

KEABSAHAN AKTA SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN OLEH NOTARIS YANG MENGIKUTI FORMAT TULISAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Muhamad Dhafid Widodo

Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Jl. Kaliurang Km.
14,5 Krawitan, Umbulmartani, Kec. Ngemplak, Kabupaten Sleman,
Daerah Istimewa Yogyakarta, 55548. Indonesia
Email: Dhafidwido551@gmail.com

ABSTRAK

Kebutuhan masyarakat terhadap akta otentik sebagai instrumen hukum yang menjamin kepastian dan perlindungan hukum, hal ini mendorong Notaris untuk menyesuaikan praktik penyusunan akta dengan perkembangan regulasi, termasuk kecenderungan menggunakan format akta yang menyerupai bentuk akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang berpotensi memengaruhi keabsahan akta dan menimbulkan sengketa. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan mengkaji bahan hukum primer serta bahan hukum sekunder. Hasil pembahasan menunjukkan bahwa anatomi akta Notaris diatur secara tegas dalam Pasal 38 UUJN dan wajib memenuhi ketentuan formil sebagai syarat keotentikan akta. Sementara itu, keabsahan SKMHT yang disusun mengikuti format akta PPAT tetap bergantung pada kepatuhan terhadap ketentuan formil dan substansial yang ditetapkan oleh UUHT dan UUJN. Meski format penulisan tidak diatur secara rinci, Notaris wajib menjunjung prinsip kejelasan, etika penulisan, kepatuhan pada norma hukum, dan profesionalisme agar akta tetap sah dan tidak terdegradasi. Penelitian ini menegaskan pentingnya konsistensi format akta dengan ketentuan regulasi guna menghindari kekeliruan yang dapat berdampak pada keabsahan dokumen dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Kata Kunci: Notaris, Akta Otentik, Keabsahan

ABSTRACT

The public's need for authentic deeds as legal instruments that ensure certainty and legal protection has encouraged Notaries to adjust their deed-drafting practices in line with regulatory developments, including the tendency to use deed formats that resemble those of Land Deed Officials (PPAT). This trend has the potential to affect the validity of deeds and lead to disputes. This study employs a normative legal research method by examining primary and secondary legal materials. The findings indicate that the structure of Notarial deeds is explicitly regulated under Article 38 of the Notary Office Law (UUJN) and must comply with formal requirements as a condition of authenticity. Meanwhile, the validity of a Power of Attorney to Encumber Mortgage (SKMHT) drafted using a PPAT-style format depends on adherence to the formal and substantive provisions established by the Mortgage Law (UUHT) and the UUJN. Although the writing format is not specifically regulated, Notaries are obligated to uphold principles of clarity, proper drafting ethics, compliance with legal norms, and professionalism to ensure that the deed remains valid and does not become degraded. This study underscores the importance of maintaining consistency in deed formats with regulatory requirements to avoid errors that may impact the validity of documents and the legal protection of the parties involved.

Keywords: *Notary, Authentic Deed, Legality*

A. PENDAHULUAN

Keabsahan akta sebagai dokumen resmi memiliki dampak signifikan terhadap kepastian hukum dalam kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat di Indonesia. Dengan bertambahnya transaksi pertanahan dan meningkatnya aktivitas ekonomi, permintaan masyarakat akan dokumen otentik yang disusun oleh Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah juga semakin meningkat. Terutama dalam penyediaan layanan untuk membuat dokumen otentik yang berhubungan dengan tindakan hukum. Dalam beberapa tahun terakhir, permintaan masyarakat untuk dokumen resmi telah meningkat seiring dengan kemajuan ekonomi, peningkatan transaksi aset, serta kompleksitas hubungan hukum yang semakin bertambah. Hal ini mencerminkan tingginya ketergantungan masyarakat terhadap instrumen hukum yang resmi.

