

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada kehidupan bermasyarakat sehari-hari, tidak dapat dipungkiri bahwa semakin lama tingkat kebutuhan hidup manusia kian meningkat. Dalam upaya untuk meningkatkan standar dan taraf hidupnya, manusia melakukan berbagai aktivitas dan usaha guna memenuhi kebutuhan hidupnya terutama dalam segi ekonomi. Salah satu aktivitas masyarakat untuk meningkatkan perekonomian adalah dengan membangun atau membuka usaha. Hal tersebut tentu membuat faktor permodalan memiliki peran yang sangat penting. Guna mendorong dan menggairahkan dunia usaha, pemerintah memberi dukungan dengan menyediakan berbagai fasilitas dan bermacam-macam sarana termasuk didalamnya upaya dalam menunjang permodalan dengan menyediakan fasilitas kredit.¹

Perbankan memiliki peran yang sangat penting terhadap perekonomian dalam hal penyediaan dana. Kasmir mengartikan bank secara sederhana sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya.² Salah satu kegiatan usaha pokok bagi bank adalah memberikan kredit, yang mana dari berbagai macam usaha perbankan fasilitas pemberian kredit merupakan usaha yang paling banyak diminati oleh

¹ Akirin, Tesis: *“Keabsahan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Ditandatangani Sebelum Tanggal Akta Diterbitkan Dalam Konsepsi Kepastian Hukum”*, (Semarang: Unissula, 2022), Hal. 14

² Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, Hal. 25

masyarakat. Pemberian kredit oleh lembaga keuangan kepada masyarakat umumnya diperlukan untuk dapat mendorong baik usaha-usaha kecil seperti UMKM (Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah) maupun perusahaan-perusahaan besar guna meningkatkan taraf perekonomian suatu negara.

Dalam pemberian fasilitas kredit, bank mencairkan kredit dalam bentuk uang kontan, kemudian kredit tersebut dimanfaatkan oleh penerima kredit atau yang biasa disebut Debitur untuk kepentingan pribadi si Debitur. Sedangkan bagi pihak Bank atau yang biasa disebut dengan Kreditur, pencairan kredit dapat dikatakan sebagai salah satu penghasilan yang menguntungkan perputaran uang yang lancar dan mengindikasikan tingkat kesehatan bank.

Kegiatan penyaluran dana oleh bank kepada masyarakat yang membutuhkan pada praktiknya selalu diikuti dengan perjanjian tambahan (*accessoir*) berupa jaminan sehingga perjanjian kredit selalu terkait dengan pengikatan jaminan. Dalam praktik, setiap pemberian kredit oleh bank selalu disertai dengan penyerahan jaminan oleh debitor, yang pelaksanaan pengikatan jaminan tersebut dilakukan pada saat penandatanganan perjanjian kredit. Salah satu jaminan yang sering digunakan adalah Hak Tanggungan.³ Hal ini dilakukan oleh pihak Bank agar Bank mendapat kepastian bahwa kredit yang diberikan kepada nasabahnya dapat dipergunakan sesuai dengan kebutuhan dan dapat kembali dengan aman. Dengan adanya jaminan yang diikat dalam bentuk perjanjian pembebanan Hak Tanggungan akan dapat mengurangi risiko yang mungkin

³ Siti Malikhatun Badriyah, *Problematisasi Pembebanan Hak Tanggungan, Masalah - Masalah Hukum* 45, No. 3 Tahun 2016, hal. 173-80.

terjadi apabila penerima kredit wanprestasi atau tidak dapat mengembalikan kredit atau pinjamannya. Dengan demikian, jaminan dalam perjanjian kredit ini bertujuan untuk menjamin bahwa utang debitur akan dibayar lunas.⁴

Secara yuridis dikenal dua macam bentuk jaminan yang dapat diminta untuk diperjanjikan secara khusus oleh debitur, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan Perorangan timbul dari perjanjian jaminan antara kreditur dengan pihak ketiga. Namun dalam jaminan perorangan tidak ada benda tertentu yang diikat sehingga tidak jelas benda yang mana yang dapat dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan kebendaan merupakan hak mutlak atas suatu benda tertentu yang menjadi objek jaminan suatu utang yang suatu waktu dapat diuangkan untuk melunasi utang debitur yang wanprestasi. Dalam hal ini benda berupa tanah merupakan objek jaminan yang disukai oleh Bank dan Lembaga keuangan lainnya, yang akan memberikan fasilitas kredit. Sebab tanah pada umumnya mudah dijual, harganya akan terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak-hak istimewa kepada kreditur.⁵

Alinea ketiga angka 5 Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (yang selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan) menyatakan bahwa: “...*Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum*

⁴ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal. 24

⁵ Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1999), hlm. 215.

Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria.) Menurut Maria S.W. Sumardjono, kelahiran Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut merupakan amanat dari Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan “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”.⁶ Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa hak tanggungan merupakan satu-satunya hak jaminan atas tanah.

