

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP BENTUK AKTA SKMHT YANG DIBUAT OIEH NOTARIS MENURUT PASAI 38 UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS

Grace Natalia H Famdale

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)

(E-mail: gegrace0212@gmail.com)

Benny Djaja

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Udayana, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, Doktor (Dr.) pada Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran)
(E-mail: bennyd@fh.untar.ac.id)

Abstract

Law becomes an inseparable part of people's lives, this results in legal systems and norms in society itself. The purpose of the existence of a legal system and legal norms is to uphold and regulate the balance between personal interests and common interests to avoid a conflict. The quality of legal perfection is verified into factors of justice, welfare and concern for the people and others. Law continues to grow and develop in society and must continue to be formed to achieve the expected goals. Based on the contents in this thesis, there are problems, namely the first how the form of the SKMHT deed made by a Notary based on Article 38 UUJN, the second. What are the legal consequences for the SKMHT deed made by a Notary that is not in accordance with the form of the deed according to Article 38 of the UUJN? overrides the Notary who made the SKMHT deed based on the PerKaban format No. 8 of 2012. The author also conducted interviews with BPN officials and also Notaries.

Keywords: *Form Of Deed, Notary, Power of Attorney Imposing Mortgage.*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum menjadi bagian yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat, hal tersebut mengakibatkan terdapat sistem dan norma hukum dalam masyarakat itu sendiri. Tujuan dari adanya sistem hukum dan norma hukum adalah untuk menjunjung serta mengatur keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan bersama untuk menghindari terjadinya suatu konflik. Kualitas kesempurnaan hukum

diverifikasi ke dalam faktor-faktor keadilan, kesejahteraan dan kepedulian kepada rakyat dan lain-lain.¹ Hukum terus tumbuh dan berkembang dalam masyarakat dan harus terus dibentuk untuk mencapai tujuan yang diharapkan.

Secara teoritis, peraturan perundang-undangan menggambarkan suatu sistem yang tidak menghendaki dan tidak mendukung adanya pertentangan diantara unsur-unsur atau bagian-bagian yang terdapat di dalamnya. Peraturan perundang-undangan harus saling berpautan dan menjadi bagian dari suatu sistem yang terpadu. Kebutuhan mengenai peraturan perundang-undangan yang harmonis dan terpadu menjadi sangat dibutuhkan untuk menciptakan ketertiban, menjamin kepastian, dan memberikan perlindungan hukum terhadap subjek maupun objek hukum yang telah diatur dalam undang-undang.

Secara praktek, keterbatasan kapabilitas para pemilik kepentingan dalam memahami dan menafsirkan peraturan-peraturan yang ada berdampak pada penerapan hukum yang tidak efektif. Selain itu kemajemukan hukum yang berlaku saat ini di Indonesia telah menciptakan persoalan disharmonisasi norma yang tidak dapat terelakan yang berkonsekuensi terhadap munculnya persoalan hukum lain dan menyebabkan hukum kehilangan tujuannya yaitu untuk menciptakan kepastian, keadilan dan kemanfaatannya.

Salah satu bagian dari pentingnya harmonisasi hukum yang berorientasi pada perlindungan hukum berhubungan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat di hadapan Notaris.

Berdasarkan pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT"². Melalui ketentuan ini maka seorang Notaris diberi wewenang oleh undang-undang untuk membuat SKMHT. Sesuai dengan bunyi dari pasal 15 (1) UUHT tersebut maka kewenangan notaris untuk membuat SKMHT tersebut dapat dilakukan dengan membuat akta notaris ataupun dengan menggunakan blanko akta sebagaimana telah diterbitkan oleh BPN-RI. Walaupun demikian,

¹ Satjipto Raharjo, *Hukum Progresif*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2009), hal. 5.

² Indonesia, *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda- Benda yang berkaitan dengan tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, IN No.117, TIN. No. 4432, Ps.15 (1).

berkaitan dengan pengisian blanko SKMHT tersebut ada hal-hal yang tidak selaras dengan ketentuan-ketentuan di dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN), sehingga mengakibatkan akta tersebut kehilangan keotentisitasnya jika yang mengisi blanko SKMHT tersebut adalah seorang notaris.

Jika dilihat dari ketentuan Pasal 96 (1) Peraturan Menteri Negara/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan melihat bunyi formulir SKMHT yang merupakan lampiran 23 dari PMNA/KaBPN tersebut di atas maka dapat diketahui bahwa hanya terdapat satu bentuk SKMHT yang dapat dibuat baik oleh Notaris maupun oleh PPAT. Seharusnya apabila kita melihat dari ketentuan yang tercantum dalam pasal 15 (1) UUHT maka bentuk SKMHT dapat dibuat dengan akta notaris baik yang dibuat dalam bentuk akta notaris sendiri maupun dengan menggunakan blanko SKMHT yang diterbitkan oleh BPN-RI.

