bidang ilmu hukum perdata khususnya tentang akta Notaris dan masukan bagi masyarakat dalam pembuatan akta Notaris khususnya akta SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan).

## Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan yang bertujuan untuk mengungkap kebenaran secara sistematis,

(Penerbit Erlangga Jakarta, 1992) hlm. 31

<sup>11</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

<sup>12</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio Op. Cit. hlm. 475

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

metodologis dan konsisten melalui proses penelitian tersebut, untuk itu perlu diadakan analisis terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif yaitu menggunakan data sekunder sebagai sumber utama dan walaupun ada data lapangan, data tersebut tidak lebih hanya sekedar merupakan data penunjang bagi data sekunder. Sedangkan sifat dari penelitiannya sendiri bersifat deskriptif analisis.

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

Bahan atau sumber hukum sekunder yaitu bahan-bahan pustaka yang berisi dan penjelasan tentang bahan hukum primer yang berisi pengetahuan ilmiah yang baru atau mutakhir, atau pengetahuan baru tentang fakta yang diketahui maupun mengenai gagasan atau ide, mencakup: buku-buku hasil penelitian dan karya ilmiah bidang hukum.

Bertolak dari jenis dan sumber data di atas, maka teknik pengumpulan data yang ditempuh dalam penelitian ini adalah studi pustaka, yakni penelitian terhadap berbagai data sekunder yang diperoleh dari buku-buku literatur dan bahan-bahan hukum yang relevan dengan objek penelitian, yaitu tentang perlindungan hukum terhadap masyarakat dalam pembuatan akta Notaris khususnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

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

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

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Pelaksanaan Penandatanganan Akta Notaris**

Pada Pasal 16 ayat (1) huruf l dapat diketahui bahwa sebelum akta ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan notaris harus dibacakan terlebih dahulu. Pembacaan ini dilakukan baik terhadap akta para pihak (partij acte) ataupun akta pejabat (amtelijke acte).

Selama pembacaan akta dilangsungkan oleh notaris kepada para penghadap dan saksi-saksi, para penghadap di beri kesempatan untuk melakukan perubahan ataupun penambahan isi akta itu. Keinginan atau kehendak dari para penghadap itu dapat langsung disampaikan kepada notaris.

Perubahan atau penambahan isi akta (renvooi) dilakukan atas kehendak dari para penghadap. Setiap renvooi yang ada dalam akta harus diberi parap, oleh para penghadap yang menandatangani akta tersebut. Pemberian parap ini dimaksudkan sebagai pengesahan dari adanya perubahan atau penambahan yang dikehendaki oleh para penghadap. Renvooi berarti penunjukan kepada catatan di sisi akta tentang tambahan, coretan dan penggantian yang disahkan.<sup>14</sup>

Pembacaan akta dilakukan dengan menggunakan bahasa yang dapat dimengerti oleh para penghadap. Apabila penghadap tidak dapat mengerti bahasa yang digunakan oleh notaris maka pembacaan akta dapat dilaksanakan pada bagian penutupan akta.

Setelah pembacaan akta dilakukan oleh notaris di hadapan para penghadap, saksi-saksi dan notaris. Yang dimaksud dengan saksi adalah saksi instrumenter bukan saksi yang seperti disebutkan dalam pasal 40 ayat (3) Undang-Undang Jabatan Notaris, yaitu saksi pengenal. Saksi pengenal tidak harus tanda tangan namun apabila saksi pengenal turut memberikan tanda tangan dalam akta, maka untuk itu pun tidak terdapat keberatan oleh undang-undang. Pemberian tanda tangan oleh saksi pengenal tidak mempengaruhi keautentikan dari akta tersebut.

Pelaksanaan penandatanganan akta harus didahului pembacaan akta. Hal ini berarti penandatanganan akta dilaksanakan setelah pembacaan akta oleh notaris. Apabila penghadap menandatangani akta tanpa kepadanya dilakukan pembacaan maka akta itu menjadi kehilangan sifat keautentikannya.

