

PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS TERHADAP SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN YANG DIBUAT DIHADAPANNYA

Umi Kalsum¹⁾, Irda Pratiwi²⁾

^{1,2)}Fakultas Hukum Universitas Asahan, Jl. Ahmad Yani, Kisaran
Sumatera Utara
Email : umikalsum12345umi@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini meneliti tentang isi Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dibuat Dihadapannya. Pada penelitian hukum ini menggunakan metode penelitian hukum Normatif. Dan menggunakan tipe pendekatan Peraturan Perundang-Undangan. Pada penelitian hukum ini menggunakan bahan hukum primer, yaitu : Peraturan Perundang-Undangan. Bahan hukum sekunder, yaitu : buku-buku hukum. Bahan hukum tersier, yaitu : buku-buku non hukum. Mengenai suatu pemasangan dan juga pendaftaran hak tanggungan, maka yang menjadi objek daripada hak tanggungan ialah tanah yang dalam kondisi yang tertentu, dimana dapat diperlukan suatu pembuatan SKMHT yang memiliki suatu kaitan dengan kondisi atas objek Hak Tanggungan, yang mana di dalam pemberian hak tanggungan, maka harus terlebih dahulu harus didaftarkan ke BPN, hal ini sebagaimana diatur di dalam ketentuan PerUU.

Kata Kunci : *Tanggung Jawab, SKMHT, Notaris*

1. PENDAHULUAN

Dalam hal ini merupakan negara yang sangat menjunjung tinggi nilai-nilai perekonomian dengan berlandaskan terhadap asas kekeluargaan, yang mana hal ini dinyatakan dan dimaksud di dalam Pasal 33 ayat (1) UUD Tahun 1945, yaitu : “Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan.”¹

Adapun di dalam perekonomian di Indonesia saat ini juga menjunjung tinggi nilai kebersamaan, nilai yang berkeadilan, nilai yang berkelanjutan, nilai yang berwawasan, nilai yang berkemandirian serta juga adanya suatu nilai yang memiliki rasa kesatuan terhadap ekonomi yang nasional, hal ini sebagaimana diutarakan di dalam Pasal 33 ayat (4) UUD Tahun 1945, yaitu : “Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.”²

Maka untuk itu dengan berlandaskan terhadap suatu perekonomian di wilayah

Indonesia, maka harus didasari pada suatu ketentuan hukum yang berlaku yang dirancang, dibentuk, serta dilakukan publikasi di dalam suatu lembaga negara.³

Adapun mengenai berkembangnya produk jasa yang ditawarkan oleh pihak perbankan, dalam hal ini yang paling banyak dibantu ialah mengenai permasalahan dalam peminjaman uang untuk modal usaha. Mengenai hal tersebut, bank selaku pemberi kredit, sangat mendukung atas permasalahan tersebut.⁴

Mengenai pemberian kredit yang diberikan oleh pihak Bank, maka sudah pasti semestinya wajib dapat diberikan perlindungan hukum dalam pemberian pinjaman kredit dalam bentuk uang.⁵

Mengenai hal ini, adanya suatu jenis-jenis terhadap suatu hak anak yang mana merupakan hak atas tanah yang dapat dijadikan sebagai jaminan antara lain mengenai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan juga mengenai hak pakai, yang dimana secara keseluruhannya untuk diwajibkan untuk didaftarkan serta menurut suatu sifatnya, maka dapat nantinya akan dapat

dilakukan suatu pemindahan dan juga akan dapat dilakukan suatu pembebanan atas suatu hak tanggungan, maka untuk itu sesuai dengan ketentuan di dalam Pasal 4 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.⁶

Dalam hal pemberian hak tanggungan didahului dengan janji berupa jaminan yang dibuat dalam bentuk akta autentik. Adapun jaminan yang diberikan oleh debitur ialah berupa benda yang bergerak maupun benda yang tidak bergerak.

Mengenai pemberian kredit atas peminjaman uang yang dipinjam oleh debitur, maka objek yang menjadi jaminan dalam pemberian kredit tersebut diikat dengan Hak Tanggungan dengan berupa bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT, dan tahap selanjutnya objek yang hendak dibebankan hak tanggungan tersebut harus didaftarkan oleh pihak PPAT ke Badan Pertanahan Nasional.