Bahwa SKMHT yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus wajib mengikuti ketentuan yang ada dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dapat ditegaskan bahwa Perkaban tersebut hanya berlaku untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus, khususnya dalam pembuatan SKMHT, dan tidak berlaku untuk SKMHT yang dibuat Notaris. SKMHT yang dibuat di hadapan Notaris harus mengikuti ketentuan tentang bentuk akta yang tersebut dalam Pasal 38 UUJN.³

Berbeda halnya dengan Notaris, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tunduk pada ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan peraturan pelaksanaannya. Dalam pengisiannya, blanko akta harus dilakukan dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai dengan petunjuk pengisiannya. Sedangkan bagi seorang Notaris karena pada waktu pengisian blanko SKMHT tersebut Notaris tersebut bertindak dalam kedudukan selaku Notaris maka Notaris

³ Habib Adjie, *Op.Cit.*, hal. 18.

tersebut selain berpedoman pada petunjuk pengisian blanko SKMHT, juga terikat pada ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) dan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) yang merupakan pedoman utama seorang Notaris dalam menjalankan jabatannya, sehingga SKMHT yang dibuat Notaris tersebut memenuhi syarat-syarat untuk dinyatakan sebagai akta notaris yang mempunyai kekuatan sebagai akta otentik.

Penelitian ini menjadi menarik karena ada dua aturan yang berbeda mengatur tentang bentuk akta yang dapat dibuat oleh Notaris. Permasalahan yang muncul disini adalah bentuk akta yang diatur dalam Peraturan Menteri Nomor 8 Tahun 2012 berbeda dengan bentuk akta yang diatur dalam Pasal 38 UUJN.

Wewenang dari seorang Notaris ialah untuk membuat akta otentik. Otentisitas dari akta notaris bersumber dari Pasal 1 (1) UUJN yang berbunyi: "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini."⁴ Dari ketentuan Pasal 1 (1) UUJN tersebut seorang Notaris diangkat sebagai "Pejabat Umum" (*openbaar ambtenaar*), maka dengan demikian akta yang dibuat oleh Notaris dalam kedudukannya tersebut memiliki sifat akta otentik, seperti yang terdapat dalam Pasal 1868 KUHP yang berbunyi: "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya."⁵

Dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN bahwa Notaris mempunyai kewenangan untuk membuat akta, dan syarat serta ketentuan akta Notaris berdasarkan ketentuan Pasal 38 UUJN. Jadi kalau ternyata ada Notaris membuat SKMHT yang dalam aspek formal aktanya mengikuti ketentuan Peraturan Menteri, maka sudah jelas akta SKMHT yang dibuat oleh Notaris tersebut tidak memenuhi syarat sebagai akta Notaris sesuai Pasal 38 UUJN atau Notaris tidak perlu membuat akta SKMHT mengikuti ketentuan Peraturan Menteri tersebut di atas.⁶

Untuk memahami akta Notaris perlu dikaitkan dengan Pasal 1868 KUHP. Pasal 1868 KUHP merupakan sumber untuk otentisitas akta

⁴ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, INNo.117, TIN. No. 4432, Ps. 1(1).

⁵ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Cet.34, diterjemahkan oleh R.Subekti dan R.Tjitrosudjo (Jakarta: PT.Pradnya Paramita, 2004), hal. 475.

⁶ Habib Adjie, *Op.Cit.*, hal. 18-19.

Notaris juga merupakan dasar legalitas eksistensi akta Notaris (dan akta-akta yang dibuat di hadapan oleh Pejabat Umum) dengan persyaratan sebagai berikut:

1. Akta itu harus dibuat “oleh” (*door*) atau di hadapan (*ten overstan*) seorang pejabat umum.
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
3. Pejabat umum oleh-atau dihadapan siapa akta tersebut dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.⁷

Berpangkal dari ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara, maka salah satu syarat untuk suatu akta notaris dapat dikatakan sebagai suatu akta otentik ialah jika akta tersebut dibuat dalam bentuk-bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Mengenai bentuk-bentuk dari suatu akta notaris sendiri hal ini telah diatur dalam Pasal 38 UUJN yang berbunyi:

1. Setiap akta Notaris 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

⁷ G.H.S Iumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet.5, (Jakarta: Erlangga, 1999), hal. 48.

- d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenali.
4. Akhir atau penutup akta memuat:
 - a. uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7);
 - b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada;
 - c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan
 - d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.
 5. Akta Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, 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:

Maka dari itu Penulis tertarik untuk mengangkat dalam proposal skripsi yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Bentuk Akta Otentik Yang Dibuat Oleh Notaris Menurut Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris”**

B. Pokok Masalah

Adapun permasalahan yang akan dikaji oleh penulis dalam penulisan proposal ini adalah:

1. Bagaimana bentuk akta SKMHT yang dibuat oleh Notaris berdasarkan Pasal 38 UUN ?
2. Apa akibat hukum bagi akta SKMHT yang dibuat oleh Notaris yang tidak sesuai dengan bentuk akta menurut Pasal 38 UUN ?

C. Metode Penelitian

Adapun metode-metode yang digunakan penulisan dalam proposal ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam penelitian hukum ini adalah penelitian hukum normatif atau doktrinal.⁸⁾ Penelitian doktrinal atau normatif adalah penelitian yang memberikan penjelasan sistematis aturan yang mengatur suatu kategori.⁹⁾

2. Sifat Penelitian

Sifat Penelitian ilmu hukum mempunyai karakter yang khas, yaitu sifatnya yang Deskriptif. Sebagai ilmu yang bersifat Deskriptif, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum, dan norma-norma hukum. Sebagai ilmu terapan, ilmu hukum menetapkan standar prosedur, ketentuan-ketentuan, rambu-rambu dalam melaksanakan aktivitas hukum.