Penandatanganan akta merupakan bukti bahwa akta itu mengikat bagi para pihak sehingga penandatanganan merupakan syarat mutlak bagi

<sup>14</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada 1993), hal. 55-56

mengikatnya akta tersebut. Pembubuhan tanda tangan merupakan salah satu rangkaian dari peresmian akta (*verlijden*). Pemberian tanda tangan dilakukan pada bagian bawah akta, pada bagian kertas yang masih kosong. Pembubuhan tanda tangan pada akta harus dinyatakan secara tegas pada bagian akta, pernyataan ini diberikan pada bagian akhir akta sebagaimana ditentukan oleh 44 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris.

Berdasarkan penelitian di lapangan, diperoleh gambaran yang jelas tentang keadaan responden. Selanjutnya akan diuraikan mengenai tindakan yang diambil oleh notaris bila ada pihak penerima kuasa dalam akta SKMHT yang tidak dapat hadir pada waktu penandatanganan akta. Pernyataan dari responden, untuk pertama kalinya semuanya menyatakan apabila para pihak tidak dapat datang pada saat penandatanganan, maka penandatanganan akta ditunda pelaksanaannya. Penundaan ini dilakukan sampai para pihak telah mendapat kesepakatan tentang waktu untuk dilakukannya penandatanganan. Dalam hal ini para responden tidak membatasi sampai berapa lama jangka waktu penundaan penandatanganan yang akan dilakukan oleh para pihak atau dengan secara disusulkan oleh salah satu pihak dalam perjanjian. Hal ini dikarenakan jenis akta yang dibuat adalah akta para pihak (*partij acta*), maka segala hal yang berkaitan dengan kesepakatan yang ada diserahkan kepada para pihak yang membuat perjanjian.

Nilai autentik suatu akta notaris tidak terlepas dari dipenuhi atau tidaknya suatu prosedur yang telah ditentukan dalam peraturan yang mengaturnya yang dalam hal ini adalah Peraturan Jabatan Notaris. Suatu akta dapat dikatakan autentik apabila memenuhi:

1. Akta notaris adalah akta yang dibuat oleh di hadapan yang berwenang untuk itu;
2. Ada kepastian tanggalnya
3. Ada kepastian siapa yang menandatangani, ditandatangani oleh yang bersangkutan sendiri;
4. Notaris telah menasihatkan sebelum akta dibuat, mana yang dilarang dan mana yang tidak;
5. Kalau ada yang menyangkal kebenaran akta itu, maka yang menyangkal tersebut yang harus membuktikan, yang disangkal tidak usah membuktikan apa-apa;
6. Akta notaris harus dirahasiakan oleh notaris.<sup>15</sup>

### Syarat Sahnya Akta SKMHT yang Dibuat oleh Notaris

Kuasa untuk membebaskan hak tanggungan

tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apa pun juga kecuali karena kuasa tersebut telah di laksanakan atau karena telah habis jangka waktunya. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib di ikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Bentuk dan isi akta pemberian hak tanggungan, bentuk dan isi buku tanah hak tanggungan, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran hak tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan peraturan pemerintah sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit usaha kecil sebagaimana dimaksud dalam surat.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga hak tanggungan yang kuat, di antaranya mengenai kedudukan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT). Dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT atau notaris, Pasal 15 ayat (1) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberi kesempatan kepada pemberi hak tanggungan untuk menggunakan SKMHT.

Pembuatan SKMHT juga dimungkinkan dalam hal hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan belum mempunyai sertifikat. Dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) debitur penerima kredit memberikan jaminan berupa rumah dan tanah yang dibeli dari fasilitas kredit bank tersebut. Pihak bank pemberi kredit biasanya hanya sebagai pemegang SKMHT saja, karena sertifikat hak atas tanah yang menjadi obyek jaminan belum dilakukan secara individual.

Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat, yaitu hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak atas tanah sebagai pengganti *hypothek* dan *credietverband*. Selama 30 (tiga puluh) tahun lebih sejak mulai berlakunya UUPA, lembaga hak tanggungan tersebut belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengatur secara lengkap.

