

**Tinjauan Yuridis Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan
Berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
(Studi Pada Kantor Notaris dan PPAT Juli Indrayanti Siregar ,SH di Kota Medan)**

SKRIPSI

FAUZAN SHAUFI

NPM : 138400060

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN**

2018

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 22/8/24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

ABSTRAK

Tinjauan Yuridis Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 (Studi Pada Kantor Notaris dan PPAT Juli Indrayanti Siregar ,SH di Kota Medan)

OLEH

FAUZAN SHAUFI

NPM:13.840.0060

BIDANG: HUKUM PERDATA

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan merupakan perubahan yang mendasar dalam Hukum Jaminan, khususnya hukum jaminan kebendaan. Secara substansi banyak hal yang diatur dalam UUHT tersebut, salah satu hal yang menarik dan menjadi pokok bahasan dalam tulisan ini yaitu dilembagakannya penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah kuasa yang bersifat khusus, tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain selainnya membebaskan Hak Tanggungan Namun dalam praktek kadangkala penggunaan SKMHT menjadi APHT menemui berbagai hambatan yang menjadi permasalahan dalam tulisan ini.

Berdasarkan Hasil penelitian dan pembahasan menyimpulkan proses penggunaan SKMHT dalam perjanjian kredit yang dibuat oleh Notaris / PPAT telah sesuai dengan peraturan perundangundangan. Dalam proses penggunaan SKMHT dalam perjanjian kredit ini terdiri dari tahap sebelum dan pada saat pembuatan akta perjanjian kredit dan tahap pemasangan SKMHT. Faktor-faktor penghambat pada proses penggunaan SKMHT menjadi APHT ini adalah biaya yang mahal serta jangka waktu yang singkat. Dalam mengatasi hambatan tersebut dilakukan upaya dengan memperbaharui kembali SKMHT yang telah habis masa berlakunya sesuai dengan peraturan perundangundangan serta menindak lanjuti SKMHT menjadi APHT

Metode dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif ini dalam menganalisa dan meninjau masalah digunakan prinsip-prinsip dan asas-asas hukum. Penelitian ini menentukan pada segi-segi yuridis dan melihat pada peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Kata kunci: Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

ABSTRACT

Juridical Review of Power of Attorney Charging Underwriting Rights Under Law No. 4 of 1996 (Study on the Office of Notary and PPAT Juli Indrayanti Siregar, SH in Medan City)

BY

FAUZAN SHAUFI

NPM: 13.840.0060

FIELD: PERDATA LAW

Law Number 4 of 1996 concerning mortgage rights is a fundamental change in the Law of Guarantee, especially the law of material security. Substantially a lot of things are regulated in the UUHT, one of the interesting things and the subject matter of this paper is the institutionalization of the use of Power of Attorney to Charge Underwriting (SKMHT), Power of Attorney to Charge Underwriting Rights (SKMHT) is a power that is special, does not contain power of attorney to carry out other legal actions other than charging Underwriting Rights However in practice sometimes the use of SKMHT to become APHT encounters various obstacles that become problems in this paper.

Based on the results of the study and the discussion concluded the process of using SKMHT in credit agreements made by Notary / PPAT was in accordance with the laws and regulations. In the process of using SKMHT in this credit agreement, it consists of the stages before and at the time of making the credit agreement deed and the SKMHT installation stage. The inhibiting factors in the process of using SKMHT to APHT are expensive costs and a short period of time. In overcoming these obstacles an effort was made to renew SKMHT which had expired in accordance with the law and to follow up SKMHT to APHT

The method in this study is normative juridical. This normative juridical approach in analyzing and reviewing the issues is used principles and principles of law. This research determines the juridical aspects and looks at the laws and regulations relating to the implementation of the Power of Attorney to impose Underwriting Rights.

Keywords: Power of Attorney to Charge Underwriting Rights (SKMHT).

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 22/8/24

KATA PENGANTAR

Saya Panjatkan puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT dan sholawat serta salam kepada Nabi Besar Muhammad SAW, karena berkat rahmat dan hidayah-nya saya akhirnya dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan judul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 (Studi Pada Kantor Notaris dan PPAT Juli Indrayanti Siregar ,SH di Kota Medan)”**

Adapun tujuan dari Skripsi ini adalah untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area Bidang Hukum Keperdataan. Dalam penyusunan tulisan ilmiah ini, saya telah banyak mendapat bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak, baik dalam bentuk moril maupun materi.

Atas bimbingan dan bantuan yang saya terima dalam menyelesaikan skripsi ini, maka dalam kesempatan ini tidak lupa saya selaku penulis mengucapkan terimakasih kepada pihak yang terhormat sebesar-besarnya kepada :

1. Kedua orang tua saya yang senantiasa memberikan kasih sayang, dan mendoakan serta mendorong saya agar cepat menyelesaikan penulisan skripsi ini, segala sesuatu hal yang diberikan tak mungkin dapat terbalas.
2. Bapak Dr. Rizkan Zulyadi Amri, SH, M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Ibu Anggreini Atmei Lubis, SH, M.Hum, selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

4. Bapak Ridho Mubarak, SH, M.H selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
5. Bapak Zaini Munawir, SH, M.Hum selaku Ketua Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
6. Ibu Elvi Zahara Lubis, SH, M.Hum selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dan masukan dalam penulisan skripsi ini.
7. Ibu Wessy Trisna, SH, M.Hum selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan masukan dalam penulisan skripsi ini.
8. Bapak Alvin Hamzah, SH, M.H selaku Sekretaris yang telah memberikan bimbingan dan masukan dalam penulisan skripsi ini.
9. Ibu Juli Indrayanti Siregar, SH selaku Notaris yang memberikan arahan serta mengizinkan saya riset pada kantornya.
10. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen serta Staf kepegawaian Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
11. Ibu Juli Indrayanti, SH selaku Notaris
12. Teman-teman saya stambuk 2013 (Pagi) se-Almamater di Fakultas Hukum Universitas Medan Area

Semoga tulisan ini dapat bermanfaat bagi penulis pada khususnya dan pembaca pada umumnya.