Kondisi ini mengharuskan akta memiliki kualitas yang tidak hanya benar secara substansial, tetapi juga sesuai dengan ketentuan formal yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Di sisi lain dinamika regulasi seperti Undang-Undang Jabatan Notaris dan berbagai aturan turunan yang berkaitan dengan administrasi pertanahan menimbulkan tantangan baru dalam praktik kenotariatan. Notaris dituntut untuk menyesuaikan format, struktur, dan substansi akta agar selaras dengan ketentuan pertanahan yang biasa digunakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini memunculkan fenomena bahwa sebagian Notaris menyusun akta dengan bentuk yang menyerupai akta Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk memenuhi kebutuhan transaksi tertentu. Di tengah meningkatnya kebutuhan tersebut, muncul fenomena bahwa beberapa Notaris menyusun akta dengan format yang menyerupai akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Fenomena ini berkembang karena adanya kebutuhan pasar, terutama dalam transaksi yang mengarah pada peralihan hak atas tanah atau perbuatan hukum lain yang lazimnya berada dalam ranah Pejabat Pembuat Akta Tanah. Meskipun tidak selalu salah, praktik ini menimbulkan pertanyaan serius mengenai kesesuaian bentuk akta dengan ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris dan peraturan pertanahan. Ketidaksesuaian format berpotensi mengurangi keabsahan akta, sehingga memicu sengketa hukum dan merugikan para pihak.

Dalam praktiknya, terdapat beberapa kasus di mana akta Notaris dibatalkan atau dinyatakan tidak memenuhi syarat formal karena tidak mematuhi ketentuan bentuk akta Notaris yang sah menurut Undang-Undang Jabatan Notaris, seperti akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang format tulisannya disusun mirip dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Masalah

ini tidak hanya mempengaruhi keabsahan dokumen, tetapi juga dapat merugikan semua pihak yang terlibat dalam transaksi. Di samping itu, terdapat ketidakjelasan di lapangan mengenai perbedaan bentuk antara akta Notaris dan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal ini terutama berhubungan dengan penggunaan redaksional, pengaturan klausula, serta standar penulisan yang diatur dalam masing-masing peraturan. Dari sudut pandang kualitas layanan publik, penyelarasan format akta menjadi sangat penting untuk memastikan konsistensi dan kejelasan dokumen hukum. Namun, tanpa adanya pedoman resmi yang lengkap, perbedaan bentuk akta yang dibuat oleh Notaris berpotensi menyebabkan kebingungan dalam hukum. Sehubungan dengan hal tersebut, diperlukan penelitian guna menggambarkan kecenderungan praktik penyusunan akta Notaris yang mengadopsi format akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi variasi tersebut, termasuk aspek pemahaman terhadap regulasi, pengalaman profesional, dan perbedaan dalam interpretasi hukum.¹

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah dijelaskan oleh penulis, penulis berminat untuk menganalisis rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apa yang dimaksud dengan anatomi akta notaris?
2. Bagaimana keabsahan format tulisan akta surat kuasa membebankan hak tanggungan oleh notaris yang mengikuti format tulisan akta pejabat pembuat akta tanah?

¹ Sinaga, N. A., "*Kode etik sebagai pedoman pelaksanaan profesi hukum yang baik*", Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, 2020.

C. METODE PENELITIAN

Penelitian berfungsi sebagai alat untuk mengembangkan ilmu pengetahuan, karena tujuannya adalah untuk mencari fakta atau kebenaran dengan cara yang teratur, metodis, dan konsisten.² Metode penelitian yang diterapkan harus berdasarkan pada ilmu pengetahuan yang relevan.³ Oleh karena itu, penelitian ini merupakan penelitian yang mengkaji metodologi hukum.⁴

Jenis penelitian yang diterapkan dalam kajian ini adalah penelitian hukum normatif. Dalam penelitian hukum ini, topik yang dibahas meliputi analisis sistematika hukum, penelitian mengenai sinkronisasi hukum, perbandingan hukum, sejarah hukum, norma-norma hukum positif, asas-asas hukum, prinsip-prinsip hukum, serta doktrin hukum, termasuk juga putusan pengadilan.⁵

Dalam penelitian ini, jenis yang digunakan adalah penelitian hukum normatif. Dua sumber bahan hukum yang digunakan adalah sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder. Berikut adalah penjelasannya:

a. Bahan Hukum Primer

Terdiri dari regulasi hukum, dokumen resmi seperti naskah akademik dan catatan rapat yang membahas pembuatan regulasi, serta keputusan-keputusan Hakim baik yang terdapat di Pengadilan Negeri maupun di Mahkamah Agung yang berhubungan dengan penelitian ini.