<sup>15</sup> A. Kohar, Notaris dalam *Praktek Hukum* (Bandung: Penerbit Alumnii, 1983), hal. 31

Selama kurun waktu tersebut berlangsung ketentuan peralihan yaitu Pasal 57 UPA, masih diberlakukan ketentuan hypothek sebagaimana diatur dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan ketentuan *credietverband* dalam Stb. 1908.542. yang telah di ubah dengan Stb. 1937.190. Ketentuan-ketentuan tersebut berasal dari zaman Belanda dan didasarkan pada hukum tanah adat yang berlaku sebelum adanya hukum tanah nasional. Oleh karena itu yang dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi.

Diberlakukannya Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT), amat berarti dalam menciptakan unifikasi hukum tanah nasional, khususnya di bidang hak jaminan atas tanah. Kenyataan menunjukkan bahwa dalam praktik pelaksanaan penjaminan atas tanah selama ini telah terjadi hal-hal yang tidak mendukung keberadaan suatu lembaga hak jaminan yang kuat dengan segala dampaknya, seperti yang terjadi dalam praktik yang seolah-olah melembagakan surat kuasa memasang hipotek (SKMH).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga hak tanggungan yang kuat yang di dalamnya antara lain menegaskan atau meluruskan persepsi yang isinya serta syarat berlakunya berbeda dengan surat kuasa memasang hipotek (SKMH) yang lalu. Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atau UUHT, jarang sekali atau bahkan tidak terjadi pihak- pihak menempuh langsung pembebanan hipotek, yang selalu terjadi adalah pembuatan kuasa memasang hipotek (SKMH) dengan beberapa alasan, antara lain:

1. Proses penandatanganan akta hipotek sampai keluarnya sertifikat hipotek memerlukan waktu yang lama;
2. Biaya mahal;
3. Pihak Kreditur yang sudah mengenal debitur dengan baik merasa tidak perlu menempuh pembebanan secara langsung karena merasa cukup aman.

Hak Tanggungan awal mulanya berasal dari hak hipotek yang merupakan komponen hukum dan bagian dari hukum benda yang secara substansial diatur dalam Buku II Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Untuk selanjutnya hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Dari ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dapat disimpulkan bahwa hak tanggungan terdiri dari

beberapa unsur pokok, yaitu:

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang;
2. Obyek hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah sesuai UUPA;
3. Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya saja, tetapi dapat juga dibebankan berikud benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah;
4. Utang yang dijaminan suatu utang tertentu;
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.

Selama prestasi dalam perjanjian kredit yang dijaminan dengan hak tanggungan dipenuhi dengan baik oleh debitur, maka hak tanggungan sebagai hak jaminan tidak kelihatan fungsinya. Hak tanggungan baru berfungsi apabila debitur cedera janji. Sebelum diundangkan Undang-Undang Hak Tanggungan, dalam praktik perbankan, surat kuasa memasang hipotek (SKMH) jarang sekali, atau hampir tidak pernah dilakukan pemasangan hipotek secara nyata. Ada beberapa alasan yang menyebabkan kreditur tidak langsung memasang hipotek, antara lain:

1. Proses pemasangan hipotek relatif lama;
2. Bank cukup lama mengenal bonafiditas dan karakter debitur;
3. Biaya pembebanan hipotek dirasakan sangat mahal oleh debitur, oleh karena itu debitur merasa keberatan apabila bank (kreditur) mengharuskan agar dilakukan langsung pemasangan hipotek atas jaminan yang diserahkan oleh debitur.

Dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan notaris atau PPAT, Pasal 115 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kesempatan kepada pemberi hak tanggungan untuk menggunakan surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT). Pemberi hak tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan SKMHT yang berbentuk autentik dan harus memenuhi syarat ketentuan sebagai berikut:

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain selain membebankan hak tanggungan;
2. Tidak memuat kuasa substitusi yaitu penggantian penerima kuasa melalui pengalihan sehingga ada penerima kuasa baru;
3. Mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditur dan debitur.

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang

Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Hak tanggungan yang dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan, bahwa apabila pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum di lunasi.