3. Sumber Data

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan yang yang digunakan terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan resmi, risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim. Dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan adalah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah; Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris; Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

⁸⁾ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hal. 35.

⁹⁾ *Ibid*, hal. 32.

Bahan hukum sekunder diartikan sebagai bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Dalam hal ini terdiri dari Undang-Undang, buku-buku ilmiah dan hasil penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Dalam penelitian ini bahan hukum tersier yang digunakan meliputi Kamus (hukum), ensiklopedia.

4. Teknik Analisis Data

Dalam Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis data Kualitatif yaitu upaya yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data, mensintesis, mencari dan menemukan pola penting.

5. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian hukum terdapat beberapa macam pendekatan. Dengan pendekatan tersebut peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Terdapat 5 (lima) macam pendekatan, yaitu:

- a. Pendekatan Undang-Undang (*statute approach*);
- b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*);

Adapun pendekatan yang digunakan dari beberapa pendekatan di atas adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani.

Pendekatan kasus adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap yaitu:

II. ANALISIS

Dalam melaksanakan jabatannya, seorang Notaris tunduk pada Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN-P). Pasal 1 (1) UUJN-P menyebutkan bahwa: "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki

kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.¹⁰ Selanjutnya, Pasal 1 (7) UUJN-P menyebutkan bahwa: “Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini”.¹¹

Dari dua ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat akta-akta otentik, dimana bentuk dan tata cara dari akta notaris tersebut harus sesuai dengan yang diatur dalam UUJN-P. Oleh karena itu, ideanya, seorang notaris ketika menjalankan jabatannya tidak terlepas dari segala ketentuan yang diatur dalam UUJN-P, begitu juga mengenai bentuk dan tata cara pembuatan setiap akta harus sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh UUJN-P.

Hal ini berbeda dengan implementasinya di lapangan dimana dari hasil penelitian yang penulis lakukan, ditemukan fakta bahwa Notaris dalam membuat akta SKMHT ada dua bentuk akta yaitu bentuk akta yang mengikuti ketentuan Pasal 38 UUJN-P dan bentuk akta yang mengikuti Peraturan Nomor 8 Tahun 2012.

Sebagaimana yang sudah penulis kemukakan dalam bab sebelumnya, bahwa menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT...”¹². dengan adanya ketentuan ini, maka notaris diberikan kewenangan oleh undang-undang untuk membuat SKMHT. Terhadap akta SKMHT ini telah diatur dalam Peraturan Nomor 8 Tahun 2012 yang pada lampiran Huruf H (lampiran 23) Pasal 96 disebutkan bentuk akta SKMHT yang berbeda dengan bentuk akta Notaris yang diatur dalam Pasal 38 UUJN-P. Dengan demikian ada dua aturan yang berbeda yang mengatur tentang akta dengan bentuk berbeda yang dapat dibuat oleh Notaris.

¹⁰ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, INNo.117, TIN. No. 4432, Ps. 1(1).

¹¹ *Ibid.*, Ps. 1(7).

¹² Indonesia, *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda- Benda yang berkaitan dengan tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, IN No.117, TIN. No. 4432, Ps. 15 (1).

Menarik untuk menyimak hasil wawancara penulis dengan Kepala BPN dan juga dengan Notaris baik yang membuat akta SKMHT yang merujuk pada Pasal 38 UUN-P maupun yang merujuk pada Perkaban Nomor 8 Tahun 2012. Menurut Notaris Maya Sayuna, SH.MKn yang berkedudukan di Kabupaten Timor Tengah Selatan dan memiliki wilayah Kerja di Provinsi Nusa Tenggara Timur, bahwa Benar ada 2 aturan yang saling bertentangan dalam membuat akta oleh seorang notaris, tetapi untuk membuat akta notari SKMHT dari dua aturan tersebut menjadi pilihan bagi notaris sepanjang tidak ada larangan dari BPN dan untuk menjembatani pembebanan kredit dengan kriteria SKMHT tanpa batas waktu misalnya kredit dibawah 75.000.000. Kredit untuk pekerjaan proyek dengan jaminan sertifikat pribadi, KPR. Sedangkan SKMHT dengan format PPAT, saya pakai untuk pembebanan umum namun masih terkendala dengan hal tertentu untuk dibuatkan APHT langsung.

Hal ini dibenarkan oleh Kepala BPN Kabupaten Timor Tengah Selatan yang mengatakan bahwa berkaitan dengan format akta SKMHT yang dibuat oleh Notaris, maka hal itu menjadi pilihan bagi Notaris untuk mengikuti bentuk akta menurut UUN-P atau Perkaban. Jika dilihat dalam Perkaban, maka jelas tersurat bahwa format akta SKMHT harus mengikuti Perkaban No. 8 Tahun 2012 tetapi, untuk Perkaban biasanya hanya untuk mengikat PPAT dan untuk Notaris tetap tunduk pada bentuk akta menurut Pasal 38 UUN-P.