² Suratman & Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga, (Bandung: Alfabeta, 2015), hlm. 51.

³ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Cetakan kedua belas, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 1.

⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2014), hlm.1.

⁵ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hlm. 15.

b. Bahan Hukum Sekunder

Terdiri dari literatur dokumen yang telah dipublikasikan, termasuk buku, jurnal, artikel, makalah, dan kamus yang berkaitan dengan hukum serta penelitian ini.

D. PEMBAHASAN

1. Anatomi Akta Notaris

Akta otentik disusun untuk mencegah timbulnya sengketa. Kekuatan pembuktian akta otentik adalah mutlak selama tidak ada pihak yang dapat membuktikan hal yang berlawanan. Akta otentik merupakan bagian dari alat bukti berupa dokumen hukum yang diatur oleh undang-undang. Pasal 1868 KUHPerdara menguraikan bahwa sebuah akta dianggap otentik apabila akta itu disusun sesuai dengan bentuk dan prosedur yang ditetapkan oleh undang-undang serta dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang memiliki wewenang.⁶

Konsideran Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 mengenai Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menegaskan pentingnya adanya alat bukti tertulis yang otentik untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum terkait dengan perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang ditetapkan di hadapan atau oleh pejabat yang berwenang. Sesuai dengan ketentuan akta otentik, akta Notaris disusun berdasarkan hukum yang tercantum dalam Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris mengenai

⁶ Nadhia Apriana, *Kedudukan Premisse Dalam Anatomi Akta Notaris*, Officium Notarium, 2023, hlm. 49-50.

anatomi akta Notaris, yang meliputi bagian awal atau judul akta, isi akta, dan bagian akhir atau penutupan akta.⁷

Nilai pembuktian dari akta otentik meliputi lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), formal (*formale bewijskracht*), dan materil (*materiele bewijskracht*).⁸ Begitu pula, akta Notaris yang akan digunakan oleh pihak-pihak sebagai bukti dalam kasus sengketa harus dibuat dengan prinsip ketelitian atau kehati-hatian sesuai dengan sumpah dan tanggung jawab Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya. Bukti yang disampaikan melalui surat atau akta biasa ditunjukkan dalam sidang kasus perdata yang mencari kebenaran secara formil.⁹ Ketiga nilai pembuktian dari suatu akta otentik yang dibuat di hadapan atau oleh seorang Notaris. Hal tersebut menunjukkan tingkat kesempurnaan yang tinggi dari akta Notaris sebagai suatu bentuk alat bukti. Dalam hukum pembuktian, khususnya dalam hukum acara perdata, terdapat kekuatan mengikat bagi semua pihak yang terlibat dalam akta itu¹⁰.

Ada dua jenis bentuk akta Notaris, yaitu akta pihak atau akta *partij* dan akta *relaas*. *Partij* akta adalah akta yang disusun di hadapan Notaris yang merupakan keinginan dari penghadap/para penghadap yang memuat penjelasan, pernyataan dari masing-masing pihak yang disampaikan atau yang diceritakan di hadapan Notaris sehingga isi akta tersebut menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari penghadap/para penghadap. Sedangkan *Relaas* akta adalah akta yang juga dikenal sebagai akta yang dibuat oleh

⁷ Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

⁸ Habib Adjie & Muhammad Hafidh, *Akta Notaris Untuk Perbankan Syariah*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017), hlm 32.

⁹ Hari Sasangka, *Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata*, (Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2005), hlm. 25-26.

¹⁰ Rosnidar Sembiring, *Kedudukan Akta Otentik yang Dibuat Dihadapan Notaris dalam Hukum Pembuktian Acara Perdata*, Jurnal Acta Comitatus, 2016, hlm. 14.