Yang menjadi pemberi hak tanggungan adalah perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Yang menjadi pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Pemberian hak tanggungan tidak dapat menyimpang dari apa yang diatur dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 di mana harus didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Pemberian hak tanggungan harus dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang ada di Indonesia. Khusus mengenai akta surat kuasa untuk membebankan hak tanggungan dalam kenyataan di lapangan ada beberapa kantor pertanahan di daerah yang tidak bisa menerima akta SKMHT ataupun akta pembebasan hak tanggungan yang tidak dibuat sesuai dengan bentuk akta yang telah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional, hal ini misalnya berlaku untuk Kantor Pertanahan Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, akan tetapi untuk Kantor Pertanahan yang ada di daerah DKI Jakarta, baik Notaris maupun PPAT belum menemukan kasus yang serupa dengan apa yang terjadi pada Kantor Pertanahan Kota Depok.

Obyek hak tanggungan yang berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang

bersangkutan.

Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta, PPAT wajib mengirimkan akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan dan warakah lain yang diperlukan kepada kantor pertanahan. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh kantor pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menjalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal buku-tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah hak tanggungan.

Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang beraku. Sertifikat hak tanggungan harus ada irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

Sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan beraku sebagai pengganti *grosse facte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan maka dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Sertifikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.

Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan. Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan. Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

Obyek hak tanggungan yang dibebani lebih dari satu hak tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan di antara para pemegang hak tanggungan tersebut mengenai pembersihan obyek

hak tanggungan dari beban yang melebihi harga pembeliannya maka, pembeli benda tersebut dapat mengajukan permohonan kepada ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek hak tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan pembersihan itu dan sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang di antara para yang berpiutang permohonan pembersihan obyek hak tanggungan dari hak tanggungan yang membebaninya tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut apabila pembelian demikian itu dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan para pihak telah dengan tegas menjanjikan bahwa obyek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan hapusnya hak tanggungan, sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku-tanah hak tanggungan dinyatakan tidak beriak lagi oleh kantor pertanahan. Sertifikat hak tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa hak tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan yang bersangkutan.

Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana hapusnya hak tanggungan pada bagian obyek hak tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak tanggungan serta pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang telah bebas dari hak tanggungan yang semula membebaninya.

### **Faktor yang Mempengaruhi Terjadinya Eksekusi Hak Tanggungan**

Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) maka batal demi hukum sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan. Khusus untuk akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) biasanya ketentuan tersebut tidak mutlak harus dipenuhi dan lebih sering terjadi pihak bank selaku penerima kuasa yang biasanya diwakili oleh pimpinan atau karyawan yang mendapat surat kuasa khusus tidak menandatangani

akta SKMHT selaku penerima kuasa di hadapan notaris.

Hal ini terjadi mengingat akan kesibukan pimpinan bank ataupun karyawan yang mendapat kuasa khusus tersebut, juga yang biasanya pihak debitur ataupun pemberi jaminan sudah mengetahui apa dan bagaimana isi akta SKMHT tersebut. Semua ini dikarenakan suatu akta perjanjian kredit yang telah ditandatangani terlebih dahulu oleh kedua belah pihak di hadapan notaris. Kecuali penandatanganan akta SKMHT bersama dengan penandatanganan akta perjanjian kredit, maka pihak bank selaku penerima kuasa biasanya menandatangani akta SKMHT tersebut di hadapan notaris.

Akta SKMHT sudah berbentuk akta baku, yang pencetakannya dilakukan oleh badan pertanahan nasional sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga poin yang diisikan di dalam akta SKMHT adalah menyangkut besarnya pinjaman, nilai barang jaminan, surat-surat yang berkenaan dengan barang jaminan seperti uraian mengenai sertifikat tanahnya, lokasi dan segala sesuatu yang menyangkut dengan barang jaminan tersebut.

Jadi jika kemudian ternyata ada akta SKMHT yang penerima kuasanya, yaitu pihak bank (kreditur) tidak menandatangani di hadapan notaris, hal itu sudah diketahui dan disetujui dan biasanya tidak ada keberatan dari pihak debitur ataupun pemberi jaminan, semua itu juga dikaitkan dengan efisiensi waktu, agar kredit bisa segera dicairkan dan tentunya hal ini juga tidak terlalu merisaukan, apalagi bila dilihat pada kenyataan bahwa dalam suatu akta surat kuasa tidak selalu penerima kuasa ikut bertandatangan.