Kondisi yang berbeda terjadi di Kota Kupang, menurut Notaris Hengki Famdale, bahwa kebijakan BPN sangat menentukan untuk para Notaris dalam membuat Akta SKMHT baik mengikuti format akta SKMHT yang diatur dalam Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 ataukah Notaris dapat diberikan kebebasan untuk memilih bentuk akta di luar ketentuan tersebut dalam hal ini adalah UUN-P.

Hal yang terjadi di Kota Kupang, BPN mewajibkan para Notaris untuk membuat Akta SKMHT menggunakan format Perkaban Nomor 8 Tahun 2012. Dengan demikian para Notaris di Kota Kupang tidak memiliki pilihan untuk membuat akta SKMHT menurut bentuk yang diatur dalam UUN-P.

Mencermati bentuk akta yang diatur dalam kedua peraturan tersebut maka selanjutnya penulis akan membuat analisis Yuridis terhadap perbedaan bentuk akta khususnya berkaitan dengan tata cara pengisiannya pada awal akta atau kepala akta dan akhir akta:

1. Awal akta

- a. Jika mengikuti PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012, pada bagian awal akta/kepalaa akta, sebelum judul akta dibuat kop nama Notaris. Pencantuman Kop nama Notaris dan pencantuman Surat Keputusan Pengangkatan Notaris dan alamat Notaris tidak terdapat dalam Pasal 38 UUJN-P, sehingga pertanyaannya adalah apakah pencantuman kop dan nama Notaris secara formalitas telah melanggar ketentuan Pasal 38 UUJN-P? Menurut penulis, SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris tapi bentuknya tidak sesuai karena menggunakan kop Notaris bertentangan dengan Pasal 38 UUJN-P, khususnya pada bagian awal akta. Hal ini sesuai dengan pendapat Habib Adjie,¹³ yang menyatakan bahwa akta SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris dengan menggunakan blanko akta SKMHT versi PERKABAN disebutnya sebagai akta Oplosan karena menyalahi formalitas akta dan melanggar Pasal 38 UUJN-P.
- b. Perbedaan yang kedua pada bagian awal akta, dari kedua ketentuan tersebut adalah keterangan mengenai jam pembuatan akta SKMHT. Pada Perkaban No 8 Tahun 2012 tidak tercantum keterangan tentang jam pembuatan akta di awal akta. Menurut penulis, ketentuan mengenai jam ini sangat penting untuk menjaga kualitas dari suatu akta, karena dalam praktek sering terjadi suatu istilah yang dikenal sebagai “pabrik akta”, dimana dalam satu hari seorang notaris dapat membuat ratusan akta. Dengan diadakan ketentuan mengenai jam ini, maka dapat memastikan apakah benar akta tersebut telah dilakukan secara wajar atau tidak.

2. Akhir akta

Perbedaan bentuk akhir akta dalam peraturan kedua tersebut dapat diuraikan sebagai berikut :

Mencermati uraian tentang bentuk akhir akta/penutup akta sebagaimana yang diatur dalam kedua peraturan tersebut maka dapat diketahui bahwa akhir atau penutup Akta yang diatur dalam blanko Akta SKMHT yang diterbitkan oleh BPN RI sesuai PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 terdapat perbedaan dengan akhir akta yang diatur dalam UUJN-P.

¹³ Habib Adjie, *Op.Cit.*, hal.52.

Menurut penulis ada 3 (tiga) hal penting yang berbeda yang berkonsekuensi pada otentisitas akta yaitu :

- a. Tidak terdapatnya keterangan tempat penandatanganan Akta;
- b. Tidak terdapat penerjemahan Akta (apabila ada); dan
- c. Uraian mengenai tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan

Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, pencoretan dengan penggantian/ Renvoi. Mengenai keterangan tentang tempat penandatanganan Akta, salah satu syarat dari Akta otentik adalah kewenangan pejabat yang membuat Akta ditempat Akta tersebut dibuat. Kewenangan Notaris tersebut dapat dilihat melalui keterangan mengenai tempat penandatanganan akta yang tercantum dalam akhir atau penutup akta. Oleh karena itu, pencantuman keterangan mengenai tempat penandatanganan akta adalah suatu hal yang sangat penting untuk dapat menentukan bahwa akta tersebut telah dibuat dihadapan Notaris yang berwenang. Jika Notaris dalam membuat akta diluar wilayah jabatannya maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Ketiadaan pencantuman tempat penandatanganan akta dalam SKMHT juga telah melanggar ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1868, Pasal 1869 KUHPdata, Pasal 1 angka (1), Pasal 1 angka (7), Pasal 38 ayat (4) UUJN-P, sehingga dapat disimpulkan bahwa apabila suatu akta cacat dalam bentuknya maka akta tersebut tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik.

Peayanan yang diberikan oleh Notaris harus bersifat profesional dimana dalam menjalankan jabatannya dia harus bertanggung jawab atas segala tindakan hukum yang dilakukannya. Selain itu seorang Notaris dalam menjalankan jabatannya juga harus amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak.. Dengan menjalankan setiap jabatannya secara profesional maka notaris tersebut ikut serta dalam menjaga harkat dan martabat dari notaris di mata masyarakat. Peayanan yang baik, bermutu dan berdampak positif bagi masyarakat hanya dapat dicapai dengan dipenuhinya segala ketentuan-ketentuan yang tercantum peraturan perundang-undangan, khususnya UUJN-P dan juga harus dengan memperhatikan Kode Etik Notaris yang telah disepakati oleh Organisasi Notaris.