Medan, 02 Mei 2018

Hormat Saya Penulis

Fauzan Shaufi

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 22/8/24

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI	
ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Identifikasi Masalah	9
1.3. Pembatasan Masalah.....	9
1.4. Rumusan Masalah	10
1.5 Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	10
BAB II LANDASAN TEORI	12
2.1 Uraian Teori.....	12
2.1.1 Pengertian dan sifat hak tanggungan.....	12
2.1.2 Pembebanan Hak Tanggungan	16
2.1.3 Surat Kuasa.....	18
2.1.4 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.	21
2.1.5 Akta Pemberian Hak Tanggungan.....	24
2.2 Kerangka Pemikiran	27
2.2.1 Teori Kepastian Hukum	27
2.2.2 Teori Perjanjian	29
2.3 Hipotesis	30

BAB III	METODE PENELITIAN	32
3.1	Jenis,Sifat, Lokasi dan Waktu Penelitian	32
3.1.1	Jenis Penelitian	32
3.1.2	Sifat Penelitian.....	33
3.1.3	Lokasi Penelitian.....	34
3.1.4	Waktu Penelitian	34
3.2	Teknik Pengumpulan Data	35
3.3	Analisis Data	38
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	39
4.1	Hasil Penelitian.....	39
4.1.1	Praktek Pelaksanaan Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan	46
4.1.2	Hambatan Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan.....	53
4.2	Pembahasan	56
4.2.1	Proses Dalam Pemasangan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.....	56
4.2.2	Upaya Mengatasi Hambatan Terhadap Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan.....	63
BAB V	SIMPULAN DAN SARAN.....	70
5.1	Simpulan.....	70
5.2	Saran	71

DAFTAR PUSTAKA

UNIVERSITAS MEDAN AREA

BABI

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Setiap kegiatan pembangunan nasional tidak akan terlepas dari aspek hukum. Hal ini berarti, setiap bidang pembangunan nasional harus disertai oleh perangkat hukum dan peraturan perundang-undangan nasional agar memperoleh kepastian hukum. Pembangunan nasional khususnya di bidang ekonomi memerlukan perhatian yang serius dari negara melalui pemerintah untuk kepentingan rakyat Indonesia, karena itu dalam pelaksanaannya haruslah berada di jalur hukum. Dalam hal ini perkembangan kebutuhan dan peningkatannya diperlukan dana yang merupakan salah satu pendukung untuk menggerakkan kegiatan masyarakat di bidang ekonomi.

Dalam rangka upaya mencapai cita-cita masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 sebagaimana yang diamanatkan dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 maka dalam kerangka mencapai tujuan itu langkah dan kebijakan pembangunan haruslah dapat memanfaatkan segala sumber daya yang dimiliki, baik itu sumber daya alam maupun sumber daya manusia. Arah dan kebijakan dalam pemanfaatan sumber daya alam ini secara yuridis telah diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 yang secara tegas dalam Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Rahmadi Usman mengemukakan “Setiap bidang pembangunan nasional didukung perangkat hukum dan perundang-undangan yang memadai dan akan lebih dapat memberikan kepastian dan kesebandingan hukum”.¹

Dalam pembangunan yang sedang giat dilaksanakan melalui rencana bertahap, pada hakikatnya merupakan salah satu usaha untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat, baik materiil maupun spiritual. Salah satu cara untuk meningkatkan taraf hidup adalah dengan mengembangkan perekonomian dan perdagangan, seperti bunyi dalam Pasal 1131 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata semua kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Ini dinamakan jaminan umum.²

Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan ekonomi dan perdagangan di negara manapun khususnya di Indonesia diperlukan dana tersediayang cukup besar, dimana persediaan dana tersebut diperoleh dari kegiatan perkreditan, yang salah satunya dialokasikan melalui perbankan. Mengingat pentingnya kepastian akan tersalurkannya dana tersebut, sudah semestinya perlu adanya jaminan yang memadai dalam memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang berkepentingan.

Kebutuhan akan dana atau umumnya dalam dunia perbankan Indonesia disebut kredit terkadang dikaitkan dengan adanya jaminan demi pengamanan

¹Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1998, hlm. 17.

² Penjelasan pasal 1131 Kitab Undang Undang Hukum Perdata

pemberian dana atau kredit itu sendiri. Jaminan adalah hal yang penting dalam membuat dan melaksanakan perjanjian kredit atau perjanjian pinjam meminjam uang, serta melindungi kepentingan para pihak khususnya kreditor (yang meminjamkan). Oleh sebab itu perlu diatur keterkaitan pihak-pihak tersebut ke dalam suatu peraturan yang berimbang, dimana dalam hal ini secara khusus diatur didalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT).

Lembaga Hak Tanggungan yang diberlakukan sekarang adalah Lembaga Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Lembaga Hak Tanggungan ini sebenarnya telah lama diamanatkan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, akan tetapi baru tanggal 9 April 1996, Lembaga Hak Tanggungan ini baru terwujud, yaitu sebagai pengganti *Hypotheek* yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku sejak 1 Mei 1848 dengan Staatsblad 1847 Nomor 67 dan *Credietverband* (Staatsblad 1908 No. 542 yang diubah dengan Staatsblad 1937 No.190), yang merupakan perubahan mendasar dalam hukum jaminan, khususnya hukum jaminan kebendaan, mengenai tanah. Hukum jaminan dapat diartikan sebagai suatu peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditor terhadap debitur.³

Ketika sebuah peraturan perundang-undangan dibuat untuk mengatur dan meningkatkan taraf perekonomian masyarakat maka bukan hanya ide dan konsep hukum saja yang harus diperhatikan ataupun hanya ide konsep ekonomi saja yang dilibatkan, tapi juga kedua ide dan konsep tersebut harus dipadukan. Interaksi hal

³Pitlo, Dalam tulisannya Tahir Kamil, *Hukum dan Lembaga Jaminan*, Media Notariat Juli

-September 2003

tersebut dapat secara nyata dilihat dari lahirnya Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT).

Dalam butir a menimbang bahwa Undang - Undang tersebut menyatakan Bahwa dengan bertambahnya Pembangunan Nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang - Undang Dasar 1945.

Dari butir a menimbang tersebut jelas bahwa harus ada interaksi antara hukum dan ekonomi, khususnya dalam lembaga jaminan, di satu sisi lembaga jaminan harus dapat mengakumulasi penyediaan dana dan di lain pihak lembaga tersebut harus mampu memberi kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan. Hal mana ditegaskan pula dalam butir 1 Penjelasan Undang-undang Hak Tanggungan tersebut, yaitu :

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang - Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Lahirnya lembaga jaminan atas tanah yaitu Hak Tanggungan diamanatkan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) dalam waktu 36 tahun akhirnya lahir undang-undang yang dimaksud.

Kelahiran Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dimaksudkan untuk menggantikan ketentuan mengenai *Credietverband dan Hypotheek* atas tanah, hal ini merupakan perubahan yang mendasar dalam Hukum Jaminan, khususnya hukum jaminan kebendaan, mengenai tanah dan hal ini ditegaskan pula dalam Pasal 29 UUHT No. 4 Tahun 1996 bahwa :

Dengan berlakunya Undang-undang ini, ketentuan mengenai *Credietverband* sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908-452 jo Staatsblad 1909-686 dan Staatsblad 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190 jo. Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai *Hypotheek* sebagaimana tersebut dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Apa yang menjadi kelebihan dan kekurangan lembaga jaminan yang lama akan disempurnakan dalam UUHT, dimana UUHT mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

- a. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
- b. selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada.
- c. memenuhi asas spesialisasi dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu :

- a. Tahap pemberian hak tanggungan, yang dilakukan dihadapan Pejabat pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang didahului dengan perjanjian hutang piutang yang dijamin.
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan (selanjutnya disebut HT) yang dibebankan.⁴

Dalam memberikan HT pemberi HT wajib hadir dihadapan PPAT, jadi pada dasarnya pembebanan HT wajib dilakukan sendiri oleh pemberi HT, tetapi jika benar-benar diperlukan yaitu dalam hal pemberi HT tidak dapat hadir dihadapan PPAT, maka ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT) yang berbentuk Akte Otentik.

