

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN SURAT KUASA
MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH WARISAN
YANG DINYATAKAN BATAL OLEH PENGADILAN**

TESIS



OLEH:

Nama Mahasiswa : Said Hendri Darmawan S.H
Nomor Induk Mahasiswa : 23921124

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

2026

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN SURAT KUASA
MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH WARISAN
YANG DINYATAKAN BATAL OLEH PENGADILAN**

TESIS



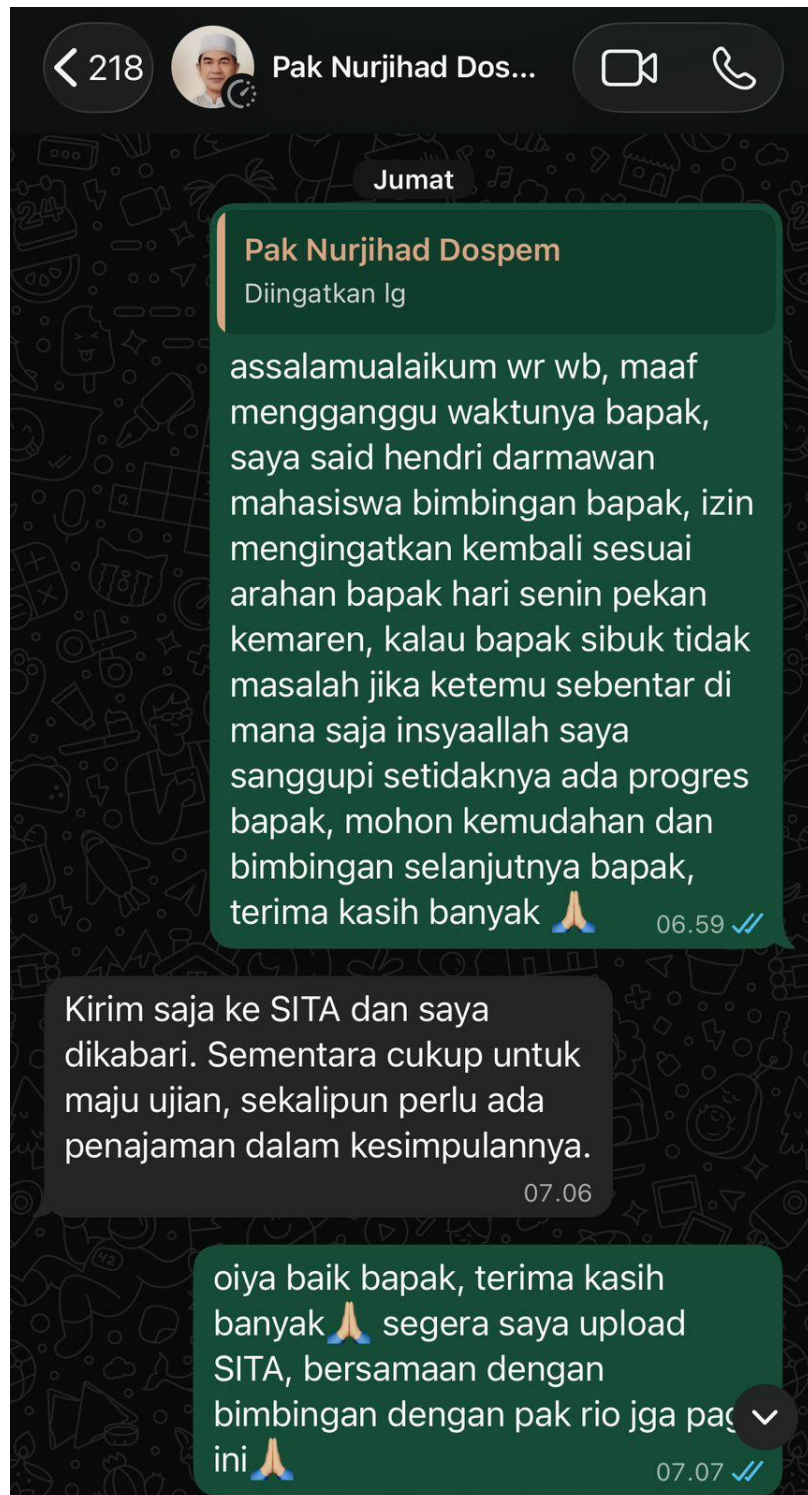
OLEH:

NAMA MHS. : SAID HENDRI DARMAWAN S.H
NO. INDUK MHS. : 23921124

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2026

BUKTI PERSETUJUAN



BUKTI PERSETUJUAN

HALAMAN PERSETUJUAN

TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH WARISAN YANG DINYATAKAN BATAL OLEH PENGADILAN

TESIS

Oleh:

NAMA MAHASISWA : SAID HENDRI DARMAWAN
NO. INDUK MAHASISWA : 23921124

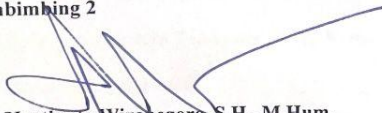
Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan ke
Dewan Penguji dalam Ujian Tesis Program Studi Kenotariatan Program
Magister

Pembimbing 1

Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

Yogyakarta, 13 Mei 2026

Pembimbing 2


Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 13 Mei 2026

Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas
Hukum Universitas Islam Indonesia

Dr. Nurjihad. S.H., M.H.

HALAMAN PENGESAHAN



TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH WARISAN YANG DINYATAKAN BATAL OLEH PENGADILAN

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendadaran
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Tim Penguji

1. Ketua
2. Anggota
3. Anggota

Nurjihad, Dr., S.H., M.H.,

Rio Kustianto Wironegoro, S.H.,
M.Hum.

Rohidin, Dr., Drs., S.H., M.Ag.,



Tanda Tangan



Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,



Agus Triyanta, Drs., M.A., M.H., Ph.D.,
NIK. 934100105

HALAMAN MOTTO

“Jangan Lupa Mengosongkan Ruang Keikhlasan Untuk
Hal-Hal Yang Datang Tiba-Tiba Memberikan Kekecewaan,
Karena Sesungguhnya Allah SWT adalah Sebaik-Baiknya
Perencana”

*"Setiap wadah akan menyempit ketika diisi kecuali wadah
ilmu yang akan semakin luas."* – (Ali bin Abi Thalib
Radhiallahuanhu)

Tesis ini saya persembahkan kepada:

Kedua Orang Tuaku Tercinta Omak Asnida dan terutama Aba Said Husin (Alm.)
yang berpulang pada saat tesis ini dibuat
Abang dan Kakakku Tersayang Along Kerol, Onga Nadi dan Kak Imur Serta
Adikku Tersayang Aini
Dan teruntuk semua orang-orang baik disekelilingku

PERNYATAAN ORISINALITAS

**SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA
TUGAS AKHIR MAHASISWA PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

Bismillahirrohmanirrohim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : SAID HENDRI DARMAWAN, S.H.

No. Mahasiswa : 23921124

Adalah adalah benar-benar mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul :

**“TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN SURAT
KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH
WARISAN YANG DINYATAKAN BATAL OLEH PENGADILAN.”**

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini benar-benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan “penjiplakan karya ilmiah (plagiat)”.

3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pernyataan pada butir no 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut, saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir menjawab, pembuktian, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan Majelis atau Tim Penguji Tesis Magister Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum UII, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Magister Hukum UII.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dan tanpa tekanan apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 13 Mei 2026



(Said Hendri Darmawan)

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirobbil alamin,

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT, Tuhan Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Berkat limpahan rahmat dan karunia-Nya, yang mempermudah setiap langkah penulis dalam menyelesaikan Tesis ini sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul "**TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH WARISAN YANG DINYATAKAN BATAL OLEH PENGADILAN**". Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penyusunan tesis ini masih terdapat berbagai kekurangan, baik dari segi substansi maupun teknis penulisan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan saran, masukan, dan kritik konstruktif dari berbagai pihak demi penyempurnaan karya ilmiah ini di masa mendatang. Dengan penuh hormat dan rasa syukur, penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya atas dukungan dan bimbingan dari berbagai pihak sehingga tesis ini dapat terselesaikan, khususnya kepada:

1. Kedua orang tua tercinta, (Alm) Aba Said Husin dan Omak Asnida, yang dengan ini saya dengan segenap hati dan tulus berterima kasih karena senantiasa memberikan do'a, semangat, dan dukungan moril maupun materiil selama Penulis hidup dan terkhusus ketika menempuh studi ini.

2. Abang, Kakak dan Adik tersayang, Said Khairul, Said Kusnadi, Syarifah Murliani, dan Syarifah Aini Aulia, yang senantiasa menjadi sumber semangat dan motivasi penulis.
3. Seluruh keluarga besar Penulis atas doa dan dukungannya.
4. Bapak Prof. Dr. Ir. Hari Purnomo, M.T., IPU., ASEAN Eng., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
5. Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
6. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister dan selaku Dosen Pembimbing saya, atas kesabarann, bimbingan, arahan, dan ilmu yang sangat berharga yang diberikan selama proses penyusunan tesis ini.
7. Bapak Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum., turut selaku Dosen Pembimbing, atas bimbingan, ilmu teori dan praktisi yang diberikan dengan tulus dan penuh dedikasi.
8. Seluruh dosen Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah berbagi ilmu dan wawasan yang sangat berharga.
9. Seluruh staf dan karyawan Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum UII yang telah banyak membantu penulis dalam proses akademik maupun administratif.
10. Rekan-rekan Angkatan 20 Magister Kenotariatan UII terutama rekan-rekan dari kelas B tanpa terkecuali serta sahabat-sahabat penulis yang tidak dapat

disebutkan satu per satu, namun telah memberikan dukungan dan semangat yang sangat berarti.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa selesainya studi ini bukanlah akhir, melainkan awal dari perjuangan yang lebih besar dalam kehidupan yang sesungguhnya. Semoga karya sederhana ini dapat memberikan manfaat dan menjadi kontribusi kecil dalam pengembangan ilmu pengetahuan. Aamiin ya Rabbal 'Alamin.

Yogyakarta, 13 Mei 2026

Yang bertanda tangan di bawah ini

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Said Hendri Darmawan', with a stylized flourish at the end.

Said Hendri Darmawan

DAFTAR ISI

COVER	ii
BUKTI PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
HALAMAN MOTTO	vi
PERNYATAAN ORISINALITAS	vii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI.....	xii
ABSTRAK	xiv
ABSTRACT	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Kebaharuan Penelitian	7
E. Landasan Teori Hukum	18
F. Tinjauan Pustaka.....	20
G. Metode Penelitian	29
H. Sistematika dan Kerangka Tesis	34
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG NOTARIS, HAK TANGGUNGAN,.....	
DAN PRINSIP KEHATI-HATIAN.....	36
A. Konsep Kedudukan Dan Tanggung Jawab Hukum Notaris Dalam.....	
Pembuatan Akta Autentik.....	36
B. Konsep Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kebendaan Dan Syarat.....	
Keabsahan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)	44

C. Konsep Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Pembuatan Akta Dan Akibat....	
Hukum Pelanggarannya	52
D. Konsep Harta Warisan dan Perlindungan Hak Ahli Waris dalam Perspektif....	
Hukum Islam.....	58
BAB III PELAKSANAAN PRINSIP KEHATI-HATIAN NOTARIS DAN.....	
TANGGUNG JAWAB HUKUMNYA ATAS SURAT KUASA.....	
MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN YANG DINYATAKAN.....	
BATAL	68
A. Pelaksanaan Prinsip Kehati-Hatian Oleh Notaris Dalam Pembuatan Surat.....	
Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Terhadap Tanah.....	
Warisan Yang Belum Dibagi.....	68
B. Tanggung Jawab Notaris Dalam Hal SKMHT Yang Dibuatnya Dan.....	
Dinyatakan Batal Atau Setidak-Tidaknya Tidak Mempunyai Kekuatan.....	
Hukum Yang Mengikat Oleh Pengadilan.....	77
BAB IV PENUTUP	84
A. Kesimpulan	84
B. Saran.....	86
DAFTAR PUSTAKA	87

TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH WARISAN YANG DINYATAKAN BATAL OLEH PENGADILAN

Said Hendri Darmawan

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji tanggung jawab notaris dalam pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) atas tanah warisan yang dinyatakan batal oleh pengadilan. Permasalahan ini berangkat dari praktik nyata kenotariatan di mana notaris memproses objek jaminan berupa tanah warisan berstatus *onverdeelde boedel* tanpa verifikasi yang memadai. Penelitian ini menjawab dua rumusan masalah, yaitu bagaimana pelaksanaan prinsip kehati-hatian notaris dalam pembuatan SKMHT atas tanah warisan yang belum dibagi, serta bagaimana tanggung jawab notaris ketika SKMHT yang dibuatnya dinyatakan batal oleh pengadilan. Metode yang digunakan adalah normatif yuridis dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus, menggunakan Putusan Nomor 663/Pdt.G/2019/PN Mdn sebagai bahan hukum utama. Penelitian ini menghasilkan dua temuan. Pertama, pelaksanaan prinsip kehati-hatian oleh Notaris MR dalam pembuatan SKMHT Nomor 90, 91, dan 92 tidak memenuhi standar Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, karena notaris tidak memverifikasi status kepemilikan tanah warisan yang seharusnya mensyaratkan persetujuan seluruh ahli waris berdasarkan Pasal 8 ayat (2) UUHT, serta tidak hadir secara fisik dan tidak membacakan akta kepada para penghadap sebagaimana diwajibkan Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN. Kedua, pembatalan SKMHT tersebut menimbulkan pertanggungjawaban hukum dalam multidimensi, yakni perdata berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dan administratif berdasarkan Pasal 67 hingga 81 UUJN. Penelitian ini juga menyoroti bahwa tidak adanya kewajiban ganti rugi yang eksplisit dalam putusan pengadilan berpotensi menciptakan impunitas yang melemahkan fungsi akta autentik sebagai instrumen kepastian hukum.

Kata-Kata Kunci: Notaris, SKMHT, Tanah Warisan, Prinsip Kehati-hatian

NOTARY'S LIABILITY IN THE DRAFTING OF A POWER OF ATTORNEY TO IMPOSE MORTGAGE RIGHTS OVER INHERITED LAND DECLARED VOID BY THE COURT

Said Hendri Darmawan

ABSTRACT

This study examines the legal responsibility of a notary in drafting a Power of Attorney to Impose Mortgage Rights (*Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan*/SKMHT) over inherited land that was subsequently declared void by the court. The problem departs from a concrete notarial practice where a notary processed inherited land still classified as *onverdeelde boedel* as collateral without adequate verification. This study addresses two research questions: how the prudential principle is implemented by a notary in drafting an SKMHT over undivided inherited land, and how a notary bears legal responsibility when the SKMHT they executed is declared void by the court. The study employs a normative juridical method with statutory, conceptual, and case-based approaches, using Decision Number 663/Pdt.G/2019/PN Mdn as the primary legal material. This study produces two findings. First, the implementation of the prudential principle by Notary MR in drafting SKMHT Numbers 90, 91, and 92 failed to meet the standard required by Article 16 paragraph (1) point a of the Notary Law, as the notary did not verify the ownership status of the inherited land that legally required consent from all heirs under Article 8 paragraph (2) of the Mortgage Law, and was neither physically present nor read the deed aloud to the parties as mandated by Article 16 paragraph (1) point m of the Notary Law. Second, the annulment of the SKMHT triggers legal responsibility across multidimensions: civil liability under Article 1365 of the Civil Code, and administrative liability under Articles 67 through 81 of the Notary Law. This study further highlights that the court's failure to explicitly impose a damages obligation risks creating impunity that undermines the function of authentic deeds as instruments of legal certainty.

Keywords: Notary, SKMHT, Inherited Land, Prudential Principle

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sebagai profesi yang bergerak di bidang hukum, notaris memiliki kedudukan yang mulia (*nobile officium*) yang berhubungan dengan kesejahteraan manusia¹. Oleh sebab itu, negara memberikan peran penting kepada notaris sebagai pejabat umum yang harus bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya. Masyarakat mengharapkan notaris yang kompeten, jujur, dan dapat memberikan kepastian dan bukti hukum. Notaris juga harus bersikap netral, profesional, dan berintegritas (*onkreukbaar* atau *unimpeachable*). Notaris dituntut untuk memiliki tanggung jawab individu dan sosial, yaitu dengan taat kepada peraturan yang ada, dan hal ini wajib dilakukan agar notaris dapat memperkuat norma hukum yang berlaku². Sebaliknya, jika notaris malah menimbulkan masalah hukum, maka masyarakat akan kehilangan kepercayaan kepada notaris.

Meningkatnya jumlah penduduk menyebabkan peningkatan berbagai macam jenis kepentingan dan keperluan yang timbul, sehingga kebutuhan masyarakat akan kepastian hukum dalam setiap pelaksanaan kepentingan semakin meningkat seiring berjalannya waktu. Dalam memenuhi kebutuhan tersebut, masyarakat membutuhkan seseorang (figur) yang keterangannya dapat

¹ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum Dan Etika* (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 69.

² Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana* (Jakarta: Biagraf Publishing, 1994), hlm. 49.

diandalkan, dapat dipercaya, yang tanda tangannya serta segelnya memberikan jaminan dan bukti kuat seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat hukum yang tidak ada cacatnya.³ Perwujudan dari uraian di atas berbentuk alat bukti tertulis mengenai keadaan dan perbuatan hukum yang disebut Akta Autentik. Salah satu profesi yang memenuhi kriteria dan berwenang adalah profesi Notaris

Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewenangan membuat akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dalam lalu lintas hukum. Salah satu kewenangan strategis Notaris adalah pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Dalam menjalankan kewenangannya, Notaris tidak hanya dituntut memenuhi aspek formil pembuatan akta, tetapi juga wajib menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) sebagai bagian integral dari profesionalisme jabatan.⁴ Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) secara eksplisit mewajibkan Notaris untuk bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Penerapan prinsip kehati-hatian menjadi krusial dalam pembuatan SKMHT yang melibatkan objek tanah warisan yang belum dibagi. Pasal 833

³ Betty Ivana Prasetyawati dan Paramita Prananingtyas, "Peran Kode Etik Notaris Dalam Membangun Integritas Notaris Di Era 4.0," *Notarius* Vol. 15, No. 1 (2022), hlm. 311.