Notaris yang mencakup semua hal yang didengar, dilihat, dan dialami oleh Notaris untuk dicantumkan dalam sebuah akta otentik.¹¹

Sesuai dengan penjelasan dalam Pasal 1868 KUHPerdara, akta otentik merupakan sebuah akta yang bentuknya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk melakukannya di tempat di mana akta tersebut dibuat. Akta Notaris yang selanjutnya disebut minuta akta adalah asli akta yang memuat tanda tangan dari para pihak, saksi, dan Notaris, yang disimpan sebagai bagian dari protokol Notaris yang merupakan dokumen resmi yang disusun oleh Notaris. Minuta akta disusun oleh notaris sesuai dengan prosedur dan tata cara yang berlaku yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, pada Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris mengenai anatomi akta diungkapkan dengan cara sebagai berikut:

- a. Setiap akta notaris terdiri dari beberapa bagian, yaitu bagian awal atau kepala akta, bagian badan akta, serta bagian akhir dan penutup akta;
- b. Awal akta atau bagian terdepan dari akta mencantumkan judul akta, nomor akta, jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun, serta nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris;
- c. Badan akta mencakup nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, serta tempat tinggal dari para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili, penjelasan mengenai status penghadap sebagai orang yang bertindak, isi akta yang mencerminkan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan, serta nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan,

¹¹ Mulyoto, *Dasar-dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, (Yogyakarta: Cakrawala, 2021), hlm. 60-61.

jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari setiap saksi pengenalan;

- d. Bagian akhir atau penutup dalam akta mencakup penjelasan mengenai pembacaan akta, penjelasan mengenai tanda tangan dan tempat tanda tangan atau penerjemahan akta apabila ada, nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, serta alamat tinggal dari setiap saksi akta, serta penjelasan mengenai tidak adanya perubahan selama pembuatan akta atau penjelasan mengenai adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahan tersebut.¹²

Berdasarkan uraian mengenai ketentuan anatomi akta Notaris, dapat disimpulkan bahwa akta otentik merupakan alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna selama tidak dibuktikan sebaliknya. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1868 KUHPdata dan Undang-Undang Jabatan Notaris yang menegaskan bahwa akta otentik hanya sah apabila disusun sesuai bentuk, prosedur, serta dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang.

Akta Notaris sebagai bagian dari akta otentik memiliki tiga kekuatan pembuktian, yaitu kekuatan lahiriah, formal, dan materiil, yang menjadikannya alat bukti dengan nilai pembuktian paling kuat dalam perkara perdata. Oleh karena itu, Notaris wajib menjalankan tugasnya dengan penuh kehati-hatian, ketelitian, serta menjunjung tinggi sumpah jabatan dalam penyusunan setiap akta.

¹² Nadia apriana, *Op cit*, hlm. 53-54.

Struktur akta sebagaimana ditentukan dalam Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris meliputi bagian awal, bagian badan, dan bagian akhir atau penutup. Setiap bagian memiliki unsur-unsur yang wajib dicantumkan, mulai dari identitas Notaris, identitas para penghadap dan saksi, uraian kehendak para pihak, hingga ketentuan mengenai pembacaan serta penandatanganan akta. Dengan terpenuhinya seluruh ketentuan formal tersebut, minuta akta yang disimpan sebagai bagian dari protokol Notaris memperoleh status sebagai dokumen resmi yang sah dan berdaya pembuktian mengikat dan sempurna. Secara keseluruhan, keberadaan akta otentik, khususnya akta Notaris, berfungsi untuk menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi masyarakat, serta mencegah timbulnya sengketa melalui penyediaan alat bukti yang kuat, lengkap, dan sah menurut hukum.

2. keabsahan Format Tulisan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Oleh Notaris Yang Mengikuti Bentuk Model Tulisan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pengertian surat kuasa membebaskan hak tanggungan atau SKMHT merupakan kuasa yang diserahkan oleh penjamin kepada pihak bank. SKMHT biasanya disusun karena Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak dapat atau belum diselesaikan dan ditandatangani karena berbagai alasan. SKMHT yang sah biasanya dibuat oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga memiliki kekuatan hukum dan dapat diterima di pengadilan.¹³ Sehingga SKMHT adalah surat kuasa dari penjamin kepada bank

¹³ Febri Atikawati Wiseno Putri, *Perspektif Agunan Kredit Tertentu Yang Diikat SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Kreditur*, Jurnal Pendidikan Dasar Dan Sosial Humaniora, 2023, hlm. 1296.

untuk membebankan hak tanggungan ketika Akta Pemberian Hak Tanggungan belum dapat dibuat.