Secara substansi banyak hal yang diatur dalam UUHT tersebut, salah satu hal yang menarik dan menjadi pokok bahasan dalam tulisan ini yaitu

⁴Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm 8

dilembagakannya penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 UUHT (disebutkan), yaitu:

- (1) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan ;
 - b. tidak memuat kuasa substitusi ;
 - c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemilik Hak Tanggungan.
- (2) Kuasa Untuk Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) ;
- (3) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan penggunaan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat - lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- (4) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan penggunaan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat - lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan ;
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

(6) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan penggunaan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Substansi SKMHT juga di batasi, yaitu hanya memuat perbuatan hukum membebaskan hak tanggungan tidak memuat hak untuk menggantikan penerima kuasa melalui pengalihan dan memuat nama serta identitas kreditur, debitur, jumlah utang dan obyek hak tanggungan. Demikian untuk mencegah berlarut-larutnya pemberian kuasa dan demi tercapainya kepastian hukum, SKMHT di batasi jangka waktu berlakunya yang diatur dalam Pasal 15 UUHT. Pasal 15 Ayat (3) UUHT mengatakan:

“Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan”.

Kota Medan merupakan ibu kota Provinsi Sumatera Utara dan termasuk daerah yang sangat luas serta berpotensi tinggi dalam penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan disebabkan gencarnya pembangunan oleh masyarakat yang membutuhkan dana besar yang antara lain berasal dari kredit yang diperoleh dengan menggunakan lembaga Hak Tanggungan yang selanjutnya menimbulkan berbagai masalah dalam hal penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Hal itumengakibatkan penulis tertarik untuk melakukan penelitian tersebut di kota Medan yang akan penulis susun dalam tulisan yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Surat Kuasa**

Membebaskan Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (Studi Pada Kantor Notaris dan PPAT Juli Indrayanti Siregar, SH di Kota Medan)“

1.2. Identifikasi Masalah

Identifikasi masalah merupakan upaya untuk mengelompokkan, mengurutkan, dan sekaligus memetakan masalah tersebut secara sistematis, maka identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Di kota medan masih ditemukan permasalahan terkait surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku.
2. Penyalahgunaan surat kuasa membebaskan hak tanggungan oleh penerima surat kuasa membebaskan hak tanggungan untuk pengalihan akta pemberian hak tanggungan.
3. Masih banyak notaris di kota medan yang salah paham dalam menggunakan surat kuasa membebaskan hak tanggungan.
4. Masih ada notaris yang belum mengerti bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah kuasa yang bersifat khusus, tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain selainnya membebaskan Hak Tanggungan

1.3. Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah dalam penelitian ini perlu dilakukan agar pembahasannya tidak terlalu luas dan menyimpang dari pokok permasalahan.

disamping itu juga untuk mempermudah melaksanakan penelitian. Adapun pembatasan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Notaris dan PPAT Juli Indrayanti Siregar ,SH di Kota Medan
2. Data dalam penelitian ini hanya dari Kantor Notaris dan PPAT Juli Indrayanti Siregar ,SH

1.4. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, yang menjadi inti permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana praktek pelaksanaan penggunaan surat kuasa membebankan hak tanggungan?
2. Apa saja yang menjadi hambatan dalam penggunaan surat kuasa membebankan hak tanggungan menjadi akta pemberian hak tanggungan?

1.5 Tujuan dan Manfaat Penelitian

A) Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui tata cara pelaksanaan penggunaan surat kuasa membebankan hak tanggungan.
2. Untuk mengetahui kebijakan-kebijakan yang dilaksanakan dan memberikan perlindungan bagi pemberi dan penerima surat kuasa membebankan hak tanggungan.

B) Manfaat Penelitian

Penulis berharap dengan kegiatan penelitian dalam penulisan skripsi ini akan bermanfaat bagi penulis maupun pihak lain, adapun manfaat yang dapat diperoleh dari penulisan ini antara lain:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam pengembangan ilmu pengetahuan dibidang ilmu hukum pada umumnya tentang Pelaksanaan dan Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

2. Manfaat Praktis

- a) Bagi Peneliti, Penelitian ini dapat menambah pengetahuan dan wawasan mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan agar kedepannya peneliti maupun pihak lain yang membaca tulisan ini bisa sama-sama melaksanakan Undang-Undang dengan sesuai prosedurnya.
- b) Diharapkan dapat menjadi bahan informasi bagi semua pihak, khususnya bagi pihak yang berkompeten dalam bidang profesi hukum.

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Uraian Teori

2.1.1 Pengertian dan Sifat Hak Tanggungan

Undang-undang hak tanggungan memberikan pengertian sebagai berikut “Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok - Pokok Agraria, 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 lainnya”.

Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, dari rumusan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Hak Tanggungan dapat diketahui bahwa:

“pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminan berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria”.⁵

Dari pengertian diatas maka dapat diuraikan unsur - unsur pokok dari hak tanggungan diantaranya :

1. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang
2. Utang yang di jaminkan jumlahnya tertentu

⁵ Irma Devita Purnama Sari, *Hukum Jaminan Perbankan*, Kaifa, 2011 hlm 36

3. Objek hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah sesuai dengan undang-undang pokok agraria yaitu hak milik, hak guna bangunan, hak usaha dan hak pakai
4. Hak tanggungan dapat dibebankan terhadap tanah berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau hanya tanahnya saja. Hak tanggungan memberikan hak preferent atau hak diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.⁶

Hak tanggungan sebagai hak jaminan diatur dalam Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 mempunyai sifat-sifat sebagai berikut :

1. Hak tanggungan memberikan hak preferent (*droit de preference*) atau kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya, artinya apabila debitur cidera janji atau lalai membayar hutangnya maka seorang kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual jaminan dan kreditur pemegang jaminan diutamakan untuk mendapatkan pelunasan hutang dari hasil penjualan jaminan tersebut.
2. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, artinya hak tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian dari padanya, pelunasan sebagian hutang dari hutang yang dijamin tidak terbebasnya sebagian objek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.
3. Hak tanggungan mempunyai sifat *Droit De Suite*, sifat *droit de suite* disebut juga *zaaksgevolgs* artinya pemegang hak tanggungan mempunyai hak

memiliki objek tanggungan meskipun objek hak tanggungan telah berpindah dan menjadi pihak lain.

4. Hak Tanggungan mempunyai sifat *Accessoir*, artinya seperti perjanjian jaminan lainnya hak tanggungan bukanlah hak yang berdiri sendiri tapi lahirnya, keberadaannya, eksistensinya, dan hapusnya tergantung perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit atau perjanjian lainnya.
5. Hak tanggungan untuk menjamin utang yang telah ada atau akan ada fungsi hak tanggungan adalah untuk menjamin utang yang besarnya diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau perjanjian utang. Utang yang dijamin hak tanggungan harus memenuhi syarat Pasal 3 Undang - Undang Hak Tanggungan.
6. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan kepada hak atas tanah saja, karena hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan sesuai dengan undang-undang pokok agraria yaitu hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan (Pasal 4 ayat 1 UUHT). Asas ini perwujudan dari system hukum tanah nasional yang didasarkan pada hukum adat yang menggunakan asas pemisahan horizontal.
7. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut benda di atasnya dan dibawah tanah. Meskipun hukum tanah nasional menganut asas pemisahan horizontal namun tidak berlaku mutlak, untuk memenuhi perkembangan dan kebutuhan masyarakat pembebanan hak tanggungan dimungkinkan meliputi benda yang ada diatas tanah dan merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan bangunan dibawah permukaan tanah.