Ketika seorang klien datang menghadap kepada seorang notaris untuk dibuatkan suatu akta, adalah suatu hal yang lazim bahwa klien tersebut ingin agar akta yang

dibuat notaris tersebut adalah suatu akta yang otentik karena pentingnya kekuatan pembuktian dari suatu akta otentik tersebut. Oleh karena itu, adalah suatu hal yang wajar jika klien notaris menuntut ganti rugi kepada notaris apabila akta yang dibuat notaris atas permintaan klien tersebut ternyata hanya mempunyai kekuatan pembuktian akta dibawah tangan.

Hak menuntut oleh klien kepada notaris ini diatur dalam Pasal 84 UUJN-P yang berbunyi: “ Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan Bunga kepada Notaris.¹⁴

Tuntutan ganti rugi kepada notaris yang tersebut dalam Pasal 84 UUJN-P tersebut karena tindakan-tindakan notaris yang melakukan pelanggaran atau tidak mengikuti ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam UUJN-P sehingga akta notaris tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dan/atau bahkan menyebabkan akta tersebut menjadi batal demi hukum.

Apabila kita melihat kekuatan pembuktian SKMHT yang dibuat notaris yang hanya berpedoman pada cara pengisian SKMHT yang ditetapkan dalam Perkab No. 8 Tahun 2012, yang tidak memenuhi syarat-syarat formil dari suatu akta notaris, maka notaris tersebut dapat dituntut oleh klien yang meminta dibuatkan SKMHT tersebut oleh notaris, karena SKMHT tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Dan oleh karena itu, maka adalah suatu hal yang wajar bahwa hal tersebut menimbulkan kerugian yang besar bagi klien tersebut karena SKMHT tersebut tidak dapat dijadikan dasar bagi pembuatan APHT yang menimbulkan akibat bahwa Hak Tanggungan tersebut tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Hal ini menjadi penting bagi Notaris dalam membuat setiap akta untuk dengan cermat dan seksama memperhatikan dan mentaati segala ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam UUJN-P dan Kode Etik Notaris, sehingga kekuatan pembuktian sebagai akta otentik dari akta yang dibuat notaris tersebut tidak dapat dibantah oleh siapapun dan setiap orang akan mengakui akta notaris tersebut mempunyai kekuatan

¹⁴ UUJN-P Pasal 84

pembuktian yang sempurna. Dan apabila hal tersebut terjadi maka notaris tersebut akan terhindar dari segala tuntutan atas akta yang dibuatnya serta dapat menjaga martabat dan integritas notaris dimata masyarakat.

Dalam penelitian ini, penulis menemukan sebuah contoh kasus hukum pembuatan akta SKMHT yang dibuat oleh Notaris mengikuti bentuk akta yang diatur dalam Peraturan Menteri Nomor 8 Tahun 2012 (Terlampir). Kasus ini hendaklah menjadi pembelajaran bagi para Notaris sehingga dalam pembuatan akta SKMHT tunduk pada UUJN-P.

Pada bagian ini kita akan menganalisis akibat hukum terhadap akta SKMHT yang tidak memenuhi syarat sebagai akta otentik dan akibat hukum yang mesti ditanggung oleh seorang Notaris apabila SKMHT yang di buatnya hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

1. Akibat hukum terhadap akta SKMHT

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat diketahui bahwa beberapa syarat formil yang berkaitan dengan bentuk akta yang tidak dapat dipenuhi oleh format akta SKMHT yang diatur dalam Peraturan Menteri Nomor 8 Tahun 2012, khususnya yang berkaitan dengan awal akta dan akhir/penutup akta, jika dikaitkan dengan bentuk akta yang diatur dalam Pasal 38 UUJN-P. Dengan tidak terpenuhinya beberapa syarat yang berkaitan dengan bentuk akta tersebut maka akta SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris dengan menggunakan format akta Peraturan Menteri Nomor 8 Tahun 2012 tidak memenuhi syarat sebagai akta otentik Notaris.

Pada Pasal 1869 KUHPer menyebutkan bahwa “Suatu Akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai dimaksud diatas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak.”¹⁵ Sama halnya dengan Pasal 41 UUJN-P yang disebutkan bahwa : “Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.”

¹⁵ Ps. 1868 KUHPer

Apabila kedua ketentuan diatas dikaitkan dengan Pasal 1 butir 7 UUJN-P yang menyatakan bahwa : “Akta Notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini”, maka dapat dikatakan bahwa akta Notaris yang tidak sesuai dengan bentuk yang ditetapkan dalam UUJN-P, karena terdapat cacat dalam bentuknya, maka akta Notaris tersebut tidak dapat digunakan sebagai akta otentik. Akibat hukumnya adalah akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, apabila akta tersebut ditandatangani oleh para pihak.