⁴ Ida Bagus Paramaningrat Manuaba, et. al., "Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik," *Acta Comitatus* Vol. 03, No. 01 (2018), hlm. 70.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menetapkan bahwa sejak meninggalnya pewaris, para ahli waris dengan sendirinya memperoleh hak milik atas segala harta peninggalan secara bersama-sama, menciptakan kepemilikan bersama (*mede-eigendom*). Pasal 8 ayat (2) UUHT menegaskan bahwa apabila pemberi hak tanggungan bukan pemegang hak tunggal, maka pemberian hak tanggungan harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari seluruh pemegang hak. Kompleksitas ini menuntut Notaris menerapkan standar kehati-hatian yang lebih tinggi dalam memverifikasi bukan hanya aspek formil kepemilikan tetapi juga kewenangan substantif pemberi hak tanggungan.⁵

Berdasarkan Putusan Nomor 663/Pdt.G/2019/PN Mdn yang didaftarkan pada tanggal 13 September 2019, gugatan ini disebabkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I (Nyonya RBD), Tergugat II (Bank MBI), Tergugat III (Notaris MR), dan Tergugat IV (BPN Medan) yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat selaku ahli waris. Bistok Kasim Napitupulu meninggal dunia pada tanggal 15 Maret 1998 dan meninggalkan harta warisan berupa tiga bidang tanah dan bangunan, yaitu SHM Nomor 586/Glugur Darat I seluas 95 m², SHM Nomor 587/Glugur Darat I seluas 93 m², dan SHM Nomor 1657/Pulo Brayan Darat II seluas 312 m². Bahwa ketiga sertifikat tersebut terdaftar atas nama Tergugat I (Nyonya RBD) namun merupakan harta bersama yang belum dibagi kepada empat orang ahli waris sebagaimana dibuktikan dengan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 593.3/10/SK/AW/IV/98 tanggal 15 April 1998.

⁵ Brilian Pratama, et. al., "Prinsip Kehati-Hatian Dalam Membuat Akta Oleh Notaris," *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* Vol. 11, No. 1 (2022), hlm. 32.

Pada tanggal 23 November 2010, Tergugat I (Nyonya RBD) secara sepihak mengajukan permohonan kredit kepada PT. Bank May Bank Indonesia Tbk (Tergugat II) sebesar Rp. 2.800.000.000,- berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 89 yang dibuat oleh Notaris Mimin Rusli, SH (Tergugat III). Untuk menjamin pinjaman tersebut, Tergugat I (Nyonya RBD) menyerahkan ketiga bidang tanah warisan yang belum dibagi sebagai jaminan melalui tiga SKMHT Nomor 90, 91, dan 92 tanggal 23 November 2010 yang dibuat oleh Tergugat III (Notaris MR). Berdasarkan SKMHT tersebut, Tergugat II (Bank MBI) membuat APHT Nomor 1000/2010, 1001/2010, dan 1002/2010 tanggal 6 Desember 2010, yang kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota Medan (Tergugat IV) dan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 2211/2011, 2001/2011, dan 1753/2011 pada tahun 2011.

Penggugat sama sekali tidak pernah memberikan kuasa atau persetujuan kepada Tergugat I (Nyonya RBD), tidak pernah menandatangani Perjanjian Kredit, SKMHT, maupun APHT, dan tidak pernah hadir di hadapan Tergugat III (Notaris MR) untuk memberikan persetujuan menjaminkan harta warisan yang belum dibagi. Berdasarkan keterangan saksi Deby Surya Purba dan Yophie Ramadhan, terungkap bahwa Penggugat dan ahli waris lainnya tidak hadir pada saat penandatanganan tanggal 23 November 2010, bahkan Tergugat III (Notaris MR) juga tidak hadir dan dokumen tidak dibacakan kepada Tergugat I (Nyonya RBD). Tergugat II (Bank MBI) mengajukan tiga Surat Persetujuan dari anak-anak Tergugat I (Nyonya RBD) yang dilegalisasi Notaris, namun Majelis Hakim meragukan kebenarannya karena format dan isi ketiga surat yang dibuat di waktu

dan tempat berbeda ternyata sama persis, serta Tergugat II (Bank MBI) tidak bisa memperlihatkan asli Surat Persetujuan di persidangan. Tergugat I (Nyonya RBD) mengakui bahwa ketiga bidang tanah adalah harta warisan yang belum dibagi dan tidak berhak menjaminkan secara sepihak tanpa persetujuan ahli waris lainnya, sementara Tergugat III (Notaris MR) tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut.

Majelis Hakim dalam putusannya tanggal 31 Maret 2020 mengabulkan sebagian gugatan Penggugat dengan menyatakan Penggugat adalah ahli waris yang sah, membatalkan atau menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atas ketiga SKMHT, APHT, dan Sertifikat Hak Tanggungan, menghukum Tergugat II (Bank MBI) menyerahkan kembali ketiga Sertifikat Hak Milik kepada ahli waris, menghukum Tergugat IV (BPN Medan) untuk mencoret/menghapus/meroya Hak Tanggungan, serta menghukum para Tergugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.177.000,- secara tanggung renteng. Namun dalam putusan tersebut, tidak ditemukan bentuk pertanggungjawaban hukum yang spesifik yang diberikan Majelis Hakim kepada Notaris selaku Tergugat III (Notaris MR) yang pada dasarnya juga telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membuat SKMHT dan APHT tanpa kehadiran para ahli waris atau tanpa kuasa yang sah. Hal ini perlu dianalisis karena apabila akta Notaris yang dibuat ternyata menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak, artinya tujuan utama menggunakan jasa Notaris untuk mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum tidak terpenuhi, dan ini berkaitan dengan profesionalitas seorang Notaris dalam menjalankan jabatannya.

Terdapat kesenjangan signifikan antara norma ideal dengan praktik empiris. Norma mewajibkan pemberi hak tanggungan hadir di hadapan Notaris (Penjelasan Pasal 15 UUHT), namun dalam praktik penandatanganan dilakukan tanpa kehadiran dihadapan Notaris. Norma mengharuskan Notaris bertindak saksama (Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN), namun dalam praktik Notaris tidak memverifikasi status harta warisan dan keabsahan materiil persetujuan ahli waris. Norma menetapkan harta warisan belum terbagi harus mendapat persetujuan seluruh ahli waris (Pasal 833 KUHPdata jo. Pasal 8 ayat (2) UUHT), namun dalam praktik hanya janda yang hadir tanpa persetujuan autentik ahli waris lain. Norma mewajibkan pembacaan akta (Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN), namun dalam praktik akta tidak dibacakan.

Penelitian ini penting mengingat perlunya kajian akademis yang lebih mendalam tentang tanggung jawab Notaris dalam kasus konkret pembatalan SKMHT atas tanah warisan yang belum dibagi melalui analisis putusan pengadilan serta dalam situasi kompleks yang melibatkan irisan antara hukum kenotariatan, hukum jaminan, dan hukum waris dalam konteks pertanggungjawaban Notaris pasca pembatalan akta oleh pengadilan. Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 663/Pdt.G/2019/PN Mdn menjadi objek kajian yang relevan karena memberikan gambaran nyata tentang problematika hukum yang timbul serta implikasi tanggung jawab Notaris ketika SKMHT yang dibuatnya dinyatakan batal. Berdasarkan uraian di atas, penelitian tentang "TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH WARISAN

YANG DINYATAKAN BATAL OLEH PENGADILAN: (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 663/Pdt.G/2019/PN Mdn)" menjadi sangat relevan dan memiliki kontribusi signifikan bagi pengembangan ilmu hukum kenotariatan serta praktik hukum di Indonesia, khususnya dalam aspek pertanggungjawaban profesional Notaris..

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan, maka rumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan prinsip kehati-hatian oleh Notaris dalam pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap tanah warisan yang belum dibagi?
2. Bagaimana tanggung jawab Notaris dalam hal SKMHT yang dibuatnya dan dinyatakan batal atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat oleh pengadilan?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan mengkaji implementasi prinsip kehati-hatian oleh Notaris dalam pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap tanah warisan yang belum dibagi berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris dan Undang-Undang Hak Tanggungan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab Notaris dalam hal SKMHT yang dibuatnya dan dinyatakan batal atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat oleh pengadilan.

D. Kebaharuan Penelitian

Dalam rangka memberikan pembuktian mengenai orisinalitas penelitian ini, dan untuk menghindari plagiasi dan duplikasi terhadap sebuah tema dengan fokus kajian yang sama. Maka dilakukan pencarian terhadap studi-studi terdahulu untuk menentukan orisinalitas studi dilakukan dengan cara melakukan penelusuran dan perbandingan terhadap hasil-hasil studi terdahulu baik berupa Tesis, artikel maupun artikel jurnal dengan kajian yang relevan dengan penulisan penelitian ini, kemudian dapat dihimpun sebagai perbandingan atas kajian-kajian sebelumnya.

Pertama, Risma Selinda, dalam penelitian berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) di PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda)”, meneliti bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur diwujudkan melalui keabsahan proses pembuatan akta notaris, khususnya Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Penelitian ini menegaskan bahwa peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau notaris menjadi sangat penting dalam memastikan sahnyanya pengikatan jaminan utang, karena akta yang dibuat memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan menjadi dasar hukum pelaksanaan hak tanggungan apabila terjadi wanprestasi debitur. Dengan metode yuridis-sosiologis, penelitian ini menemukan bahwa ketidaksesuaian masa berlaku SKMHT, penyalahgunaan kewenangan, serta kurangnya kehati-hatian PPAT dalam verifikasi identitas pihak sering menjadi penyebab sengketa dan pembatalan akta. Hasil ini relevan dengan penerapan prinsip kehati-hatian notaris dalam

pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan atas tanah warisan yang belum dibagi, sebab dalam konteks tersebut notaris wajib meneliti status kepemilikan objek jaminan, keabsahan para ahli waris sebagai pihak pemberi kuasa, serta memastikan tidak adanya potensi sengketa internal yang dapat membatalkan akta di kemudian hari.⁶

Kedua, Zanuba Arifa Khafsof Z.M. dan Ahmad Sudiro, dalam penelitian berjudul “Penerapan Prinsip Kehati-hatian sebagai Perlindungan Hukum Preventif dalam Pembuatan Akta Autentik Notaris” (Jurnal Review UNES, Vol. 6 No. 2, Desember 2023), mengkaji secara mendalam bagaimana prinsip kehati-hatian berfungsi sebagai instrumen perlindungan hukum preventif bagi notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hasil kajiannya menunjukkan bahwa prinsip kehati-hatian merupakan prinsip fundamental yang, meskipun tidak secara eksplisit diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), memiliki peran vital dalam mencegah timbulnya permasalahan hukum seperti pemalsuan identitas, surat keterangan palsu, dan penyalahgunaan data oleh para pihak, sehingga ketiadaan pengaturan tegas dalam UUJN menyebabkan ruang rawan bagi notaris untuk terjerat tindak pidana karena kelalaian administratif, terutama apabila akta yang dibuat kemudian terbukti cacat formil atau materiil. Dengan berpedoman pada Pasal 50 KUHP, penulis menekankan bahwa tindakan notaris yang dilaksanakan berdasarkan

⁶ Risma Salinda, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Di PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda)" (Tesis, Universitas Islam Sultan Agung, 2025), hlm. 1-6, 47-83.

peraturan perundang-undangan tidak dapat dipidana, asalkan seluruh prosedur hukum dilaksanakan dengan teliti dan hati-hati.⁷

Ketiga, Listiana Nur Azizah, dalam tesis berjudul “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam Pemenuhan Pemberian Hak Tanggungan pada Bank Perekonomian Rakyat Badan Kredit Kecamatan Jepara Perseroda” (Universitas Islam Sultan Agung, 2025), mengkaji secara yuridis-sosiologis peran PPAT dalam memastikan keabsahan SKMHT. Hasil penelitiannya menegaskan bahwa PPAT memiliki tanggung jawab penting dalam memverifikasi status hukum objek jaminan agar tidak terjadi sengketa. Kendala yang sering muncul adalah status tanah yang masih dalam sengketa warisan atau belum dilakukan pembagian ahli waris, yang dapat menghambat proses pemberian hak tanggungan. Oleh sebab itu, notaris wajib melakukan klarifikasi mendalam terhadap dokumen kepemilikan dan status ahli waris sebelum membuat akta.⁸

Keempat, Ali Munib, Suratman, dan Diyan Isnaeni, dalam penelitian berjudul “Tanggung Jawab Notaris terhadap Pembatalan Akta atas Terjadinya Tindakan Pemalsuan oleh Notaris” (Jurnal USM Law Review, Vol. 7 No. 3, 2024), membahas bentuk tanggung jawab hukum notaris apabila akta yang

⁷ Zanuba Arifa Khafsof ZM dan Amad Sudiro, "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Sebagai Perlindungan Hukum Preventif Dalam Pembuatan Akta Autentik Notaris," *Unes Law Review* Vol. 6, No. 2 (2023), hlm. 4322-4324.

⁸ Listiana Nur Azizah, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemenuhan Pemberian Hak Tanggungan Pada Bank Perekonomian Rakyat Badan Kredit Kecamatan Jepara Perseroda” (Thesis, Universitas Islam Sultan Agung, 2025), hlm. 1-10.

dibuat terbukti mengandung unsur pemalsuan atau ketidakbenaran materiil. Penelitian ini menyoroti bahwa pelanggaran kehati-hatian oleh notaris tidak hanya berdampak pada aspek etik, tetapi juga dapat berimplikasi pada sanksi pidana sebagaimana diatur dalam KUHP dan Undang-Undang Jabatan Notaris. Oleh sebab itu, penerapan prinsip kehati-hatian menjadi mekanisme preventif yang melindungi notaris dari risiko pidana maupun pembatalan akta.⁹

Kelima, Widya Agnes Hamid, Sutiarnoto, dan Jelly Leviza, dalam artikel “Pembatalan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan pada Putusan Nomor 663/Pdt.G/2019/PN.MDN” (*Jurnal Media Akademik*, Vol. 2 No. 1, Januari 2024), menganalisis kasus konkret pembatalan SKMHT karena objek jaminan berupa tanah warisan yang belum dibagi. Putusan pengadilan menyatakan bahwa SKMHT, APHT, dan sertifikat hak tanggungan batal demi hukum karena tidak terpenuhi syarat subjektif sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata. Penelitian ini menjadi bukti empiris penting bagi penerapan prinsip kehati-hatian notaris, karena menunjukkan bahwa pembuatan SKMHT tanpa kehadiran seluruh ahli waris berakibat hukum fatal. Dengan demikian, notaris harus memastikan adanya persetujuan kolektif dari seluruh pihak ahli waris agar akta tidak cacat formil dan tidak kehilangan kekuatan mengikat.¹⁰

⁹ Ali Munib, et. al., "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembatalan Akta Atas Terjadinya Tindakan Pemalsuan Oleh Notaris," *Jurnal USM Law Review* Vol. 7, No. 3 (2024), hlm. 1241-125.

¹⁰ Widya Agnes Hamid, et. al., "Pembatalan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Pada Putusan Nomor 663/Pdt.G/2019/PN.Mdn," *Jurnal Media Akademik (JMA)* Vol. 2, No. 1 (2024), hlm. 554-578.

Berbagai penelitian yang telah peneliti telusuri dan pahami di atas memiliki persamaan dan perbedaan dengan penelitian ini, yang peneliti rangkum dalam table sebagai berikut:

No.	Judul Penelitian	Penulis	Perbedaan dengan Penelitian
1.	Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) di PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda).	Risma Selinda	Perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian ini terletak pada subjek dan fokus permasalahan hukum yang dikaji. Penelitian terdahulu mengkaji subjek kreditur sebagai penerima hak tanggungan dengan fokus pada perlindungan hukum bagi kreditur akibat pembatalan APHT dan SKMHT yang disebabkan ketidaksesuaian masa berlaku dan penyalahgunaan kewenangan PPAT, sedangkan penelitian ini mengkaji subjek Notaris sebagai pembuat akta dengan fokus pada tanggung jawab Notaris dalam hal SKMHT yang dibuatnya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat oleh Pengadilan dan pelaksanaan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan SKMHT terhadap tanah warisan yang belum dibagi berdasarkan analisis Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 663/Pdt.G/2019/PN Mdn.

2.	Penerapan Prinsip Kehatian sebagai Perlindungan Hukum Preventif dalam Pembuatan Akta Autentik Notaris.	Zanuba Arifa Khafsof Z.M. dan Ahmad Sudiro	Perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian ini terletak pada ruang lingkup kajian dan konteks objek penelitian. Penelitian terdahulu mengkaji prinsip kehati-hatian secara umum dalam pembuatan akta autentik sebagai perlindungan hukum preventif bagi Notaris dengan permasalahan ketiadaan pengaturan tegas dalam UUJN, sedangkan penelitian ini mengkaji secara khusus tanggung jawab Notaris dalam hal SKMHT yang dibuatnya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat oleh Pengadilan dan pelaksanaan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan SKMHT yang objek jaminannya berupa tanah warisan yang belum dibagi dengan menganalisis putusan pengadilan konkret (Putusan Nomor 663/Pdt.G/2019/PN Mdn) untuk mengidentifikasi bentuk tanggung jawab hukum Notaris atas pelanggaran prinsip kehati-hatian tersebut.
3.	Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah	Listiana Nur	Perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian ini

	(PPAT) terhadap Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam Pemenuhan Pemberian Hak Tanggungan pada Bank Perekonomian Rakyat Badan Kredit Kecamatan Jepara Perseroda.	Azizah	terletak pada subjek pejabat, pendekatan penelitian, dan permasalahan hukum yang dikaji. Penelitian terdahulu mengkaji subjek PPAT dengan lokus penelitian di Bank Perekonomian Rakyat Badan Kredit Kecamatan Jepara dengan permasalahan hukum mengenai tanggung jawab PPAT dalam memverifikasi status hukum objek jaminan dan kendala tanah yang masih dalam sengketa warisan, sedangkan penelitian ini mengkaji subjek Notaris dengan permasalahan hukum mengenai tanggung jawab Notaris dalam hal SKMHT yang dibuatnya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat oleh Pengadilan dan pelaksanaan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan SKMHT terhadap tanah warisan yang belum dibagi berdasarkan studi putusan pengadilan (Putusan Nomor 663/Pdt.G/2019/PN Mdn) secara normatif tanpa terikat pada lokus institusi perbankan tertentu.
4.	Tanggung Jawab Notaris terhadap Pembatalan Akta	Ali Munib, Suratman,	Perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian ini

	atas Terjadinya Tindakan Pemalsuan oleh Notaris.	dan Diyan Isnaeni	terletak pada sebab pembatalan akta dan permasalahan hukum yang dikaji. Penelitian terdahulu mengkaji tanggung jawab Notaris terhadap pembatalan akta yang disebabkan oleh tindakan pemalsuan atau ketidakbenaran materiil dengan implikasi sanksi pidana berdasarkan KUHP dan UUJN, sedangkan penelitian ini mengkaji tanggung jawab Notaris dalam hal SKMHT yang dibuatnya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat oleh Pengadilan yang disebabkan oleh pelanggaran prinsip kehati-hatian dalam memverifikasi kewenangan pemberi hak tanggungan dan persetujuan seluruh ahli waris atas tanah warisan yang belum dibagi, bukan tindakan pemalsuan, serta mengkaji implementasi prinsip kehati-hatian yang seharusnya diterapkan Notaris dalam konteks objek jaminan berupa harta warisan yang belum terbagi.
5.	Pembatalan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan pada Putusan	Widya Agnes Hamid,	Perbedaan antara penelitian terdahulu dengan penelitian ini terletak pada fokus kajian dan

	Nomor 663/Pdt.G/2019/PN.MDN.	Sutiarnoto, dan Jelly Leviza	ruang lingkup permasalahan hukum. Penelitian terdahulu menggunakan pendekatan kasus dengan fokus analisis pada pembatalan SKMHT karena cacat syarat subjektif (sepakat dan cakap) sesuai Pasal 1320 KUH Perdata dalam Putusan Nomor 663/Pdt.G/2019/PN.MDN, sedangkan penelitian ini menggunakan pendekatan normatif-yuridis dengan mengkaji secara komprehensif tanggung jawab Notaris dalam hal SKMHT yang dibuatnya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat oleh Pengadilan dan pelaksanaan prinsip kehati-hatian Notaris dalam pembuatan SKMHT terhadap tanah warisan yang belum dibagi, termasuk bentuk-bentuk pertanggungjawaban hukum Notaris (perdata, administratif, dan pidana) atas pelanggaran prinsip kehati-hatian tersebut, tidak hanya terbatas pada analisis unsur-unsur pembatalan perjanjian semata.
--	---	---	---

Dari uraian keaslian penelitian yang telah dipaparkan, dapat disimpulkan bahwa fokus penelitian yang dilakukan oleh peneliti berbeda dengan fokus

penelitian terdahulu yang peneliti tuangkan dalam orisinalitas penelitian. Fokus penelitian ini ialah untuk mengkaji dan menganalisis tanggung jawab Notaris dalam hal SKMHT yang dibuatnya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat oleh Pengadilan, serta untuk memahami pelaksanaan prinsip kehati-hatian Notaris dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap tanah warisan yang belum dibagi berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Penelitian ini menggunakan studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 663/Pdt.G/2019/PN Mdn sebagai dasar analisis mengenai implikasi pembatalan SKMHT terhadap tanggung jawab Notaris.