Proses pembebanan Hak Tanggungan agar memberikan kepastian hukum wajib dihadiri debitur dan kreditur untuk menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) dihadapan notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun ada kalanya ternyata saat ditetapkan waktu untuk penandatanganan akta pihak debitur berhalangan hadir, maka hukum menentukan dapat untuk diberikan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT) kepada pihak penerima Hak Tanggungan (Bank) yang berbentuk akta autentik.

Menurut Pasal 1870 KUH Perdata menyatakan bahwa “*Suatu Akta Autentik memberikan di antara para pihak beserta para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang lengkap atau sempurna dan mengikat tentang apa yang dimuat di dalamnya.*” Dari ketentuan pasal tersebut maka menjelaskan bahwa akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang

⁶ Maria S.W. Sumardjono, *Kredit Perbankan Permasalahannya Dalam Kaitannya dengan Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan*, Jurnal Hukum (Ius Quia Iustum), 1997, No. 7 Vol. 4, Hal 85

mutlak, apalagi apabila akta itu memuat perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian itu. Akta Notaris sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur dan tata cara pembuatan akta dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta yang di bawah tangan.⁷

SKMHT sebagai akta autentik memberikan kedudukan yang kuat kepada Kreditur karena SKMHT tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir karena sebab apapun. Oleh karena itu, kreditur tidak perlu khawatir dengan kekuatan SKMHT, yang perlu diperhatikan adalah masa berlaku SKMHT tersebut sebab SKMHT gugur demi hukum apabila masa berlakunya telah berakhir. Namun demikian pada praktek lapangan apabila pada jangka waktu penggunaan SKMHT ini terjadi proses seperti turun waris, roya atau bahkan pendaftaran Hak atas tanah maka SKMHT ini dapat diperpanjang sampai jadi sertifikat Hak milik atas tanah yang sudah siap didaftarkan APHT.

Pasal 15 angka (3) dan (4) Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur mengenai masa berlaku dari Surat Keterangan Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), yang mana pasalnya menyatakan bahwa:

⁷ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Cetakan Kedua, Refika Aditama, Bandung, 2007, hal. 77

“(3) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.

(4) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.”

Dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m dan Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menyebutkan sebagai berikut:

Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Jabatan Notaris

“(1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:

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”

Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris

“(1) 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.”

Berdasarkan pasal 15 ayat (3) dan (4) Undang-Undang Hak Tanggungan diatas, kepemilikan hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan dan untuk hak atas tanah yang belum didaftarkan harus diikuti pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Sedangkan berdasarkan

Pasal 16 huruf m dan Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris menyatakan bahwa segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh Para Pihak dan Notaris. Namun pada kenyataan dilapangan ketentuan waktu yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut tidak cukup. Maka dalam praktiknya tidak jarang bahwa penandatanganan akta SKMHT dibuat 2 (dua) akta atau lebih yang dilakukan penandatanganannya dalam satu waktu yang sama yaitu pada saat akad perjanjian kredit namun salah satu akta yang ditandatangani nomor dan tanggalnya masih kosong atau yang sifatnya akta cadangan. Hal ini guna mengantisipasi habisnya masa berlaku SKMHT sebelum APHT dibuat sebagaimana dijelaskan dalam pasal-pasal tersebut diatas.

Salah satu kasus yang berkaitan dengan penandatanganan 2 (dua) akta SKMHT atau lebih dalam waktu yang sama terjadi pada kantor Notaris dan PPAT Ardhian Wien Triska Putra, S.H., M.Kn. di Wonosobo. Peristiwa terjadi pada saat Notaris melakukan akad perjanjian kredit antara Eva dan Naufal selaku suami istri dengan BPR Bank Surya Yudha dengan jaminan kredit berupa sertifikat hak milik atas tanah milik Ibunda Eva. Pada saat kredit tersebut sedang berjalan, Eva dan Naufal memutuskan untuk bercerai sehingga mengakibatkan mereka kesulitan untuk membayar angsuran kredit tersebut. Dikarenakan para debitur wanprestasi, maka tanah milik Ibunda Eva yang sedang dijaminkan dan diikat Hak Tanggungan terancam untuk di eksekusi lelang. Mengetahui hal tersebut, Ibunda Eva tidak terima apabila tanah miliknya hendak di lelang. Ibunda Eva dan Eva lalu melaporkan notaris setelah mengetahui bahwa APHT dibuat atas dasar SKMHT yang tanggalnya ternyata bukan pada saat akad

perjanjian kredit berlangsung dikarenakan SKMHT tersebut merupakan SKMHT perpanjangan.

Berdasarkan latar belakang diatas, praktik penandatanganan akta SKMHT tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m dan Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Sehingga penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut dan membahasnya dalam thesis berjudul **“ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) YANG PENANDATANGANANNYA DILAKUKAN SEBELUM AKTA DITERBITKAN”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian hukum ini, maka rumusan masalah yang akan diteliti dalam penelitian ini, yaitu:

- a. Bagaimana keabsahan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang penandatanganannya dilakukan sebelum akta diterbitkan?
- b. Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur akibat penandatanganan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dilakukan sebelum akta diterbitkan?