Menurut pendapat G.H.S. Iumban Tobing¹⁶, terkait perbedaan antara akta otentik dan akta di bawah tangan yaitu, akta dibawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial dan kemungkinan akan hilangnya akta yang dibuat di bawah tangan lebih besar dibandingkan dengan akta otentik. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian lahir sesuai dengan asas *acta publica probant seseipsa*, sedang akta di bawah tangan tidak mempunyai kekuatan lahir. Hal ini berarti bahwa akta di bawah tangan baru berlaku sah, jika pihak yang menandatangani telah mengakui kebenaran dari tanda tangannya itu, artinya jika tanda tangan telah diakui kebenarannya oleh pihak yang bersangkutan, baru akta itu berlaku sebagai alat bukti sempurna bagi para pihak yang bersangkutan (Pasal 1875 KUH Perdata).

Dengan tidak terpenuhinya syarat otentik bentuk akta tersebut, maka menurut penulis, SKMHT yang dibuat oleh Notaris tersebut tidak dapat dijadikan dasar dalam pembuatan APHT. Sebagaimana diketahui bahwa, ketika SKMHT tidak dapat dijadikan dasar dalam pembuatan APHT maka pihak kreditor akan terancam untuk tidak memiliki hak sebagai kreditor konkuren yang mempunyai kekuatan eksekutorial terhadap objek yang dijamin karena akan berlaku ketentuan jaminan umum, dengan demikian SKMHT nya juga menjadi batal demi hukum.

2. Akibat hukum bagi Notaris

¹⁶ G. H. S. Iumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1992), hal. 46-47.

Dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat, seorang Notaris sebagai profesional harus bertanggungjawab kepada dirinya sendiri dan kepada masyarakat. Bertanggungjawab kepada diri sendiri artinya bekerja karena integritas, moral, intelektual dan profesional sebagian dari kehidupannya. Dalam pelayanannya, seorang yang bekerja secara profesional selalu menjaga cita-cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban hati nurani bukan sekedar mencari keuntungan pribadi. Bertanggung jawab kepada masyarakat artinya kesediaan untuk memberikan pelayanan sebaik mungkin sesuai dengan profesinya, tanpa membeda-bedakan, serta bertanggungjawab menanggung segala resiko yang timbul akibat pelayanan yang diberikan dari jasa Notaris. Dengan kewenangan dalam membuat Akta otentik tersebut maka Notaris dituntut untuk :

- a. Melakukan pembuatan Akta dengan baik dan benar, artinya Akta yang dibuat itu menaruh kehendak hukum dan permintaan pihak yang berkepentingan karena jabatannya.
- b. Menghasilkan Akta yang bermutu, artinya Akta yang dibuat itu harus sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya bukan dibuat. Notaris harus dapat menjelaskan kepada para pihak yang berkepentingan tentang kebenaran isi dan prosedur Akta yang dibuatnya.
- c. Menghasilkan Akta yang berdampak positif, artinya siapapun akan mengakui Akta Notaris tersebut karena mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Dengan demikian, seorang Notaris memiliki tanggung jawab besar terhadap produk Akta yang dibuatnya, dengan menghadirkan Akta yang baik dan benar, bermutu dan berdampak positif. Harapan itu hanya bisa diwujudkan nyatakan jika seorang Notaris dalam bekerja tunduk dan taat kepada UUN-P dan Kode Etik Notaris.

Kewenangan utama dari seorang Notaris adalah membuat akta otentik. Kewenangan yang tidak ada pada profesi lain, oleh karena itu keotentikan suatu akta Notaris adalah suatu hal yang sangat penting. Itulah sebabnya seorang klien mempercayakan kepada seorang Notaris untuk dibuatkannya

akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang dikehendaki oleh penghadap untuk dibuatkan suatu akta yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Begitu pentingnya alat bukti yang sempurna maka seorang notaris dapat dituntut untuk mengganti biaya, ganti rugi dan bunga oleh pihak yang mendapat kerugian yang diakibatkan akta yang dibuat notaris hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan sebagaimana diatur dalam UUJN-P.

Jika dicermati maka tidak ada Pasal khusus dalam UUJN-P yang mengatur tentang sanksi perdata terhadap Notaris. Pasal – Pasal yang memuat tentang sanksi perdata kepada Notaris tersebar di beberapa Pasal dalam UUJN-P. Dalam kaitan dengan pelanggaran terhadap bentuk akta yang berkonsekuensi terhadap otentisitas akta maka dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 44 ayat (5) , Pasal 48 ayat (3) , Pasal 49, Pasal 50 ayat (5), Pasal 51 ayat (4) UUJN-P, yang pada intinya menegaskan bahwa akta yang tidak memenuhi syarat akta otentik mengakibatkan akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan dapat menjadi alasan bagi para pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris. Dengan demikian dapat ditafsirkan bahwa ada ruang yang dibuka oleh UUJN-P untuk Notaris dapat digugat secara perdata oleh pihak yang merasa dirugikan dalam akta, karena semua akta tersebut diharapkan dapat menjadi alat bukti yang sempurna tetapi karena kesalahan dalam membuat akta sehingga melanggar ketentuan bentuk akta otentik sebagaimana diatur dalam UUJN-P. Gugatan perdata kepengadilan dapat berupa penggantian biasa, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.

Sanksi merupakan alat pemaksa selain juga sebagai hukuman dan juga agar para pihak menaati ketetapan yang ditentukan dalam peraturan/perjanjian. Menurut Philipus M Hadjon, sanksi merupakan alat kekuasaan yang bersifat hukum publik yang digunakan oleh penguasa sebagai reaksi terhadap ketidakpatuhan pada norma hukum administrasi.