Penelitian ini secara spesifik berfokus pada analisis tanggung jawab hukum Notaris ketika SKMHT yang dibuatnya dinyatakan batal oleh Pengadilan, khususnya dalam konteks SKMHT atas tanah warisan yang belum dibagi. Penelitian-penelitian terdahulu yang memiliki kesamaan pada aspek pokok tanggung jawab Notaris, prinsip kehati-hatian, atau pembuatan SKMHT belum secara mendalam menganalisis konsekuensi hukum pembatalan SKMHT oleh Pengadilan terhadap pertanggungjawaban Notaris, terutama dalam kasus tanah warisan yang belum dibagi. Oleh karena itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam mengidentifikasi bentuk tanggung jawab hukum Notaris atas pembatalan SKMHT oleh Pengadilan serta langkah-langkah konkret

pelaksanaan prinsip kehati-hatian yang seharusnya diterapkan Notaris dalam pembuatan SKMHT terhadap tanah warisan yang belum dibagi, sehingga dapat mencegah terjadinya pembatalan akta dan menjamin kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat.

E. Landasan Teori Hukum

1. Teori Tanggung Jawab Hukum

Tanggung jawab dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) didefinisikan sebagai kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa sehingga dapat dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam perspektif hukum, tanggung jawab merupakan suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya, yang timbul sebagai akibat dari konsekuensi kebebasan seseorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral. Sehingga pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seseorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya.¹¹

Dalam hukum perdata, dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko, sehingga dikenal pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*).

¹¹ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien* (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2010), hlm. 48.

Prinsip dasar pertanggungjawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan yang merugikan orang lain. Sebaliknya, prinsip tanggung jawab risiko mengandung arti bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan membuktikan kesalahan, melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai risiko usahanya.¹²

Teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa jenis. Pertama, tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), di mana tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukannya akan mengakibatkan kerugian. Kedua, tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), yang didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur. Ketiga, tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), yang didasarkan pada perbuatan baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya, pelaku tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.¹³

¹² Ibid., hlm. 49.

¹³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 503.

Dalam konteks jabatan Notaris, tanggung jawab hukum menjadi aspek yang sangat krusial terutama dalam pembuatan akta-akta yang berkaitan dengan hak atas tanah seperti Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Ketika Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan atas tanah warisan dinyatakan batal oleh pengadilan, muncul pertanyaan mengenai bentuk dan dasar tanggung jawab Notaris dalam proses pembuatan akta tersebut. Tanggung jawab Notaris dapat dikategorikan berdasarkan ada tidaknya unsur kesalahan, kelalaian, atau kealpaan dalam menjalankan jabatannya, yang kemudian akan menentukan apakah Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata, administratif, maupun pidana atas pembatalan akta yang dibuatnya.

F. Tinjauan Pustaka

1. Notaris, Kewenangan Dan Tanggung Jawab Pembuatan Akta

Notaris adalah satu-satunya pejabat umum yang mempunyai hak dalam membuat akta autentik sebagai alat pembuktian yang sempurna. Notaris merupakan kepanjangan tangan Negara di mana Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Negara dalam rangka memberikan perlindungan hukum dalam bidang hukum privat kepada warga negara yang telah melimpahkan sebagian wewenangnya kepada Notaris untuk membuat

Akta Autentik. Oleh karena itu, dalam menjalankan tugasnya, Notaris wajib diposisikan sebagai pejabat umum yang mengemban tugas¹⁴.

Notaris sebagai pejabat umum diberi kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta autentik, termasuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) UUN, Notaris berwenang membuat akta autentik atas segala perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh regulasi atau dikehendaki para pihak, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, serta menerbitkan grosse, salinan dan kutipan akta, kecuali kewenangan tersebut diberikan kepada pejabat lain. Kewenangan lain Notaris meliputi: pengesahan tanda tangan dan penetapan kepastian tanggal surat di bawah tangan; pembukuan surat di bawah tangan; pembuatan salinan dari surat di bawah tangan; pengesahan fotokopi; pemberian penyuluhan hukum terkait pembuatan akta; pembuatan akta pertanahan; dan pembuatan akta risalah lelang.¹⁵ Namun demikian, dalam pelaksanaan kewenangan pembuatan SKMHT atas tanah warisan yang belum dibagi, Notaris menghadapi persoalan hukum kompleks terkait status kepemilikan yang masih bersifat kolektif di antara para ahli waris, sehingga menuntut penerapan prinsip kehati-hatian secara optimal untuk mencegah cacat hukum pada akta yang dibuat.

¹⁴Dody Radjasa Waluyo, *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum* (Jakarta: Media Notariat, 2001), hlm. 63.

¹⁵ Undang-undang (UU) Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2).

Sebagai konsekuensi dari kewenangan yang dimilikinya, Notaris memikul tanggung jawab yang besar atas setiap akta yang dibuatnya, baik secara perdata, pidana, maupun administratif. Tanggung jawab perdata Notaris diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum, di mana Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban dan ganti rugi apabila akta yang dibuatnya mengandung cacat hukum yang merugikan para pihak akibat kelalaian atau kesengajaan Notaris dalam menjalankan jabatannya. Adapun tanggung jawab administratif Notaris diatur dalam Pasal 85 UUJN yang menetapkan sanksi berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat apabila Notaris melanggar ketentuan dalam pelaksanaan jabatannya. Khusus dalam pembuatan SKMHT terhadap tanah warisan yang belum dibagi, tanggung jawab Notaris menjadi lebih kompleks mengingat status hukum objek jaminan yang masih dalam keadaan tidak terbagi, sehingga Notaris harus ekstra cermat dalam memverifikasi persetujuan seluruh ahli waris, memeriksa kelengkapan dokumen warisan, dan memastikan tidak ada sengketa waris yang sedang berlangsung, karena kelalaian dalam hal ini dapat mengakibatkan batalnya SKMHT dan berpotensi menimbulkan kerugian bagi kreditor pemegang hak tanggungan serta para pihak lainnya.¹⁶

2. Hak Tanggungan

¹⁶ Fikalya Anli, et. al., "Tanggung Jawab Notaris Dan PPAT Dalam Pembuatan APHT Berdasarkan SKMHT Pada Bank Mandiri Di Kabupaten Labuhan Batu," *Legalitas: Jurnal Hukum* Vol. 14, No. 2 (2022), hlm. 288-289.

Hak tanggungan merupakan lembaga jaminan atas tanah yang menggantikan kedudukan hipotek dan creditverband yang sebelumnya diatur dalam hukum tanah Barat dan Eropa. Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), pemerintah Indonesia memandang penting adanya lembaga jaminan hak atas tanah berupa hak tanggungan sebagai instrumen yang mendukung perkembangan lembaga perekonomian, khususnya lembaga perbankan dan lembaga perkoperasian yang meminjamkan uang dalam jumlah besar kepada nasabah, sehingga membutuhkan jaminan kebendaan dari peminjam sebagai bukti kesungguhannya untuk membayar kembali pinjaman tersebut. Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, hak tanggungan didefinisikan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.¹⁷

Landasan hukum pengaturan hak tanggungan di Indonesia didasarkan pada hierarki peraturan perundang-undangan yang mengatur secara menyeluruh tentang tanah dan jaminan. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang

¹⁷ H.M. Arba dan Diman Ade Mulada, *HUKUM HAK TANGGUNGAN: Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Di Atasnya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), hlm. 1-7.

termuat dalam Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043 menjadi dasar utama yang mengamankan pentingnya lembaga jaminan hak atas tanah, khususnya dalam Pasal 23, Pasal 33, Pasal 39, dan Pasal 51 yang mengatur bahwa hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak tanggungan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Sebagai pelaksanaan amanat UUPA tersebut, pemerintah kemudian membentuk Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya yang ditetapkan pada tanggal 9 April 1996 dan diundangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42 serta Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632. Peraturan pelaksana lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta ketentuan mengenai pembentukan peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 dan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019.¹⁸

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya, hak tanggungan

¹⁸ Ibid., hlm. 8-17.

menganut beberapa asas fundamental yang menjadi landasan pelaksanaannya. Asas-asas tersebut meliputi asas publisitas yang mensyaratkan pendaftaran hak tanggungan pada Kantor Pertanahan agar dapat diketahui oleh pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum, asas spesialisitas yang mengharuskan objek hak tanggungan disebutkan secara jelas dan terperinci mengenai jenis hak atas tanah, letak, luas, dan batas-batasnya, asas tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaar*) yang menetapkan bahwa hak tanggungan membebani secara utuh objek jaminan dan tidak dapat dibagi-bagi meskipun utang telah dibayar sebagian kecuali diperjanjikan lain, asas *droit de suite* yang memberikan hak kepada kreditor untuk tetap mengikuti objek hak tanggungan dalam tangan siapapun objek tersebut berada, serta asas *droit de preference* yang memberikan kedudukan diutamakan (preferen) kepada kreditor pemegang hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek hak tanggungan.¹⁹

Subjek hak tanggungan terdiri dari dua pihak utama yaitu pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan adalah pihak yang menyerahkan tanahnya sebagai jaminan utang, yang dapat berupa perorangan atau badan hukum yang memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Pihak pemberi hak tanggungan haruslah pemegang hak atas tanah yang sah dan berwenang untuk mengalihkan atau membebani haknya, baik seluruhnya maupun sebagian. Di sisi lain, pemegang hak tanggungan

¹⁹ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pres, 2004), hlm. 102-103.

adalah kreditur atau pihak yang memberikan pinjaman uang kepada debitur, yang dapat berupa bank, lembaga keuangan non-bank, maupun perorangan yang berkedudukan sebagai penerima jaminan.²⁰

Objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan. Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek hak tanggungan meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Selain hak atas tanah, objek hak tanggungan juga dapat meliputi benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut, seperti bangunan, tanaman, dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan.²¹

Setelah memahami subjek dan objek hak tanggungan, proses pembebanan hak tanggungan dalam praktiknya sering kali menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai tahapan awal sebelum pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). SKMHT merupakan surat kuasa yang diberikan pemberi hak tanggungan kepada kreditor untuk membebankan hak tanggungan atas objek hak tanggungan yang dimilikinya. Pembebanan hak tanggungan melalui SKMHT harus memenuhi persyaratan dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang mensyaratkan bahwa SKMHT wajib dibuat

²⁰ Ibid., hlm. 103-104.

²¹ Ibid., hlm. 143-146.

dengan notaris atau Akta PPAT. SKMHT bersifat sementara dan harus ditindaklanjuti dengan pembuatan APHT dalam jangka waktu yang telah ditentukan, sehingga SKMHT merupakan instrumen penting dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi kreditor selama proses pembebanan hak tanggungan masih berlangsung.²²

3. Prinsip Kehati-hatian

Prinsip kehati-hatian berasal dari kata "*prudent*" yang dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia memiliki makna yang sama dengan waspada. Kehati-hatian memiliki keterkaitan erat dengan ketelitian, kecermatan, kesaksamaan, serta fungsi pengawasan, dan pada dasarnya juga bermakna bijaksana.²³ Prinsip kehati-hatian merupakan suatu prinsip yang menyatakan bahwa Notaris dalam menjalankan kewenangannya harus menerapkan prinsip tersebut untuk melindungi kepentingan masyarakat yang dipercayakan kepadanya. Penerapan prinsip kehati-hatian bertujuan agar Notaris beritikad baik dalam menjalankan kewenangannya, sehingga diharapkan dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap Notaris dan masyarakat tidak ragu untuk menggunakan jasa Notaris.²⁴

Dalam menjalankan jabatannya, Notaris perlu menerapkan prinsip kehati-hatian terutama dalam pembuatan Akta Autentik. Apabila terdapat keraguan dalam suatu keterangan yang diberikan oleh para pihak, seorang

²² H.M. Arba dan Diman Ade Mulada, *op. cit.*, hlm. 86-90.

²³ Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 27.

²⁴ Aaron Pietter, "Efektivitas Alat Bukti Dalam Pembuktian Suatu Perjanjian Lisan," *Lex Patrimonium* Vol. 1, No. 1 (2022), hlm. 12.

Notaris berhak dan berkewajiban untuk mengeksplorasi informasi lebih dalam lagi karena Notaris hanya mendapatkan bukti formil. Ketika mendapatkan suatu perjanjian yang dapat merugikan salah satu pihak, maka informasi tersebut perlu ditelusuri kembali agar pembuatan akta menjadi sempurna. Undang-Undang Jabatan Notaris yang berlaku saat ini belum mengatur secara rinci tentang penerapan prinsip kehati-hatian oleh Notaris, sehingga timbul permasalahan hukum akibat Notaris yang kurang berhati-hati dan teliti dalam proses pembuatan Akta Autentik dan dapat terjerat tindak pidana keterangan palsu dan surat palsu yang dilakukan kliennya.²⁵

Pentingnya bagi Notaris untuk melakukan peninjauan kembali setiap akta yang dibuatnya sehingga dapat menerapkan prinsip kehati-hatian dalam kewenangannya. Bentuk-bentuk penerapan prinsip kehati-hatian yang seharusnya dilakukan Notaris meliputi: melakukan pengenalan kepada penghadap berdasarkan identitas yang ditunjukkan; melakukan tanya-jawab dan mencermati kehendak para pihak; memeriksa dengan teliti dan hati-hati bukti surat yang berkenaan dengan kehendak para pihak; memberikan saran dan membuat kerangka akta untuk memenuhi kehendak para pihak; serta memenuhi segala teknik dan syarat pembuatan akta Notaris seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan serta pemberkasan untuk minuta. Notaris harus berpedoman pada prinsip tidak melampaui

²⁵ Fikri Ariesta Rahman, "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap," *Lex Renaissance* Vol. 2, No. 3 (2018), hlm. 431.

batas kewenangan, prinsip mengenal klien, dan mengidentifikasi dokumen berupa penulisan, isi, serta legalitas.²⁶

Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar, yang berarti akta yang dibuat harus memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak-pihak yang berkepentingan. Notaris juga dituntut menghasilkan akta yang bermutu, yakni akta yang sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak-pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya, serta harus menjelaskan kepada para pihak akan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya. Meskipun bukan tugas Notaris untuk memastikan kebenaran materiil dari data yang diajukan penghadap, namun Notaris tidak boleh mengabaikan tindakan kehati-hatian untuk menghindari kelalaian.²⁷ Agar Notaris dan para pihak terhindar dari segala risiko baik berupa sanksi maupun pembatalan Akta Autentik, maka dalam proses pembuatan akta harus melaksanakan prinsip kehati-hatian dengan cara lebih teliti dan memiliki itikad baik serta mematuhi ketentuan hukum yang berlaku dan berlandaskan pada moral dan etika, sehingga menghasilkan akta yang berdampak positif dan diakui memiliki kekuatan bukti sempurna.²⁸

G. Metode Penelitian

1. Tipologi Penelitian

²⁶ Ibid., hlm. 429.

²⁷ Aldhi Rahmadi Muhammad dan Habib Adjie, "Penerapan Asas Kehati-Hatian Notaris Dalam Pembuatan Akta Autentik Untuk Meminimalisir Terjadinya Keterangan Palsu Hak Waris Sesuai Dengan Kewenangannya," *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik* Vol. 5, No. 5 (2025), hlm. 4132-4133.

²⁸ Hartanti Silihandari dan Nisya Rifiani, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris* (Yogyakarta: Dunia Cerdas, 2013), hlm. 12.

Penelitian ini menggunakan penelitian normatif yuridis, yakni penelitian yang dilakukan dengan cara menelaah serta menganalisis teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan erat dengan penelitian ini. Penelitian ini dikenal pula dengan dengan penelitian kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan tiga macam pendekatan penelitian yaitu pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan konseptual (conceptual approach), dan pendekatan kasus (case approach). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah dan menganalisis peraturan perundang-undangan yang mengatur kewenangan dan tanggung jawab notaris serta ketentuan mengenai hak tanggungan atas tanah warisan, meliputi Undang-Undang yang berhubungan dengan penelitian. Pendekatan konseptual digunakan untuk menganalisis konsep-konsep dan doktrin hukum yang relevan seperti konsep tanggung jawab hukum, prinsip kehati-hatian, serta kedudukan harta warisan yang belum terbagi berdasarkan pandangan dan doktrin para ahli hukum. Pendekatan kasus digunakan dengan menjadikan putusan pengadilan yang membatalkan SKMHT atas tanah warisan sebagai objek analisis utama untuk memahami implikasi yang timbul akibat pembatalan putusan pengadilan terhadap tanggung jawab notaris.