8. Hak tanggungan berisi hak untuk melunasi hutang dari hasil penjualan benda jaminan dan tidak memberikan hak bagi kreditur untuk memiliki benda jaminan. Sifat ini sama dengan ketentuan dalam Hipotik Pasal 1178 ayat 1 KUHPdata, janji disebut *vervalbending*. Undang - undang Hak tanggungan mengikuti sifat dari hipotik ini dan mencantumkan dalam Pasal 12 UUHT.
9. Hak tanggungan mempunyai kekuatan Eksekutorial. Kreditur sebagai pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk mengeksekusi benda jaminan jika debitur cidera janji. Dasar hukum untuk mengajukan eksekusi adalah Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan dan penjelasan yang menegaskan “apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut” hak untuk menjual dengan kekuasaan sendiri ini merupakan perwujudan dari kedudukan yang diutamakan.
10. Hak tanggungan mempunyai sifat spesialisitas dan publisitas. Sifat spesialisitas ini disebut juga pertelaan yang artinya uraian jelas dan terinci mengenai objek hak tanggungan yang meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah misalnya hak atas tanah milik atau guna bangunn atau hak guna usaha, tanggal penerbitannya tentang luasnya, letaknya, batas-batasnya, dan lain sebagainya.⁷

⁷Ima Devita Purnama Sari, *Hukum Jaminan Perbankan, Op.Cit* hlm 45

2.1.2 Pembebanan Hak Tanggungan

Berdasarkan Penjelasan Umum Angka 7 Undang – Undang Hak Tanggungan (Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996) proses Pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:

1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
2. Tahap Pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta - akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik. Pengertian perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatan aktanya merupakan kewenangan PPAT, meliputi pembuatan akta pembebanan hak guna bangunan atas tanah hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Undang - Undang Pokok Agraria dan pembuatan akta dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan yang diatur dalam undang-undang hak tanggungan.

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia

wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan. Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT), harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.

Pasal 10 UUHT menyebutkan bahwa Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang - piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila obyek 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 permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Di dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT disebutkan bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

1. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
2. domisili pihak - pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih;
3. penunjukan secara jelas utang atau utang - utang yang dijamin;
4. nilai tanggungan;
5. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.⁸

2.1.3 Surat Kuasa

Surat kuasa adalah surat yang digunakan untuk melimpahkan wewenang dari pihak yang secara sah memiliki wewenang kepada pihak lain. Pihak lain ini nantinya yang akan mewakili pihak pemilik wewenang dan mempunyai otoritas penuh terhadap objek pelimpahan kuasa seperti yang disebutkan dalam surat kuasa. Surat kuasa adalah suatu dokumen di mana isinya seseorang menunjuk dan memberikan wewenang pada orang lain untuk melakukan perbuatan hukum untuk dan atas namanya.⁹

1. Pengertian Pemberian Kuasa

⁸<https://mylawuskblog.wordpress.com/2013/03/18/prosedur-pembebanan-hak-tanggungan-berdasarkan-undang-undang-hak-tanggungan-uit-no-4-tahun-1996> diakses 22 Juni 2017 pukul 20.00 WIB.

⁹<http://pengacaramuslim.com/dasar-hukum-surat-kuasa> diakses 22 Juni 2017 pukul 20.00 WIB.

Pasal 1792 KUH Perdata memberikan batasan tentang Pemberian Kuasa, yaitu :

Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan atau wewenang kepada orang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Dalam hal seseorang kuasa menerima kuasa dari Pemberi Kuasa hanya dalam hubungan intern antara Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa, dimana Penerima Kuasa tidak berhak mewakili Pemberi Kuasa untuk melakukan hubungan dengan pihak ketiga, maka perjanjian kuasa tidak melahirkan suatu perwakilan. Namun dari batasan Pasal 1792 KUH Perdata disebutkan secara jelas bahwa semua perjanjian pemberian kuasa akan melahirkan perwakilan atau dengan kata lain bahwa penerima kuasa dapat mewakili Pemberi Kuasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu untuk dan atas nama Pemberi Kuasa.

2. Cara, Bentuk dan Isi Pemberian Kuasa

Pasal 1793 KUH Perdata menyebutkan cara dan bentuk pemberian kuasa, antara lain :

- 1). kuasa dapat diberikan dan diterima dalam bentuk akta resmi, seperti akta notaris, akta yang dilegalisasi di kepaniteraan pengadilan, akta yang dibuat oleh pejabat dan sebagainya, juga dapat diberikan dengan surat dibawah tangan, surat biasa dan juga diberikan secara lisan.
- 2). Kuasa dapat juga terjadi secara diam-diam, artinya suatu kuasa terjadi dengan sendirinya tanpa ada persetujuan terlebih dahulu.

Isi suatu pemberian kuasa dapat dibedakan menjadi beberapa macam berdasarkan pasal undang-undang, yaitu :

1). Pemberian Kuasa Khusus

Pemberian kuasa untuk melakukan suatu atau beberapa hal tertentu saja (Pasal 1775 KUH Perdata).

2). Pemberian Kuasa Umum

Pemberian kuasa untuk melakukan tindakan-tindakan pengurusan barang-barang harta kekayaan pemberi kuasa meliputi segala kepentingan pemberi kuasa.

3). Kuasa Istimewa

Suatu kuasa yang sangat khusus yang secara tegas menyebut satu persatu apa yang harus dilakukan oleh Penerima Kuasa (Pasal 1776 KUH Perdata).

4). Kuasa Perantara

Pemberian kuasa dimana kuasa hanya jadi penghubung antara Pemberi Kuasa dengan pihak ketiga, sedangkan hubungan selanjutnya menjadi urusan pihak Pemberi Kuasa dengan Pihak Ketiga.¹⁰

3. Kewajiban Penerima Kuasa

Orang yang bertindak sebagai Penerima Kuasa berkewajiban melaksanakan tugasnya dengan sebaik-baiknya. Ada beberapa kewajiban yang penting untuk dilaksanakan oleh Penerima Kuasa, antara lain :

- 1). Melaksanakan tugas yang diberikan dengan sempurna.
- 2). Kuasa wajib mempertanggung jawabkan kerugian yang timbul akibat kelalaian atau ketidak sempurnaan pelaksanaan tugasnya.
- 3). Kuasa wajib memberikan laporan tentang apa yang diperbuatnya dan memberikan perhitungan kepada Pemberi Kuasa tentang segala hal yang diterimanya dalam melaksanakan tugas yang diberikan.

¹⁰ M. Yahya Harahan, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm, 308 – 309.