Dalam sebuah aturan hukum pencantuman sanksi merupakan sebuah kewajiban, hal ini dikarenakan jika sebuah peraturan hukum tidak akan dapat ditegakkan jika pada bagian akhir tidak mencantumkan mengenai sanksi. Tidak ada gunanya memberlakukan kaidah-kaidah hukum manakala kaidah-

kaidah itu tidak dapat dipaksakan melalui sanksi dan menegakkan kaidah-kaidah yang dimaksudkan secara prosedural (hukum acara).

Dalam penelitian ini, penulis menemukan sebuah contoh kasus hukum yang dibawa ke Lembaga Pengadilan tentang pembuatan akta SKMHT yang dibuat oleh Notaris mengikuti bentuk akta yang diatur dalam Peraturan Menteri Nomor 8 Tahun 2012 (bukti kasus terlampir). Kasus ini hendaklah menjadi pembelajaran bagi para Notaris sehingga dalam pembuatan akta SKMHT tunduk pada UUJN-P sehingga tidak menimbulkan akibat hukum bagi akta dan juga bagi Notaris itu sendiri.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Kesimpulan dari skripsi berjudul Tinjauan Yuridis Terhadap Bentuk Akta Otentik Yang Dibuat Oleh Notaris Menurut Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris:

1. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat dihadapan Notaris dengan menggunakan format akta SKMHT sesuai huruf H (lampiran 23) Pasal 96 ayat (1) PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Terhadap PMNA/Ka BPN RI Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak memenuhi Syarat – Syarat formal sebagai akta otentik dan bertentangan dengan Pasal 1868 KUHPerdara, Pasal 1 Angka (7) dan Pasal 38 UUJN-P. Ada 3 (tiga) alasan yang dapat dikemukakan yaitu :
 - a. Bentuk akta SKMHT yang diatur dalam Peraturan Menteri No. 8 Tahun 2012 berbeda dengan bentuk akta yang diatur dalam Pasal 38 UUJN-P khususnya menyangkut Awal Akta dan Akhir akta.
 - b. Ditinjau dari UU Nomor 12 Tahun 2011 tentang hierarki Peraturan Perundang undangan Indonesia, Peraturan berada dibawah Undang Undang dan bukan merupakan Iex spesialis dari UUJN-P dan karena itu berlaku asas Iex superior derogat Iex inferior. Asas ini mengandung arti bahwa peraturan yang

hierarkinya lebih tinggi dalam hal ini adalah UUJN-P mengesampingkan peraturan yang hierarkinya lebih rendah dalam hal ini PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012.

- c. Merujuk pada pendapat para ahli, pada intinya mengatakan bahwa : Notaris dalam membuat akta SKMHT wajib hukumnya untuk merujuk pada Pasal 38 UJN-P dan tidak boleh membuat akta SKMHT menurut bentuk yang diatur dalam Perkebangan No.8 Tahun 2012 sebab akan berkonsekwensi pada akta dimana aktanya menjadi akta dibawah tangan.
2. Akibat hukum yang dapat timbul dari akta SKMHT yang tidak memenuhi syarat sebagai akta otentik mengakibatkan akta SKMHT hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, dan karena itu akta tersebut tidak dapat dijadikan sebagai dasar dalam pembuatan APHT. Kondisi ini membawa akibat hukum bagi Notaris karena jika para pihak merasa dirugikan dari akta tersebut, maka menurut ketentuan Pasal 44 ayat (5), Pasal 48 ayat (3), Pasal 49 ayat (4) , Pasal 50 ayat (5), Pasal 51 ayat (4) UJN-P, maka terbuka peluang bagi para pihak untuk menuntut secara perdata melalui Pengadilan Negeri untuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris.

B. Saran

Saran Penulis terhadap Tinjauan Yuridis Terhadap Bentuk Akta Otentik Yang Dibuat Oleh Notaris Menurut Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris:

1. Bagi pemerintah:
 - a. Diperlukannya suatu ketegasan dari pemerintah, khususnya antara Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Ka BPN RI agar saling berkoordinasi dengan Kementerian Hukum dan HAM RI dalam menerapkan peraturan yang mengatur tentang akta SKMHT yang dibuat Notaris agar tercipta harmonisasi antar norma sesuai dengan lingkup kewenangan masing – masing kementerian yang membawahi Notaris maupun PPAT.