Adapun mengenai pembuatan Akta Hak Tanggungan tersebut, pihak debitur apabila serta merta tidak dapat hadir dalam perjanjian tersebut, maka dapat diwakilkan oleh pihak lain untuk sebagaimana kuasanya akan diikat dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Maka oleh karena itu dari penjelasan latar belakang yang telah diuraikan dan dijelaskan tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan dan mengadakan suatu penelitian hukum dengan judul : **Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dibuat Dihadapannya.**

2. METODE PENELITIAN

1. Tipe Penelitian

Dalam hal ini tipe penelitain yang digunakan di dalam penelitian hukum ini ialah tipe penelitian hukum normatif, dimana dilakukan dengan cara meneliti berbagai macam penjelasan yang berasal dari tiga bahan hukum, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan juga bahan hukum tersier.⁷

Adapun mengenai penelitian hukum normatif ini digunakan berbagai macam suatu penjelasan doktrinal dan juga dikonsepsikan sebagai apa yang dilakukan secara tertulis yaitu dengan berdasarkan pada Peraturan

Perundang-Undangan atau sebagai salah satu kaidah yang norma yang juga merupakan sebagai suatu patokan di dalam berperilaku manusia yang dianggap sangat pantas.

Oleh sebab itu, dalam penelitian hukum normatif tersebut pada penelitian hukum ini, terbagi menjadi beberapa bagian, yaitu :

- a. Melakukan pendekatan kasus
- b. Melakukan pendekatan Perundang-Undangan
- c. Adanya pendekatan perbandingan hukum
- d. Adanya suatu pendekatan konseptual
- e. Adanya pendekatan historis.⁹

Maka oleh karena dari hasil rumusan masalah serta dari tujuan penelitian, maka tipe penelitian yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini, yaitu dengan menggunakan tipe penelitian hukum normatif, dan dalam hal ini juga pendekatan yang digunakan di dalam penelitian ini yaitu pendekatan Perundang-Undangan.¹⁰

2. Pendekatan Penelitian

Adapun di dalam melakukan penelitian hukum normatif ini, maka peneliti malakukan suatu pendekatan dengan cara mencari berbagai macam fenomena-fenomena yang sudah ada, baik dalam hal ini fenomena yang secara ilmiah maupun fenomena-fenomena yang berasal dari ciptaan manusia. Mengenai fenomena-fenomena tersebut, dalam hal ini dapat berupa bentuk, suatu aktivitas, karakteristik, suatu perubahan, hubungan, kesamaan, dan juga terdapat adanya suatu perbedaan antara fenomena yang satu dengan fenomena yang lainnya.¹¹

3. Sumber Bahan Hukum

Dalam melakukan suatu penelitian yang normatif, maka dalam hal ini memakai suatu pendekatan yang tertuang di dalam PerUU, yang juga sumber bahan-bahan hukum yang sebagai bahan-bahan referensi terhadap penelitian hukum normatif ini. Adapun peneliti menggunakan 3 (tiga) cara yang dilakukan, yaitu :

a. Bahan Hukum Primer

Adapun di dalam hal ini suatu bahan hukum yang primer ini menggunakan berbagai macam suatu bahan-bahan hukum dengan memiliki sifat dengan cara otoritatif, dan dilakukan dengan cara menggunakan hukum

normatif, yang mana dijelaskan sebagai berikut :

- a. Peraturan Perundang-Undangan,
- b. Mengenai catatan-catatan yang secara resmi yang berasal dari Peraturan Perundang-Undangan.¹²

b. Bahan Hukum Sekunder

Mengenai di dalam hal ini suatu bahan hukum sekundwer yang digunakan ialah dengan cara menggunakan suatu bahan pendukung yang berasal daripada bahan hukum primer.¹³

Adapun di dalam suatu penelitian hukum normatif ini, maka peneliti menggunakan bahan hukum sekunder, yaitu :

- a. Mengenai buku-buku hukum, yang dalam hal ini termasuk ialah skripsi, tesis, dan juga disertasi hukum.
- b. Mengenai jurnal-jurnal hukum.
- c. Mengenai kamus-kamus hukum.
- d. Mengenai komentar-komentar atas putusan yang telah diputuskana oleh majelis hakim.¹⁴

c. Bahan Hukum Tersier

Mengenai di dalam hal inin suatu ketentuan yang terdapat di dalam bahan hukum tersier ialah suatu ketentuan yang digunakan dengan cara memakai suatu penelitian hukum normatif, dimana dengan cara menggunakan bahan-bahan non hukum yang sangat menunjang atas berbagai macam bahan hukum yang pimer dan juga bahan hukum yang sekunder, majalah, *wikipedia*.

