

T E S I S

**PELAKSANAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DENGAN
SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)
PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) CABANG PADANG**



ENDAH WARDIAN NINGSIH

1120115064

Pembimbing

Dr. Dahlil Marjon, SH.,MH

Neneng Oktarina, SH.,MH

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ANDALAS

PADANG

2017

PELAKSANAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DENGAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) CABANG PADANG

ABSTRAK

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat, diantaranya mengenai kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Dalam perjanjian KPR, debitur hanya membuat SKMHT dengan alasan hak atas tanah yang dijaminakan itu, kepemilikannya belum atas nama pemberi hak tanggungan, karena sertifikat hak atas tanah belum dilakukan pemecahan secara individual (digabung). Jadi sepanjang perjanjian KPR berlangsung, SKMHT tersebut masih berlaku, tanpa dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Adapun Rumusan masalah adalah Apakah bentuk perbedaan antara *das sain* dan *das sollen* dalam penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Padang? Apakah faktor- faktor yang mempengaruhi pelaksanaan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) itu berbeda antara *das sain* dan *das sollen* dalam pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Padang? Bagaimana cara penyelesaian terhadap perbedaan *das sain* dan *das sollen* dalam pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Padang? Metode Penelitian yang digunakan dengan Pendekatan yang dilakukan dalam melakukan penelitian adalah yuridis empiris. Hasil dan pembahasan yaitu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagai suatu proses yang ditempuh dalam peralihan hak atas tanah yang dijadikan jaminan Hak Tanggungan melalui suatu proses pemberian, pendaftaran, dan pencoretan Hak Tanggungan tersebut Oleh karena itu, aspek mekanisme (sistem dan prosedur) menjadi penting dalam penyelenggaraan Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan tersebut. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat karena SKMHT sifatnya sementara dan harus segera dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan. SKMHT tidak mempunyai kekuatan eksekutorial, kreditur tidak mempunyai hak preferen. Yang mempunyai kekuatan eksekutorial adalah APHT setelah didaftarkan ke kantor pendaftaran tanah. Faktor-faktor yang Menyebabkan Tidak Seharusnya Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Padang adalah apabila debitur wanprestasi, kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Tetapi apabila ada lebih dari seorang kreditur pemegang Hak Tanggungan, maka kewenangan tersebut berada pada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama. Penjualan obyek Hak Tanggungan wajib dilakukan melalui pelelangan umum yang dilaksanakan oleh Kantor Lelang. Dalam melaksanakan penjualan obyek Hak tanggungan ini dan mengambil pelunasan piutangnya berlaku kedudukan istimewa yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan, yaitu *droit de preference* dan *droit de suite*. Untuk dapat menggunakan wewenang menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, tanpa persetujuan dari debitur diperlukan janji debitur sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT dimana janji tersebut wajib dicantumkan dalam APHT. Akta otentik menjadi syarat dalam pemberian Hak Tanggungan. Disamping itu juga jika tidak memuat apa yang harus secara wajib dicakup dalam APHT, maka Hak Tanggungan tersebut batal demi hukum. Setelah satu minggu kemudian APHT itu dibawa lagi ke Kantor Pertanahan beserta berkas-berkas yang diperlukan untuk Pendaftaran Hak Tanggungan. Setelah satu minggu APHT itu dibawa lagi ke Kantor Pertanahan beserta berkas-berkas yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan, karena dengan didaftarnya APHT yang dibuat oleh Notaris/PPAT ke Badan Pertanahan Nasional, maka pihak Bank akan memperoleh kepastian hukum bahwa kredityang disalurkan kepada Debitor akan dikembalikan pada waktunya.

(**keywords: Kredit, KPR, SKMHT, HT, APHT**)

**MORTGAGE LOANS IMPLEMENTATION (KPR) WITH MORTGAGE AUTHORITY
NOTE OF CHARGE (SKMHT) ON PT. BANK TABUNGAN NEGARA
(BTN) BRANCH PADANG**

ABSTRACT

Mortgage Act Number 4 in 1996 aims to provide a foundation for obtain of Mortgage powerful institutions, including position Mortgage Authority Note of Charge (SKMHT). In mortgage loans agreement, the debtor just makes SKMHT based on collateral land, it is not include ownership mortgage, because land certificates have not been split individually (combined). When mortgage agreement occurred, SKMHT is still valid, without granting Mortgage Deed charge (APHT). formulation of the problem is difference between *das sain* and *das sollen* in utilization Mortgage Authority Note of Charge (SKMHT) on the implementation of mortgage loans (KPR) on PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) Branch Padang? Is the factors that affect the implementation of the use Mortgage Authority Note of Charge (SKMHT) was different between *das sain* and *das sollen* in implementation of mortgage loans (KPR) on PT. BANK TABUNGAN NEGARA Branch Padang? How does the settlement of differences *das sain* and *das sollen* in implementation Mortgage Authority Note of Charge (SKMHT) mortgage loans (KPR) on PT. BANK TABUNGAN NEGARA Branch Padang? Methods that used conducting research is empirical juridical. Results and discussion about Mortgage Power of Attorney Charge as a process to transition of land as collateral Mortgage through a granting process, registration, and deletion of the Mortgage. Therefore, mechanisms aspects (systems and procedures) to be important in implementation of it. about Mortgage Authority Note of Charge does not have binding legal force because SKMHT tend temporary and must be made Granting Mortgage Deed. SKMHT does not have power executorial, creditors have no preferential rights. Who has the power executorial is APHT after registration to land agency. The Factors that Causing debtor of mortgage loans (mortgage) can't Use Mortgage Authority Note of Charge (SKMHT) on PT. BANK TABUNGAN NEGARA (BTN) Branch Padang is if the debtor defaults, the creditor Mortgage holders have the right to sell the collateral object over their own power and take repayment receivable from the sale proceeds. But if there is more than one holder of Mortgage lenders, the authority itself is in the lender's first Mortgage holder. Sales Mortgage object must be done through a public auction conducted by the Auction Office. In carrying out the object of the sale of the Mortgage repayment claims are valid and take in the unique position held by the holder of Mortgage, there is *droit de preference* and *droit de suite*. To be able use the authority to sell the collateral object on power alone, without the consent of the debtor is necessary appointments debtor as provided in Article 11 paragraph (2) UUHT where such promise must be included in APHT. Authentic act is a requirement in the provision Mortgage. Besides, it also contains what otherwise should be required to be covered in APHT, the Mortgage is null and void. After one week later APHT was brought again to the Land agency with necessary paperwork to Registration Rights APHT. after next week it was brought again to the Land agency with necessary paperwork for registration Mortgage, when registration APHT made by notary /PPAT to the National Land Agency, then the Bank will obtain legal certainty about loans for Debtor will be returned in due course.

(keywords: Kredit, KPR, SKMHT, HT, APHT)