C. Tujuan Penelitian

Mengacu pada permasalahan yang dirumuskan, penelitian hukum ini memiliki tujuan yang hendak dicapai, yaitu:

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang penandatanganannya dilakukan sebelum akta diterbitkan.

- b. Untuk mengetahui dan menganalisa perlindungan hukum bagi kreditur akibat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang penandatangananannya dilakukan sebelum akta diterbitkan.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian hukum ini diharapkan dapat memberikan manfaat kontribusi baik secara teoritis maupun secara praktisi meliputi:

- a. Secara teoritis.

- 1) Penelitian hukum ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pikiran, konsep, data, informasi dan wawasan baru sebagai salah satu bentuk pengembangan dan pengkajian ilmu hukum, khususnya di bidang Hukum jaminan dan kenotariatan
- 2) Penelitian ini bertujuan untuk membantu masyarakat secara keseluruhan dalam menemukan, menyelidiki, dan menyelesaikan permasalahan hukum yang timbul dalam kehidupan sehari-hari.

- b. Secara praktis

Hasil penelitian ini diharapkan untuk masyarakat dan pemerintah dapat dijadikan sebagai bahan bagi semua pihak yaitu bagi masyarakat yang belum paham tentang penandatanganan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dilakukan sebelum akta diterbitkan serta perlindungan hukum bagi krediturnya.

E. Kerangka Pemikiran

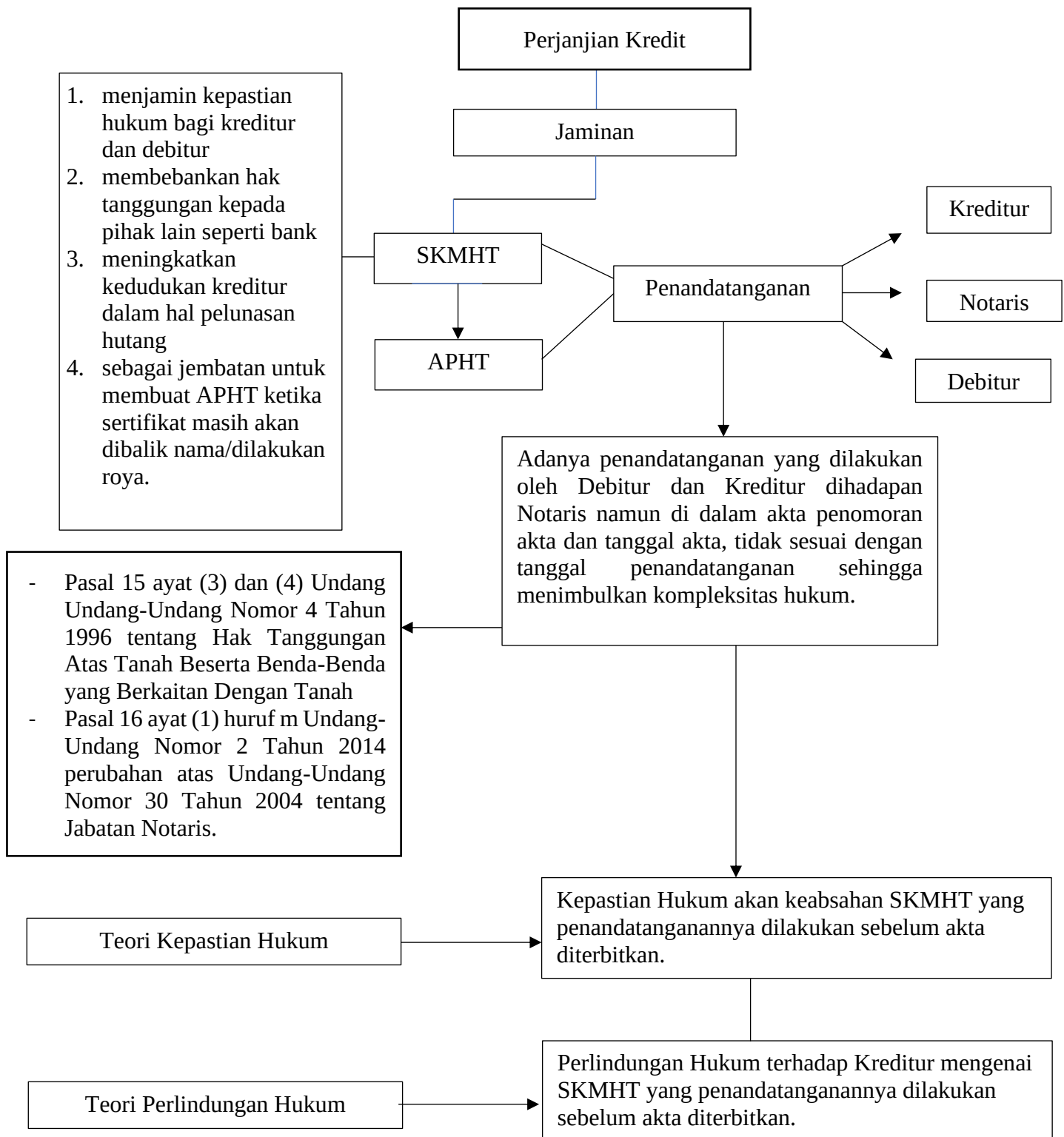
Model konseptual hubungan teori antara variabel berbeda yang telah diakui sebagai isu penting disebut kerangka berpikir. Hubungan antar variabel yang

