

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan diatas dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Proses Pemberian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru terbagi atas 2 yaitu:

- a. Proses pemberian SKMHT pada saat akad perjanjian Kredit Yasa Griya (KYG).
- b. Proses pemberian SKMHT pada saat akad perjanjian kredit Akta Jual Beli (AJB) dan pada saat akad kredit Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Pemberian SKMHT terhadap KPR Subsidi dalam akad Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), para pihak yang telah menyetujui dengan dibubuhinya tandatangan dalam setiap minuta akta Notaris/PPAT, serta pemberian nomor dan tanggal yang dikeluarkan sebagai salinan akta oleh Notaris/PPAT, sehingga secara jelas dikatakan telah bertentangan dengan undang-undang dan tidak terpenuhinya syarat objektif yang sesuai didalam Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian, karena obyek yang ada didalam SKMHT berbeda dengan obyek yang ada dalam perjanjian kredit.

2. Kekuatan Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru adalah bahwa SKMHT dalam akad kredit PPJB yang dibuat oleh Notaris/PPAT yang bekerjasama dengan PT. Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru tidak dapat dipasangkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) karena obyek jaminan kredit tersebut tidak sesuai sehingga tidak dapat memberikan kepastian hukum bagi kreditur. Asas kepastian hukum mengandung arti bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan baik atau tepat. Oleh sebab itu harus sangat diperhatikan terhadap obyek jaminan yang dibuat dalam 2 (dua) SKMHT yang diproses dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sehingga SKMHT mempunyai kepastian hukum dan kekuatan hukum. Jika jangka waktu SKMHT ini dilanggar serta obyek jaminan dalam KPR Subsidi ini diikat dalam 2 (dua) SKMHT maka SKMHT tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum atau batal demi hukum.

#### **B. Saran**

Berdasarkan hasil pembahasan dan kesimpulan diatas, maka penulis memeberikan saran untuk penelitian ini :

1. Untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan yang merugikan para pihak, sebaiknya obyek jaminan dalam perjanjian akad KYG yang telah diikat dalam SKMHT sertipikat induk sebaiknya tidak melakukan akad perjanjian KPR Subsidi terlebih dahulu sampai sertifikat induk tersebut selesai pemecahan, dan jika tetap ingin dilakukan untuk menunjang roda

perekonomian perbankan, maka salinan SKMHT dalam Akad PPJB tidak dikeluarkan dan tidak diberi nomor dalam *covernote*. Salinan SKMHT harus dikeluarkan atau diberi nomor bersamaan dengan salinan AJB, yang mana apabila sertifikat induk telah selesai pemisahan/pemecahan.

2. Berkaitan dengan permasalahan diatas, ada beberapa saran yang akan penulis uraikan yaitu:

- a. Notaris/PPAT yang bekerjasama dengan PT. Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru dalam pembuatan SKMHT lebih memperhatikan dan meneliti kembali terhadap obyek jaminan yang akan dipasangkan hak tanggungan sehingga memberikan kepastian hukum terhadap obyek jaminan tersebut. Apabila obyek jaminan perjanjian kredit KPR Subsidi dalam akad PPJB mengalami kredit macet, maka obyek jaminan yang tidak sesuai dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) diadendumkan terlebih dahulu dan barulah dapat dipasangkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), jika obyek jaminan tersebut tidak diadendumkan maka APHT tersebut gugur. Untuk selanjutnya, apabila selama sertipikat dalam proses pemecahan di Kantor Badan Pertanahan setempat, untuk mengisi kekosongan hukum antara perjanjian kredit sampai dengan dapat dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) dan SKMHT, maka Notaris/PPAT dapat membuat akta *Buy Back Guarantee (BBG)*, yaitu jaminan membeli kembali yang dibuat antara bank dengan pengembang (*developer*) sehingga dapat memberikan kepastian hukum terhadap bank.

b. PT. Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru dalam akad PPJB hendaklah untuk tidak memaksakan dalam membuat standarisasi *covernote* yang kegunaannya untuk keamanan bank tetapi melainkan tidak mendapatkan kepastian hukum. Jika memaksakan untuk memberi nomor dan tanggal dalam *covernote* maka akan menimbulkan kelemahan hukum kepada pihak bank.