Kombinasi ketiga pendekatan ini bertujuan untuk menjelaskan dan menghubungkan kerangka hukum normatif dengan praktik hukum dalam kasus konkret, menguji bekerjanya hukum formal, serta menganalisis secara komprehensif tanggung jawab notaris dalam pembuatan SKMHT atas tanah warisan yang dinyatakan batal oleh pengadilan.

3. Objek Penelitian

Objek penelitian pada penelitian ini adalah kasus putusan mengenai pembatalan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) atas tanah warisan yang belum dibagi dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 663/Pdt.G/2019/PN Mdn.

4. Bahan Hukum Penelitian

Dalam penelitian ini, sumber bahan hukum terbagi atas tiga macam, yaitu:

- a. Sumber bahan hukum primer;
 - 1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
 - 2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
 - 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

- 5) Kode Etik Notaris.
- 6) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Sumber bahan hukum sekunder;
 - 1) Bahan bacaan ilmiah yang relevan dengan topik penelitian
 - 2) Wawancara
- c. Sumber bahan hukum tersier;
 - 1) KBBI
 - 2) Ensiklopedia
 - 3) Bibliografi

5. Teknik Pengumpulan Data

Untuk dapat mengumpulkan data-data yang diperlukan maka peneliti harus menggunakan alat pengumpul data. Terdapat tiga cara yang digunakan peneliti dalam memperoleh data pada penelitian ini, yaitu;

- a. Studi Kepustakaan: Penelaahan sistematis terhadap peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal ilmiah, dan publikasi hukum lainnya yang berkaitan dengan tanggung jawab Notaris, hak tanggungan, hukum waris, dan praktik kenotariatan.
- b. Dokumentasi: Pengumpulan dokumen-dokumen hukum seperti putusan pengadilan terkait pembatalan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, akta-akta notaris, sertipikat hak tanggungan, dan dokumen resmi lainnya yang berkaitan dengan kasus pembatalan akta atas tanah warisan.

- c. Wawancara dengan Ahli: Untuk melengkapi bahan hukum yang ada, dilakukan wawancara dengan ahli hukum kenotariatan, hukum agraria, hukum waris, dan regulator terkait untuk mendapatkan perspektif yang lebih komprehensif.

6. Teknik Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode analisis data yang dikemukakan oleh Peter Mahmud Marzuki karena metode ini secara khusus dirancang untuk penelitian hukum normatif dan mampu memberikan jawaban argumentatif terhadap isu hukum yang dihadapi. Analisis dilakukan melalui empat langkah sistematis. Adapun tahapan analisis yang dilakukan adalah sebagai berikut:

- a. Identifikasi fakta hukum, yaitu memilah dan mengumpulkan fakta-fakta relevan terkait pembatalan SKMHT atas tanah warisan oleh pengadilan serta peran notaris dalam pembuatan akta tersebut, sambil mengeliminasi informasi yang tidak relevan dengan fokus penelitian
- b. Pengumpulan bahan hukum, yaitu menginventarisasi dan menyistematiskan bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan), bahan hukum sekunder (buku, jurnal, dan pendapat ahli), serta bahan hukum tersier (kamus hukum dan ensiklopedia) yang relevan dengan permasalahan penelitian.
- c. Telaah isu hukum, yaitu menganalisis bahan hukum yang telah dikumpulkan dengan menggunakan teknik interpretasi hukum (gramatikal, sistematis, historis, dan teleologis), sinkronisasi hukum,

dan penalaran hukum berbasis teori kewenangan dan teori tanggung jawab hukum.

- d. Penarikan kesimpulan, yaitu mengkonstruksi argumentasi hukum yang menjawab permasalahan penelitian secara preskriptif, memberikan penilaian hukum mengenai tanggung jawab notaris, serta merumuskan rekomendasi yang seharusnya dilakukan.

H. Sistematika dan Kerangka Tesis

Sistematika penelitian hasil penelitian ini akan disusun oleh peneliti sebagai berikut:

Bab pertama, yaitu pendahuluan yang memuat uraian latar belakang masalah mengenai urgensi penerapan prinsip kehati-hatian oleh Notaris dalam pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap tanah warisan yang belum dibagi serta tanggung jawab hukum Notaris atas pelanggaran prinsip tersebut dengan mengacu kepada peraturan yang berlaku di Indonesia, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, orisinalitas penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika pembahasan. Urgensi dari bab ini adalah untuk memberikan gambaran awal mengenai penelitian yang akan dilakukan.

Bab Kedua, yaitu bagian dari penulisan yang berisi teori hukum dan tinjauan Pustaka. Pada Bab ini terdiri dari Teori Tanggung Jawab Hukum, dan tinjauan umum mengenai Notaris, Hak Tanggungan dan Prinsip Kehati-hatian, serta konsep harta warisan dan perlindungan hak ahli waris dalam perspektif hukum islam.

Bab Ketiga, yaitu bagian dari penulisan yang berisi hasil penelitian dan juga pembahasan. Pada Bab ini akan dibahas secara rinci terkait dengan jawaban atas rumusan masalah yang ada, yaitu:

1. Untuk mengkaji implementasi prinsip kehati-hatian oleh Notaris dalam pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap tanah warisan yang belum dibagi berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris dan Undang-Undang Hak Tanggungan.
2. Untuk menganalisis tanggung jawab Notaris dalam hal SKMHT yang dibuatnya dan dinyatakan batal atau setidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat oleh pengadilan.

Bab Keempat, yaitu bagian dari penulisan sebagai penutup yang terdiri dari kesimpulan yang berasal dari hasil penelitian dan saran.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG NOTARIS, HAK TANGGUNGAN, DAN PRINSIP KEHATI-HATIAN

A. Konsep Kedudukan Dan Tanggung Jawab Hukum Notaris Dalam Pembuatan Akta Autentik

1. Pengertian Notaris dan Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Umum

Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris 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.²⁹ Keberadaan Notaris sebagai pejabat umum yang secara langsung diangkat oleh pemerintah untuk menciptakan rekaman legal yang jelas dan terverifikasi dengan kekuatan pembuktian tertentu untuk rujukan dalam penyelesaian sengketa atau masalah hukum di masa mendatang dengan mematuhi kode etik dan standar profesional yang ketat dan bertanggung jawab atas segala yang timbul setelahnya.³⁰

Kedudukan notaris sebagai pejabat umum membawa konsekuensi bahwa notaris bertindak atas nama negara dalam memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat, namun di sisi lain notaris juga merupakan

²⁹ Suprayitno dan Tony, *Jabatan Notaris Di Indonesia: Pengangkatan, Pelaksanaan Jabatan, Kewenangan, Larangan, Pengawasan, Pembinaan Dan Perlindungan Terhadap Notaris* (Medan: Merdeka Kreasi, 2025), hlm. 17.

³⁰ Ibid., hlm. 20.

profesi yang mandiri dan tidak berada dalam hubungan atasan-bawahan dengan instansi pemerintah manapun. Dualisme karakter notaris inilah yang menjadikan jabatan notaris unik dibandingkan profesi hukum lainnya: notaris terikat pada ketentuan hukum publik dalam menjalankan tugasnya, tetapi hubungan antara notaris dengan kliennya bersifat keperdataan. Keunikan kedudukan ini sekaligus menjadi alasan mengapa standar tanggung jawab yang dibebankan kepada notaris jauh lebih tinggi dibandingkan profesi hukum lainnya seperti advokat atau konsultan hukum.³¹

2. Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta Autentik

Kewenangan Notaris diatur secara khusus dalam Pasal 15 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris: ³²

- a. Ayat (1) “Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.

³¹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris* (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm 13-15.

³² Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Pasal 15 Ayat (1), Ayat (2) dan Ayat (3).

- b. Ayat (2) “Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula: (a) mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; (b) membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus; (c) membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan; (d) melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya; (e) memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta; (f) membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau (g) membuat Akta risalah lelang.
- c. Ayat (3) “Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundangundangan.”

Selain kewenangan utama tersebut, Pasal 15 ayat (2) UUJN juga memberikan kewenangan tambahan kepada notaris, di antaranya mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan, membukukan surat di bawah tangan, membuat kopi dari asli surat di bawah tangan, melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya, serta memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Bahwa sehubungan dengan luasnya kewenangan notaris ini harus diimbangi dengan pemahaman yang mendalam tentang batas-batas kewenangan tersebut, karena notaris yang bertindak melampaui

kewenangannya tidak hanya membuat aktanya cacat hukum, tetapi juga berpotensi menanggung pertanggungjawaban pribadi atas kerugian yang ditimbulkan.³³

3. Akta Autentik: Pengertian, Syarat, Dan Kekuatan Pembuktian

Akta Autentik adalah akta atau dokumen hukum yang dibuat dan diresmikan (*Verleden*) oleh atau dan dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk membuatnya, di tempat di mana akta itu dibuat, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 dan 1870 KUHPerdara. Hal ini membuktikan bahwa untuk membuat akta autentik seseorang harus mempunyai kedudukan sebagai pejabat umum, seorang Advokat adalah seorang ahli hukum akan tetapi tidak berwenang membuat akta autentik sehingga walaupun seseorang itu ahli hukum dia tidak semerta-merta dapat disebut sebagai pejabat umum.³⁴

Berdasarkan definisi Akta Autentik tersebut maka dapat dilihat beberapa syarat kapan suatu akta dapat disebut sebagai akta autentik, yakni: (a) Bahwa akta itu dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum, (b) Bahwa akta itu dibuat oleh atau dan dihadapan pejabat umum, (c) Bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya di tempat di mana akta itu dibuat.³⁵

³³ Nawaaf Abdullah dan Munsyarif Abdul Chalim, "Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik," *Jurnal Akta* Vol. 4, No. 4 (2017), hlm. 658-659.

³⁴ Suprayitno dan Tony, *op. cit.*, hlm. 22.

³⁵ Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, Cetakan Keempat (Bandung: Refika Aditama, 2018), hlm 14-18.

Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijs*) sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1870 KUHPerdara. Kekuatan pembuktian ini bersifat mengikat dan mutlak, sehingga pada saat terjadi perselisihan atau persengketaan, para pihak wajib tunduk pada apa yang tertuang di dalamnya, karena akta autentik berfungsi sebagai alat pengikatan yang sah bagi semua pihak yang telah mengikatkan diri. Lebih jauh, seluruh pihak yang terlibat dalam proses hukum baik advokat, penyidik, penuntut umum, maupun hakim berkewajiban untuk mengakui akta autentik sebagai alat bukti yang sah dan tidak perlu diragukan kebenarannya, hingga terbukti sebaliknya melalui proses hukum yang berlaku. Hal ini berarti akta autentik berdiri sendiri sebagai alat bukti yang mandiri (*zelfstandig bewijsmiddel*), tanpa memerlukan dukungan alat bukti lain maupun keterangan pihak manapun, demi menjamin kepastian hukum dalam setiap transaksi yang dilakukan oleh anggota masyarakat.³⁶

Kondisi ini berbeda secara fundamental dengan akta atau surat di bawah tangan yang tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Akta di bawah tangan hanya diakui sebagai alat bukti apabila tidak disangkal oleh para pihak yang mengikatkan diri di dalamnya, sehingga ia hanya berkedudukan sebagai permulaan alat bukti tertulis (*begin van schriftelijk bewijs*) yang masih memerlukan dukungan alat bukti lain untuk dapat diterima secara penuh dalam proses pembuktian di pengadilan. Dengan demikian, perbedaan mendasar antara keduanya terletak pada ada

³⁶ Suprayitno dan Tony, *op. cit.*, hlm. 22-23.

atau tidaknya otoritas pejabat umum dalam proses pembuatannya, yang secara langsung menentukan derajat kekuatan pembuktian yang dimiliki oleh suatu akta dalam ranah hukum.³⁷

4. Kewajiban dan Larangan Notaris dalam Menjalankan Jabatan

Dalam menjalankan jabatannya, notaris terikat pada sejumlah kewajiban yang diatur dalam Pasal 16 UUN. Kewajiban-kewajiban tersebut antara lain bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, membacakan akta di hadapan para penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit dua orang saksi, serta memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan undang-undang kepada setiap orang yang membutuhkannya. Kewajiban-kewajiban ini bukan sekadar formalitas prosedural, melainkan merupakan perwujudan nyata dari tanggung jawab notaris sebagai pejabat publik yang mengemban kepercayaan masyarakat.³⁸

Di sisi lain, Pasal 17 UUN juga menetapkan sejumlah larangan yang tidak boleh dilanggar oleh notaris, di antaranya larangan menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya, meninggalkan wilayah jabatan lebih dari tujuh hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah, serta merangkap jabatan sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau jabatan lain yang dilarang undang-undang.³⁹ Larangan-larangan tersebut dirancang

³⁷ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta* (Bandung: Mandar Maju, 2011), hlm. 30-35.

³⁸ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 16

³⁹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 17

untuk menjaga independensi dan integritas notaris dalam menjalankan tugasnya, karena konflik kepentingan yang timbul dari perangkapan jabatan dapat mengancam objektivitas dan netralitas notaris dalam membuat akta. Pelanggaran terhadap larangan-larangan ini dapat berujung pada penjatuhan sanksi administratif oleh Majelis Pengawas Notaris.⁴⁰

5. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembuatan Akta

Pasal 65 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris sehingga dapat disimpulkan bahwa Notaris bertanggung jawab terhadap akta autentik yang dibuatnya dalam kondisi apapun. Tanggung jawab hukum notaris mencakup berbagai dimensi, mulai dari kewajiban perdata untuk memastikan akta yang dibuatnya mencerminkan dengan jelas dan akurat kehendak para pihak, hingga kewajiban administratif yang meliputi pencatatan dan penyimpanan dokumen secara benar dan aman. Kewajiban pidana notaris juga mencakup tanggung jawab terhadap tindak pidana seperti pemalsuan akta atau penyalahgunaan kepercayaan.⁴¹

⁴⁰ Habib Adjie, *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cetakan Kelima (Bandung: Refika Aditama, 2017), hlm. 97-102.

⁴¹ Nindi Wulandari, "Tanggung Jawab Hukum Notaris Dalam Pembuatan Akta," *PUTAT: Jurnal Pelita Pendidikan, Hukum, Ekonomi Dan Teknologi* Vol. 1, No. 1 (2025), hlm. 23.

6. Mekanisme Pengawasan Notaris dan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak

Sistem pengawasan terhadap notaris di Indonesia dibangun secara berlapis melalui tiga tingkatan Majelis Pengawas yang masing-masing memiliki wilayah kerja dan kewenangan yang berbeda. Majelis Pengawas Daerah (MPD) bekerja di tingkat kabupaten/kota dengan kewenangan utama memeriksa laporan masyarakat dan memberikan izin pemeriksaan notaris oleh penyidik. Majelis Pengawas Wilayah (MPW) bekerja di tingkat provinsi dengan kewenangan memeriksa dan memutus banding atas putusan MPD. Sementara Majelis Pengawas Pusat (MPP) bekerja di tingkat nasional dengan kewenangan memeriksa banding atas putusan MPW serta memberikan sanksi pemberhentian sementara. Pembagian kewenangan yang terstruktur ini dimaksudkan untuk menciptakan mekanisme pengawasan yang efektif sekaligus memberikan jalur penyelesaian yang berjenjang bagi masyarakat yang merasa dirugikan oleh tindakan notaris.

Dari perspektif perlindungan hukum bagi para pihak, keberadaan sistem pengawasan yang berlapis ini pada dasarnya merupakan bentuk jaminan negara bahwa setiap orang yang berurusan dengan notaris akan mendapatkan pelayanan yang sesuai dengan standar hukum yang berlaku. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif yang bertujuan mencegah terjadinya sengketa dan perlindungan hukum represif yang bertujuan menyelesaikan sengketa yang telah terjadi. Dalam konteks jabatan notaris, sistem

pengawasan oleh Majelis Pengawas merupakan bentuk perlindungan preventif, sementara jalur gugatan perdata dan tuntutan pidana merupakan bentuk perlindungan represif yang tersedia bagi pihak yang telah dirugikan oleh tindakan notaris yang tidak profesional.⁴²

B. Konsep Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kebendaan Dan Syarat Keabsahan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

1. Pengertian Hak Tanggungan dan Kedudukan Hak Tanggungan dalam Sistem Hukum Jaminan Indonesia

Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut bendabenda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain. Untuk memberikan suatu kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan hukum, maka pembebanan jaminan Hak Tanggungan ini wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan, guna memenuhi unsur publisitas atas barang jaminan, dan mempermudah pihak ketiga mengontrol apabila terjadi pengalihan benda jaminan. Dalam proses pemberian kredit, sering terjadi bahwa pihak kreditur dirugikan ketika pihak debitur wanprestasi, sehingga diperlukan suatu aturan hukum dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan yang tertuang dalam suatu

⁴² Habib Adjie, *Majelis Pengawas Notaris Sebagai Pejabat Tata Usaha Negara* (Bandung: Refika Aditama, 2011), hlm. 44-49.

perjanjian kredit, yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak terkait, khususnya bagi pihak kreditur apabila debitur wanprestasi.⁴³

Dalam hierarki jaminan kebendaan, hak tanggungan menempati posisi yang sangat strategis karena memberikan hak preferensi kepada kreditur pemegang hak tanggungan untuk didahulukan dalam pelunasan piutangnya dibandingkan kreditur-kreditur lain apabila debitur wanprestasi. Adapun sifat preferen inilah yang menjadikan hak tanggungan sebagai instrumen jaminan yang paling banyak digunakan dalam praktik perbankan dan perkreditan di Indonesia, karena memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang kuat bagi kreditur. Di samping sifat preferen, hak tanggungan juga memiliki sifat *droit de suite*, yaitu hak tanggungan tetap mengikuti objeknya di tangan siapapun objek tersebut berada, sehingga meskipun tanah yang dijaminkan berpindah tangan kepada pihak ketiga, hak tanggungan atas tanah tersebut tidak hapus begitu saja.⁴⁴

2. Subjek Dan Objek Hak Tanggungan

Dalam Hak Tanggungan juga terdapat subjek hukum yang diatur dalam Pasal 8 dan 9 UUHT bahwa di dalam suatu perjanjian Hak Tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yakni pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang memiliki wenang untuk melakukan perbuatan hukum atas objek jaminan dan pemegang Hak tanggungan

⁴³ Risma Wati Sitompu, et. al., "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan," *Jurnal Rectum* Vol. 4, No. 1 (2022), hlm. 97.