akan diteliti akan dijelaskan secara konseptual dengan menggunakan kerangka berpikir efektif. berpendapat bahwa model konseptual tentang bagaimana teori menghubungkan elemen-elemen berbeda yang telah diidentifikasi sebagai isu-isu penting itulah yang membentuk kerangka berpikir.⁸ Kerangka berpikir adalah perpaduan antara asumsi-asumsi teoretis dan asumsiasumsi logika dalam menjelaskan atau memunculkan variabel-variabel yang diteliti serta bagaimana kaitan di antara variabel-variabel tersebut, ketika dihadapkan pada kepentingan untuk mengungkapkan fenomena atau masalah yang diteliti.

Penelitian hukum ini disusun dengan menggunakan kerangka pemikiran berupa alur pemikiran (berbentuk flowchart), kerangka konseptual, dan kerangka teoretik yang masing-masing diuraikan pada halaman selanjutnya dalam proposal tesis ini.

⁸ Sugiyono, *Meode Penelitian Kualitatif* (Bandung: CV. Alfabeta, 2017).

a. Alur Pemikiran



Gambar 1. 1 Alur Pemikiran

b. Kerangka Konseptual

1) Notaris

Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menjelaskan tentang pengertian Notaris:

“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.”

Untuk memberikan penegasan bahwa Notaris adalah satu-satunya yang mempunyai wewenang tertentu, bukan pejabat lain, dapat dilihat dari definisi di atas bahwa:

- a. Notaris adalah pejabat umum
- b. Notaris merupakan satu-satunya pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik yang diberikan oleh undang-undang.

Tugas pokok dari notaris sebagaimana diketahui dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris adalah membuat akta otentik dan akta otentik itu akan memberikan kepada pihak-pihak yang membuatnya suatu pembuktian yang mutlak. Hal ini dapat dilihat sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1870 KUHPerdara, bahwa:

“Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari pada

mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.”

Berkaitan dengan tugas dan wewenang Notaris yang diberikan oleh pemerintah kepadanya, untuk itu Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus berpegangan pada ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan oleh peraturan-peraturan yang ada, baik itu Undang-undang maupun Kode Etik Profesi Notaris.

2) Keabsahan Akta Notaris

Menurut Kamus hukum Keabsahan dijelaskan dalam berbagai Bahasa antara lain adalah *convalesceren*, *convalescentie*, yang memiliki makna sama dengan *to validate*, *to legalize*, *to ratify*, *to acknowledge* yaitu yang artinya mengesahkan, atau pengesahan suatu hal. Keabsahan menurut Kamus hukum tersebut berarti sesuatu yang pasti. Keabsahan hukum memiliki makna yang hampir sama dengan kepastian hukum. Keabsahan lebih menekankan pada kepercayaan masyarakat pada sumber-sumber nyata, yang dapat dilihat dan dibuktinya secara kasat mata. Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa keabsahan merupakan suatu yang pasti, yang telah ada dan berlaku.

Akta Notaris memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan

dalam pembuatan akta Notaris. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi dan Notaris (pada akta pejabat/berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap (pada akta pihak).

Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian, yaitu sebagai berikut:⁹

a. Kekuatan Pembuktian Lahiriah Kemampuan lahiriah

Akta Notaris merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik. Jika dilihat dari luar (lahirnya) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, maka akta tersebut berlaku sebagai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Dalam hal ini beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal keotentikan akta Notaris. Parameter untuk menentukan akta Notaris sebagai akta otentik, yaitu tanda tangan dari Notaris yang bersangkutan, baik yang ada pada minuta dan salinan serta adanya awal akta (mulai dari judul) sampai dengan akhir akta.

⁹ Felix Christian Adriano, Analisis Yuridis atas Turunnya Kekuatan Pembuktian Akta Notaris menurut UUJN No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, *Premise Law Journal*, Vol. 9 Tahun 2015, hlm. 7 – 8.

b. Kekuatan Pembuktian Formal

Akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris (pada akta pejabat/berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap (pada akta pihak)

c. Kekuatan Pembuktian Materil

Kepastian tentang materi suatu akta sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*tegenbewijs*).

Ketiga kekuatan pembuktian akta notaris tersebut dapat dikatakan bahwa kedudukan akta notaris sebagai alat bukti sempurna, kecuali dapat dibuktikan bahwa akta tersebut palsu.

3) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menjelaskan dimana 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 atas 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.