Adapun pada penelitian hukum normatif ini yang telah adanya suatu berbagai macam permasalahan yang ada saat ini dengan cara dikaji secara terlebih dahulu daripada berbagai macam sumber-sumber bahan hukum yang menjadi bahan referensi yang dapat dipercaya daripada suatu hal terhadap kebenarannya dalam suatu penelitian hukum normatif ini yang diteliti oleh peneliti.

4. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Adapun dalam hal ini teknik pengumpulan data daripada bahan hukum yang telah digunakan di dalam penelitian hukum normatif oleh peneliti, maka untuk itu dilakukan dengan cara melakukan penelusuran di berbagai bahan-bahan hukum di Perpustakaan UNA dan juga Perpustakaan FH UNA.

5. Analisis Bahan Hukum

Dalam suatu analisis bahan hukum yang digunakan di dalam penelitian hukum empiris ini, maka oleh karena itu dilakukan dengan cara menagnalisis atas semua bahan hukum dan dilakukan pemeriksaan serta pengelompokkan atas semua permasalahan yang lebih baik dan juga melakukan pengelompokkan ke dalam bagian-bagian di dalam suatu tertentu,yang dalam hal bertujuan untuk diolah menjadi suatu bahan informasi pada penelitian ini.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Dalam pemasangan dan pendaftaran Hak Tanggungan yang objek hak tanggungannya adalah tanah, maka dalam kondisi tertentu diperlukan terlebih dahulu pembuatan SKMHT, terkait dengan kondisi objek Hak Tanggungan. Tanah yang menjadi objek dalam pemberian Hak Tanggungan terlebih dahulu harus di daftarkan ke BPN.

Oleh karena itu setelah pendaftaran tanah tersebut yang dilakukan pengecekan ke Badan Pertanahan Nasional tidak bermasalah atau terikat dengan kreditur lain, maka selanjutnya melakukan suatu pemberian kuasa di dalam Hak Tanggungan, maka untuk itu harus berdasarkan pada bentuk SKMHT yang telah ditetapkan oleh ketentuan oleh hukum, maka oleh karena itu dalam pemberian Hak Tanggungan dalam bentuk akta SKMHT menurut Pasal 15 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yang dalam hal ini menyatakan bahwasanya dalam pembuatan SKMHT harus memenuhi persyaratan yaitu :

- a. Tidak adanya memuat suatu kuasa dalam melakukan perbuatan hukum lain yang daripadanya membebaskan hak tanggungan.
- b. Tidak terdapatnya suatu kuasa substitusi.
- c. Adanya pencantuman secara jelas mengenai suatu objek hak tanggungan, jumlah utang dan juga nama serta adanya suatu identitas krediturnya, dan juga nama serta identitas debiturnya yang apabila bukan sebagai pemberi hak tanggungan.³²

Adapun dalam hal ini guna memberikan hak tanggungan, maka yang

memberikan hak tanggungan mendapatkan perlindungan kepentingan pemberi hak tanggungan tersebut, yang diantaranya yaitu :

1. Adanya syarat subjektif yang meliputi :
 - a. Dalam hal ini para pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan Notaris/PPAT untuk melakukan pembuatan akta hak tanggungan.
 - b. Memiliki prosedur dalam pembebanan hak tanggungan yang panjang dan juga lama.
 - c. Terdapat adanya penbiayaan dalam pembuatan hak tanggungan yang panjang/lama.
 - d. Terdapat adanya kredit yang diberikan memilikijangka waktu yang pendek.
 - e. Adapun kredit yang diberikan nilainya tidak besar/relatif kecil.
 - f. Dalam hal ini debitur dianggap sebagai orang yang mampu untuk diberi kepercayaan.
2. Adanya syarat objektif , yang meliputi :
 - a. Adapun dalam hal ini sertifikat belum dilakukan penerbitan.
 - b. Terdapat adanya balik nama atas tanah dalam pemberian hak tanggungan yang belum dilakukan.
 - c. terdapat suatu pemecahan dan juga penggabungan di dalam suatu tanah sebelum dilakukan penyelesaian atas nama si pemberi hak tanggungan.
 - d. Dilakukan upaya pencoretan belum dilakukan penghapusan hak tanggungan / roya.³³

Maka oleh karena itu, dengan berdasarkan pada suatu pembebanan hak tanggungan yang dalam hal ini menggunakan SKMHT, maka harus memenuhi persyaratan-persyarat yang dalam hal ini yaitu :

