

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR AKIBAT SURAT KUASA MEMBEBAK HAK TANGGUNGAN YANG TERDEGRADASI SEBAGAI AKTA DI BAWAH TANGAN

Oleh
Gusriadi¹, Taufiq El Rahman²

INTISARI

Penelitian ini memiliki 2 (dua) tujuan. Pertama, yakni untuk mengetahui dan menganalisis konsekuensi hukum terhadap SKMHT yang terdegradasi menjadi akta dibawah tangan dan telah ditindaklanjuti pembuatan APHT serta didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul. Tujuan yang kedua adalah untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap kreditur akibat SKMHT yang terdegradasi sebagai akta dibawah tangan.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif empiris, Penelitian hukum normatif ini dilakukan dengan cara teknik dokumentasi dan menggunakan alat studi dokumen. Penelitian hukum empiris dilakukan dengan meneliti data primer yang penulis peroleh dari penelitian di lapangan melalui wawancara kepada para narasumber dan responden. Data-data tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian serta analisis yang dilakukan, penulis memperoleh 2 (dua) hasil pembahasan. Pertama, SKMHT yang terdegradasi tidak lahir. APHT yang dibuat berdasarkan SKMHT tidak lahir melanggar syarat subjektif dan objektif sahnya perjanjian serta asas kebebasan berkontrak sehingga mengakibatkan APHT menjadi batal demi hukum. PPAT penerima pembuatan APHT berdasarkan SKMHT yang tidak lahir termasuk perbuatan pelanggaran berat sehingga dapat diberhentikan dengan tidak hormat oleh Menteri ATR/BPN. Kedua, perlindungan hukum kepada kreditur meliputi perlindungan hukum internal dari klausula yang dibuat oleh para pihak dalam perjanjian kredit. Perlindungan hukum eksternal yaitu perlindungan dari Pasal 1131 dan 1132 KUHPerduta yang mengatur kreditur sebagai pemegang jaminan umum. Penyelesaian sengketa melalui non litigasi terlebih dahulu, apabila tidak mencapai kesepakatan maka dapat melakukan upaya litigasi dengan menggugat debitur atas dasar wanprestasi. Penelitian ini memberikan 2 (dua) saran yakni penggunaan SKMHT yang dibuat notaris berdasarkan bentuk yang ditentukan Perkaban 8/2012 tidak boleh dilanjutkan karena akan mengakibatkan APHT batal demi hukum dan Pengurus Daerah INI Kabupaten Bantul harus terus melakukan koordinasi dengan kantor pertanahan terkait bentuk SKMHT tersebut dan meningkatkan pengawasan terhadap notaris agar tidak menghasilkan SKMHT yang terdegradasi menjadi akta di bawah tangan.

Kata Kunci : SKMHT, Batal demi hukum, APHT, Akta di bawah tangan

¹ Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

² Dosen Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

CREDITOR LEGAL PROTECTION AS THE RESULT OF A POWER OF ATTORNEY TO CHARGE FOR THE RIGHT OF LAND MORTGAGE RELEGATED INTO A PRIVATELY MADE DEED

By

Gusriadi³, Taufiq El Rahman⁴

ABSTRACT

This study has two objectives, first to understand and to analyze the legal consequences of the Power of Attorney to Charge for the Right of Land Mortgage (SKMHT) which has been relegated into privately made deed and used as a requirement to create a Mortgage Deed (APHT) that was registered to National Land Authority of Bantul Regency. The second objective is to know and to analyze the legal protection of creditor against SKMHT which has been relegated into privately made deed.

This study uses empirical and normative legal research methods, the normative legal study conducted using documentation technic and literatures research. The empirical legal study conducted by processing the primary data obtained from research in the field through interviewing the expert and respondents. The data was analyzed qualitatively.

This study shows: First the SKMHT which has been relegated into privately made deed become not formed. The APHT that was created from SKMHT that not formed also violate the subjective and objective clause of legal agreement and freedom of contract principle, thus resulting a APHT null and void by law. Land Deed Officer (PPAT) receiving APHT based on SKMHT which is not formed by law is a serious violation so that it can be subject to dishonorable dismissal by Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency. Second, the internal legal protection of creditor which is obtained from clauses made by the parties in the credit agreement. The external legal protection are protection from Article 1131 and 1332 Act of civil law that regulate protection to creditors as a holders of general guarantees. Legal protection such alternative dispute resolution but if its failed then creditor can sue debtor with default act. This study provides two suggestion which using SKMHT made by notary based on the Act of Perkaban 8/2012 should not be continued because it will affect the APHT null and void by law and INI of Bantul Regency must continue to coordinating with National Land Authority to regard the form of Notary SKMHT and increasing supervision of notaries so as not to produce a Notary SKMHT thats degraded into a privately made deed.

Keyword: *SKMHT, Null and void, Mortgage deed, Privately made deed*

³ Student at Master of Notary, Faculty of Law at Gadjah Mada University

⁴ Lecture at Master of Notary, Faculty of Law at Gadjah Mada University