



TESIS

**PRINSIP-PRINSIP HUKUM SURAT KUASA
MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)
PADA PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH**

*(Legal Principles Of Power Of Attorney For Mortgage
Imposition (SKMHT) On Credit Agreement
On Home Ownership)*

Oleh

SUDARYATI, S.H.

NIM. 090720101052

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
KONSENTRASI HUKUM EKONOMI**

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2011

TESIS

**PRINSIP-PRINSIP HUKUM SURAT KUASA
MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)
PADA PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH**

*(Legal Principles Of Power Of Attorney For Mortgage Imposition
(SKMHT) On Credit Agreement
On Home Ownership)*

Oleh

SUDARYATI, S.H.

NIM. 090720101052

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
KONSENTRASI HUKUM EKONOMI**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2011

**PRINSIP-PRINSIP HUKUM SURAT KUASA
MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)
PADA PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH**

*(Legal Principles Of Power Of Attorney For Mortgage
Imposition (SKMHT) On Credit Agreement
On Home Ownership)*

TESIS

Untuk Memperoleh Gelar Magister Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum

Pada Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh

SUDARYATI, S.H.

NIM. 090720101052

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
KONSENTRASI HUKUM EKONOMI**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2011

TESIS INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL, 11 Oktober 2011

Oleh

Dosen Pembimbing Utama

Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H.

NIP. 19480428 198503 2 001

Dosen Pembimbing Anggota

Kopong Paron Pius, S.H., S.U.

NIP. 19480903 198002 1 001

Mengetahui
Fakultas Hukum Universitas Jember
Dekan,

Prof. Dr. M. Arief Amrullah, S.H., M.Hum.

NIP. 19600101 198802 1 001

**PRINSIP-PRINSIP HUKUM SURAT KUASA
MEMBEBAK HAK TANGGUNGAN (SKMHT)
PADA PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH**
*(Legal Principles Of Power Of Attorney For Mortgage Imposition
(SKMHT) On Credit Agreement On Home Ownership)*

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal 11 Oktober 2011

Susunan Tim Penguji

Ketua

Sekretaris,

Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si

NIP. 19570105 198603 1 002

Mardi Handono, S.H., M.H.

NIP. 19631201 198902 1 001

Anggota I

Anggota II

Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H.,M.H

NIP. 19480428 198503 2 001

Kopong Paron Pius,S.H.,S.U.

NIP. 19480903 198002 1 001

Mengetahui/Menyetujui
Fakultas Hukum Universitas Jember
Dekan,

Prof. Dr. M. Arief Amrullah, S.H., M.Hum.
NIP. 19600101 198802 1 001

**JUDUL TESIS : PRINSIP-PRINSIP HUKUM SURAT KUASA
MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)
PADA PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (*Legal Principles Of Power Of Attorney for
Mortgage Imposition (SKMHT) On Credit Agreement
On Home Ownership*)**

Tanggal Ujian : 11 Oktober 2011
SK Penguji : 2520/H25.1./PS6/2011

Nama Mahasiswa : Sudaryati, S.H.
NIM : 090720101052
Program Studi : Magister Ilmu Hukum
Konsentrasi : Hukum Ekonomi

PEMBIMBING:

Pembimbing Utama : Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H.
Pembimbing Anggota : Kopong Paron Pius, S.H., S.U.

TIM DOSEN PENGUJI:

Dosen Penguji 1 : Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si.
Dosen Penguji 2 : Mardi Handono, S.H., M.H.
Dosen Penguji 3 : Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H.
Dosen Penguji 4 : Kopong Paron Pius, S.H., S.U.

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Tesis saya ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (Magister Ilmu Hukum), baik di Universitas Jember maupun di Perguruan Tinggi lain.
2. Tesis ini merupakan hasil gagasan, ide, pemikiran, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Tim Pembimbing.
3. Dalam tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan maupun daftar pustaka.
4. Apabila ternyata dalam naskah tesis ini dapat dibuktikan adanya unsur-unsur jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh dari karya tulis ini maupun sanksi lainnya yang berlaku di lingkungan Universitas Jember.

Jember, 11 Oktober 2011

Yang membuat pernyataan,

Materai Rp 6000

SUDARYATI, S.H.

NIM. 090720101052

UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya saya ucapkan kepada Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H., Dosen Pembimbing Utama (DPU) yang dengan penuh perhatian dan kesabaran telah memberikan dorongan, motivasi, bimbingan serta saran-saran demi terselesainya tesis ini.