1. Mengenai suatu pemasangan dan juga pendaftaran hak tanggungan, maka yang menjadi objek daripada hak tanggungan ialah tanah yang dalam kondisi yang tertentu, dimana dapat diperlukan suatu pembuatan SKMHT yang memiliki suatu kaitan dengan kondisi atas objek Hak Tanggungan, yang mana di dalam pemberian hak tanggungan, maka harus terlebih dahulu harus didaftarkan ke BPN, hal ini sebagaimana diatur di dalam ketentuan PerUU. Adapun yang menjadi

objek daripada hak tanggungan ialah sebagai berikut :

- a. Dalam hal ini pertama telah memberikan suatu adanya kepastian hukum dan juga adanya suatu perlindungan hukum bagi para pemegang suatu objek hak atas tanah maupun juga hak milik atas satuan rusun, dengan tujuan agar dapat terbuktinya bahwasannya dirinya ialah sebagai pemilik dari pemegang hak tanggungan yang bersangkutan tersebut;
 - b. Di dalam hal ini kedua, pada saat menyediakan suatu informasi ke pihak-pihak yang memiliki adanya suatu kepentingan dan juga dalam hal ini termasuk Pemerintah, maka dengan mudah dapat untuk mengadakan suatu perbuatan hukum bagi yang mengenai adanya suatu bidang-bidang tanah bdn juga suatu adanya satuan rumah susun yang sudah dilakukan pendaftaran;
 - c. Adapun yang ketiga ialah adanya suatu penyelenggaraan atas tertibnya suatu administrasi di dalam suatu pertanahan, maka haruslah mendapatk suatu perlindungan hukum dan juga mendapatkan adanya suatu kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah yang telah diberikan suatu sertifikat atas kepemilikan tanah/rusun tersebut.
2. Dalam hal ini tidak dapat dilakukan penarikan kembali yang tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali dikarenakan kuasa tersebut telah dilakukan pelaksanaan atau dikarenakan telah habis masa waktunya.
 3. Adapun mengenai hak atas tanah, yang sudah terdaftar, maka wajib diikuti dengan adanya pembuatan APHT selambatnya jangka waktu 1 bulan.
 4. Adapun mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar, maka untuk itu wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 bulan setelah diberikan berkas-berkas yang diperlukan.
 5. Mengenai suatu prosedur pada angka 3 dan juga 4, maka tidak berlaku lagi bagi akta SKMHT yang telah diberikan untuk menjamin kredit tersebut.

6. SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT, dalam waktu yang ditentukan sesuai dengan poin ke 3, 4 dan 5, maka dianggap batal demi hukum.

Maka oleh karena itu dalam memberikan SKMHT yang dibuat dalam suatu akta yang khusus dan hanya memuat pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan saja. Jadi jika syarat tersebut tidak terpenuhi, maka SKMHT yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT, dan dianggap batal demi hukum.

B. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dicabut Oleh Pemberi Kuasa Sebelum Terbitnya Hak Tanggungan

Mengenai adanya suatu pembebanan hak tanggungan, maka secara jelas diatur di dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwasannya SKMHT dalam hal ini dapat dilakukan suatu pembuatan akta di notaris/PPAT dengan memenuhi suatu persyaratan-persyaratan yaitu sebagai berikut :

- a. Tidak adanya keterangan yang menyatakan bahwasannya untuk melakukan perbuatan hukum dalam pembebanan hak tanggungan;
- b. Tidak terdapatnya suatu kuasa substitusi.
- c. Terdapat berbagai macam suatu pencantuman suatu objek hak tanggungan, dimana dalam jumlah hutang yang nilainya cukup banyak serta dalam hal ini pula suatu identitas kreditur maupun pula debiturnya harus jelas identitasnya.

Mengenai suatu pembebanan hak tanggungan, maka diatur di dalam Pasal 15 ayat (6) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yang menyebutkan bahwasannya suatu SKMHT apabila tidak adanya suatu persyaratan yang diikuti akta APHT pada saat pembebanan Hak Tanggungan, maka pengikatan atas pembebanan hak tanggungan tersebut dinyatakan batal demi hukum, hal ini sebagaimana diatur di dalam UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Maka oleh karena itu dengan adanya suatu pemberian hak tanggungan, maka dilakukannya suatu pembuatan APHT yang dibuat oleh PPAT yang mana sesuai dengan PerUU. Adapun mengenai pemberian suatu kuasa di dalam melakukan pemasangan hak tanggungan, maka SKMHT wajib harus

menggunakan blanko dalam sesuai dengan yang telah ditetapkan oleh PerUU.