4). Kuasa wajib bertanggungjawab atas tindakan yang dilaksanakan oleh kuasa substitusi. Pasal 1803 KUH Perdata menegaskan bahwa Penerima Kuasa bertanggung jawab atas tindakan kuasa substitusi dalam hal :

- a). Apabila pengangkatan kuasa substitusi tidak diperbolehkan atau tidak mendapat persetujuan dari Pemberi Kuasa.
- b). Apabila pengangkatan kuasa substitusi telah mendapat wewenang dari Pemberi Kuasa tanpa menentukan siapa orangnya, ternyata orang tersebut tidak cakap atau tidak mampu.

5). Kuasa wajib membayar bunga uang tunai yang diterimanya, jika uang yang diterimanya dipergunakan untuk kepentingan sendiri.¹¹

2.1.4 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Setelah lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat UUHT) yang berangkat dari instruksi imperatif Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria (Pasal 51). Tidak jauh berbeda dengan proses penerbitan akta hipotik. Pada sertifikat hak tanggungan juga dikenal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dihadiri dandilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebaskan Hak Tanggungan atas obyek yang dijadikan jaminan.

¹¹Habib Adjie, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*.

Mandar Mau Bandung 1999 hlm 11

Namun apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan, maka kehadirannya untuk memberikan Hak Tanggungan dan menandatangani APHT-nya dapat dikuasakan kepada pihak lain.¹²

Ada 2 (dua) alasan penggunaan dan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yaitu :

1). Alasan Subjektif, antara lain :

- a). pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan notaris / PPAT untuk membuat akta Hak Tanggungan ;
- b). prosedur pembebanan Hak Tanggungan panjang / lama ;
- c). biaya penggunaan Hak Tanggungan cukup tinggi ;
- d). kredit yang diberikan jangka pendek ;
- e). kredit yang diberikan tidak besar / kecil ;
- f). debitur sangat dipercaya / bonafid.

2). Alasan Objektif, antara lain :

- a). Sertifikat belum diterbitkan ;
- b). balik nama atas tanah Pemberi Hak Tanggungan belum dilakukan ,
- c). pemecahan / penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama Pemberi Hak Tanggungan ;
- d). roya / pencoretan belum dilakukan.¹³

Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memuat larangan dan persyaratan bagi sahnya SKMHT sebagai berikut :

¹²Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Djambatan, 2003 hlm. 444

¹³Salim HS., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000., hlm.

- 1). SKMHT dilarang memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lainnya dari pada membebaskan Hak Tanggungan. Tidak dilarang pemberi kuasa memberikan janji-janji yang dimaksudkan dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996.
- 2). dilarang memuat kuasa substitusi. “Substitusi” adalah penggantian penerima kuasa melalui peralihan, hingga ada penerima kuasa baru.
- 3). Wajib dicantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang, nama serta identitas kreditornya, nama serta identitas debitor, apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan. Apabila persyaratan tersebut tidak dipenuhi atau dilanggar larangan-larangan di atas, SKMHT yang bersangkutan menjadi batal demi hukum.¹⁴

Tujuan dari SKMHT adalah semata-mata membebaskan hak tanggungan dan segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan pembebanan hak tanggungan atau sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1795 KUH Perdata Jo. Pasal 15 ayat 1 Sub a UUHT “hanya mengenai suatu kepentingan tertentu”. SKMHT juga tidak dapat disubstitusikan sebagaimana kuasa lainnya seperti surat kuasa dalam gugatan peradilan (lihat Pasal 1803 KUH Perdata). Ketentuan ini ditegaskan dalam Pasal 15 ayat 1 Sub b, dan harus menyebutkan dengan jelas objek hak tanggungannya, jumlah hutangnya dan nama-nama identitas debitor, apabila pemberi hak tanggungan bukan debitor sendiri (Pasal 15 ayat 1 Sub c UUHT). SKMHT dibuat dalam bentuk kuasa mutlak, dalam arti tidak berakhir karena sebab-sebab apapun, kecuali kuasa itu telah dilaksanakan atau selesai

¹⁴ Penjelasan Pasal 15 UU Nomor 4 Tahun 1996.

masa berlakunya (Pasal 15 ayat 2, ayat 3, dan ayat 4 Undang Undang Hak Tanggungan).

Ciri lain yang istimewa dari SKMHT adalah, bahwa terhadap tanah-tanah yang sudah terdaftar, SKMHT harus sudah digunakan dalam waktu satu bulan sejak diberikan (Pasal 15 ayat 3 Undang –Undang Hak Tanggungan). Suatu kuasa dibatasi jangka waktunya, mengingat berdasarkan kebebasan berkontrak. Orang boleh memperjanjikan apa saja asal tidak bertentangan dengan hukum yang bersifat memaksa, ketertiban umum, kesusilaan dan kepatutan. Pasal 15 ayat 3 UUHT menegaskan “bahwa terhadap tanah-tanah yang sudah terdaftar, SKMHT wajib segera diikuti dengan pembuatan APHT dalam jangka waktu satu bulan sesudah diberikan.” Terhadap tanah-tanah yang belum terdaftar, kewajiban tersebut harus dipenuhi dalam waktu tiga bulan. Apabila persyaratan tentang jangka waktu tersebut tidak dipenuhi maka SKMHT menjadi batal demi hukum (*nool and voidg*).¹⁵

2.1.5 Akta Pemberian Hak Tanggungan

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitor kepada kreditor sehubungan dengan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor yang bersangkutan (kreditor preferen) daripada kreditor-kreditor lain (kreditor konkuren) (lihat pasal 1 (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atau UUHT). Jadi, Pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai

jaminan pelunasan hutang debitor kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan.

Tanah sebagai obyek Hak Tanggungan dapat meliputi benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Hal itu dimungkinkan karena sifatnya secara fisik menjadi satu kesatuan dengan tanahnya, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, yang berupa bangunan permanen, tanaman keras dan hasil karya, dengan ketentuan bahwa benda-benda tersebut milik pemegang hak maupun milik pihak lain (bila benda-benda itu milik pihak lain, yang bersangkutan/pemilik harus ikut menandatangani APHT).

Pembebanan Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam UUHT, yaitu:

1. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
2. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas yang meliputi: nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili para pihak, pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijaminakan pelunasannya dengan Hak Tanggungan, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

3. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi persyaratan publisitas melalui pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat (Kotamadya/ Kabupaten).
4. Sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat titel eksekutorial dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".
5. Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji (wanprestasi).