⁴⁴ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Cetakan Kesebelas (Jakarta: Rajawali Press, 2014), hlm. 96-98.

sebagai pihak yang berkedudukan sebagai kreditur.⁴⁵ Sebagaimana dalam praktik hukum perbankan, dapat digambarkan bahwa pemberi Hak Tanggungan pada umumnya adalah debitur yang memperoleh fasilitas kredit dari lembaga keuangan dan pemegang Hak Tanggungan adalah kreditur pada umumnya.⁴⁶

Berdasarkan UUHT, objek yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah berserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam Pasal 4 UUHT tersebut dijelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan serta hak-hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan' milik pemegang hak atas tanah.⁴⁷ Oleh karena itu, hanya hak atas tanah yang memenuhi kriteria tersebut yang dapat menjadi objek Hak Tanggungan secara sah serta memberikan perlindungan hukum bagi kreditur.

Berdasarkan ketentuan UU No. 4 Tahun 1996, hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek hak tanggungan pada dasarnya meliputi Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan

⁴⁵ Lidya Dwi Putri, "Perlindungan Bank Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Dibatalkan Oleh Badan Pertanahan Nasional Akibat Putusan Pengadilan (Studi Kasus PT X)," *Jurnal Hukum Lex Generalis* Vol. 5, No. 9 (2024), hlm. 3.

⁴⁶ Abdul Azis, "Kedudukan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Atas Tanah Rumah Tinggal," *Jurnal Jass* Vol. 3, No. 2 (2022), hlm. 16.

⁴⁷ Ibid.

Hak Pakai atas tanah negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan sesuai dengan ketentuan UU No. 5 Tahun 1960. Adapun untuk hak pakai atas tanah hak milik, undang-undang ini membuka kemungkinan untuk kelak dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, namun dengan syarat bahwa ketentuan persyaratannya telah terpenuhi terlebih dahulu. Dengan demikian, secara keseluruhan hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan mencakup HM, HGU, HGB, serta hak pakai atas tanah negara dan hak pakai atas tanah hak milik, di mana HGB sendiri memiliki cakupan yang cukup luas karena tidak hanya terbatas pada HGB atas tanah negara, tetapi juga mencakup HGB yang berdiri di atas tanah hak pengelolaan maupun HGB yang berada di atas tanah hak milik.⁴⁸

3. Proses Pembebanan dan Pendaftaran Hak Tanggungan

Pembebanan hak tanggungan dilakukan melalui dua tahapan yang tidak dapat dipisahkan satu sama lain. Tahap pertama adalah pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang wajib dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT. APHT ini memuat secara lengkap identitas para pihak, uraian mengenai objek hak tanggungan, nilai tanggungan, serta janji-janji yang disepakati antara pemberi dan pemegang hak tanggungan. Tahap kedua adalah pendaftaran APHT tersebut ke Kantor Pertanahan setempat, yang berdasarkan Pasal 13 ayat (1) UUHT merupakan syarat mutlak

⁴⁸ Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 245-249.

lahirnya hak tanggungan secara hukum. (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 10 ayat (2) dan Pasal 13 ayat (1)).⁴⁹

Pentingnya tahap pendaftaran ini tidak bisa diabaikan, karena sebelum dilakukan pendaftaran, hak tanggungan dianggap belum lahir secara yuridis meskipun APHT sudah ditandatangani. Sehingga dapat dikatakan bahwa asas publisitas yang melekat pada sistem pendaftaran hak tanggungan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pihak ketiga mengenai adanya beban hak tanggungan atas suatu bidang tanah tertentu. Dengan demikian, pendaftaran bukan sekadar formalitas administratif, melainkan merupakan syarat konstitutif yang menentukan sah atau tidaknya hak tanggungan tersebut dari perspektif hukum.⁵⁰

4. Pengertian Dan Fungsi SKMHT Dalam Sistem Hukum Hak Tanggungan

Dalam pemberian Hak Tanggungan ini harus diikuti dengan pembuatan akta autentik. Akta autentik terkait pemberian Hak Tanggungan adalah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut “SKMHT”) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut “APHT”). SKMHT merupakan merupakan akta kuasa khusus yang isinya tak meliputi kuasa untuk Pasal 10 UUHT menjelaskan bahwa “Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak

⁴⁹ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 10 ayat (2) dan Pasal 13 ayat (1)

⁵⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2007), hlm. 412-414.

Tanggungan”. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) secara atribusi Notaris memiliki wewenang untuk membuat akta autentik.⁵¹

SKMHT dapat dibuat oleh Notaris ataupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Fungsi utama SKMHT adalah sebagai instrumen hukum penghubung yang memberikan kuasa khusus kepada kreditur untuk membebankan Hak Tanggungan atas objek jaminan milik debitur, apabila pembebanan tidak dapat dilakukan secara langsung melalui APHT pada saat yang bersamaan. PPAT berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas hak tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Meskipun demikian, SKMHT juga dapat dibuat oleh Notaris, khususnya apabila objek jaminan terletak di luar wilayah kerja PPAT, sehingga keduanya menjadi pejabat yang sah dan kompeten sesuai lingkup kewenangan masing-masing.⁵²

Fungsi SKMHT dalam praktik perkreditan sangat signifikan, terutama dalam transaksi kredit perbankan yang sering kali membutuhkan efisiensi waktu dan prosedur. SKMHT pada dasarnya merupakan pengecualian terhadap prinsip umum bahwa pemberian hak tanggungan

⁵¹ Azrinda Rachmadanty Zahra dan Meliyana Yustikarini, "Kepastian Hukum Atas Tanah Adat Sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Yang Dibuat Oleh Notaris/PPAT," *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis* Vol. 6, No. 3 (2025), hlm. 3.

⁵² Ibid., hlm. 3-4.

harus dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan di hadapan PPAT. Oleh karena sifatnya yang merupakan pengecualian itulah, undang-undang kemudian membatasi penggunaannya dengan syarat-syarat yang sangat ketat agar tidak disalahgunakan untuk menghindari prosedur pembebanan hak tanggungan yang seharusnya dilakukan secara langsung.⁵³

5. Syarat Keabsahan SKMHT Menurut Hukum Positif

Pasal 15 ayat (1) UUHT menetapkan sejumlah syarat formal yang wajib dipenuhi agar sebuah SKMHT dapat dinyatakan sah secara hukum; Pertama, Tidak memuat suatu kuasa dalam melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan; Kedua, Tidak terdapat kuasa substitusi; Ketiga, Secara jelas mencantumkan mengenai objek hak tanggungan, jumlah utang, dan identitas kreditur-debitur. Sehingga apabila salah satu syarat ini tidak terpenuhi, maka SKMHT tersebut batal demi hukum dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT.⁵⁴

Pembuatan SKMHT selanjutnya harus diikuti dengan APHT selambat-lambatnya satu bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar, sedangkan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar selambat-lambatnya tiga bulan.⁵⁵ Ketentuan batas waktu ini dimaksudkan untuk mendorong segera terlaksananya pembebanan hak tanggungan sehingga kepastian

⁵³ Habib Adjie, *Menjalin Pemikiran-Pendapat Tentang Kenotariatan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 78-80.

⁵⁴ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 15 ayat (1).

⁵⁵ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 15 ayat (3) dan (4).

hukum bagi semua pihak dapat segera terwujud.⁵⁶ Hak atas tanah yang belum terdaftar tetap dapat dijadikan sebagai objek jaminan, sebagaimana dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT yang menjelaskan bahwa apabila objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Maksud dari konversi tanah yang berasal dari hak lama dalam pasal tersebut adalah tanah-tanah adat.⁵⁷

6. Akibat Hukum SKMHT yang Tidak Memenuhi Syarat Keabsahan

Ketidakabsahan sebuah SKMHT membawa implikasi hukum yang sangat serius, tidak hanya bagi para pihak yang terlibat langsung, tetapi juga bagi keseluruhan proses pembebanan hak tanggungan yang didasarkan pada SKMHT tersebut. Apabila SKMHT dinyatakan batal demi hukum, maka APHT yang dibuat berdasarkan SKMHT yang cacat tersebut juga ikut tercemar dan dapat digugat kebatalannya, sehingga hak tanggungan yang seharusnya menjadi jaminan pelunasan utang pun menjadi tidak memiliki dasar hukum yang kuat. Kondisi ini tentu sangat merugikan kreditur karena posisinya berubah dari kreditur preferen menjadi kreditur konkuren yang tidak memiliki hak didahulukan dalam pelunasan piutangnya.⁵⁸

⁵⁶ Purwahid Patrik, *Hukum Jaminan* (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2009), hlm. 57-59.

⁵⁷ Chenly Martua Sihombing, "Pembebanan Hak Tanggungan Pada Tanah Yang Belum Bersertipikat," *Dharmasisya* Vol. 1, No. 2 (2021), hlm. 721.

⁵⁸ Salim HS, *op. cit.*, hlm. 113-115.

Dari perspektif tanggung jawab notaris atau PPAT yang membuat SKMHT, apabila ketidakabsahan SKMHT disebabkan oleh kelalaian atau kesalahan dalam proses pembuatannya, maka notaris atau PPAT yang bersangkutan dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata maupun secara administratif berdasarkan ketentuan UUJN dan peraturan jabatan PPAT.⁵⁹ Mahkamah Agung dalam beberapa putusannya telah konsisten menegaskan bahwa pejabat yang membuat akta memiliki kewajiban untuk memastikan seluruh syarat formal dan substantif suatu akta terpenuhi sebelum akta tersebut ditandatangani dan diterbitkan. Oleh karena itu, ketelitian dan kehati-hatian dalam pembuatan SKMHT bukan hanya merupakan kewajiban profesional, tetapi juga merupakan bentuk perlindungan hukum bagi notaris atau PPAT itu sendiri dari potensi gugatan di kemudian hari.

C. Konsep Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Pembuatan Akta Dan Akibat Hukum Pelanggarannya

1. Pengertian dan Dasar Hukum Prinsip Kehati-Hatian Notaris

Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris tidak secara khusus menjelaskan tentang prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugas dan jabatan Notaris. Kamus Besar Bahasa Indonesia mengartikan kehati-hatian adalah berhati-hati atau waspada. Kehatihatian ini erat kaitannya dengan ketelitian, kecermatan. Bentuk-bentuk prinsip kehatihatian notaris

⁵⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365.

dalam proses pembuatan akta yaitu melakukan pengenalan terhadap identitas penghadap, memverifikasi secara cermat data subyek dan objek penghadap, memberikan tenggang waktu dalam pengerjaan akta autentik, bertindak hati-hati, cermat, teliti dalam proses pembuatan akta, memenuhi segala syarat teknik pembuatan akta Notaris.⁶⁰

Dalam dunia perbankan istilah ini digunakan untuk prinsip kehati-hatian bank. Oleh karena itu di Indonesia muncul istilah pengawasan atau manajemen bank berdasarkan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian (*Prudential Principle*) adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya.⁶¹ Prinsip kehati-hatian yang ada dalam perbankan (*Prudential Principle*) digunakan karena notaris sebagai pejabat umum, harus memegang teguh prinsip kehati-hatian tersebut, agar tidak menimbulkan permasalahan hukum terhadap akta yang dibuatnya dikemudian hari.⁶²

Secara teoretis, prinsip kehati-hatian notaris berakar dari konsep *zorgvuldigheidsbeginssel* atau Asas Kecermatan dalam tradisi hukum Belanda yang kemudian diadopsi dalam sistem hukum civil law Indonesia. Bahwa kehati-hatian notaris bukan sekadar anjuran moral, melainkan

⁶⁰ Athifa Isro Ain, et. al., "Implikasi Akta Notaris Yang Tidak Menerapkan Prinsip Kehati-Hatian (Studi Putusan Nomor 2750 K/PDT/2018)," *Journal Syntax Idea* Vol. 6, No. 10 (2024), hlm. 6246.

⁶¹ Permadi Gandapradja, *Dasar Dan Prinsip Pengawasan Bank* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2004), hlm. 21-22.

⁶² Ida Bagus Paramaningrat Manuaba, et. al., *op. cit.*, hlm. 66-67.

standar hukum yang wajib dipenuhi dan dapat diuji secara objektif. Ketika notaris gagal memenuhi standar kehati-hatian ini, maka ia berpotensi dimintai pertanggungjawaban baik secara perdata, pidana, maupun administratif.⁶³

2. Implementasi Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Proses Pembuatan Akta

Dalam praktiknya, penerapan prinsip kehati-hatian notaris diwujudkan melalui beberapa tahapan konkret yang harus dilalui sebelum akta resmi dibuat. Pertama, notaris wajib melakukan verifikasi identitas para pihak secara menyeluruh sebagaimana diwajibkan dalam Pasal 39 UUJN, yang mengharuskan penghadap untuk membuktikan identitasnya melalui dokumen resmi yang sah. Kedua, notaris juga berkewajiban meneliti kelengkapan dan keabsahan dokumen-dokumen yang menjadi dasar pembuatan akta, termasuk memastikan tidak ada cacat hukum yang tersembunyi dalam objek yang diperjanjikan.⁶⁴

Selain verifikasi formal, kehati-hatian notaris juga mencakup dimensi substantif, yaitu kewajiban untuk memastikan bahwa isi akta tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1337 KUHPperdata. Notaris tidak boleh bersikap pasif sebagai sekadar pencatat kehendak para pihak, melainkan harus aktif memberikan penyuluhan hukum agar para pihak benar-benar memahami

⁶³ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *op. cit.*, hlm. 53-57.

⁶⁴ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 39

konsekuensi hukum dari akta yang akan ditandatanganinya, sesuai amanat Pasal 15 ayat (2) huruf e UUNJ.⁶⁵

3. Bentuk-Bentuk Pelanggaran Prinsip Kehati-Hatian Notaris

Pelanggaran terhadap prinsip kehati-hatian notaris dapat terjadi dalam berbagai bentuk, baik yang bersifat administratif maupun yang berimplikasi langsung pada keabsahan akta. Beberapa bentuk pelanggaran yang paling sering dijumpai dalam praktik antara lain: notaris tidak hadir secara fisik saat penandatanganan akta, notaris membuat akta berdasarkan keterangan palsu yang seharusnya dapat dideteksi jika dilakukan pengecekan lebih teliti, serta notaris membuat akta tanpa memahami substansi perbuatan hukum yang sedang didokumentasikan. Mahkamah Agung dalam beberapa putusannya, salah satunya Putusan MA No. 3641 K/Pdt/2001, telah menegaskan bahwa kelalaian notaris dalam menjalankan tugas jabatannya dapat menjadi dasar tuntutan ganti rugi oleh pihak yang dirugikan.

Pelanggaran prinsip kehati-hatian juga dapat dilihat dari perspektif Kode Etik Notaris yang ditetapkan oleh Ikatan Notaris Indonesia (INI). Kode Etik INI secara tegas melarang notaris untuk membuat akta yang isinya tidak sesuai dengan kehendak sejati para pihak atau akta yang dibuat dalam kondisi ada benturan kepentingan (*conflict of interest*). Kepercayaan publik terhadap institusi notariat sangat bergantung pada konsistensi notaris dalam menjaga standar kehati-hatian, sehingga setiap pelanggaran tidak

⁶⁵ Muhammad Hafidh, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Berindikasi Pidana," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* Vol. 24, No. 2 (2017), hlm. 315-316.

hanya merugikan para pihak secara individual tetapi juga mencederai wibawa lembaga notariat secara keseluruhan.⁶⁶

4. Akibat Hukum Pelanggaran Prinsip Kehati-Hatian Notaris

Pelanggaran yang dilakukan notaris terhadap prinsip kehati-hatian membawa konsekuensi hukum yang berlapis dan dapat terjadi secara bersamaan. Dari sisi hukum perdata, akta yang dibuat dengan melanggar ketentuan UUJN dapat mengalami degradasi kekuatan pembuktian, dari akta autentik menjadi hanya berkekuatan sebagai akta di bawah tangan, atau bahkan dapat dinyatakan batal demi hukum apabila syarat-syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak terpenuhi. Di samping itu, notaris dapat digugat untuk membayar ganti rugi berdasarkan Pasal 84 UUJN jika terbukti bahwa kerugian para pihak disebabkan oleh kelalaiannya yang bersifat limitatif dengan menghususkan pelanggaran terhadap Pasal 16 ayat (1) huruf i, huruf k, Pasal 41, 44, 48, 49, 50, 51, atau 52 yang membuat akta hanya berkekuatan sebagai akta di bawah tangan atau batal demi hukum.

Dari sisi hukum pidana, notaris yang terbukti membuat akta palsu atau membantu terjadinya pemalsuan dokumen dapat dijerat dengan Pasal 263 dan 266 KUHP tentang pemalsuan surat. Sementara dari aspek administratif, Majelis Pengawas Notaris yang dibentuk berdasarkan Pasal 67 UUJN berwenang menjatuhkan sanksi mulai dari teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian dengan tidak

⁶⁶ Tan Thong Kie, *Studi Notariat Dan Serba-Serbi Praktek Notaris* (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), hlm 230-232.

hormat. Ketiga jalur pertanggungjawaban ini bersifat kumulatif dan independen satu sama lain, artinya seorang notaris bisa saja menghadapi gugatan perdata, tuntutan pidana, dan sanksi administratif secara bersamaan atas satu perbuatan pelanggaran yang sama.⁶⁷

5. Hubungan Prinsip Kehati-Hatian Dengan Tanggung Jawab Notaris Atas Akta Yang Batal

Prinsip kehati-hatian dan tanggung jawab notaris atas akta yang batal sejatinya adalah dua sisi dari satu mata uang yang sama. Ketika notaris mengabaikan standar kehati-hatian dalam proses pembuatan akta, maka potensi batalnya akta tersebut menjadi konsekuensi yang hampir tidak terhindarkan. Hubungan kausal antara keduanya dapat dipahami melalui logika sederhana: akta notaris memperoleh keautentikannya justru karena notaris dianggap telah menjalankan seluruh prosedur pembuatan akta dengan benar dan cermat. Apabila prosedur itu dilanggar, maka fondasi keautentikan akta tersebut runtuh dan akta itu pun kehilangan kekuatan hukumnya. Hal ini sejalan dengan pandangan bahwa keabsahan akta notaris sangat bergantung pada ketaatan notaris terhadap seluruh ketentuan formal maupun substantif yang digariskan oleh UUJN.⁶⁸

Dalam konteks tanggung jawab hukum, doktrin yang relevan untuk menjelaskan hubungan ini adalah doktrin liability based on fault atau tanggung jawab berdasarkan kesalahan, sebagaimana dianut dalam Pasal

⁶⁷ Habib Adjie, *op. cit.* (Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik), hlm. 89-93.