Surat kuasa membebankan hak tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 15 ayat (1) dari pasal ini menyatakan bahwa surat kuasa untuk membebankan hak tanggungan harus dibuat melalui akta Notaris atau PPAT. Sehingga SKMHT merupakan akta otentik karena dibuat dan dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan memenuhi ketentuan isi akta berupa, tidak memiliki wewenang untuk melaksanakan tindakan hukum lain selain dari penetapan Hak Tanggungan, tidak memuat kuasa substitusi, serta menyebutkan dengan jelas objek hak tanggungan, jumlah utang, serta nama dan identitas kreditur, serta nama dan identitas debitur jika debitur bukan merupakan pemberi hak tanggungan.¹⁴

Beranjak daripada pengertian SKMHT diatas dapat diketahui bahwa Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta otentik tidak dapat terlepas dari undang-undang yang mengatur hal tersebut, tekhusus jabatan Notaris dalam pembuatan akta otentik merupakan suatu kewajiban untuk menenuhi syarat formil. Notaris dalam melaksanakan tanggung jawabnya mengikuti dengan seksama peraturan yang ditetapkan dalam KUHPerdara dan Undang-Undang Jabatan Notaris. Oleh karena itu, dalam penyusunan akta, harus tertera dengan jelas dan menjunjung etika jabatan.

Pada Praktinya, format penulisan akta surat kuasa membebankan hak tanggungan yang dibuat oleh Notaris seringkali mengikuti format SKMHT yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta

¹⁴ Ana Silviana, *Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemberian Hak Tanggungan (Studi Perspektif UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah)*, Dipenogoro Private Law Review, 2020, hlm. 674.

Tanah, yang artinya ada peraturan atau kriteria spesifik yang perlu diikuti saat membuat akta tersebut agar itu dianggap legal.¹⁵ Tujuan dari ketentuan ini adalah untuk memastikan setiap akta tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga memiliki keabsahan yang tidak bisa diragukan. Bentuk yang diatur oleh hukum mencakup format tulisan yang formalitas seperti struktur dokumen, penulisan, dan juga tanda tangan oleh pihak-pihak yang berhak. Dengan mengikuti aturan ini, dokumen yang dihasilkan memiliki kekuatan hukum yang dapat dijadikan bukti dan diakui secara sah oleh hukum.¹⁶

Layaknya pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan pengertian tentang akta otentik, bahwa akta otentik adalah dokumen hukum yang disusun dalam format yang telah ditetapkan undang-undang yang dibuat oleh atau di depan pejabat publik yang berwenang untuk Itu adalah lokasi di mana akta tersebut dibuat. Pasal diatas Mengandung arti bahwa setiap akta atau dokumen hukum wajib disusun dan dibuat sesuai dengan format atau bentuk yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ini berarti ada aturan atau standar tertentu yang harus diikuti dalam menyusun dokumen tersebut, agar sah secara hukum. Tujuan dari aturan ini adalah agar setiap akta atau dokumen memenuhi persyaratan hukum yang berlaku, sehingga memiliki keabsahan yang tidak bisa dipertanyakan.

¹⁵ Mangku, D. G. S., & Yulianti, N. P. R., *Diseminasi Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan Dalam Peningkatan Kesadaran Hukum Masyarakat Di Desa Sidetapa Terkait Urgensi Pencatatan Perkawinan Untuk Memperoleh Akta Perkawinan*, Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha, 2020, hlm. 147.

¹⁶ Ni Luh Pooja Dewi & I Gede Yusa, *Rekomendasi Font atau Model Tulisan dalam Pembuatan Akta Notaris*, Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan, 2024, hlm. 634.