Dengan diterapkannya peraturan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dikenal adanya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), yang dibuat dan pelaksanaannya sebelum adanya Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Di dalam peraturan Undang-Undang Hak Tanggungan, menginginkan bahwa setelah pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib diikuti dengan pembuatan pemberian Hak Tanggungan. Untuk sahnya pembuatan suatu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang harus dibuat dengan Akta Notaris atau Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan;
- b. Tidak memuat kuasa substitusi;

- c. Mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang, nama dan identitas kreditur dan debitur jika bukan pemberi hak tanggungan.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya. Surat kuasa membebankan hak tanggungan terhadap hak atas tanah yang sudah terdaftar (bersertifikat) wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 bulan jika belum bersertifikat adalah 3 bulan. Jangka waktu 3 bulan berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertifikat tetapi belum dibalik nama atas nama pemberi hak tanggungan.

Pada pelaksanaan terjadinya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang di buat oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah di hadapan debitur dan kreditur dilakukan dalam dua tahap yaitu:

- a. Tahap Pembuatan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan
Dalam Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) harus dibuat dengan Akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - 1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan.

2. Tidak memuat kuasa substitusi.
3. Mencantumkan secara jelas Objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas debitor apabila debitor bukan pember Hak Tanggungan.

b. Tahap Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan

Dalam Pasal 15 ayat (3) menyatakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan 17 Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan, dan di pasal (4) menyatakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Kemudian pada pasal 15 Ayat (6) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (3) atau Ayat (4), ataupun waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (5) batal demi hukum.

Selanjutnya Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut di daftarkan pada Kantor Pertanahan setempat sebagai dasar terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan untuk melindungi Kreditor atas Jaminan

Hak Atas Tanah beserta benda atau bangunan yang ada diatasnya yang di berikan oleh Debitur tersebut.

4) Penandatanganan akta notaris

Pembacaan akta oleh notaris merupakan suatu syarat dari otentisitas suatu akta serta merupakan kewajiban dari notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang berbunyi:

“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”.

Dalam pasal tersebut menjelaskan bahwa pembacaan akta oleh notaris dan penandatanganan akta antara para pihak dan notaris merupakan keharusan dalam setiap pembuatan akta autentik. Ketentuan ini dipertegas kembali dalam Pasal 44 Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa 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. Ketentuan pembacaan dan penandatanganan tersebut adalah satu kesatuan dari peresmian akta.

c. Kerangka Teori.

1) Teori Kepastian Hukum

Pengertian Kepastian Hukum menurut Sudikno Mertokusumo ialah sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian Hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh para pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.¹⁰

Teori kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum dan dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan. Kepastian hukum sendiri memiliki bentuk nyata yaitu pelaksanaan maupun penegakan hukum terhadap suatu tindakan yang tidak memandang siapa individu yang melakukan. Melalui kepastian hukum, setiap orang mampu memperkirakan apa yang akan ia alami apabila ia melakukan suatu tindakan hukum tertentu.

Dengan kepastian hukum, maka akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya. Tanpa adanya kepastian hukum, maka seorang individu tidak dapat memiliki suatu ketentuan baku untuk menjalankan suatu perilaku. Sejalan dengan tujuan

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum sebuah pengantar*, Edisi ke-2 Cetakan ke-5, Liberty, Yogyakarta, 2007, hal. 27

tersebut, Gustav Radbruch pun menjelaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum itu sendiri.

Gustav Radbruch menjelaskan¹¹, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:

1. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
2. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
3. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
4. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Berdasarkan pendapat dari Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum, hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat dan harus selalu ditaati meskipun, hukum positif tersebut dinilai kurang adil. Lebih lanjut, kepastian hukum merupakan keadaan yang pasti, ketentuan maupun ketetapan.

¹¹ Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 19

2) Teori Perlindungan Hukum

Dengan hadirnya hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berguna untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehinggabenturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin. Pengertian terminologi hukum dalam Bahasa Indonesia menurut KBBI adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa ataupun pemerintah, undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat, patokan atau kaidah tentang peristiwa alam tertentu, keputusan atau pertimbangan yang ditetapkan oleh hakim dalam pengadilan, atau vonis.¹²

Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

1. Menurut Satjito Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan

¹² Tim penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi kedua*, cet. 1, (Jakarta: Balai Pustaka, 1991) Hal 595

kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.

2. Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.
3. Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyeraskan hubungan nilai-nilai atau kaidah - kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.

Berdasarkan penjelasan dan pendapat para ahli dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi setiap orang dari perbuatan melanggar hukum, atau melanggar hak atas orang lain, pemerintah melalui aparat penegak hukumnya menggunakan cara-cara tertentu berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk melindungi hak-hak masyarakat, termasuk tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh aparat penegak hukum itu

sendiri.¹³ Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mencakup unsur-unsur sebagai berikut:¹⁴

- 1) Adanya perlindungan dari pemerintah untuk masyarakat.
- 2) Memberikan jaminan kepastian hukum.
- 3) Berkaitan dengan hak-hak para masyarakat.
- 4) Adanya sanksi hukuman bagi para pihak yang melanggar.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan Penelitian.