### **SIMPULAN**

Berdasarkan hasil temuan di lapangan, penandatanganan akta notaris oleh penerima kuasa dalam akta SKMHT dimungkinkan untuk dilakukan tidak di hadapan notaris, karena lazimnya suatu akta SKMHT ada kaitannya dengan akta perjanjian kredit yang telah dibuat terlebih dahulu oleh para pihak, sehingga cara seperti itu sudah diketahui dan disetujui oleh para pihak, apalagi jika melihat kesibukan penerima kuasa biasanya diwakili oleh pimpinan atau karyawan bank yang bertindak berdasarkan suatu surat kuasa dari bank yang bersangkutan.

Akibat hukumnya penerima kuasa dalam akta SKMHT menjadi terikat untuk mematuhi ketentuan-ketentuan yang ada dalam SKMHT. Walaupun sebenarnya suatu surat kuasa tidak ada keharusan untuk penerima kuasa ikut menandatangani akta tersebut, akan tetapi oleh karena kata SKMHT sudah ada bentuk baku yang dikeluarkan oleh Badan

Pertanahan Nasional, maka penandatanganan akta notaris oleh penerima kuasa yang dilakukan tidak di hadapan notaris, tentunya hal ini tidak menyalahi ketentuan yang tercantum dalam pasal 16 ayat (1) Undang Undang Jabatan Notaris, dan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam pasal 16 ayat (7) Undang- Undang Jabatan Notaris tersebut.

Penandatanganan akta secara umum tetap diupayakan untuk tetap berpegangan pada pasal 16 ayat (1) yang mengatur tentang pembacaan akta di hadapan penghadap, dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh para penghadap, saksi dan notaris, sehingga jika dikemudian hari atas objek tanggungan perlu dilakukan eksekusi hal ini dapat berjalan dengan lancar dan tidak menghadapi hambatan yang tidak diinginkan oleh bank selaku kreditur.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- A. Pitlo, 1978, Pembuktian dan Daluarsa, PT. Internusa, Jakarta. Andasmita, Komar, 1990, Notaris dengan Sejarah, Peranan, Tugas-Kewajiban, Rahasia Jabatannya, Sumur Bandung, Jakarta.
- Ashshofa, Burhan, 2001, Metoda Penelitian Hukum, Rineka Cipta, Jakarta.
- Dwidjosusastro, Sunardi, 2002, Perlindungan Hukum dalam Warta
- Hukum dan Perundang-Undangan, Edisi kedelapan Tahun IV: 2.
- G.H.S. Lumban Tobing, 1992, Peraturan Jabatan Notaris, Airlangga, Jakarta.
- J. Satrio. 1999, Hukum Perikatan, Alumni, Bandung.
- Kartono, 1982, Persetujuan Jual Beli, Pradnya Paramita, Jakarta.
- R. Setiawan, 2006, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Putra A. Bardin, Bandung.
- R. Soegondo Notodisoerjo, 1993, Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan, PT. Raja Grafindo Persada Jakarta.
- R. Subekti, 2004, Hukum Perjanjian, PT. Intermedia, Jakarta.
- R. Wiryono, Prodjodikoro, 1993, Azaz-Azaz Hukum Perjanjian, Sumur Bandung, Jakarta.
- Sahrani, Riduan, 2006, Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata, Edisi Pertama Cetakan Ke-2, PT. Alumni, Bandung.
- Soekamto, Soerjono, 1986, Penelitian Hukum, Universitas Indonesia Press, Jakarta.
- Soerjono Soekamto dan Sri Mamuji, 1986, Penelitian Hukum
- Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Rajawali, Jakarta
- Sudarsono, 2005, Kamus Hukum, Rineka Cipta, Jakarta.
- Tan Thong Kie, 2000, Studi Notaris & Serba-Serbi Praktek Notaris, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.