Karena tidak ada aturan mengenai penggunaan format tulisan dalam pembuatan akta, maka sebaiknya mengetik akta dengan mengikuti prinsip-prinsip yang akan dijelaskan di bawah ini. Prinsip dapat diartikan sebagai panduan, norma, atau kebenaran yang berlaku secara umum dan menjadi landasan dalam berpikir atau berperilaku. Prinsip ini diterapkan sebagai dasar untuk mengorganisir dan memimpin suatu kegiatan atau sistem,¹⁷ sebagai berikut:

- a. Prinsip kejelasan berarti bahwa dalam pembuatan akta, isinya harus jelas dan mudah dipahami. Hal ini penting karena notaris memiliki tanggung jawab untuk membacakan akta tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN. isi akta ini tidak boleh menghasilkan multitafsir, tetapi harus memiliki satu tafsiran yang jelas.¹⁸
- b. Prinsip menjunjung tinggi etika penulisan berarti menerapkan aturan moral yang mengatur cara berperilaku dan tanggung jawab penulis saat menulis akta. Penulisan akta notaris adalah salah satu proses yang wajib dijalani dengan tetap menjunjung tinggi etika.¹⁹
- c. Prinsip utama adalah menjaga norma hukum. Notaris wajib memastikan bahwa semua dokumen yang dibuat atau diterbitkan adalah benar dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Meskipun telah menggunakan format tulisan Pejabat Pembuat Akta Tanah, notaris tidak boleh mengabaikan ketentuan dari KUHPerdara, UUJN, dan

¹⁷ Gallantry, T., Hidayat, Y., & Wasitaatmadja, F. F., *Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Hukum Tanah Nasional dan Hukum Islam*, Jurnal Magister Ilmu Hukum, 2023, hlm.64.

¹⁸ Damayanti, N. A., *Pertanggungjawaban Notaris Werda Atas Akta Yang Pernah Dibuat Dalam Masa Jabatannya*, Jurnal Lex Renaissance, 2020, hlm. 485.

¹⁹ Sudomo, D. D., Franciska, W., & Widyanti, A. N., *Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Diluar Wilayah Kerjanya Terait Akibat Hukum Atas Pelanggaran Undang-Undang Jabatan Notaris Dan Kode Etik Notaris*, Sentri: Jurnal Riset Ilmiah, 2023, hlm. 5253.

UUJN-P. Notaris harus memahami dan menerapkan dengan benar ketentuan hukum yang relevan dalam menulis akta notaris. Jika ketentuan tersebut tidak ditepati, meskipun isi akta jelas, tetapi tidak dilakukan pembacaan akta, maka akta tersebut dapat kehilangan dianggap sebagai akta dibawah tangan sebagaimana dijelaskan pada pasal 16 ayat 9 UJN-P.²⁰

- d. Prinsip Profesionalisme. Notaris perlu terus meningkatkan pengetahuan dan kemampuan dalam menulis akta notaris agar bisa memberikan layanan terbaik kepada klien. Etika dalam menyusun akta notaris, notaris dapat memastikan bahwa proses hukum berjalan lancar, adil, dan tepat. Etika yang baik dalam menulis akta notaris merupakan kunci untuk membangun kepercayaan masyarakat terhadap profesi notaris.²¹

E. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan mengenai keabsahan akta surat kuasa membankan hak tanggungan oleh notaris yang mengikuti format tulisan akta pejabat pembuat akta tanah dapat diambil kesimpulan, sebagai berikut:

- a. Bahwa akta otentik, termasuk akta Notaris, merupakan bukti tertulis yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna selama belum ada bukti yang menyangkalnya. Akta otentik dianggap sah jika dibuat sesuai dengan bentuk dan prosedur yang diatur dalam undang-undang serta dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang (Pasal 1868 KUHPerdara). Akta

²⁰ Sinaga, N. A., *Kode etik sebagai pedoman pelaksanaan profesi hukum yang baik*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, 2020, hlm. 12.

²¹ Dwitriani, A. A., & Santoso, B., *Pengaruh Perkembangan Teknologi Terhadap Etika Profesionalisme Notaris*, UNES Law Review, 2023, hlm. 4727.

Notaris memiliki tiga jenis kekuatan pembuktian, yaitu lahiriah, formal, dan materiil, sehingga menjadi bukti yang paling kuat dalam perkara perdata. Anatomi dari akta Notaris harus memenuhi ketentuan dalam Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris, yang mencakup bagian awal, isi akta, dan bagian akhir. Dengan memenuhi seluruh ketentuan tersebut, akta Notaris menjadi dokumen resmi yang sah, mengikat, serta berfungsi memberikan rasa aman, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi masyarakat, sekaligus mencegah terjadinya sengketa.