Tata cara pembebanan Hak Tanggungan dimulai dengan tahap pemberian Hak Tanggungan di hadapan PPAT yang berwenang dan dibuktikan dengan APHT dan diakhiri dengan tahap pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan setempat. Pada dasarnya pemberi Hak Tanggungan (debitur atau pihak lain) wajib hadir sendiri di kantor PPAT yang berwenang membuat APHT berdasarkan daerah kerjanya (daerah kerjanya adalah per kecamatan yang meliputi kelurahan atau desa letak bidang tanah hak ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan). Didalam APHT disebutkan syarat-syarat spesialitas (sebagaimana disebutkan diatas), jumlah pinjaman, penunjukan objek Hak Tanggungan, dan hal-hal yang diperjanjikan (pasal 11 (2) UUHT) oleh kreditor dan debitur, termasuk janji Royalty Partial (pasal 2 (2) UUHT) dan janji penjualan objek Hak Tanggungan di bawah tangan (pasal 20 UUHT). Untuk kepentingan kreditor, dikeluarkan kepadanya tanda bukti adanya Hak Tanggungan, yaitu Sertipikat Hak

Tanggungan yang terdiri dari salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT.¹⁶

2.2 Kerangka Pemikiran

Kerangka Pemikiran dalam penelitian hukum, diperoleh dari Peraturan Perundang-undangan atau melalui usaha untuk merumuskan atau membentuk pengertian-pengertian hukum. Apabila kerangka konseptual tersebut diambil dari peraturan perundang-undangan tertentu, maka biasanya kerangka konseptual tersebut sekaligus merumuskan definisi-definisi tertentu, yang dapat dijadikan pedoman operasional didalam proses pengumpulan, pengolahan, analisa dan konstruksi data.

Dalam penulisan skripsi ini maka kerangka pemikiran yang dapat ditarik adalah tentang bagaimana tata cara pelaksanaan penggunaan SKMHT yang nanti akan ditinjau langsung pada Kantor Notaris/PPAT Juli Indrayanti Siregar, SH untuk mengetahui tentang tata cara pelaksanaan penggunaan SKMHT itu sendiri. Sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 (1) UUHT (disebutkan), yaitu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan jikalau tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan, kemudian tidak memuat kuasa substitusi, dan serta mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemilik Hak Tanggungan.

¹⁶ <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/c1944/apht> akses 22 Juni 2017

Dari pasal 15 ayat 1 tersebut sudah jelas, bahwa adanya asas perjanjian, dan asas kepastian hukum yang terletak disana agar tidak terjadi kesalahan-kesalahan ataupun perbuatan melawan hukum yang nantinya akan merugikan salah satu pihak ataupun bisa merugikan pejabat yang berwenang.

2.2.1 Teori Kepastian Hukum

Teori hukum bertujuan untuk menjelaskan nilai-nilai hukum dan postulat-postulatnya hingga dasar-dasar filsafat yang paling dalam. Hukum pada hakikatnya adalah sesuatu yang abstrak, namun dalam manifestasinya dapat berwujud konkrit. Teori utama yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teori kepastian hukum yang didampingi dengan teori keadilan. Berkaitan dengan teori kepastian hukum, maka dapat dilihat tata cara pelaksanaan penggunaan SKMHT yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang serta yang tertera dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

Kaitannya dengan teori kepastian hukum ini, O. Notohamidjojo mengemukakan berkenaan dengan tujuan hukum yakni:

melindungi hak dan kewajiban manusia dalam masyarakat, melindungi lembaga-lembaga sosial dalam masyarakat (dalam arti luas, yang mencakup lembaga-lembaga sosial di bidang politik, sosial, dan ekonomi) atas dasar keadilan untuk mencapai keseimbangan serta damai dan kesejahteraan umum.

Teori kepastian hukum oleh Gustav Radbruch menyatakan bahwa sesuatu yang dibuat pasti memiliki cita atau tujuan.¹⁷ Untuk itu hukum dibuat ada tujuannya, yakni merupakan suatu nilai yang ingin diwujudkan manusia, tujuan

¹⁷Muhammad Erwin, *Filsafat Hukum: Refleksi Krisis Terhadap Hukum*, Jakarta

PT RajaGrafindo Persada, 2011, hlm, 123

hukum yang utama ada tiga, yaitu keadilan untuk keseimbangan, kepastian untuk ketetapan, kemanfaatan untuk kebahagiaan. Suatu kepastian hukum mengharuskan terciptanya suatu peraturan umum atau kaidah umum yang berlaku secara umum, serta mengakibatkan bahwa tugas hukum umum untuk mencapai kepastian hukum. Hal ini dilakukan agar terciptanya suasana yang aman dan tentram dalam masyarakat luas dan ditegakkannya serta dilaksanakan dengan tegas.

2.2.2 Teori Perjanjian

Pengertian Perjanjian

Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yang berbunyi:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.¹⁸ Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, perjanjian dapat dibuat secara lisan dan secara tertulis. Dan jika dibuat secara tertulis maka bersifat sebagai alat bukti jika terjadi perselisihan. Tetapi untuk beberapa perjanjian tertentu undang-undang menentukan suatu bentuk tertentu. Sehingga jika bentuk itu tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis tadi tidaklah hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat untuk adanya perjanjian itu.

¹⁸Mariam Darus, Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bhakti, 2007, hlm

2.3 Hipotesis

Hipotesa berasal dari kata Hypo dan Thesis, yang masing-masing berarti “sebelum” dan “dalil”. Jadi inti hipotesa adalah suatu dalil yang dianggap belum menjadi dalil sesungguhnya, karena masih diuji atau dibuktikan dalam penelitian yang akan dilakukan kemudian.¹⁹ Penelitian yang dilakukan untuk keperluan penulisan ilmiah pada umumnya membutuhkan hipotesis, karena hipotesis merupakan jawaban sementara terhadap perumusan masalah penelitian. Oleh karena itu, rumusan masalah penelitian ini biasanya disusun dalam bentuk kalimat pertanyaan. Hipotesa dapat diartikan sebagai jawaban sementara yang harus diuji kebenarannya dalam pembahasan berikutnya, dengan demikian yang menjadi hipotesa penulis dalam skripsi ini adalah:

1. Masih ditemukan permasalahan terkait SKMHT yang tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku, ini dikarenakan tumpang tindihnya peraturan hukum yang terjadi pada prakteknya di lapangan, dan terkadang Peraturan Kepala Badan menyalahi aturan dari UU yang terkait.
2. Masih banyak Notaris di Kota Medan yang salah paham dalam menggunakan SKMHT, menggunakan SKMHT sebagai sarana pemindahan dari kreditur satu ke lainnya dalam hal ini contohnya bank misalnya untuk keperluan KPR dengan tujuan utama untuk mendapatkan plafond yang lebih tinggi dan memilih suku bunga yang paling sesuai dengan kondisi finansial debitur (*Take over credit*) sebelum pencoretan Hak Tanggungan yang melekat pada buku tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, karena hapusnya Hak Tanggungan yang

¹⁹ Soeriono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press, 2008, hlm 148

membebani atas tanah (*roya*) keluar.²⁰ Karena dalam Akta SKMHT dan APHT terdapat janji-janji dan apabila notaris tetap nekat menggunakan SKMHT sebelum tanggal surat roya dipastikan terbit di hari yang sama, terjadilah tumpang tindih hak tanggungan, tumpang tindih pembebanan jaminan yang diikat hak tanggungan terjadi saat notaris menggunakan SKMHT untuk menjamin transaksi pencairan uang.