⁶⁸ Habib Adjie, *op. cit.* (Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris), hlm. 72-75.

1365 KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum. Notaris yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian secara memadai dapat dikategorikan telah melakukan kelalaian (*onrechtmatige daad*) yang menimbulkan kerugian bagi para pihak. Tanggung jawab notaris atas akta yang batal tidak hanya berhenti pada kewajiban mengganti rugi secara materiil, tetapi juga mencakup tanggung jawab moral untuk memulihkan kedudukan hukum para pihak yang terdampak akibat batalnya akta tersebut.⁶⁹

Mahkamah Agung dalam Putusan No. 1440 K/Pdt/1996 telah memberikan penegasan bahwa notaris tidak dapat berlindung di balik alasan bahwa akta dibuat sesuai kehendak para pihak apabila terbukti notaris lalai dalam melakukan verifikasi dan penelitian yang seharusnya dilakukan. Artinya, pengadilan menempatkan standar kehati-hatian notaris sebagai tolok ukur objektif untuk menentukan ada atau tidaknya tanggung jawab notaris atas suatu akta yang dinyatakan batal. Pendekatan ini menegaskan bahwa notaris sebagai pejabat publik tidak boleh semata-mata mengandalkan itikad baik para pihak, melainkan harus secara aktif membangun lapisan perlindungan hukum melalui penerapan prinsip kehati-hatian yang konsisten dan terukur di setiap tahapan pembuatan akta.

D. Konsep Harta Warisan dan Perlindungan Hak Ahli Waris dalam Perspektif Hukum Islam

1. Harta Warisan Dan Kepemilikannya Dalam Hukum Waris Islam

⁶⁹ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *op. cit.*, hlm. 53-57.

Harta warisan dalam terminologi fiqh Islam dikenal dengan istilah *tirkah*, yang secara bahasa berarti sesuatu yang ditinggalkan oleh seseorang setelah kematiannya. Para ulama mendefinisikan *tirkah* sebagai keseluruhan harta benda dan hak-hak yang ditinggalkan oleh pewaris, baik berupa harta bergerak maupun tidak bergerak, hak-hak kebendaan, maupun hak-hak yang bersifat non-kebendaan yang dapat diwariskan kepada ahli waris yang berhak. Dalam sistem hukum waris Islam, peralihan harta warisan kepada ahli waris terjadi secara otomatis pada saat pewaris meninggal dunia tanpa memerlukan tindakan hukum tambahan apapun, namun demikian peralihan tersebut tidak serta-merta memisahkan bagian masing-masing ahli waris secara individual sebelum dilakukan pembagian (*qismah*) yang sah. Landasan normatif dari ketentuan waris Islam ini secara tegas termuat dalam Al-Qur'an Surah An-Nisa ayat 11 yang berbunyi:

يُوصِيكُمُ اللَّهُ فِي أَوْلَادِكُمْ لِلذَّكَرِ مِثْلُ حَظِّ الْأُنثَيَيْنِ ۚ فَإِن كُنَّ نِسَاءً فَوْقَ اثْنَتَيْنِ فَلَهُنَّ ثُلُثَا مَا تَرَكَ ۚ وَإِن كَانَتْ وَاحِدَةً فَلَهَا النِّصْفُ ۚ وَلِأَبَوَيْهِ لِكُلِّ وَاحِدٍ مِّنْهُمَا السُّدُسُ مِمَّا تَرَكَ إِن كَانَ لَهُ وَلَدٌ ۚ فَإِن لَّمْ يَكُنْ لَهُ وَلَدٌ وَوَرِثَتْهُ أَبَوُهُ فَلِلْمِثْلِ ۚ فَإِن كَانَ لَهُ إِخْوَةٌ فَلِلْمِثْلِ السُّدُسُ ۚ مِن بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصِي بِهَا أَوْ دِينٍ ۚ أَبَاؤُكُمْ وَأَبْنَاؤُكُمْ لَا تَدْرُونَ أَيُّهُمْ أَقْرَبُ لَكُمْ نَفْعًا فَرِيضَةٌ مِّنَ اللَّهِ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلِيمًا حَكِيمًا

Terjemah Kemenag 2019:

11. *Allah mensyariatkan (mewajibkan) kepadamu tentang (pembagian warisan untuk) anak-anakmu, (yaitu) bagian seorang anak laki-laki sama dengan bagian dua orang anak perempuan. Jika anak itu semuanya perempuan yang jumlahnya lebih dari dua, bagian mereka dua pertiga dari harta yang ditinggalkan. Jika dia (anak perempuan) itu seorang saja, dia memperoleh setengah (harta yang ditinggalkan). Untuk kedua orang tua, bagian masing-masing seperenam dari harta yang ditinggalkan, jika dia (yang meninggal) mempunyai anak. Jika dia (yang meninggal) tidak mempunyai anak dan dia diwarisi oleh kedua orang tuanya (saja), ibunya mendapat sepertiga. Jika dia (yang meninggal) mempunyai beberapa saudara, ibunya mendapat seperenam. (Warisan tersebut dibagi) setelah (dipenuhi) wasiat yang dibuatnya atau (dan dilunasi) utangnya. (Tentang) orang tuamu dan anak-anakmu, kamu tidak mengetahui siapa di antara mereka yang lebih banyak manfaatnya bagimu. Ini adalah ketetapan Allah. Sesungguhnya Allah adalah Maha Mengetahui lagi Mahabijaksana (surah an-Nisā'/4: 11).*

Ayat ini, bersama dengan ayat-ayat waris lainnya dalam Surah An-Nisa, menegaskan bahwa pembagian harta warisan dalam Islam adalah urusan yang telah diatur secara langsung oleh Allah SWT, sehingga pengelolaan dan pembebanan harta warisan sebelum dilakukan pembagian yang sah harus dilakukan dengan sangat hati-hati agar tidak melanggar hak-hak yang telah ditetapkan Allah bagi masing-masing ahli waris.⁷⁰

Sebelum dilakukan pembagian warisan, seluruh harta peninggalan pewaris berstatus sebagai milik bersama para ahli waris secara kolektif, yang dalam fiqh Islam dikenal dengan konsep *al-milkiyyah al-musyarakah*

⁷⁰ Mardani, *Hukum Kewarisan Islam Di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Press, 2019), hlm. 17-19.

atau kepemilikan bersama. Dalam kondisi kepemilikan bersama ini, setiap ahli waris hanya memiliki hak atas bagian yang belum tertentu (*hissah syai'ah*) dari keseluruhan harta warisan, bukan hak atas benda tertentu yang dapat diidentifikasi secara spesifik. Konsekuensinya, tidak seorang ahli waris pun yang berhak untuk melakukan tindakan hukum atas harta warisan yang belum dibagi secara sepihak tanpa persetujuan seluruh ahli waris lainnya, karena tindakan demikian berarti ia telah melampaui batas haknya sendiri dan memasuki wilayah hak ahli waris yang lain.

Relevansi konsep *tirkah* dan *al-milkiyyah al-musyarakah* ini dengan kasus Putusan Nomor 663/Pdt.G/2019/PN Mdn sangat nyata dan langsung. Tindakan Tergugat I yang menjaminkan ketiga bidang tanah warisan yang belum dibagi kepada Bank MBI melalui SKMHT yang dibuat Notaris MR, tanpa persetujuan seluruh ahli waris lainnya, merupakan tindakan yang tidak hanya bertentangan dengan hukum positif Indonesia, tetapi juga bertentangan dengan prinsip-prinsip dasar hukum waris Islam yang melarang setiap ahli waris untuk bertindak melebihi batas haknya atas harta warisan yang belum dibagi. Baik dalam sistem hukum positif maupun dalam hukum Islam, perlindungan hak setiap ahli waris atas harta warisan yang belum dibagi merupakan prinsip yang bersifat universal dan tidak dapat dikompromikan oleh tindakan sepihak salah satu ahli waris, sehingga setiap perbuatan hukum yang dilakukan tanpa persetujuan seluruh ahli waris atas harta bersama tersebut tidak memiliki legitimasi hukum yang sah.⁷¹

⁷¹ Oemar Moechthar, *Perkembangan Hukum Waris: Praktik Penyelesaian Sengketa Kewarisan Di Indonesia* (Surabaya: Airlangga University Press, 2019) hlm. 143-145.

2. Larangan Memakan Harta Orang Lain Secara Batil Dalam Hukum

Waris Islam

Allah SWT dalam Al-Qur'an Surah An-Nisa ayat 29 secara tegas melarang orang-orang yang beriman untuk memakan harta sesama manusia dengan cara yang batil, kecuali melalui perniagaan yang didasarkan pada saling rela di antara para pihak. Ayat tersebut berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Terjemah Kemenag 2019:

29. *Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu (surah an-Nisā'/4: 29).*

Larangan ini dalam konteks hukum Islam bukan hanya bersifat moral-religius semata, melainkan juga memiliki implikasi hukum yang sangat konkret, karena setiap perbuatan yang mengakibatkan beralihnya atau terbebannya harta seseorang tanpa persetujuannya yang sah dikategorikan sebagai perbuatan yang mengandung unsur *bathil* yang tidak dapat dibenarkan secara hukum. Dalam perspektif fiqh muamalah, larangan *akl amwal al-nas bil bathil* ini menjadi salah satu asas terpenting yang

mengatur hubungan-hubungan hukum kebendaan antar manusia, termasuk dalam hal penjaminan harta yang dimiliki secara bersama-sama.⁷²

Dalam konteks kasus ini, penjaminan harta warisan yang belum dibagi oleh Tergugat I tanpa persetujuan ahli waris lainnya dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang mengandung unsur *bathil* dalam perspektif hukum Islam, karena tindakan tersebut secara efektif telah membebani hak-hak ahli waris lain yang tidak memberikan persetujuan dengan risiko kehilangan harta yang menjadi bagian mereka apabila debitur wanprestasi. Pembebanan hak tanggungan atas harta bersama tanpa persetujuan seluruh pemilik bersama pada hakikatnya merupakan bentuk penggunaan hak orang lain tanpa izin yang sah, yang dalam terminologi fiqh Islam dapat dipersamakan dengan perbuatan *ghasb* dalam dimensi hukumnya, yaitu penggunaan harta milik orang lain secara tidak sah meskipun tanpa niat untuk memiliki secara permanen.⁷³

Lebih jauh, larangan *akl amwal al-nas bil bathil* juga memiliki dimensi yang berkaitan dengan tanggung jawab para pihak yang turut memfasilitasi terjadinya transaksi yang mengandung unsur *bathil* tersebut. Dalam hal ini, potongan Al-Qur'an Surah Al-Maidah ayat 2 memberikan peringatan yang sangat tegas:

⁷² Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Amzah, 2017) hlm. 3-5.

⁷³ Enang Hidayat, *Fiqh Jual Beli* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2018) hlm. 21-23.

وَتَعَاوُنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوُنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ

شَدِيدُ الْعِقَابِ

Terjemah Kemenag 2019:

2. Tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan permusuhan. Bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah sangat berat siksaan-Nya. (surah al-Ma'idah/5: 2)

Prinsip *la ta'awanu 'alal itsmi wal 'udwan* yang bersumber dari ayat ini relevan untuk menganalisis posisi Notaris MR yang memfasilitasi pembuatan SKMHT atas harta warisan yang belum dibagi tanpa memastikan persetujuan seluruh ahli waris, karena dengan demikian notaris tersebut turut andil dalam memfasilitasi terjadinya perbuatan yang mengakibatkan terbebannya hak ahli waris lain secara tidak sah.⁷⁴

3. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Harta Warisan Dalam Hukum Islam

Hukum Islam menyediakan kerangka penyelesaian sengketa yang komprehensif untuk permasalahan yang berkaitan dengan harta warisan, yang secara garis besar dapat dibedakan menjadi dua jalur utama: jalur damai melalui musyawarah dan mediasi (*sulh*), serta jalur peradilan melalui lembaga *qadha* (pengadilan). Jalur *sulh* sangat dianjurkan dalam Islam karena selain lebih efisien dan menjaga hubungan kekeluargaan antar ahli

⁷⁴ Oni Sahroni and Adiwarmanto A. Karim, *Maqashid Bisnis Dan Keuangan Islam: Sintesis Fikih Dan Ekonomi* (Jakarta: Rajawali Press, 2016) hlm. 157-159.

waris, penyelesaian melalui musyawarah juga lebih sesuai dengan semangat Islam yang mengutamakan perdamaian dan kemaslahatan bersama. Anjuran untuk menempuh jalur damai ini termuat dalam Al-Qur'an Surah Al-Hujurat ayat 10:

إِنَّمَا الْمُؤْمِنُونَ إِخْوَةٌ فَأَصْلَحُوا بَيْنَ أَخَوَيْكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُرْحَمُونَ

Terjemah Kemenag 2019:

10. Sesungguhnya orang-orang mukmin itu bersaudara, karena itu damaikanlah kedua saudaramu (yang bertikai) dan bertakwalah kepada Allah agar kamu dirahmati. (surah al-Hujurat/49: 10)

Namun demikian, apabila jalur *sulh* tidak berhasil dicapai karena salah satu pihak tidak beritikad baik, Islam memberikan legitimasi penuh kepada pihak yang dirugikan untuk membawa perkaranya ke hadapan lembaga peradilan guna memperoleh keadilan.⁷⁵

Dalam konteks Putusan Nomor 663/Pdt.G/2019/PN Mdn, langkah penggugat membawa perkara sengketa harta warisan ini ke pengadilan merupakan tindakan yang sepenuhnya sejalan dengan prinsip-prinsip hukum Islam mengenai penyelesaian sengketa. Hukum Islam mengakui kewenangan lembaga peradilan untuk membatalkan perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan secara tidak sah atas harta warisan, termasuk pembebanan jaminan atas harta warisan yang dilakukan tanpa persetujuan

⁷⁵ Mardani, *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama Dan Mahkamah Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017) hlm. 89-91.

seluruh ahli waris. Kewenangan hakim (*qadhi*) dalam Islam untuk memutus perkara semacam ini didasarkan pada kaidah fiqhiyyah yang sangat fundamental yaitu *dar'ul mafasid muqaddamun 'ala jalbil mashalih*, artinya mencegah kerusakan atau kerugian yang lebih besar harus didahulukan daripada mendatangkan kemaslahatan, sehingga pembatalan perbuatan hukum yang cacat demi melindungi hak-hak ahli waris yang dirugikan adalah tindakan yang sepenuhnya dibenarkan bahkan dianjurkan dalam perspektif Islam.⁷⁶

Relevansi putusan Pengadilan Negeri Medan yang membatalkan SKMHT dalam kasus ini dengan prinsip-prinsip penyelesaian sengketa dalam Islam juga dapat dilihat dari aspek pemulihan hak (*isti'adah al-haq*). Islam mewajibkan setiap pihak yang telah mengambil atau membebani hak orang lain secara tidak sah untuk mengembalikan hak tersebut kepada pemiliknya yang sah sebagai bentuk pertanggungjawaban atas perbuatan yang telah dilakukan, sebagaimana ditegaskan dalam hadits Nabi SAW yang diriwayatkan oleh Imam Bukhari dan Muslim: "*Pada setiap harta yang diambil secara tidak sah wajib dikembalikan.*" Amar putusan yang memerintahkan Tergugat II untuk menyerahkan kembali ketiga sertifikat hak milik kepada ahli waris dan memerintahkan Tergugat IV untuk mencoret hak tanggungan yang terdaftar merupakan implementasi dari

⁷⁶ Fatthurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah* (Sinar Grafika, 2016) hlm. 47-49.

prinsip pemulihan hak ini dalam sistem hukum positif Indonesia, yang secara substansial sejalan dengan tuntutan keadilan dalam hukum Islam.⁷⁷

⁷⁷ Oni Sahroni dan Adiwarmanto A. Karim, *op. cit.*, hlm. 162-164.

BAB III

**PELAKSANAAN PRINSIP KEHATI-HATIAN NOTARIS DAN
TANGGUNG JAWAB HUKUMNYA ATAS SURAT KUASA
MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN YANG DINYATAKAN BATAL**

A. Pelaksanaan Prinsip Kehati-Hatian Oleh Notaris Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Terhadap Tanah Warisan Yang Belum Dibagi

Sebelum masuk ke analisis pelaksanaan prinsip kehati-hatian notaris, penting untuk terlebih dahulu memahami bagaimana hukum Indonesia memandang kedudukan tanah warisan yang belum dibagi, karena pemahaman atas status hukum objek inilah yang seharusnya menjadi titik tolak kehati-hatian notaris dalam kasus yang dikaji. Penelitian ini menggunakan Putusan Nomor 663/Pdt.G/2019/PN Mdn sebagai bahan analisis untuk menilai sejauh mana prinsip kehati-hatian notaris diterapkan dalam pembuatan SKMHT atas tanah warisan yang belum dibagi, di mana salah satu ahli waris bertindak seolah-olah sebagai pemilik tunggal dan menjaminkan tanah tersebut melalui SKMHT tanpa persetujuan ahli waris lainnya.

Berdasarkan Pasal 833 KUH Perdata, para ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak, dan segala piutang si pewaris secara bersama-sama pada saat pewaris meninggal dunia. Artinya, sejak saat kematian pewaris, harta tersebut berubah statusnya menjadi harta bersama yang dimiliki secara kolektif oleh seluruh ahli waris dalam satu kesatuan yang tidak dapat dipecah-pecah secara sepihak, yang dalam doktrin

hukum perdata dikenal sebagai *onverdeelde boedel* atau harta peninggalan yang belum terbagi.⁷⁸ Kondisi kepemilikan bersama ini memiliki konsekuensi hukum yang sangat fundamental dalam konteks perbuatan hukum atas harta warisan tersebut. Selama harta warisan belum dibagi, tidak seorang ahli waris pun yang dapat mengklaim dirinya sebagai pemilik tunggal atas bagian tertentu dari harta warisan tersebut, dan oleh karenanya tidak ada seorang ahli waris pun yang berhak melakukan tindakan hukum secara sepihak atas harta bersama itu tanpa persetujuan seluruh ahli waris lainnya.