- b. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan adalah kuasa yang diberikan oleh penjamin kepada bank, agar bank dapat membebaskan hak tanggungan tersebut ketika akta pemberian hak tanggungan belum bisa dibuat. SKMHT merupakan akta otentik karena harus dibuat melalui notaris atau PPAT sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan. Isi dari akta tersebut harus memenuhi ketentuan hukum, seperti jelasnya objek hak tanggungan, besarnya utang, identitas pihak yang berhutang (debitur) dan pihak yang memberi pinjaman (kreditur), serta larangan menggantikan kuasa tersebut dengan pihak lain. Dalam proses pembuatan, notaris wajib mengikuti ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, UUJN-P, serta standar penulisan akta agar akta yang dibuat memiliki kekuatan hukum yang dapat dipercaya. Meskipun tidak ada aturan khusus mengenai format penulisan, pembuatan akta tetap harus memenuhi prinsip kejelasan, etika penulisan, kepatuhan terhadap hukum, serta profesionalisme agar akta tersebut sah, tidak memungkinkan penafsiran yang berbeda, dan diakui sebagai akta otentik.

F. SARAN

- a. Notaris perlu terus meningkatkan ketelitian dan kehati-hatian dalam penyusunan akta untuk menjaga keotentikan dan menghindari cacat formal yang dapat melemahkan kekuatan pembuktian akta.
- b. Senantiasa mengembangkan ilmu pengetahuan mengenai perkembangan hukum dan teknik penyusunan akta, agar Notaris tetap selaras dengan peraturan perundang-undangan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Bambang Waluyo. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika. 2002.

Habib Adjie & Muhammad Hafidh. *Akta Notaris Untuk Perbankan Syariah*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2017.

Hari Sasangka. *Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata*. Bandung: Penerbit Mandar Maju. 2005.

Mulyoto. *Dasar-dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Yogyakarta: Cakrawala. 2021.

Suratman & Philips Dillah. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta. 2015.

Soerjono Soekanto & Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2010.

_____. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press. 2014.

Jurnal

Ana Silviana, "Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemberian Hak Tanggungan (Studi Perspektif UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

- Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*”),
Dipenogoro Private Law Review, 2020.
- Damayanti, N. A., “*Pertanggungjawaban Notaris Werda Atas Akta Yang Pernah Dibuat Dalam Masa Jabatannya*”, Jurnal Lex Renaissance, 2020.
- Dwitriani, A. A., & Santoso, B., “*Pengaruh Perkembangan Teknologi Terhadap Etika Profesionalisme Notaris*”, UNES Law Review, 2023.
- Febri Atikawati Wiseno Putri, “*Perspektif Agunan Kredit Tertentu Yang Diikat SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Kreditur*”, Jurnal Pendidikan Dasar Dan Sosial Humaniora, 2023.
- Gallantry, T., Hidayat, Y., & Wasitaatmadja, F. F., “*Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Hukum Tanah Nasional dan Hukum Islam*”, Jurnal Magister Ilmu Hukum, 2023.
- Mangku, D. G. S., & Yulianti, N. P. R., “*Diseminasi Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan Dalam Peningkatan Kesadaran Hukum Masyarakat Di Desa Sidetapa Terkait Urgensi Pencatatan Perkawinan Untuk Memperoleh Akta Perkawinan*”, Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha, 2020.
- Ni Luh Pooja Dewi & I Gede Yusa, “*Rekomendasi Font atau Model Tulisan dalam Pembuatan Akta Notaris*”, Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan, 2024.
- Nadhia Apriana, “*Kedudukan Premisse Dalam Anatomi Akta Notaris*”, Officium Notarium, 2023.

Rosnidar Sembiring, *“Kedudukan Akta Otentik yang Dibuat Dihadapan Notaris dalam Hukum Pembuktian Acara Perdata”*, Jurnal Acta Comitatus, 2016.

Sinaga, N. A., *“Kode etik sebagai pedoman pelaksanaan profesi hukum yang baik”*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, 2020.

Sudomo, D. D., Franciska, W., & Widyanti, A. N., *“Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Diluar Wilayah Kerjanya Terait Akibat Hukum Atas Pelanggaran Undang-Undang Jabatan Notaris Dan Kode Etik Notaris”*, Senti: Jurnal Riset Ilmiah, 2023.

Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.