Terima kasih tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya saya ucapkan kepada Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., Dosen Pembimbing Anggota (DPA) yang dengan penuh perhatian dan kesabaran serta tidak bosan-bosan memberikan semangat, bimbingan serta saran-saran pada penulis sampai terselesainya tesis ini.

Dengan selesainya tesis ini, saya mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Jember Dr. Ir. Tarcicius Sutikto, M.Sc atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan pada saya untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan pada Program Magister Ilmu Hukum.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember yang dijabat oleh Prof. Dr. Arief Amrullah, S.H., M.Hum, atas kesempatan untuk menjadi mahasiswa Program Magister pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
3. Ketua Program Magister Ilmu Hukum yang dijabat oleh Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si. atas kesempatan dan dorongan yang diberikan pada saya untuk mengikuti dan menyelesaikan Program Magister.
4. Ketua Tim Komisi Pembimbingan Tesis Dr. Fani Tanuwijaya, S.H., M.H. yang juga telah banyak memberikan saran pada penulis dalam penulisan tesis ini.
5. Ketua penguji yang dijabat oleh Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si. dan sekretaris penguji yang dijabat oleh Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., yang telah memberikan saran pada penulis demi perbaikan penulisan tesis ini.

6. Suamiku tercinta H. Joko Saptono yang dengan penuh kesabaran dan perhatian mendorong penulis untuk menyelesaikan pendidikan pada Program Studi Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember.
7. Putra putriku tercinta Dany Rizki Novianto, Dian Kusuma Satyawardani dan Dhimas Lucky Sapyawardana yang membuat suasana rumah jadi ceria, sehingga dapat membuat penulis bersemangat untuk menyelesaikan tesis ini.
8. Sahabat-sahabatku senasib dan seperjuangan ibu Dwi Sriyantini, Catur Yunianto, Dolli serta semua teman-teman seangkatan tahun 2009.
9. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, atas bantuan informasi dan data-data pendukung serta bahan-bahan hukum yang berkenaan dengan substansi tesis ini.

Jember, 11 Oktober 2011

Penulis.

RINGKASAN

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 menentukan adanya batas waktu yakni 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar, namun ketentuan-ketentuan ini tidak berlaku terhadap jenis-jenis kredit tertentu sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 4 Tahun 1996 yang diantaranya menentukan bahwa terhadap jenis-jenis kredit tertentu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT) berlaku sampai saat berakhirnya perjanjian kredit. Hal ini menunjukkan perhatian pemerintah dalam memberikan perlindungan terhadap masyarakat golongan ekonomi lemah yang membutuhkan kredit, terutama dalam hal Kredit Pemilikan Rumah, hal ini tentu saja untuk membantu meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan menciptakan keadilan, dengan harapan mampu mencapai kemakmuran dan kesejahteraan sosial bagi seluruh bangsa Indonesia, yang merupakan salah satu tujuan Nasional Indonesia.

Menilik latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk menelaah secara hukum dari segi peraturan-peraturan hukumnya mengenai SKMHT pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang erat kaitannya dengan penetapan batas waktu SKMHT. Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah *yuridis normatif*, sedangkan tujuan yang hendak dicapai adalah mengkaji dan menganalisa tentang prinsip hukum perjanjian pokok dan perjanjian tambahan pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, mengkaji dan menganalisa dasar filosofi penetapan batas waktu SKMHT dan akibat hukum bagi kreditur jika SKMHT tidak ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Selanjutnya disebut APHT). Sesuai dengan tujuan yang akan dicapai, maka metodologi dalam penelitian tesis ini menggunakan tiga pendekatan, yakni pendekatan Undang-undang (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan historis (*historical approach*), sedangkan pengumpulan bahan hukum ini penulis menggunakan metode atau cara dengan mengklasifikasikan, mengidentifikasi, mengkategorisasikan dan menginventarisasikan bahan-bahan hukum yang dipakai dalam mengkaji dan menganalisa permasalahan.

Pembahasan dalam tesis ini meliputi prinsip hukum perjanjian pokok dan perjanjian tambahan pada kredit pemilikan rumah, dasar filosofi penetapan batas waktu SKMHT dan yang terakhir mengenai akibat hukum bagi kreditur jika SKMHT tidak ditindaklanjuti dengan pembuatan APHT. Hasil dari pembahasan ini bahwa perjanjian tambahan merupakan perjanjian *accessoir* artinya artinya ada dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung dari perjanjian pokok (perjanjian kredit), hal ini adalah sesuai dengan pengertian dari Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, sedangkan dasar filosofi penetapan batas waktu SKMHT selain untuk memberikan kepastian hukum juga untuk menciptakan keadilan bagi para pihak dan memberikan kemanfaatan terutama untuk masyarakat golongan ekonomi lemah, dan akibat hukum bagi kreditur jika SKMHT tidak ditindaklanjuti dengan pembuatan APHT mengakibatkan kreditur

sebagai kreditur konkuren yang mempunyai hak yang sama dan seimbang dengan kreditur lainnya, karena sebagai pemegang jaminan umum yang di atur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata, dan jika terjadi kredit macet bagi kreditur konkuren maka penyelesaiannya melalui gugatan perdata di Pengadilan.

