

KEKUATAN HUKUM SURAT KUASA MEMBEBAK HAK TANGGUNGAN
(SKMHT) SETELAH JANGKA WAKTUNYA BERAKHIR PADATAKE OVER
(PERALIHAN KREDIT)HAK ATAS TANAH TERDAFTAR (SERTIFIKAT) DI PT.
BANK ARTHA GRAHA INTERNASIONAL, Tbk CABANG PEKANBARU



PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS ANDALAS
2018

ABSTRACT

THE POWER OF LEGAL POWER LETTER TO BUILD RIGHT RIGHTS (SKMHT) AFTER THE LONG TERM TIME ENDED IN TAKE OVER (RESTRICTED) RIGHTS TO LAND REGISTERED (CERTIFICATE) IN PT. BANK ARTHA GRAHA INTERNASIONAL, Tbk BRANCH OF PEKANBARU

Currently banking institutions are in great demand by the public in terms of providing funds. In addition to functioning to raise funds from the community can also distribute credit to the parties in need. One of the many banking services offered is in the form of take over. The word Take over is a term currently used in banking, which means that a third party (new creditor) gives a new credit to the debtor to pay off the debt / credit of the debtor to the second party (the initial creditors) so that the third party's position replaces the second party. After the second party approves the debtor to repay the credit on the agreed day, the take-over process can be implemented. This take-over process, other than the debtor signing the Credit Agreement followed by the making of SKMHT. Deed of Assignment Rights (APHT) can not yet be signed by the debtor because the guarantee of the Right to Registered Land (Certificate) and certificate of mortgage is still registered on behalf of the second party holder. Carry out roya mortgage and certificate checks at the Land Office of Pekanbaru City first to continue making APHT. The problem in this research is how SKMHT legal force in the process of credit transition by SKMHT legal means that ends the time period for the creditor on registered land and what are the limiting factors in the imposition of mortgage rights to SKMHT that ends that time period and what kind of effort is done to overcome it . The research method used is juridical empiric or sociological juridical, supported by data obtained from bibliography, document study, study of legal record and interview for subsequent compilation of data to get conclusion. Based on Article 15 paragraph (3) of Law No. 4 of 1996 concerning mortgage rights, SKMHT for registered land rights shall be continued with the making of APHT no later than 1 (one) month after SKMHT is granted. SKMHT which has expired its term can not provide legal force, legal certainty and legal protection to third party (new creditor), SKMHT is null and void. Before SKMHT ends the period of time must be signed APHT, then registered rights to the Land office to issue a certificate of mortgage so as to provide executive power for creditors.

Keywords: *Take Over*, SKMHT, Registered Land Rights.

ABSTRAK

KEKUATAN HUKUM SURAT KUASA MEMBEBAK HAK TANGGUNGAN (SKMHT) SETELAH JANGKA WAKTUNYA BERAKHIR PADA TAKE OVER (PERALIHAN KREDIT) HAK ATAS TANAH TERDAFTAR (SERTIFIKAT) DI PT. BANK ARTHA GRAHA INTERNASIONAL, Tbk CABANG PEKANBARU

Saat ini lembaga perbankan sangat diminati oleh masyarakat dalam hal penyediaan dana. Selain berfungsi untuk menghimpun dana dari masyarakat, juga dapat menyalurkan kredit kepada pihak yang membutuhkan. Salah satu jasa layanan perbankan yang banyak ditawarkan adalah dalam bentuk *take over*. Kata *Take over* adalah istilah yang saat ini sering dipakai dalam perbankan artinya pihak ketiga (kreditur baru) memberikan kredit baru kepada debitur untuk melunasi hutang/kredit debitur kepada pihak kedua (kreditur awal) sehingga kedudukan pihak ketiga menggantikan pihak kedua. Setelah pihak kedua menyetujui debitur untuk melunasi kreditnya pada hari yang telah disepakati, proses *take over* dapat dilaksanakan. Proses *take over* ini, selain debitur menandatangani Perjanjian Kredit diikuti pembuatan SKMHT. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) belum dapat ditandatangani oleh debitur sebab jaminan Hak Atas tanah terdaftar (Sertifikat) dan sertifikat hak tanggungan masih terdaftar atas nama pemegang hak tanggungan pihak kedua. Dilakukan roya hak tanggungan dan pengecekan sertifikat di kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dahulu untuk dilanjutkan pembuatan APHT. Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana kekuatan hukum SKMHT pada proses peralihan kredit dengan sarana hukum SKMHT yang berakhir jangka waktunya bagi kreditur atas tanah terdaftar dan apa saja faktor penghambat dalam pembebanan hak tanggungan terhadap SKMHT yang berakhir jangka waktunya tersebut dan apa saja upaya yang dilakukan untuk mengatasinya. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris atau yuridis sosiologis, didukung dengan data yang diperoleh dari kepustakaan, studi dokumen, studi catatan hukum dan wawancara untuk kemudian dilakukan penyusunan data sehingga memperoleh kesimpulan. Berdasarkan Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, SKMHT untuk hak atas tanah terdaftar harus dilanjutkan dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah SKMHT diberikan. SKMHT yang telah berakhir jangka waktunya tidak dapat memberikan kekuatan hukum, kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pihak ketiga (kreditur baru), SKMHT tersebut batal demi hukum. Sebelum SKMHT berakhir jangka waktunya harus dilakukan penandatanganan APHT, selanjutnya didaftarkan hak tanggungannya ke kantor Pertanahan untuk diterbitkan sertifikat hak tanggungan sehingga dapat memberikan kekuatan eksekutorial bagi kreditur.

Kata Kunci : *Take Over* (Peralihan Kredit), SKMHT, Hak Atas Tanah Terdaftar.