Metode pendekatan dalam penelitian hukum ini adalah penelitian yuridis empiris. Penelitian hukum empiris yaitu penelitian hukum yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala sosial tertentu melalui analisis. Selain itu, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta sosial tersebut juga diselenggarakan untuk memecahkan atas permasalahan yang ditimbulkan dari gejala yang bersangkutan.

Hukum secara empiris merupakan gejala masyarakat, disatu pihak dapat dipelajari sebagai suatu variable penyebab (*independent variable*) yang menimbulkan akibat-akibat pada berbagai segi kehidupan sosial. Penelitian hukum empiris mengkaji hukum yang digambarkan sebagai suatu perbuatan yang nyata (*actual behaviour*), sebagai fenomena yang sifatnya tidak tertulis, yang dialami oleh setiap orang dalam kehidupan

¹³ Eka Setiawati, dkk, *Mekanisme Sistem Counter dalam Transaksi Penjualan Barang*, (Purwokerto: Amerta Media, 2023), hlm. 24.

¹⁴ *Ibid.*

bermasyarakat. Sehingga penelitian hukum empiris disebut juga sebagai penelitian hukum sosiologi.¹⁵

2. Spesifikasi Penelitian.

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian secara deskriptif. Penelitian deskriptif merupakan penelitian yang terdiri dari satu atau lebih lebih. Namun, variabel tidak saling bersingungan sehingga disebut penelitian bersifat deskriptif.¹⁶ Deskriptif analitis dimaksudkan untuk menjelaskan suatu masalah pada tempat atau waktu tertentu. Selain itu, tujuan dari penelitian deskriptif adalah untuk menciptakan gambaran yang sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta, ciri-ciri dan hubungan antara fenomena yang diteliti. Penelitian prespektif ini merupakan penelitian yang memberikan data yang seteliti mungkin mengenai manusia, keadaan atau gejala lainnya.¹⁷

3. Sumber dan Jenis Data.

Data yang akan digunakan dalam penelitian hukum ini bersumber dari 2 (dua) sumber yaitu:

a. Data Primer

Data primer merupakan suatu data yang telah diperoleh secara langsung yang dari sumber pertama atau sumber asal dari lapangan atau data yang diperoleh secara langsung yang melalui wawancara terhadap narasumber yang berkompeten. Dalam hal ini adalah orang atau kelompok masyarakat

¹⁵Muhamimin, *Metode Penelitian*, (Mataram: Mataram University Press, 2020), halaman 80.

¹⁶ *Ibid*, halaman 11

¹⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2014), halaman 10.

seperti pihak Notaris PPAT yang terkait dengan kasus yang di teliti dan juga Majelis Pengawas Daerah (MPD) Notaris.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dengan cara mempelajari, membaca, dan mengutip literatur atau perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok permasalahan dari penelitian ini. Data sekunder adalah sebuah publikasi hukum yang bukan berupa dokumen-dokumen resmi, melainkan berupa buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar termasuk Skripsi dan Tesis data yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan, yakni dengan melakukan studi dokumen, arsip, dan literatur dengan mempelajari hal-hal yang bersifat teoritis yang berkaitan dengan pokok penelitian serta ilmu pengetahuan hukum. Sumber data sekunder didalam penelitian ini adalah data-data yang telah diperoleh dengan melakukan kajian pustaka.

4. Metode Pengumpulan Data.

Metode pengumpulan data yang dilakukan dengan studi lapangan (*field research*). Yaitu dengan cara wawancara yang dilakukan dengan proses tanya jawab satu arah secara lisan. Penulis melakukan metode wawancara dengan beberapa pihak yang berkompeten dan memiliki data-data yang dapat menunjang kepenulisan hukum ini. Penulis melakukan wawancara secara langsung dengan Notaris PPAT yang terkait dengan kasus ini, juga dengan Majelis Pengawas Daerah (MPD) Notaris.

Selain itu, untuk menunjang penelitian hukum ini, maka penulis juga

melakukan studi kepustakaan (*library research*). Dimana penulis mencari serta mengumpulkan terlebih dahulu peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal, artikel hukum serta penelitian-penelitian terkait penelitian hukum ini. Studi kepustakaan (*library research*) merupakan penelitian yang diperoleh dengan cara mempelajari bahan-bahan hukum. Teknik ini bermanfaat untuk memperoleh landasan teori dengan mengkaji, mempelajari dan memberikan catatan terhadap buku-buku, peraturan perundangundangan, dokumen, laporan, arsip dan hasil penelitian yang berkaitan dengan permasalahan yang di teliti. Bahan-bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

- a. Bahan Hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat. Bahan hukum primer terdiri dari:
 1. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945;
 2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
 4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
 5. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan dari adanya bahan hukum primer, terdiri atas buku-buku, hasil penelitian hukum, jurnal-jurnal hukum, jurisprudensi, pendapat

para sarjana (doktrin), kasus-kasus hukum dan dokumen resmi yang berkaitan dengan permasalahan penelitian lainnya.

c. Bahan hukum tersier

Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan informasi dan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, terdiri dari:

1. Kamus hukum
2. Kamus besar Bahasa Indonesia
3. Ensiklopedia Hukum
4. Internet

5. Teknik Analisis Data.

Metode analisis data yang dipergunakan adalah analisis kualitatif yaitu penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan serta norma-norma yang hidup dan berkembang dalam masyarakat.¹⁸

Adapun tujuan analisis data kualitatif adalah mencari makna dibalik data melalui pengakuan subyek pelakukannya.¹⁹ Peneliti dihadapkan kepada berbagai objek penelitian yang semuanya menghasilkan data yang membutuhkan analisis. Data yang didapat dari obyek penelitian memiliki kaitan yang masih belum jelas. Oleh karenanya, analisis diperlukan untuk mengungkap kaitan tersebut secara jelas sehingga menjadi pemahaman

¹⁸ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), halaman 114.