Konsekuensi hukum dari status *onverdeelde boedel* tersebut secara tegas dikuatkan oleh Pasal 8 ayat (2) UUHT yang menetapkan bahwa apabila pemberi hak tanggungan bukan pemegang hak tunggal, maka pemberian hak tanggungan harus dilakukan dengan persetujuan tertulis dari seluruh pemegang hak. Fakta bahwa sertifikat hak milik masih terdaftar atas nama salah satu pihak tidak serta-merta menjadikannya sebagai pemilik tunggal yang berhak menjaminkan tanah tersebut secara sepihak, karena hak setiap ahli waris atas harta warisan sebelum dilakukan pembagian adalah hak atas keseluruhan harta secara proporsional, bukan hak atas bagian tertentu yang dapat diidentifikasi secara individual dan diperlakukan layaknya milik pribadi.

Selain menelusuri status objek sebagai harta peninggalan yang belum dibagi, kehati-hatian notaris dalam pembuatan SKMHT atas tanah warisan idealnya turut mempertimbangkan kemungkinan bahwa tanah tersebut sebelumnya berstatus sebagai harta bersama antara pewaris dengan

⁷⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 833.

pasangannya semasa perkawinan. Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 menegaskan bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama antara suami dan istri.⁷⁹ Konsekuensinya, apabila pewaris meninggalkan pasangan yang masih hidup, maka sebelum harta peninggalan dapat dibagi kepada para ahli waris, harus terlebih dahulu dilakukan pemisahan bagian harta bersama yang menjadi hak pasangan tersebut, sebagaimana ditegaskan Pasal 37 Undang-Undang Perkawinan bahwa penyelesaian harta bersama diatur menurut hukumnya masing-masing.⁸⁰ Bagian harta bersama milik pasangan yang masih hidup bukan merupakan objek warisan, melainkan hak milik yang telah melekat padanya sejak semula sebagaimana dimaksud Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan, sehingga hanya sisa harta setelah dikurangi bagian tersebut yang secara yuridis dapat dikategorikan sebagai harta peninggalan yang dibagi kepada para ahli waris. Ketidacermatan notaris dalam mengidentifikasi apakah objek SKMHT merupakan harta bersama yang belum dipisahkan atau murni harta peninggalan berpotensi menimbulkan cacat baru dalam rangkaian perbuatan hukum, sebab hak pasangan yang masih hidup atas bagian harta bersamanya turut menjadi

⁷⁹ Undang-undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Pasal 35-37.

⁸⁰ Elva Monica Hubertina, "Pengalihan Hak Atas Tanah Dari Harta Bersama Tanpa Persetujuan Pasangan Suami Istri (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kotabaru Nomor 1/PDT.G/2019/PNKTB)," *Indonesian Notary* Vol. 3, No. 19 (2021), hlm. 289-299.

prasyarat keabsahan tindakan hukum atas tanah tersebut, di samping persetujuan para ahli waris sebagaimana disyaratkan Pasal 8 ayat (2) UUHT.⁸¹

Sejalan dengan prinsip kepemilikan bersama (*mede-eigendom*) dalam KUHPdata, hukum waris Islam juga menegaskan bahwa harta warisan sebelum dibagi merupakan hak kolektif seluruh ahli waris (*tirkah*), sehingga larangan tindakan sepihak atas objek warisan bukan hanya konsekuensi hukum positif tapi juga sejalan dengan prinsip keadilan distributif dalam *fiqh mawaris*. Pemahaman atas kompleksitas status hukum inilah yang seharusnya menjadi landasan utama kehati-hatian notaris sebelum memproses pembuatan SKMHT atas objek tanah warisan.⁸²

Dalam kasus Putusan Nomor 663/Pdt.G/2019/PN Mdn terdapat fakta bahwa ketiga sertifikat hak milik masih terdaftar atas nama Tergugat I yang tidak serta-merta menjadikannya sebagai pemilik tunggal yang berhak menjamin tanah tersebut secara sepihak. Bahwa hak setiap ahli waris atas harta warisan sebelum dilakukan pembagian adalah hak atas keseluruhan harta warisan secara proporsional, bukan hak atas bagian tertentu yang dapat diidentifikasi secara individual dan diperlakukan layaknya milik pribadi, sehingga setiap tindakan hukum yang bermaksud memisahkan atau membebani bagian tertentu dari harta warisan sebelum pembagian dilakukan adalah tindakan yang tidak memiliki dasar kewenangan hukum yang sah.⁸³

⁸¹ Poltak Siringoringo, et. al., "Hasil Dari Harta Bawaan, Hadiah Dan Warisan Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan," *Honeste Vivere* Vol. 33, No. 2 (2023), hlm. 143-144. doi:10.55809/hv.v33i2.251.

⁸² Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 91-93.

⁸³ Oemar Moechthar, *loc. cit.*

Prinsip kehati-hatian dalam jabatan notaris bukan merupakan sekadar anjuran moral atau etika profesi semata, melainkan merupakan standar hukum yang secara eksplisit diwajibkan oleh undang-undang dan dapat diuji secara objektif dalam proses peradilan. Pasal 16 ayat (1) huruf a UUN secara tegas mewajibkan notaris untuk dalam menjalankan jabatannya bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Kata "saksama" dalam ketentuan ini mengandung makna yang sangat luas, yaitu kewajiban notaris untuk bertindak dengan penuh ketelitian, kecermatan, dan kehati-hatian dalam setiap tahapan proses pembuatan akta, mulai dari tahap penerimaan instruksi para pihak, penelitian dokumen pendukung, verifikasi kewenangan penghadap, hingga pembacaan dan penandatanganan akta.⁸⁴

Secara teoretis, kehati-hatian notaris diuji secara objektif dengan membandingkan perilaku notaris yang bersangkutan dengan perilaku yang seharusnya dilakukan oleh notaris lain yang kompeten dan profesional dalam situasi yang sama, yang dalam doktrin hukum perdata dikenal sebagai standar *redelijk bekwame en redelijk handelende*, (yang cukup cakap dan bertindak secara wajar/patut) dan apabila notaris terbukti menyimpang dari standar tersebut, ia dapat dimintai pertanggungjawaban hukum atas segala kerugian yang timbul.⁸⁵ Dalam konteks pembuatan SKMHT atas tanah warisan yang belum dibagi, standar kehati-hatian yang harus dipenuhi notaris jauh lebih

⁸⁴ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 16 ayat (1) huruf a

⁸⁵ Sjaifurrachman dan dan Habib Adjie, *loc. cit.*

tinggi dibandingkan pembuatan SKMHT pada umumnya, karena semakin kompleks perbuatan hukum yang dimintakan, semakin besar pula risiko hukum yang mungkin timbul apabila akta yang dihasilkan cacat, terutama apabila objek akta melibatkan hak-hak pihak ketiga yang tidak hadir dalam proses pembuatan akta.⁸⁶

Salah satu aspek terpenting dari prinsip kehati-hatian yang wajib diterapkan notaris dalam pembuatan SKMHT adalah kewajiban untuk memverifikasi secara menyeluruh kewenangan hukum pemberi kuasa atas objek yang akan dijamin. Pasal 39 UUN mengatur bahwa penghadap harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh dua orang saksi pengenal, dan penghadap harus memenuhi syarat kecakapan hukum untuk melakukan perbuatan hukum. Namun dalam konteks tanah warisan, verifikasi yang wajib dilakukan notaris tidak cukup hanya sebatas identitas dan kecakapan hukum penghadap secara formal, melainkan harus meluas hingga mencakup verifikasi atas kewenangan substantif penghadap untuk bertindak atas objek yang akan dijamin.⁸⁷

Dalam praktiknya, verifikasi kewenangan substantif atas tanah warisan harus dilakukan melalui penelitian yang cermat terhadap dokumen-dokumen pendukung yang relevan. Notaris wajib meminta dan meneliti surat keterangan waris untuk mengidentifikasi secara lengkap siapa saja pihak yang berhak atas tanah yang akan dijamin. Selanjutnya, notaris harus memastikan bahwa

⁸⁶ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris Dan PPAT* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012), hlm. 67-69.

⁸⁷ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 39

seluruh ahli waris yang teridentifikasi dalam surat keterangan waris telah memberikan persetujuan yang autentik atas pembebanan hak tanggungan tersebut, baik dengan cara hadir langsung di hadapan notaris maupun melalui surat kuasa khusus yang dibuat secara autentik.⁸⁸ Notaris tentunya tidak boleh puas hanya dengan menerima dokumen-dokumen yang diserahkan para pihak tanpa melakukan pengujian atas keabsahan dan konsistensinya, karena fungsi notaris sebagai pejabat publik menuntutnya untuk secara aktif membangun kepastian hukum, bukan sekadar pasif mencatat apa yang dikehendaki para pihak.⁸⁹

Dalam kasus ini, kewajiban verifikasi jelas tidak dilaksanakan oleh Notaris. Fakta bahwa Penggugat selaku ahli waris sama sekali tidak pernah memberikan kuasa atau persetujuan kepada Tergugat I, tidak pernah menandatangani SKMHT, dan tidak pernah hadir di hadapan notaris, seharusnya sudah menjadi sinyal peringatan yang sangat jelas bahwa pemberian hak tanggungan yang dimintakan tidak didukung oleh persetujuan seluruh pihak yang berhak. Apabila Notaris telah melakukan verifikasi yang memadai terhadap surat keterangan waris dan konsisten menuntut kehadiran atau persetujuan autentik dari seluruh ahli waris sebelum membuat SKMHT, situasi yang merugikan penggugat ini seharusnya tidak pernah terjadi. Kepercayaan publik terhadap institusi notariat sangat bergantung pada konsistensi notaris dalam memverifikasi setiap aspek perbuatan hukum yang dimintakan kepadanya, karena kegagalan verifikasi dalam satu kasus tidak

⁸⁸ Adjie, *op. cit.* (Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris), hlm. 78-81.

⁸⁹ Boedi Harsono, *loc. cit.*

hanya merugikan pihak yang konkret dalam kasus tersebut, tetapi juga berpotensi menggerus kredibilitas seluruh sistem keautentikan akta yang menjadi fondasi kepastian hukum dalam transaksi perdata di Indonesia.⁹⁰

Selain aspek verifikasi substantif, pelaksanaan prinsip kehati-hatian notaris juga mencakup pemenuhan seluruh kewajiban formil dalam proses pembuatan akta sebagaimana diatur secara rinci dalam UUN. Kewajiban formil yang paling mendasar dan tidak dapat dikompromikan adalah kewajiban notaris untuk hadir secara fisik dalam proses pembuatan akta. Kehadiran fisik notaris bukan sekadar formalitas seremonial, melainkan merupakan elemen esensial yang membedakan akta autentik dari akta di bawah tangan, sekaligus merupakan sarana bagi notaris untuk memastikan secara langsung bahwa seluruh prosedur pembuatan akta berjalan sesuai dengan ketentuan undang-undang. Pasal 16 ayat (1) huruf m UUN mewajibkan notaris untuk membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit dua orang saksi, dan kewajiban membacakan ini secara logis mensyaratkan kehadiran fisik notaris dalam proses tersebut.⁹¹

Dalam kasus Putusan Nomor 663/Pdt.G/2019/PN Mdn, pelanggaran terhadap kewajiban formil ini terbukti secara meyakinkan melalui keterangan para saksi yang menyatakan bahwa Notaris tidak hadir pada saat penandatanganan tanggal 23 November 2010 dan akta tidak dibacakan kepada

⁹⁰ Elisabeth Novena, et. al., "Pelanggaran Prinsip Kehati-Hatian Notaris Yang Mengakibatkan Pembatalan Akta Autentik Oleh Pengadilan Negeri," *Jurnal Sains, Ekonomi, Manajemen, Akuntansi Dan Hukum* Vol. 2, No. 1 (2025), hlm. 24-25, doi:10.60126/sainmikum.v2i1.814.

⁹¹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 16 ayat (1) huruf m.

Tergugat I. Kewajiban membacakan akta merupakan salah satu ciri pembeda yang paling fundamental antara akta autentik dengan akta di bawah tangan, karena melalui pembacaan akta itulah notaris memastikan bahwa isi akta benar-benar mencerminkan kehendak para pihak dan para pihak memahami sepenuhnya konsekuensi hukum dari apa yang akan mereka tandatangani, sehingga dengan tidak membacakan akta, notaris pada dasarnya telah melepaskan tanggung jawab verifikasi yang paling mendasar.⁹²

Lebih jauh, fakta bahwa surat persetujuan yang dilegalisasi notaris memiliki format dan isi yang sama persis meskipun diklaim dibuat di waktu dan tempat yang berbeda merupakan kejanggalan yang sangat mencolok dan seharusnya dapat terdeteksi oleh notaris yang bertindak dengan kehati-hatian yang semestinya. Dalam praktik kenotariatan yang baik, keidentikan format dan substansi dari beberapa dokumen yang diklaim dibuat secara terpisah merupakan indikasi kuat adanya ketidakwajaran yang wajib ditindaklanjuti dengan penelitian lebih mendalam sebelum melanjutkan proses pembuatan akta. Notaris yang mengabaikan kejanggalan yang seharusnya dapat ia identifikasi tidak dapat berlindung di balik alasan bahwa ia tidak mengetahui adanya kepalsuan, karena standar kehati-hatian profesional justru menuntut notaris untuk peka dan responsif terhadap setiap kejanggalan yang muncul dalam proses pembuatan akta.⁹³

⁹² Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 212-214.

⁹³ Habib Adjie, *loc. cit.* (Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik).

Mengacu pada ketentuan UUJN dan praktik kenotariatan yang berlaku, setidaknya terdapat lima langkah konkret yang seharusnya dilakukan sebelum dan selama proses pembuatan SKMHT atas tanah warisan: pertama, meminta dan meneliti surat keterangan waris secara menyeluruh; kedua, menolak membuat SKMHT apabila tidak seluruh ahli waris memberikan persetujuan yang autentik sebagaimana disyaratkan Pasal 8 ayat (2) UUHT;⁹⁴ ketiga, hadir secara fisik dalam seluruh tahapan penandatanganan dan membacakan akta kepada para penghadap sebagaimana diwajibkan Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN; keempat, meneliti secara cermat seluruh dokumen pendukung dan mempertanyakan setiap kejanggalan yang ditemukan; dan kelima, menunda atau menolak pembuatan akta apabila masih terdapat keraguan yang belum dapat diselesaikan secara tuntas. Hak notaris untuk menolak membuat akta dalam situasi demikian bukan sekadar hak yang bersifat opsional, melainkan merupakan kewajiban profesional yang melekat pada jabatan notaris sebagai penjaga kepastian dan kebenaran hukum, sekaligus merupakan bentuk perlindungan bagi notaris itu sendiri dari potensi pertanggungjawaban hukum di kemudian hari.⁹⁵

B. Tanggung Jawab Notaris Dalam Hal SKMHT Yang Dibuatnya Dan Dinyatakan Batal Atau Setidak-Tidaknya Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Mengikat Oleh Pengadilan

⁹⁴ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 8 ayat (2)

⁹⁵ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika* (Yogyakarta: UII Press, 2010), hlm. 97-99.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan dalam putusannya tanggal 31 Maret 2020 mengabulkan sebagian gugatan penggugat dengan menyatakan bahwa ketiga SKMHT Nomor 90, 91, dan 92 beserta seluruh akta dan sertifikat yang lahir dari rangkaian perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Secara yuridis, pembatalan ini bertumpu pada dua argumentasi hukum yang saling melengkapi: konstruksi pertama berkaitan dengan cacat substantif berupa ketidakwenangan pemberi kuasa untuk menjaminkan harta warisan yang belum dibagi secara sepihak tanpa persetujuan seluruh ahli waris, yang bertentangan dengan Pasal 8 ayat (2) UUHT jo. Pasal 833 KUH Perdata, sedangkan konstruksi kedua berkaitan dengan cacat formil berupa pelanggaran prosedur pembuatan akta karena notaris tidak hadir dan akta tidak dibacakan sebagaimana diwajibkan Pasal 16 ayat (1) huruf m UUN.

Implikasi dari pembatalan ini sangat luas karena berlaku terhadap seluruh rangkaian perbuatan hukum yang dibangun di atas fondasi SKMHT yang cacat tersebut. Prinsip hukum *quod nullum est, nullum producit effectum* (Apa yang telah dibatalkan, tidak memiliki kekuatan hukum) berlaku secara penuh dalam situasi ini, sehingga seluruh akta dan sertifikat yang lahir dari SKMHT yang batal tersebut ikut kehilangan dasar hukumnya, yang kemudian menjadi dasar bagi Majelis Hakim untuk memerintahkan Tergugat II menyerahkan kembali ketiga sertifikat hak milik kepada ahli waris dan memerintahkan Tergugat IV untuk mencoret atau meroya hak tanggungan yang telah terdaftar. Yang menjadi perhatian serius dalam putusan ini adalah tidak

adanya amar yang secara spesifik menetapkan bentuk pertanggungjawaban hukum Notaris selaku Tergugat III, meskipun Majelis Hakim telah mengidentifikasi bahwa notaris tersebut turut melakukan perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh notaris dalam kapasitas jabatannya seharusnya membawa konsekuensi pertanggungjawaban yang proporsional dan tidak dapat dibiarkan tanpa penyelesaian hukum yang tuntas, karena pembiaran terhadap pelanggaran jabatan notaris justru melemahkan fungsi akta autentik sebagai instrumen kepastian hukum dalam sistem hukum perdata Indonesia.⁹⁶

Pertanggungjawaban perdata Notaris dalam kasus ini paling tepat dianalisis melalui konstruksi perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yang mensyaratkan terpenuhinya empat unsur secara kumulatif: adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan pada pelaku, adanya kerugian yang nyata, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang timbul. Keempat unsur ini sesungguhnya telah terpenuhi secara meyakinkan dalam kasus ini. Unsur perbuatan melawan hukum terwujud dalam tindakan Notaris yang membuat SKMHT tanpa hadir secara fisik, tanpa membacakan akta, dan tanpa melakukan verifikasi yang memadai atas kewenangan pemberi kuasa atas harta warisan yang belum dibagi, yang semuanya merupakan

⁹⁶ Habib Adjie, *op. cit.* (Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris), hlm. 112-115.

pelanggaran terhadap kewajiban-kewajiban yang diatur secara tegas dalam UUJN dan UUHT.⁹⁷

