

**KEKUATAN HUKUM SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN  
(SKMHT) BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)  
(Studi Kasus Pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru)**

**TESIS**



Oleh :

**GITHA FITRIA LISA ULFA**

**NIM : 1820123002**

**Dosen Pembimbing I : Dr. Rembrandt, SH., M.Pd**  
**Dosen Pembimbing II : Dr. Beatrix Benni, S.H., M.Pd, M.Kn**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS  
PADANG  
2020**

## ABSTRAK

Perjanjian Kredit di perbankan dibutuhkan adanya jaminan hukum untuk memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, salah satunya adalah hak tanggungan yang dimuat dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Namun dalam praktiknya, obyek jaminan yang dimuat dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) bertentangan dengan Pasal 15 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Penelitian ini bertujuan untuk mencari pokok permasalahan yaitu ; Bagaimana Proses Pemberian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan pada Kredit Pemilikan Rumah Subsidi di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru dan Bagaimana Kekuatan Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan pada Kredit Pemilikan Rumah Subsidi di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru. Penelitian hukum ini menggunakan pendekatan yuridis empiris yaitu penelitian yang menitik beratkan terhadap analisis dan kajian didalam praktek perbankan yang dikaitkan dengan obyek jaminan hak tanggungan.

Hasil Penelitian memperlihatkan bahwa : 1. Proses Pemberian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan pada KPR Subsidi di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru yaitu dengan melalui 3 (tiga) proses yang terbagi atas; a. Akad Kredit Yasa Griya (KYG) yang merupakan kredit dengan pemberian modal kepada pengembang (*developer*) dan sebagai jaminannya adalah sertifikat induk. b. Akad Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang merupakan kredit yang dihitung sesuai dengan harga jual rumah subsidi, tetapi yang menjadi obyek jaminan masih dalam proses pemecahan, pendaftaran tanah, penghapusan roya dan belum membayar pajak jual beli. c. Akad Kredit Kepemilikan Rumah berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) yang pada dasarnya mempunyai fungsi yang sama dengan akad Perjanjian Pengikatan Jual beli. Obyek Jaminan dalam akad Akad Kredit Kepemilikan Rumah berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) ini adalah sertipikat yang telah selesai pemecahan, sudah membayar pajak jual beli dan sudah dalam penghapusan roya. 2. Kekuatan Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan pada Kredit Pemilikan Rumah Subsidi di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru memperlihatkan bahwa adanya ketidak sinkronan jangka waktu dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan serta obyek jaminan dalam KPR Subsidi bertentangan dengan Pasal 15 Undang-undang Hak Tanggungan dan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang syarat sah perjanjian, salah satunya adalah syarat objektif, apabila dalam obyek perjanjian tidak jelas maka perjanjian itu adalah batal demi hukum. Dari hasil pembahasan dan penelitian maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam akad kredit Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak dapat dipasangkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) karena obyek jaminan kredit tersebut tidak sesuai sehingga tidak dapat memberikan kepastian hukum bagi kreditur.

Kata Kunci : Kekuatan Hukum, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli

## ABSTRACT

*Credit Agreements in banking are required for legal guarantees to provide legal protection for the parties, one of which is the dependent rights contained in the Power of Attorney Charging Dependent Rights (SKMHT). In practice, the object of warranty contained in the Power of Attorney imposes dependent rights (SKMHT) contrary to Article 15 of Law No. 4 of 1996 on Dependent Rights. This research aims to find the subject matter, namely; How the Power of Attorney Process imposes dependent rights on subsidized home owner's credit at PT. Bank Tabungan Negara Pekanbaru Branch and How the Legal Power of Attorney Imposes Dependent Rights on Subsidized Home Owner Loans at PT. Bank Tabungan Negara Pekanbaru Branch. This legal research uses an empirical juridical approach, namely research that focuses on analysis and study in banking practices associated with the object of guaranteeing dependent rights.*

*The results showed that: 1. The Process of Granting Power of Attorney imposes dependent rights on subsidized mortgages at PT. Bank Tabungan Negara Pekanbaru Branch is through 3 (three) processes divided into; a. Yasa Griya Credit Agreement (KYG) which is a credit with the granting of capital to developers and as collateral is the master certificate. b. The Home Ownership Credit Agreement (KPR) under the Buy and Sell Binding Agreement (PPJB) which is a credit that is calculated in accordance with the sale price of the subsidized house, but which is the object of the guarantee is still in the process of solving, land registration, removal of roya and not yet paying the sale tax. c. Home Ownership Credit Agreement based on The Buy and Sell Act (AJB) which basically has the same function as the agreement of the Sale and Purchase Binding Agreement. The Object of Guarantee in the Contract of Home Ownership Credit agreement based on the Deed of Sale and Purchase (AJB) is a sertipikat that has been completed, has paid the sale and purchase tax and is already in the elimination of roya. 2. The Legal Power of Attorney imposes dependent rights on subsidized home owner loans at PT. Bank Tabungan Negara Pekanbaru Branch shows that the absence of time frame in the Power of Attorney imposes dependent rights as well as the object of guarantee in the Subsidy Mortgage contrary to Article 15 of the Dependent Rights Act and Article 1320 of the Civil Code on the valid terms of the agreement, one of which is an objective condition, if in the object of the agreement is unclear then the agreement is null and void. From the results of the discussion and research, it can be concluded that the Power of Attorney imposes dependent rights (SKMHT) in the credit agreement of the Agreement binding sale and purchase agreement (PPJB) can not be paired with the Deed of Burden of Dependent Rights (APHT) because the object of the credit guarantee is not suitable so it cannot provide legal certainty for the creditors.*

*Keywords : Legal Force, Power of Attorney To Charge Dependent Rights, Binding Agreements on Sale and Sale*