¹⁹ H. Moh. Kasiram, *Metodologi Penelitian Kualitatif-Kuantitatif*, (Malang: UIN Maliki Press, 2010), halaman 355.

umum. Analisis data kualitatif dilakukan secara induktif, yaitu penelitian kualitatif tidak dimulai dari deduksi teori tetapi dimulai dari fakta empiris. Peneliti terjun ke lapangan, mempelajari, menganalisis, menafsirkan dan menarik kesimpulan dari fenomena yang ada di lapangan. Peneliti dihadapkan kepada data yang diperoleh dari lapangan. Dari data tersebut, peneliti harus menganalisis sehingga menemukan makna yang kemudian makna itulah menjadi hasil penelitian.

Lalu dilakukan pula Analisis data menggunakan metode interaktif Milles dan Huberman. Menurut teknik ini, analisis penelitian akan dibagi menjadi tiga aliran operasi yang berlangsung secara bersamaan: reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan/verifikasi.²⁰

1. Reduksi Data

Reduksi data adalah proses memilih, mereduksi, mengabstraksi, dan memanipulasi data mentah yang diperoleh dari catatan lapangan tertulis. Reduksi data berlangsung selama proyek penelitian kualitatif. Antisipasi reduksi data terlihat jelas ketika peneliti memilih (terkadang tanpa menyadarinya sepenuhnya) kerangka konseptual area penelitian, tantangan penelitian, dan metode pengumpulan data yang akan digunakan.

Selama pengumpulan data, lebih banyak fase reduksi terjadi (membuat rangkasa, mengkode, menelusur tema, membuat

²⁰ Milles dan Huberman, *Analisis Data Kualitatif*, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1992), h.16.

gugus-gugus, membuat pertisi, membuat memo). Proses reduksi/transformasi data ini berlanjut setelah kerja lapangan selesai, hingga laporan akhir yang komprehensif dibuat. Reduksi data merupakan komponen analisis. Reduksi data adalah jenis analisis yang mempertajam, mengkategorikan, mengarahkan, menghilangkan informasi yang tidak relevan, dan mengatur data sehingga kesimpulan akhir dapat dicapai dan divalidasi. Reduksi data tidak memerlukan peneliti untuk menafsirkannya sebagai kuantifikasi.

Data kualitatif dapat disederhanakan dan diubah dengan berbagai cara, termasuk pemilihan yang ketat, ringkasan atau deskripsi singkat, klasifikasi ke dalam pola yang lebih besar, dan sebagainya. Data juga dapat diubah menjadi angka atau peringkat, tetapi hal ini tidak selalu disarankan.

2. Penyajian Data

Menurut Miles dan Huberman, membatasi suatu penyajian adalah kumpulan informasi terstruktur yang memungkinkan adanya kesimpulan dan tindakan. Mereka berpendapat bahwa tampilan yang lebih baik, seperti matriks, grafik, jaringan, dan bagan, sangat penting untuk analisis kualitatif yang bermakna.²¹

Semuanya dimaksudkan untuk menggabungkan informasi yang terorganisasi dengan cara yang koheren dan mudah

²¹ *Ibid* h. 16.

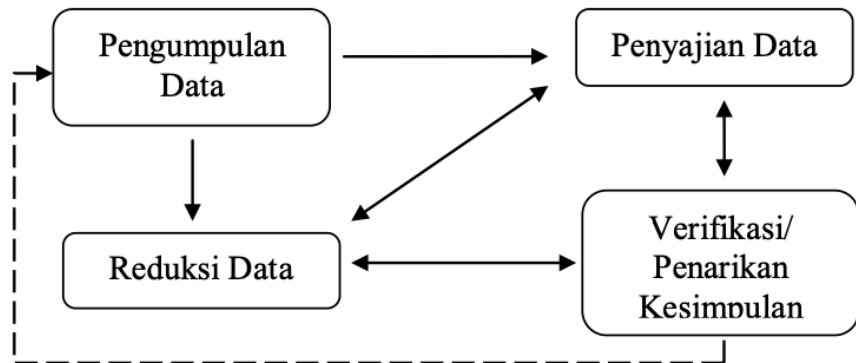
diterapkan. Dalam metode ini, seorang analis dapat melihat apa yang sedang terjadi dan memutuskan apakah akan mengambil kesimpulan yang benar atau melanjutkan analisis berdasarkan saran yang diberikan oleh presentasi sebagai sesuatu yang mungkin berharga.