²⁰ <http://notarismenulis.blogspot.co.id/2012/06/roya-hak-tanggungan.html> diakses pukul 14:00 WIB 22 Oktober 2017

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode merupakan cara yang utama yang digunakan untuk mencapai suatu tujuan, untuk mencapai tingkat ketelitian, jumlah dan jenis yang di hadapi, akan tetapi dengan mengadakan klarifikasi yang berdasarkan pada pengalaman, dapat ditentukan teratur dan terpikirnya alur yang runtut dan baik untuk mencapai maksud jadi inti dari metodologi dalam setiap penulisan hukum adalah menguraikan tentang cara bagaimana suatu penelitian hukum itu harus dilaksanakan. Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif, maksudnya adalah suatu metode penelitian hukum dengan cara mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan dapat berupa pendapat para sarjana untuk dipergunakan sebagai alat bantu.²¹

3.1 Jenis,Sifat,Lokasi dan Waktu Penelitian

3.1.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam skripsi ini adalah penelitian yuridis normatif, yaitu suatu metode penelitian hukum dengan cara mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan dapat berupa pendapat para sarjana. Dalam penulisan ini ada beberapa refensi yang dipakai yaitu buku-buku yang

²¹Husaini Usman dan Purnomo Setia Akbar, *Metode Penelitian Sosial*, Bumi Aksara, Jakarta.

terkait masalah hak tanggungan, metode penelitian, UU Hak Tanggungan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, UU 1945, UU Agraria, dan sebagainya.

Karena dalam penelitian ini penulis mengkaji orang di dalam hubungan hidup masyarakat. Sehingga penelitian yuridis normatif merupakan penelitian hukum yang memakai sumber data sekunder yang berarti data yang diperoleh berasal dari data dalam bentuk verbal atau kata-kata yang diucapkan secara lisan dan data yang diperoleh dari dokumen-dokumen dan penelitian yuridis adalah metode penelitian hukum secara kepustakaan, untuk meneliti bagaimana praktek pelaksanaan penggunaan surat kuasa membebaskan hak tanggungan dan apa saja yang menjadi hambatan perubahan surat kuasa membebaskan hak tanggungan menjadi akta pemberian hak tanggungan

3.1.2 Sifat Penelitian

Adapun sifat dari penelitian ini adalah sifat deskriptif analitis, yaitu metode deskriptif adalah suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum.

Dengan kata lain penelitian deskriptif analitis mengambil masalah atau memusatkan perhatian kepada masalah-masalah sebagaimana adanya saat penelitian dilaksanakan, hasil penelitian yang kemudian diolah dan dianalisis untuk diambil kesimpulannya, dikatakan deskriptif karena bertujuan memperoleh pemaparan yang objektif untuk mengetahui proses pelaksanaan pemasangan surat kuasa membebaskan hak tanggungan dan hambatan

perubahan surat kuasa membebaskan hak tanggungan menjadi akta pemberian hak tanggungan.

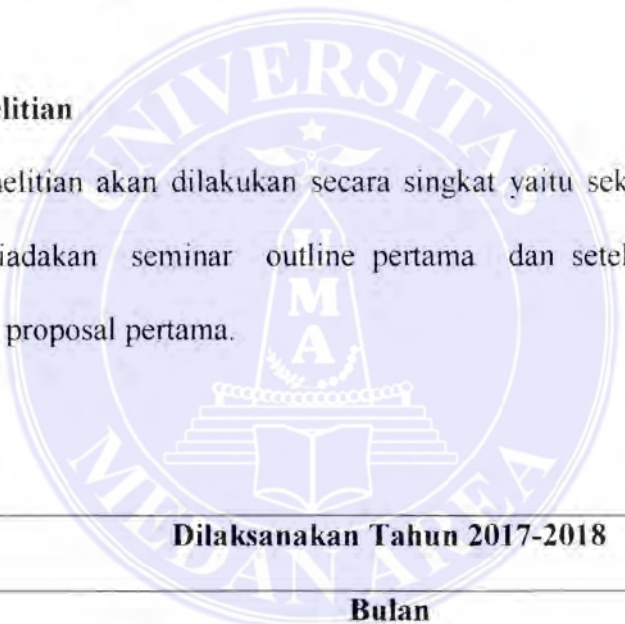
3.1.3 Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis mengambil lokasi penelitian pada Kantor Notaris/PPAT Juli Indrayanti Siregar, SH di Kota Medan Sumatera Utara.

Lokasi penelitian yang telah ditetapkan penulis bertujuan agar ruang lingkup permasalahan yang hendak diteliti agar lebih terarah.

3.1.4 Waktu Penelitian

Waktu penelitian akan dilakukan secara singkat yaitu sekitar bulan Juni 2017 setelah diadakan seminar outline pertama dan setelah di acc nya perbaikan seminar proposal pertama.



No	Proses Kegiatan	Dilaksanakan Tahun 2017-2018																	
		Bulan																	
		September			Oktober			November			April		Mei						
1	Penyusunan Proposal Skripsi	█																	
2	Seminar Proposal Skripsi																		

- a. dokumen-dokumen pribadi
 - b. data pribadi yang tersimpan di lembaga-lembaga di tempat yang bersangkutan (pernah) bekerja.
2. Data sekunder yang bersifat publik:
1. data arsip
 2. data resmi pada instansi-instansi pemerintah
 3. data yang dipublikasikan (misalnya: yurisprudensi Mahkamah Agung).

Data sekunder di bidang hukum (dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya) dapat dibedakan menjadi:

a. Bahan-bahan hukum primer:

1. norma dasar Pancasila
2. peraturan dasar: batang tubuh UUD 1945, Ketetapan-ketetapan MPR
3. peraturan perundang-undangan
4. bahan hukum yang tidak dikodifikasikan, misalnya: hukum adat
5. yurisprudensi
6. traktat.

b. Bahan-bahan hukum sekunder:

yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, adalah:

1. rancangan peraturan-peraturan perundang-undangan
2. hasil karya ilmiah para sarjana

3. hasil-hasil penelitian.

c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya:

1. Bibliografi
2. Indeks Kumulatif

Dengan mengadakan penelitian kepustakaan akan diperoleh data awal untuk dipergunakan dalam penelitian di lapangan.

Yang perlu diperhatikan dalam melakukan penelitian kepustakaan adalah:

1. Ada kalanya data sekunder dianggap sebagai data yang tuntas.
2. Authentisitas (keaslian) data sekunder harus diperiksa secara kritis sebelum dipergunakan pada penelitian yang dilakukan sendiri.
3. Apabila tidak ada penjelasan, sukar untuk mengetahui metode yang dipergunakan dalam pengumpulan dan pengolahan data sekunder tersebut.
4. Kerap kali sukar untuk mengetahui secara pasti lokasi terkumpulnya data sekunder tersebut.²²

c. Wawancara

Pengumpulan data di lapangan akan dilakukan dengan cara :

Wawancara, baik secara terstruktur maupun tidak terstruktur, yang dilakukan dengan berkomunikasi langsung dengan responden dan narasumber dilapangan dengan cara tanya jawab. Wawancara (interview) adalah sekumpulan pertanyaan (tersusun dan bebas) yang diajukan oleh penulis dalam situasi atau keadaan tatap muka atau langsung berhadapan

²²<http://notamri.blogspot.co.id/2013/09/penelitian-hukum-normatif.html> diakses pukul

dan catatan lapangan diperlukan untuk menginventarisir hal-hal baru yang terdapat di lapangan yang ada kaitannya dengan daftar pertanyaan yang sudah dipersiapkan.²³

3.3 Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penulisan hukum ini menggunakan metode Analisis Kualitatif yaitu berpangkal dari prinsip-prinsip dasar untuk meneliti bagaimana proses pelaksanaan penggunaan surat kuasa membebaskan hak tanggungan dan apa saja yang menjadi hambatan perubahan surat kuasa membebaskan hak tanggungan menjadi akta pemberian hak tanggungan. Melalui konstruksi penalaran ini penulis menarik kesimpulan dari hal yang bersifat umum terhadap hal yang bersifat khusus. Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan perilakunya yang nyata diteliti dan dipelajari secara utuh.