Hasil pembahasan tersebut, memberikan suatu pemahaman pada penulis untuk memberikan saran pada pembentuk Undang-undang mengenai penetapan batas waktu SKMHT terhadap tanah yang belum terdaftar wajib diikuti pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan, seharusnya batas waktu SKMHT tersebut ditambah bukan lagi 3 (tiga) bulan melainkan lebih dari itu, karena proses penerbitan sertipikat pada umumnya lebih dari 3 (tiga) bulan.

SUMMARY

Power of Attorney for Mortgage Imposition set out in Article 15 Law No. 4 Year 1996 determines the existence of a time limit; that is, 1 (one) month, for land rights that have been registered and 3 (three) months for land rights that have not been registered. However, these provisions are not valid to certain types of credit as it has been stated in Regulation of State Minister of Agrarian Affairs /Head of BPN (National Land Agency) No. 4 Year 1996 which among others determines that certain types of loans of Power of Attorney for Mortgage Imposition (subsequently referred to SKMHT) are valid until the expiration of the credit agreement. This shows the government attention in providing protection for the economically weak communities in need of credit, especially in the case of House Ownership Loan; this is of course to help improve the welfare of the community and create justice, in hope of achieving prosperity and welfare for all Indonesian people, which is one of the National goals of Indonesia.

Considering the background, author was interested in reviewing the legal aspect of the legal regulations concerning SKMHT the Home Ownership Loan agreement which is closely related to setting time limits for SKMHT. The type of this research used in writing this thesis was juridical normative, while the objectives were to study and analyze the principles of fundamental legal agreement and additional agreement to Home Ownership Loan agreement, review and analyze the basic philosophy of setting time limits and legal consequences for SKMHT creditor if SKMHT is not followed up by making a Certificate of Mortgage Imposition (then referred to APHT). In accordance with the objectives to be achieved, the methodology in this thesis research used three approaches, namely statute approach, conceptual approach and historical approach, whereas for the collection of legal materials, the writer used the method by classifying, identifying, categorizing and inventorying materials used in reviewing and analyzing problems.

The discussion in this thesis covers principles of basic legal agreement and additional agreement on the mortgage, the basic philosophy of setting a time limit for SKMHT and, the last, legal consequences for the creditor if SKMHT is not followed up by making APHT. The results of this discussion indicated the additional agreement is an accessory agreement which means that the availability and the end of agreement is dependent on the principal agreement (loan agreement); this is in accordance with the definition of Article 10 point (1) of Mortgage Law, while the basic philosophy of delimitation of SKMHT time, in addition to providing legal certainty, is to create justice for the parties and providing benefits primarily for the economically weak communities, and the legal effect for the creditor if SKMHT is not followed up by making APHT is that creditor as a concurrent creditor who has the same and balanced rights with other creditors because as a general security holder set in Articles 1131 and 1132 of Civil Law, and if a non-performing credit happens to concurrent creditors, the completion is by a civil lawsuit at the District Court.

The results of these discussions provides an understanding to give advices to law makers on delimitation of SKMHT time to land that has not been registered that SKMHT should be followed by creating APHT no later than 3 (three) months after the given time limit, that SKMHT time limit should be extended not 3 (three) months but more than that time because the certificate issuance process is generally more than 3 (three) months.

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji dan syukur atas kehadiran Allah Yang Maha Pengasih dan Penyayang atas segala karunia dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “**Prinsip-prinsip Hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah** (*Legal Principles Of Power Of Attorney For Mortgage Imposition (SKMHT) On Credit Agreement On Home Ownership*).

Pada pokok bahasan dalam tesis ini akan membahas mengenai prinsip hukum perjanjian pokok dan perjanjian tambahan dalam perjanjian kredit pemilikan rumah, filosofi penetapan batas waktu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, serta akibat hukum jika Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak ditindaklanjuti dengan pembuatan dan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Besar harapan penulis supaya hasil penulisan tesis ini dapat berdayaguna dan bermanfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan informasi seputar Hak Tanggungan khususnya masalah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, namun demikian penulis menyadari sepenuhnya akan keterbatasan kemampuan dan keterbatasan bekal ilmu yang ada pada diri penulis saat menulis tesis ini. Oleh karena itu, untuk perbaikan dan penyempurnaan penulisan tesis ini, penulis senantiasa akan menerima kritik dan saran dari semua pihak.