3. Menarik Kesimpulan

Menurut Miles dan Huberman, menarik kesimpulan hanyalah satu aspek dari keseluruhan pengaturan. Selama penyelidikan, kesimpulan divalidasi. Verifikasi dapat dilakukan sesingkat pemikiran yang muncul di benak analis (peneliti) saat menulis, tinjauan catatan lapangan, atau selengkap dan sepadat tinjauan dan pertukaran pendapat di antara rekan kerja untuk mengembangkan kesepakatan intersubjektif, atau bahkan upaya ekstensif untuk menempatkan salinan temuan di set data lain.²²

Singkatnya, makna yang diperoleh dari data lain harus diverifikasi kebenarannya, ketahanannya, dan penerapannya, yang juga dikenal sebagai validitas. Kesimpulan akhir tidak hanya dicapai selama fase pengumpulan data, tetapi juga harus diperiksa untuk memastikan bahwa kesimpulan tersebut benar-benar diperhitungkan. Diagram berikut menggambarkan proses analisis data menggunakan model analisis data interaktif Miles dan Huberman:

²² *Ibid* h.17.



Gambar 1.2. Model Analisis Data Miles dan Huberman

Berdasarkan analisis data, penulis akan menarik kesimpulan induktif. Metode induktif dimulai dengan hasil yang lebih khusus, yang kemudian diringkas sebagai kesimpulan premis umum. Tujuan penggunaan teknik ini adalah untuk memperoleh pemahaman yang lebih baik tentang fenomena tersebut dan menghasilkan hipotesis untuk penyelidikan lebih lanjut. Dalam penelitian ini, penarikan kesimpulan dilakukan agar penulis dapat mengetahui bagaimana keabsahan penandatanganan SKMHT yang penandatanganannya dilakukan sebelum akta diterbitkan dengan objek kasus penelitian yang berada di Wilayah Kedu Utara.

Karena keabsahan SKMHT menentukan terjadinya pembuatan APHT, jika keabsahan SKMHT diragukan maka tidak bisa dilanjutkan dengan pembuatan APHT dan sertifikat Hak Tanggungan tidak akan muncul untuk memberikan perlindungan

kepada Kreditur jika terjadi sengketa hukum. Maka dari itu penarikan kesimpulan digunakan agar nantinya data yang diperoleh dapat menjadi bahan pelaksanaan bagaimana keabsahan SKMHT itu dilakukan.

G. Sistematika Penulisan.

Penelitian hukum ini akan disusun sebagai penulisan hukum dalam bentuk tesis sesuai dengan sistematika penulisan pada Buku Pedoman Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Penyusunan tesis terbagi menjadi 4 (empat) bab dengan uraian sistematika penulisan, sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan

Bab I berisi latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian, sistematika penulisan, dan orisinalitas penelitian.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab II berisi tinjauan umum berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab III berisi uraian hasil penelitian yang menjawab dan membahas permasalahan yang diteliti.

Bab IV Penutup

Bab IV berisi kesimpulan berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan beserta saran berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

H. Orisinalitas Penelitian.

Penelitian hukum yang dilakukan dan disusun dalam bentuk tesis oleh peneliti mengandung kebaruan judul dan permasalahan serta tidak memplagiat atau menjiplak tesis-tesis sebelumnya dengan ruang lingkup yang sama, yakni tentang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang penandatangiannya tidak bersamaan oleh para pihak dan notaris.

Tabel 1. 1 Orisinalitas Penelitian

No.	Akirin	Taufiq El Rahman dan Gusriadi	Jon Rio
1.	Judul: Keabsahan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Yang Ditandatangani Sebelum Tanggal Akta Diterbitkan Dalam Konsepsi Kepastian Hukum	Judul: Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Akibat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Yang Terdegradasi Sebagai Akta Di Bawah Tangan	Judul: Implementasi dan Akibat Hukum Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Dihadapan Notaris (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten)
2.	Rumusan Masalah: 1. Bagaimana keabsahan akta surat kuasa membebankan hak tanggungan yang ditandatangani sebelum tanggal akta diterbitkan dalam konsepsi kepastian hukum? 2. Bagaimana kedudukan hukum akta surat kuasa membebankan hak tanggungan yang ditandatangani sebelum tanggal akta diterbitkan? 3. Bagaimana contoh akta surat kuasa membebankan hak tanggungan?	Rumusan Masalah: 1. Bagaimana konsekuensi hukum terhadap SKMHT yang terdegradasi menjadi akta di bawah tangan dan telah ditindaklanjuti pembuatan APHT serta didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul? 2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur akibat SKMHT yang terdegradasi sebagai akta di bawah tangan?	Rumusan Masalah: 1. Bagaimana implementasi pembuatan surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) yang dibuat dihadapan notaris dalam studi kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten? 2. Bagaimana akibat hukum surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) yang dibuat dihadapan notaris dengan mengikuti format Perkebun Nomor 8 Tahun 2012?