Pengertian analisis disini dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis dan sistematis. Logis sistematis menunjukkan cara berfikir deduktif dan mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan penelitian ilmiah. Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti.²⁴

²³J. Supranto, *Metode Riset*, Rineka Cipta, Jakarta, 1997, hlm. 83

²⁴H.B. Sutopo, *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif*, Bagian II, UNS Press, Surabaya,

1998, hlm. 37

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan dalam hasil penelitian dan pembahasan, dapat diambil simpulan sebagai berikut :

1. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat secara khusus sebagaimana diamanatkan di dalam Pasal 15 ayat (1) huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan, jadi tidak diperkenankan untuk dibuat selainnya membebankan Hak Tanggungan, yang digunakan untuk menjadi jaminan kredit. Pemberian kredit ditandai dengan pembuatan perjanjian kredit antara kreditor dengan debitor dalam suatu perjanjian tertulis (akta tertulis maupun akta dibawah tangan) dan pembebanan hak tanggungannya untuk tanah-tanah yang sudah terdaftar (ada sertifikat) didahului dengan pembuatan APHT oleh PPAT, yang kemudian berdasarkan APHT tersebut oleh kantor pertanahan dikeluarkan sertifikat hak tanggungan sebagai bentuk pembebanan hak tanggungan. Untuk tanah-tanah yang belum terdaftar (belum ada sertifikat) dan tanah-tanah yang berada diluar wilayah kerja kreditor, pembebanan hak tanggungannya adalah dalam bentuk SKMHT yang juga dibuat oleh Notaris / PPAT.

2. Hambatan yang timbul dalam pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai jaminan kredit yaitu yang pertama mengenai biaya dalam proses peningkatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan proses selanjutnya dalam pensertifikatan

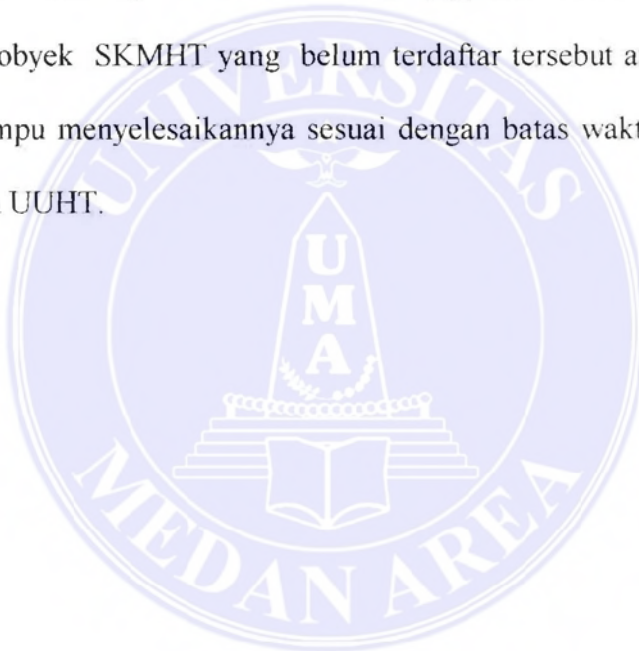
terhadap objek Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang belum terdaftar tersebut memerlukan biaya yang besar juga. Selain dari segi biaya, waktu dalam penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang ditentukan dalam Pasal 15 ayat (3) dan (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah pihak bank merasakan terlalu singkat. Karena dalam praktek yang terjadi pada umumnya baik tanah-tanah yang sudah terdaftar maupun yang belum terdaftar memakan waktu yang lama dalam proses pengurusannya sehingga belum selesainya pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) batas waktu dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sudah habis terlebih dahulu.

5.2 Saran

Berdasarkan simpulan yang diuraikan di atas, maka penulis memberikan saran antara lain sebagai berikut.

1. Seperti yang terlihat, perbuatan hukum ini telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun, hendaknya para pihak khususnya kreditor agar mempertimbangkan penggunaan SKMHT dalam hal debitur meminjam kredit, karena perbedaan dari segi fungsi antara SKMHT dengan APHT, perbedaan dari segi jangka waktu berlakunya maupun tentang perbedaan kedudukan kreditor pada SKMHT dan APHT. Sehingga kreditor dapat menilai apakah nilai kredit tersebut sesuai bila digunakan SKMHT atau langsung dengan APHT.

2. Sebaiknya tentang pengaturan biaya SKMHT menjadi APHT yang dirasakan para pihak sangat memberatkan, Hendaknya diperhatikan oleh pemerintah sehingga dengan adanya perubahan dikemudian hari akan memperlancar proses pemasangan SKMHT menjadi APHT serta akan mewujudkan pensertifikatan terhadap tanah-tanah yang belum terdaftar. Kemudian perlu diperhatikan oleh pemerintah tentang jangka waktu SKMHT yang di pasang khususnya terhadap tanah yang belum terdaftar, dimana dalam UUHT hanya memberikan batas waktu hingga 3 (tiga) bulan agar memberikan kelonggaran waktu terhadap proses pensertifikatan obyek SKMHT yang belum terdaftar tersebut atau pihak Kantor Pertanahan mampu menyelesaikannya sesuai dengan batas waktu SKMHT yang telah ditentukan UUHT.



Daftar Pustaka

A. BUKU

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia – Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Djambatan, 2003
- H.B. Sutopo, *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif*, Bagian II, UNS Press, Surabaya, 1998
- Habib Adjie, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*, Mandar Maju, Bandung, 1999
- HabibAdjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2000,.
- Husaini Usman dan Purnomo Setia Akbar, *Metode Penelitian Sosial*, Bumi Aksara, Jakarta, 1995
- Irma Devita Purnama Sari, *Hukum Jaminan Perbankan*, Kaifa, 2011
- J. Supranto, *Metode Riset*, Rineka Cipta, Jakarta, 1997
- M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung,
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bhakti, cetakan 4, 2007,
- Mariam Darus Badruzaman dkk, *Beberapa Masalah Hukum Perjanjian Kredit Bank* , Citra Aditya Bakti, 1991,
- Muhammad Erwin, *Filsafat Hukum: Refleksi Krisis Terhadap Hukum*, Jakarta PT.RajaGarfindo Persada, 2011, hal.123
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007
- Pitlo, Dalam tulisannya Tahir Kamil, *Hukum dan Lembaga Jaminan*, Media Notariat Juli September 2003.
- Rachmadi Usman, *Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1998,
- Salim HS., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press, 2008