Unsur kesalahan terbukti dari fakta bahwa penyimpangan-penyimpangan yang dilakukan Notaris bukanlah penyimpangan yang tidak dapat dihindari, melainkan terjadi karena notaris tidak menjalankan standar kehati-hatian yang seharusnya ia terapkan sebagai seorang profesional di bidang hukum. Unsur kerugian nyata dialami oleh penggugat selaku ahli waris yang hak-haknya atas tanah warisan terancam akibat terdaftarnya hak tanggungan yang didasarkan pada SKMHT yang cacat. Unsur hubungan kausal terbukti secara logis bahwa tanpa SKMHT yang dibuat oleh Notaris, rangkaian perbuatan hukum berikutnya berupa pembuatan APHT dan pendaftaran hak tanggungan tidak akan pernah terjadi. Tanggung jawab perdata notaris atas akta yang cacat bersifat pribadi dan tidak dapat dialihkan kepada pihak lain, karena kesalahan dalam pembuatan akta melekat langsung pada jabatan notaris sebagai pejabat yang bertanggung jawab secara individual atas setiap akta yang dibuatnya.⁹⁸

Adapun bentuk ganti rugi yang dapat dituntut kepada Notaris mencakup kerugian materiil berupa seluruh biaya yang telah dikeluarkan para pihak dalam proses pembuatan dan pendaftaran SKMHT dan APHT yang kemudian dinyatakan batal, serta kerugian immateriil berupa hilangnya kepastian hukum yang dialami penggugat selama proses persengketaan berlangsung. Tanggung

⁹⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365; Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 16

⁹⁸ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *op. cit.*, hlm. 110-112.

jawab perdata notaris dalam situasi pembatalan akta tidak hanya mencakup kerugian materiil yang secara langsung timbul dari batalnya akta, tetapi juga mencakup seluruh kerugian konsekuensial yang dapat dibuktikan sebagai akibat tidak langsung dari kelalaian notaris, termasuk biaya-biaya yang telah dikeluarkan para pihak dalam proses hukum yang terpaksa ditempuh akibat kecacatan akta yang dibuat notaris.⁹⁹

Di luar jalur pertanggungjawaban perdata, Notaris juga berpotensi menghadapi pertanggungjawaban administratif melalui mekanisme pengawasan yang dijalankan oleh Majelis Pengawas Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 67 hingga Pasal 81 UUN. Sistem pengawasan administratif terhadap notaris di Indonesia dibangun secara berlapis melalui tiga tingkatan: Majelis Pengawas Daerah (MPD) di tingkat kabupaten/kota, Majelis Pengawas Wilayah (MPW) di tingkat provinsi, dan Majelis Pengawas Pusat (MPP) di tingkat nasional, yang masing-masing memiliki kewenangan berbeda dalam memeriksa dan menjatuhkan sanksi terhadap notaris yang melanggar ketentuan UUN. Fakta-fakta yang terungkap dalam Putusan sesungguhnya telah cukup kuat untuk menjadi dasar pengajuan laporan kepada MPD guna memproses pelanggaran-pelanggaran administratif yang dilakukan oleh Notaris.¹⁰⁰

Pelanggaran-pelanggaran yang dapat menjadi dasar sanksi administratif dalam kasus ini setidaknya mencakup tiga hal: pertama, pelanggaran Pasal 16 ayat (1) huruf m UUN karena tidak membacakan akta

⁹⁹ Astriana Nurwinda Sari, "Akibat Hukum Pembatalan Akta Notaris Oleh Pengadilan," *Jurnal Education And Development* Vol. 11, No. 1 (2022), hlm. 249, doi:10.37081/ed.v11i1.4428.

¹⁰⁰ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 67-81

di hadapan penghadap; kedua, pelanggaran Pasal 16 ayat (1) huruf a UUNJ karena tidak bertindak saksama dalam memverifikasi kewenangan pemberi kuasa dan keabsahan dokumen pendukung; dan ketiga, pelanggaran terhadap kewajiban untuk hadir secara fisik dalam proses pembuatan akta yang merupakan syarat mutlak keautentikan akta notaris. Pelanggaran-pelanggaran tersebut secara kumulatif dapat mengakibatkan penjatuhan sanksi yang lebih berat oleh Majelis Pengawas, karena intensitas dan dampak dari pelanggaran menjadi pertimbangan utama dalam penentuan jenis sanksi yang dijatuhkan, mulai dari teguran lisan dan teguran tertulis hingga pemberhentian sementara bahkan pemberhentian dengan tidak hormat.¹⁰¹

Selain itu, fakta bahwa Notaris tidak pernah hadir dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut juga layak menjadi bahan pertimbangan dalam proses pemeriksaan administratif oleh Majelis Pengawas. Sikap tidak kooperatif seorang notaris dalam proses peradilan yang memeriksa akta yang dibuatnya tidak hanya mencerminkan sikap tidak bertanggung jawab secara profesional, tetapi juga berpotensi menghambat jalannya peradilan yang adil bagi pihak-pihak yang dirugikan. Sistem pengawasan administratif terhadap notaris harus dijalankan secara konsisten dan tidak pandang bulu agar dapat berfungsi sebagai instrumen pembinaan yang efektif sekaligus memberikan efek jera bagi notaris-notaris lain yang berpotensi melakukan pelanggaran serupa.¹⁰²

¹⁰¹ Habib Adjie, *op. cit.* (Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris), hlm. 199-201.

¹⁰² Abdul Ghofur Anshori, *op. cit.*, hlm. 97-99.

Salah satu aspek yang paling penting untuk dikritisi dari Putusan Nomor 663/Pdt.G/2019/PN Mdn adalah tidak adanya amar yang secara khusus dan tegas menetapkan bentuk pertanggungjawaban hukum Notaris selaku Tergugat III, meskipun Majelis Hakim telah mengidentifikasi bahwa notaris tersebut turut melakukan perbuatan melawan hukum. Dalam amar putusannya, Majelis Hakim hanya menghukum para tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara, tanpa secara eksplisit menetapkan kewajiban ganti rugi atau sanksi yang spesifik bagi Notaris atas peran aktifnya dalam pembuatan SKMHT yang cacat tersebut. Efektivitas perlindungan hukum sangat bergantung pada ketegasan dan kelengkapan putusan pengadilan dalam menetapkan pertanggungjawaban seluruh pihak yang terbukti bersalah, karena putusan yang tidak tuntas dalam menetapkan pertanggungjawaban justru berpotensi menciptakan impunitas yang merugikan sistem hukum secara keseluruhan.¹⁰³

¹⁰³ Fence M. Wantu, "Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan Dan Kemanfaatan Dalam Putusan Hakim Di Peradilan Perdata," *Jurnal Dinamika Hukum* Vol. 12, no. 3 (2012), hlm. 481-483 M. Wantu, "Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan Dan Kemanfaatan Dalam Putusan Hakim Di Peradilan Perdata," *Jurnal Dinamika Hukum* Vol. 12, No. 3 (2012), hlm. 481-483.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan penelitian di atas, kesimpulannya adalah:

1. Bahwa pelaksanaan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan SKMHT atas tanah warisan yang belum dibagi seharusnya tidak berhenti pada pemenuhan syarat formal Pasal 16 ayat (1) huruf a UUNJ semata. Notaris wajib secara aktif memastikan status kepemilikan objek akta sejak awal, termasuk menelusuri ada tidaknya ahli waris lain yang hak-haknya berpotensi terdampak, mengingat tanah warisan yang belum dibagi secara yuridis berstatus sebagai harta bersama (*onverdeelde boedel*) berdasarkan Pasal 833 KUH Perdata dan setiap tindakan hukum atasnya mutlak mensyaratkan persetujuan seluruh ahli waris sebagaimana dikehendaki Pasal 8 ayat (2) UUHT. Pada umumnya, pelanggaran prosedural yang saling memperparah satu sama lain mencakup tiga hal, yakni: notaris tidak melakukan verifikasi substantif atas kewenangan pemberi kuasa beserta persetujuan autentik seluruh ahli waris; notaris tidak hadir secara fisik pada saat penandatanganan akta; dan akta tidak dibacakan kepada para penghadap. Ketiga pelanggaran ini bukan sekadar cacat prosedural yang bersifat teknis, melainkan menyerang inti dari akta autentik itu sendiri sebagai instrumen kepastian hukum, sehingga akta yang dihasilkan kehilangan esensinya dan gagal melindungi hak-hak semua pihak yang berkepentingan.

2. Bahwa tanggung jawab notaris atas pelanggaran prosedural dalam pembuatan SKMHT yang dibatalkan pengadilan tidak gugur hanya karena proses perdata telah selesai. Dalam ranah perdata, pelanggaran prosedural yang menimbulkan kerugian nyata dapat dimintakan pertanggungjawaban berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata sebagai dasar umum perbuatan melawan hukum, yang menghendaki adanya tanggung jawab ganti rugi bagi notaris yang lalai menjalankan kewajiban jabatannya, sepanjang seluruh unsur perbuatan melawan hukum terpenuhi secara kumulatif, yakni adanya perbuatan melawan hukum, kesalahan pada pelaku, kerugian yang nyata, dan hubungan kausal yang dapat dibuktikan. Sedangkan dalam ranah administratif, pelanggaran prosedural terhadap kewajiban jabatan sebagaimana diatur Pasal 16 UUJN dapat menjadi dasar penjatuhan sanksi oleh Majelis Pengawas mulai dari teguran hingga pemberhentian sebagaimana diatur Pasal 67 sampai dengan Pasal 81 UUJN. Dengan demikian, pelanggaran prosedural yang mencakup tidak terpenuhinya verifikasi substantif, ketidakhadiran fisik, serta tidak dibacakannya akta, membawa konsekuensi pertanggungjawaban hukum yang nyata di dua ranah sekaligus, sehingga lemahnya penegakan tanggung jawab notaris atas pelanggaran prosedural tidak hanya merugikan pihak yang bersengketa, tetapi juga menggerus kepercayaan publik terhadap lembaga kenotariatan sebagai pilar kepastian hukum.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah dituliskan oleh penulis, maka perlu disampaikan saran-saran sebagai berikut:

1. Bagi Notaris selaku pejabat publik yang bertugas menciptakan kepastian hukum wajib mengimplementasikan prinsip kehati-hatian bukan sekadar sebagai kewajiban formal, melainkan harus melekat dalam setiap tahapan pembuatan akta autentik. Terutama dalam konteks pembuatan SKMHT atas objek tanah waris, notaris wajib melakukan penelusuran asal-usul kepemilikan secara menyeluruh dan tidak cukup hanya mengandalkan dokumen yang diserahkan penghadap, termasuk memastikan bahwa seluruh ahli waris telah memberikan persetujuan secara sah sebelum akta dibuat. Notaris juga tidak boleh melewatkan kewajiban formil seperti kehadiran fisik saat penandatanganan dan pembacaan akta kepada para penghadap, karena pengabaian terhadap hal ini secara langsung meruntuhkan kekuatan pembuktian akta autentik itu sendiri.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama, 2008.
- . *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*. Cetakan Keempat. Bandung: Refika Aditama, 2018.
- . *Majelis Pengawas Notaris Sebagai Pejabat Tata Usaha Negara*. Bandung: Refika Aditama, 2011.
- . *Menjalin Pemikiran-Pendapat Tentang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013.
- . *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris Dan PPAT*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012.
- . *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Cetakan Kelima. Bandung: Refika Aditama, 2017.
- Ahmad Wardi Muslich. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah, 2017.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum Dan Etika*. Yogyakarta: UII Press, 2009.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum Dan Etika*. Yogyakarta: UII Press, 2010.
- Arba, H.M., dan Diman Ade Mulada. *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Di Atasnya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2020.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010.
- Djamil, Fatthurrahman. *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Gandapradja, Permadi. *Dasar Dan Prinsip Pengawasan Bank*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2004.
- Gazali, Djoni S., dan Rachmadi Usman. *Hukum Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2007.
- Hidayat, Enang. *Fiqih Jual Beli*. Bandung: Remaja Rosdakarya, 2018.
- Mardani. *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama Dan Mahkamah Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- . *Hukum Kewarisan Islam Di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press, 2019.
- Moechthar, Oemar. *Perkembangan Hukum Waris: Praktik Penyelesaian Sengketa Kewarisan Di Indonesia*. Surabaya: Airlangga University Press, 2019.
- Patrik, Purwahid. *Hukum Jaminan*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2009.
- Sahroni, Oni, dan Adiwarman A. Karim. *Maqashid Bisnis Dan Keuangan Islam: Sintesis Fikih Dan Ekonomi*. Jakarta: Rajawali Press, 2016.
- Salim HS. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pres, 2004.
- Salim HS. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Cetakan Kesebelas. Jakarta: Rajawali Press, 2014.
- Silihandari, Hartanti, dan Nisya Rifiani. *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*. Yogyakarta: Dunia Cerdas, 2013.
- Sjaifurrachman, dan Habib Adjie. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju, 2011.
- Suprayitno, dan Tony. *Jabatan Notaris Di Indonesia: Pengangkatan, Pelaksanaan Jabatan, Kewenangan, Larangan, Pengawasan, Pembinaan Dan Perlindungan Terhadap Notaris*. Medan: Merdeka Kreasi, 2025.
- Tan Thong Kie. *Studi Notariat Dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007.
- Tedjosaputro, Liliana. *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*. Jakarta: Biagraf Publishing, 1994.
- Triwulan, Titik, dan Shinta Febrian. *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2010.
- Usman, Rachmadi. *Hukum Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

Waluyo, Dody Radjasa. *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum*. Jakarta: Media Notariat, 2001.

Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perusahaan Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010.

Santoso, Urip. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.

Jurnal dan Karya Ilmiah

Abdul Azis. "Kedudukan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Atas Tanah Rumah Tinggal." *Jurnal Jass* Vol. 3, No. 2 (2022).

Aldhi Rahmadi Muhammad, dan Habib Adjie. "Penerapan Asas Kehati-Hatian Notaris Dalam Pembuatan Akta Autentik Untuk Meminimalisir Terjadinya Keterangan Palsu Hak Waris Sesuai Dengan Kewenangannya." *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik* Vol. 5, No. 5 (2025).

Ali Munib, et. al. "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembatalan Akta Atas Terjadinya Tindakan Pemalsuan Oleh Notaris." *Jurnal USM Law Review* Vol. 7, No. 3 (2024).

Athifa Isro Ain, et. al. "Implikasi Akta Notaris Yang Tidak Menerapkan Prinsip Kehati-Hatian (Studi Putusan Nomor 2750 K/PDT/2018)." *Journal Syntax Idea* Vol. 6, No. 10 (2024).

Azrinda Rachmadanty Zahra, dan Meliyana Yustikarini. "Kepastian Hukum Atas Tanah Adat Sebagai Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Yang Dibuat Oleh Notaris/PPAT." *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis* Vol. 6, No. 3 (2025).

Betty Ivana Prasetyawati, dan Paramita Prananingtyas. "Peran Kode Etik Notaris Dalam Membangun Integritas Notaris Di Era 4.0." *Notarius* Vol. 15, No. 1 (2022).

Brilian Pratama, et. al. "Prinsip Kehati-Hatian Dalam Membuat Akta Oleh Notaris." *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* Vol. 11, No. 1 (2022).

Chenly Martua Sihombing. "Pembebanan Hak Tanggungan Pada Tanah Yang Belum Bersertipikat." *Dharmasisya* Vol. 1, No. 2 (2021).

- Elisabeth Novena, et. al. "Pelanggaran Prinsip Kehati-Hatian Notaris Yang Mengakibatkan Pembatalan Akta Autentik Oleh Pengadilan Negeri." *Jurnal Sains, Ekonomi, Manajemen, Akuntansi Dan Hukum* Vol. 2, No. 1 (2025).
- Elva Monica Hubertina. "Pengalihan Hak Atas Tanah Dari Harta Bersama Tanpa Persetujuan Pasangan Suami Istri (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kotabaru Nomor 1/PDT.G/2019/PNKTB)." *Indonesian Notary* Vol. 3, No. 19 (2021).
- Fence M. Wantu. "Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan Dan Kemanfaatan Dalam Putusan Hakim Di Peradilan Perdata." *Jurnal Dinamika Hukum* Vol. 12, No. 3 (2012).
- Fikalya Anli, et. al. "Tanggung Jawab Notaris Dan PPAT Dalam Pembuatan APHT Berdasarkan SKMHT Pada Bank Mandiri Di Kabupaten Labuhan Batu." *Legalitas: Jurnal Hukum* Vol. 14, No. 2 (2022).
- Fikri Ariesta Rahman. "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap." *Lex Renaissance* Vol. 2, No. 3 (2018).
- Ida Bagus Paramaningrat Manuaba, et. al. "Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik." *Acta Comitas* Vol. 03, No. 01 (2018).
- Lidya Dwi Putri. "Perlindungan Bank Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Dibatalkan Oleh Badan Pertanahan Nasional Akibat Putusan Pengadilan (Studi Kasus PT X)." *Jurnal Hukum Lex Generalis* Vol. 5, No. 9 (2024).
- Muhammad Hafidh. "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Berindikasi Pidana." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* Vol. 24, No. 2 (2017).
- Nawaaf Abdullah, dan Munsyarif Abdul Chalim. "Kedudukan Dan Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta Otentik." *Jurnal Akta* Vol. 4, No. 4 (2017).
- Nindi Wulandari. "Tanggung Jawab Hukum Notaris Dalam Pembuatan Akta." *PUTAT: Jurnal Pelita Pendidikan, Hukum, Ekonomi Dan Teknologi* Vol. 1, No. 1 (2025).
- Poltak Siringoringo, et. al. "Hasil Dari Harta Bawaan, Hadiah Dan Warisan Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan." *Honeste Vivere* Vol. 33, No. 2 (2023).

- Aaron Pietter. "Efektivitas Alat Bukti Dalam Pembuktian Suatu Perjanjian Lisan." *Lex Patrimonium* Vol. 1, No. 1 (2022).
- Risma Wati Sitompu, et. al. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan." *Jurnal Rectum* Vol. 4, No. 1 (2022).
- Sari, Astriana Nurwinda. "Akibat Hukum Pembatalan Akta Notaris Oleh Pengadilan." *Jurnal Education And Development* Vol. 11, No. 1 (2022).
- Widya Agnes Hamid, et. al. "Pembatalan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Pada Putusan Nomor 663/Pdt.G/2019/PN.Mdn." *Jurnal Media Akademik (JMA)* Vol. 2, No. 1 (2024).
- Zanuba Arifa Khafsof ZM, dan Amad Sudiro. "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Sebagai Perlindungan Hukum Preventif Dalam Pembuatan Akta Autentik Notaris." *Unes Law Review* Vol. 6, No. 2 (2023).
- Listiana Nur Azizah. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemenuhan Pemberian Hak Tanggungan Pada Bank Perekonomian Rakyat Badan Kredit Kecamatan Jepara Perseroda." Tesis, Universitas Islam Sultan Agung, 2025.
- Risma Salinda. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Akibat Pembatalan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Di PT BPR BKK Purwodadi (Perseroda)." Tesis, Universitas Islam Sultan Agung, 2025.

Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-undang Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.