- b. Pada tataran praktis harus dihindari dengan pemahaman yang baik dan benar terhadap Hierarki Peraturan Perundang – Undangan RI , serta meletakkan kepentingan publik diatas kepentingan sektoral.
2. Bagi Notaris
Hendaknya Notaris dalam menjalankan jabatannya harus dilakukan secara profesional dan konsisten dengan UUJN-P serta tidak terpengaruh dengan disharmoni pemahaman yang dibangun pada tataran normatif dan praktis mengenai akta SKMHT, sehingga dalam membuat akta SKMHT rujukannya adalah materi SKMHT sesuai UUHT sedangkan bentuk akta SKMHT Notaris harus berpedoman pada Pasal 38 UUJN-P.
Selain itu, perlu ada keberanian dari Notaris atau INI (Ikatan Notaris Indonesia) untuk melakukan uji Materi Perkaban No 8 Tahun 2012 ke Mahkamah Agung RI untuk mendapatkan pengasan dan kepastian hukum bagi Notaris yang membuat akta SKMHT sehingga dalam praktek tidak ada lagi perbedaan pendapat baik antara notaris maupun BPN.
3. Bagi Perbankan
Pihak Perbankan harus melakukan upaya preventif dalam mengatasi persoalan perbedaan antar norma yang mengatur tentang akta SKMHT sehingga dapat memberikan jaminan kepastian hukum terhadap akta SKMHT. Upaya Preventif yang penulis maksudkan adalah membuat pernyataan atau perjanjian yang mengikat kepada debitor sehingga tidak mempersoalkan secara hukum bentuk akta SKMHT sebagai alasan pembenaar jika terjadi konflik dikemudian hari.

IV. DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia*. (Jakarta: PT. Refika Aditama. 2009).
- Adjie, Habib. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. (Bandung: PT. Refika Aditama. 2013).
- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*. (Bandung: Refika Aditama. 2018).
- Adjie, Habib. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah. Edisi Revisi*. (Bandung: Cv. Bandar Maju. 2018).

- Ali, H. Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: Sinar Grafika. 2010).
- Amirudin dan H. Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo. 2003).
- Andasmita, Komar. *Notaris I, Edisi Revisi*. (Bandung: Sumur Bandung. 2001).
- Arief, Sidharta. *Meuwissen Tentang Pengembanan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*. (Bandung: PT Refika Aditama. 2007).
- Budiardjo, Miriam. *Dasar-Dasar Ilmu Politik*. (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama. 1998).
- Budiono, Herlien. *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian berlandaskan Asas-asas Wigati Indonesia*. (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2006).
- Boediarto, M. Ali. *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung. Hukum Acara Perdata Setengah Abad*. (Jakarta: Swa Justitia. 2005).
- Erwi, Muhammad. *Filsafat Hukum*. (Jakarta: Raja Grafindo. 2012).
- Gunardi. *Pedoman Penulisan Skripsi Bidang Hukum*. (Jakarta: UPT Penerbitan Universitas Tarumanagara. 1996).
- Hamzah, Andi. *Kamus Hukum*. (Jakarta: Ghalia Indonesia. 1986).
- Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata. tentang Gugatan. Persidangan. Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Cet.4. (Jakarta: Sinar Grafika. 2006).
- HS, SaIm. *Teknik Pembuatan Akta Satu Konsep Teoritis. Kewenangan Notaris. Bentuk dan Minuta Akta*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo. 2015).
- Ishaq. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. (Bandung: CV Pustak Setia. 2009).
- KeIsen, Hans. *Pure Theory of law (Teori Hukum Murni). Alih bahasa oleh Raisul Muttaqien*. Cet.VI. (Jakarta: Nusa Media. 2008).
- Kohar, A. *Notaris Berkomunikasi*. (Bandung: Alumni. 2004).
- Marbun, S.F. *Dimensi-Dimensi Pemikiran Hukum Administrasi Negara. (selanjutnya disingkat S.F. Marbun II)*. (Yogyakarta: UI Press. 2001).
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Prenadamedia Group. 2005).
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. (Yogyakarta: liberty. 2006).
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Hak Tanggungan*. (Jakarta: Kencana. 2009).

- Mustopa. *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT*. (Yogyakarta: Karya Media. 2010).
- Notodisoerjo, R. Soegondo. *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*. (Jakarta: Rajawali. 1982).
- Setiawan. R. *Hak Ingkar dari Notaris dan Hubungannya dengan KUHP (suatu kajian uraian yang disajikan dalam Kongres INI di Jakarta)*. (Jakarta: Balai Pustaka. 1995).
- Sjahdeini, SuItan Remi. *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan. (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. (Surabaya: AirIangga University Pers. 1996).
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. (Jakarta: UI Press. 2010).
- Soeprapto, Maria Faria Indrati. *Ilmu Perundang-Undangan : Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan*. (Yogyakarta: Kanisius. 2010).
- Soerojo, Herlien. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. (Surabaya: ArkoIa. 2003).
- Subekti. *Hukum Pembuktian*. (Jakarta: PT. Pradnya Paramitha. 2005).
- SuIihandari, Hartati dan Nisya Rifianti. *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*. (Jakarta: Dunia Cerdas. 2013).
- Syarifin, Pipin. *Pengantar Ilmu Hukum*. (Bandung: CV Pustaka Setia. 2009).
- Tobing, G.H.S Iumban. *Peraturan Jabatan Notaris. cet.3*. (Jakarta: Penerbit Erlangga. 1983).

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia. *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.
- _____. *Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.
- _____. *Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*.
- _____. *Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*.
- _____. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012*



*perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3
Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor
24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.*

_____. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.*

C. Jurnal

- Eis, Fitriyana Mahmud. (2013). Batas-batas Kewajiban Ingkar Notaris dalam
Penggunaan Hak Ingkar pada Proses Peradilan Pidana. *Jurnal*.
- Philippus, M. Hadjon. (1998). Tentang Wewenang Pemerintahan
Bestuurbevoegheid. *Jurnal Pro Justitia*.