Jember, 11 Oktober 2011

SUDARYATI, S.H.
NIM. 090720101052

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|--|----------------|
| SAMPUL DEPAN | i |
| SAMPUL DALAM | ii |
| PRASYARAT GELAR | iii |
| PERSETUJUAN | iv |
| IDENTITAS TIM PENGUJI | v |
| PERNYATAAN ORISINALITAS | vi |
| UCAPAN TERIMA KASIH | vii |
| RINGKASAN | ix |
| SUMMARY | x |
| KATA PENGANTAR | xi |
| HALAMAN DAFTAR ISI | xii |
| DAFTAR LAMPIRAN | xv |
| | |
| BAB I : PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang..... | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah..... | 11 |
| 1.3 Tujuan Penelitian..... | 11 |
| 1.3.1 Tujuan Umum..... | 11 |
| 1.3.2 Tujuan Khusus..... | 12 |
| 1.4 Manfaat Penelitian..... | 12 |
| 1.5 Metode Penelitian..... | 13 |
| 1.5.1 Tipe Penelitian..... | 14 |
| 1.5.2 Pendekatan Masalah..... | 15 |
| 1.5.3 Sumber Bahan Hukum..... | 17 |
| 1.5.4 Pengumpulan Bahan Hukum..... | 18 |
| 1.5.5 Analisa Bahan Hukum..... | 19 |
| | |
| BAB II : TINJAUAN PUSTAKA | 21 |
| 2.1 Pengertian Perjanjian..... | 21 |
| 2.1.1 Syarat-syarat Perjanjian..... | 22 |
| 2.1.2 Asas-Asas Perjanjian..... | 31 |
| 2.2 Perjanjian Kredit..... | 40 |
| 2.2.1 Pengertian Kredit..... | 44 |
| 2.2.2 Fungsi Kredit..... | 48 |
| 2.2.3 Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah ... | 50 |
| 2.3 Pengertian Hukum Jaminan..... | 54 |
| 2.3.1 Unsur-Unsur dan Asas-Asas Hak Tanggung..... | 57 |
| 2.3.2 Objek Hak Tanggungan..... | 61 |

| | | |
|-----------------|--|-----------|
| 2.4 | Tinjauan Pemberian Kuasa..... | 64 |
| 2.4.1 | Bentuk dan Isi Pemberian Kuasa..... | 66 |
| 2.5 | Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan... | 68 |
| 2.5.1 | Bentuk dan Isi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan..... | 70 |
| 2.5.2 | Syarat-Syarat Sahnya Surat Kuasa-Membebankan Hak Tanggungan..... | 71 |
| 2.5.3 | Penetapan Batas Waktu Berlakunya Surat Kuasa -Membebankan Hak Tanggungan... | 72 |
| BAB III: | KERANGKA KONSEPTUAL..... | 75 |
| BAB IV: | PEMBAHASAN..... | 79 |
| 4.1 | Prinsip Hukum Perjanjian Pokok Dan Perjanjian Tambahan Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah..... | 79 |
| 4.1.1 | Prinsip Hukum Perjanjian Pokok Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah..... | 83 |
| 4.1.2 | Prinsip Hukum Perjanjian Tambahan Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah..... | 95 |
| 4.2 | Dasar Filosofi Penetapan Batas Waktu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah..... | 107 |
| 4.2.1 | Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Demi Terwujudnya Keadilan dan Kemanfaatan..... | 110 |
| 4.2.2 | Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum... | 117 |
| 4.2.3 | Penetapan Batas Waktu dan Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan..... | 121 |
| 4.3 | Akibat Hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Yang Tidak Ditindaklanjuti Dengan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan..... | 128 |
| 4.3.1 | Perjanjian Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Khusus | 130 |
| 4.3.2 | Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Bersifat Kuasa Mutlak | 134 |

| | | |
|--------------|--|-----|
| 4.3.3 | Akibat SKMHT Yang Tidak Ditindaklanjuti Dengan Pembuatan APHT..... | 142 |
| 4.3.4 | Penyelesaian Sengketa Bagi Kreditur Konkuren Melalui Gugatan di Pengadilan..... | 146 |
| BAB V | : PENUTUP | 150 |
| 1.1 | Kesimpulan..... | 150 |
| 1.2 | Saran..... | 153 |
| | DAFTAR PUSTAKA | 155 |
| | LAMPIRAN | |