1. Adanya syarat subjektif yang meliputi :
 - a. Terdapat adanya kredit yang diberikan memiliki jangka waktu yang pendek.
 - b. Adapun kredit yang diberikan nilainya tidak besar/relative kecil.
 - c. Dalam hal ini debitur dianggap sebagai orang yang mampu untuk diberi kepercayaan.
2. Adanya syarat objektif, yang meliputi :
 - a. Adapun dalam hal ini sertifikat belum dilakukan penerbitan.
 - b. Terdapat adanya balik nama atas tanah dalam pemberian hak tanggungan yang belum dilakukan.
 - c. terdapat suatu pemecahan dan juga penggabungan di dalam suatu tanah sebelum dilakukan penyelesaian atas nama si pemberi hak tanggungan.
 - d. Dilakukan upaya pencoretan belum dilakukan penghapusan hak tanggungan / roya.

Adapun dalam hal ini hambatan pada suatu pembuatan SKMHT, yang dalam hal ini dilakukan oleh pihak notaris/PPAT di dalam melakukan pembuatan SKMHT, secara yuridis hampir tidak dapat untuk ditemukan karena Notaris/PPAT dalam menjalankan kinerjanya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Tindakan wanprestasi tersebut seperti pencabutan perjanjian yang dilakukan oleh pemberi kuasa dalam suatu perjanjian sebelum terbitnya hak tanggungan.³⁴

Menurut R. Subekti wanprestasi adalah suatu kelalaian atau kealpaan, yang berupa empat macam, yaitu:

1. Dalam hal ini tidak melakukan suatu apa yang telah disanggupinya untuk dilakukan;
2. Dalam melaksanakan apa yang telah diperjanjikan, maka tidak sesuai dengan yang telah diperjanjikan;
3. Sudah melakukan apa yang sudah diperjanjikan, namun terlambat; dan
4. Melakukan suatu hal perbuatan yang di dalam perjanjian tidak dapat untuk dilakukan.³⁵

4. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Kedudukan Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Mengenai suatu pemasangan dan juga pendaftaran hak tanggungan, maka yang menjadi objek daripada hak tanggungan ialah tanah yang dalam kondisi yang tertentu, dimana dapat diperlukan suatu pembuatan SKMHT yang memiliki suatu kaitan dengan kondisi atas objek Hak Tanggungan, yang mana di dalam pemberian hak tanggungan, maka harus terlebih dahulu harus didaftarkan ke BPN, hal ini sebagaimana diatur di dalam ketentuan PerUU. Adapun yang menjadi objek daripada hak tanggungan ialah sebagai berikut :

- a. Dalam hal ini pertama telah memberikan suatu adanya kepastian hukum dan juga adanya suatu perlindungan hukum bagi para pemegang suatu objek hak atas tanah maupun juga hak milik atas satuan rusun, dengan tujuan agar dapat terbuktinya bahwasannya dirinya ialah sebagai pemilik dari pemegang hak tanggungan yang bersangkutan tersebut;
- b. Di dalam hal ini kedua, pada saat menyediakan suatu informasi ke pihak-pihak yang memiliki adanya suatu kepentingan dan juga dalam hal ini termasuk Pemerintah, maka dengan mudah dapat untuk mengadakan suatu perbuatan hukum bagi yang mengenai adanya suatu bidang-bidang tanah dan juga suatu adanya satuan rumah susun yang sudah dilakukan pendaftaran;
- c. Adapun yang ketiga ialah adanya suatu penyelenggaraan atas tertibnya suatu administrasi di dalam suatu pertanahan, maka haruslah mendapatkan suatu perlindungan hukum dan juga mendapatkan adanya suatu kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah yang telah diberikan suatu sertifikat atas kepemilikan tanah/rusun tersebut.

Maka oleh karena itu dalam mencapai tujuan tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang tanah, yang termasuk peralihan, pembebasan dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Mengenai suatu pendaftaran tanah, maka di dalam suatu pengertian yang tertuang di dalam Pasal 1 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwasannya pendaftaran tanah tersebut ialah suatu rangkaian daripada kegiatan yang dilakukan oleh pihak Pemerintah secara terus menerus dan juga saling berkesinambungan serta teratur.

2. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dicabut Oleh Pemberi Kuasa Sebelum Terbitnya Hak Tanggungan

Mengenai adanya suatu pembebanan hak tanggungan, maka secara jelas diatur di dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwasannya SKMHT dalam hal ini dapat dilakukan suatu pembuatan akta di notaris/PPAT dengan memenuhi suatu persyaratan-persyaratan yaitu sebagai berikut :

- a. Tidak adanya keterangan yang menyatakan bahwasannya untuk melakukan perbuatan hukum dalam pembebanan hak tanggungan;
- b. Tidak terdapatnya suatu kuasa substitusi.
- c. Terdapat berbagai macam suatu pencantuman suatu objek hak tanggungan, dimana dalam jumlah hutang yang nilainya cukup banyak serta dalam hal ini pula suatu identitas kreditur maupun pula debiturnya harus jelas identitasnya.

Mengenai suatu pembebanan hak tanggungan, maka diatur di dalam Pasal 15 ayat (6) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yang menyebutkan bahwasannya suatu SKMHT apabila tidak adanya suatu persyaratan yang diikuti akta APHT pada saat pembebanan Hak Tanggungan, maka pengikatan atas pembebanan hak tanggungan tersebut dinyatakan batal demi hukum, hal ini sebagaimana diatur di dalam UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Mengenai akta APHT, maka dalam hal ini haruslah dilakukan suatu pendaftaran ke kantor BPN yang sesuai dengan objek yang ditanggungkan, sebab tujuan utamanya ialah agar si kreditur terjamin haknya sebagai penerima agunan yang diterimanya oleh debitur untuk dijadikan barang jaminan di dalam hak tanggungan.

Maka oleh karena itu dengan adanya suatu pemberian hak tanggungan, maka

dilakukannya suatu pembuatan APHT yang dibuat oleh PPAT yang mana sesuai dengan PerUU. Adapun mengenai pemberian suatu kuasa di dalam melakukan pemasangan hak tanggungan, maka SKMHT wajib harus menggunakan blanko dalam sesuai dengan yang telah ditetapkan oleh PerUU.

B. Saran

1. Kedudukan Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Sebaiknya kedudukan hukum dalam pembuatan SKMHT dalam melakukan pendaftaran tanah yang menjadi objek hak tanggungan harus diatur secara tegas dan khusus di dalam ketentuan hukum yang ada di Indonesia, sebab dalam pemberian hak tanggungan, para Kreditor dalam penggunaan SKMHT akan memperoleh perlindungan hukum sebagai pemegang jaminan kebendaan.

2. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dicabut Oleh Pemberi Kuasa Sebelum Terbitnya Hak Tanggungan

Dalam hal ini sebaiknya Pemerintah Indonesia pada dasarnya dapat menerbitkan dan juga mengundang UU dengan segera yang pengaturannya diatur secara jelas, sehingga nantinya dapat mengatur mengenai adanya suatu pemberian kuasa atas hak tanggungan. Maka oleh karena itu, mengenai hal ini dalam apabila dalam melakukan suatu pencabutan SKMHT, maka dapat dipastikan di dalam aturan tersebut memiliki aturan hukum yang jelas agar nantinya dapat dicapai secara maksimal.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ali, Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009, Cet.1).
- Amiruddin dan Asikin Zainal, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004, Cet.1).
- HS H. Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (PT Raja Grafindo Persada, 2007).
- Kansil, C.S.T. Prof., Drs., S.H dan Kansil, Christine, C.S.T., S.H., M.H., *Pancasila dan Undang-Undang Dasar*

1945 (Pendidikan Pancasila di Perguruan Tinggi), (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2003, Cetakan 21).

- Marzuki Peter Mahmud, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, (Jakarta: Kencana, 2005).
- Prodjodikoro Wirjono, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, (Bandung : Sumur, 2005).
- Soekanto Soerjono dan Mamudji Sri, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010).
- Suyatno Tomas, *Dasar-Dasar Perkreditan*, (Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1991).
- Soeprapto Farida Indrati Maria, SH.,MH., *Ilmu Perundang-Undangan Dasar-Dasar Pembentukannya*, (Yogyakarta: Kanisius, 1998, Cetakan 11).
- Soekanto Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 2005, Cetakan 3).
- Subekti R., *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Pembimbing Masa, 1998).
- Untung H. Budi, *Kredit Perbankan Indonesia Edisi II*, (Andi Offset, Yogyakarta, 2011).

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.
- Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

