

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Perbedaan antara *das sein* 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 adalah 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.
2. 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 Hale 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.

Penyelesaian terhadap perbedaan *das sein* dan *das sollen* dalam pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Padang 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

