

DISERTASI

**REKONSTRUKSI PENGATURAN KEWENANGAN PEMBUATAN
SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI
SARANA PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PERJANJIAN KREDIT**



OLEH :

TRISNAWATI

NIM : 133.1800.028

**PROGRAM STUDI DOKTOR ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2022**

DISERTASI

**REKONSTRUKSI PENGATURAN KEWENANGAN PEMBUATAN SURAT
KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI SARANA
PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PERJANJIAN KREDIT**



**Disusun Oleh :
TRISNAWATI
NIM : 1331800028**

**PROGRAM STUDI DOKTOR ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

2022

**REKONSTRUKSI PENGATURAN KEWENANGAN PEMBUATAN SURAT
KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI SARANA
PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PERJANJIAN KREDIT**

Oleh :
TRISNAWATI
NIM : 1331800028

Disertasi ini telah direvisi dan telah diuji pada ujian Terbuka
Program Studi Doktor Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Pada Tanggal 8 Juli 2022

Telah disetujui untuk diuji
Pada Tanggal 8 Juli 2022

Ketua : Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S

Anggota : Dr. Endang Prasetyawati, S.H., M.Hum.

Dr. Krisnadi Nasution, S.H., M.H.



Mengetahui
Ketua Program Studi Doktor Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya



Dr. Yovita Arie Mangesti, S.H., M.H., CLA., CMC.

**REKONSTRUKSI PENGATURAN KEWENANGAN PEMBUATAN SURAT
KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI SARANA
PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PERJANJIAN KREDIT**

Oleh :
TRISNAWATI
NIM : 1331800028

Disertasi ini telah direvisi dan telah diuji pada ujian Terbuka
Program Studi Doktor Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Pada Tanggal 8 Juli 2022

Telah disetujui untuk diuji
Pada Tanggal 8 Juli 2022

Ketua : Prof. Dr. Mulyanto Nugroho, M.M., C.M.A., C.P.A

Anggota : Dr. Slamet Suhartono, SH., MH., CMC

Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S

Dr. Endang Prasetyawati, S.H., M.Hum.

Dr. Krisnadi Nasution, S.H., M.H

Prof. Dr. Arif Harmawan, S.U.

Dr. Yovita Arie Mangesti, S.H., M.H., CLA., CMC

Prof. Dr. Made Warka, S.H., M.Hum.

Dr. Abdul Halik, M.M.

Dr. Slamet Riyadi, M.Si., Ak., CA

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS DISERTASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Trisnawati

NIM : 1331800028

Program : Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Menyatakan bahwa "Disertasi" yang saya buat dengan judul :

"REKONSTRUKSI PENGATURAN KEWENANGAN PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI SARANA PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PERJANJIAN KREDIT"

Adalah hasil karya sendiri dan bukan "duplikasi" dari karya orang lain. Sepengetahuan saya, di dalam naskah disertasi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah di ajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu perguruan tinggi, dan tidak dapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau di terbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis di kutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar bacaan.

Apabila ternyata di dalam naskah disertasi ini dapat di buktikan terdapat unsur-unsurplagiasi, saya bersedia di gugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (Doktor) dibatalkan, serta proses disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan dibuat, tanpa adanya paksaan dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 26 Juli 2022

Yang menyatakan



Trisnawati



UNIVERSITAS
17 AGUSTUS 1945
SURABAYA

BADAN PERPUSTAKAAN
Jl. SEMOLOWARU 45 SURABAYA
TELP. 031 593 1800 (Ext. 311)
e-mail : perpus@untag-sby.ac.id

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai Civitas Akademik Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : TRISNAWATI
NBI/ NPM : 1331800028
Fakultas : Hukum
Program Studi : Doktor Ilmu Hukum
Jenis Karya : Skripsi/ Tesis/ Disertasi/ Laporan Penelitian/Praktek*

Demi perkembangan ilmu pengetahuan, saya menyetujui untuk memberikan kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya **Hak Bebas Royalti Noneklusif (Nonexclusive Royalty-Free Right)**, atas karya saya yang berjudul:

REKONSTRUKSI PENGATURAN KEWENANGAN PEMBUATAN
SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI
SARANA PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PERJANJIAN KREDIT

Dengan **Hak Bebas Royalti Noneklusif (Nonexclusive Royalty - Free Right)**, Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya berhak menyimpan, mengalihkan media atau memformatkan, mengolah dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, mempublikasikan karya ilmiah saya selama tetap tercantum

Dibuat di : Surabaya
Pada tanggal : 26 Juli 2022

Yang Menandatangani,



TRISNAWATI

*Coret yang tidak perlu

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT karena atas segala karunia-Nya yang dilimpahkan kepada saya sehingga saya dapat sampai ke tahapan Ujian Terbuka Disertasi ini. Penulisan Disertasi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Doktor Ilmu Hukum pada Program Studi Doktor Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

Pada kesempatan ini dari lubuk hati yang paling dalam, pertama-tama perkenankan saya menyampaikan terima kasih dan penghargaan yang tidak terhingga kepada yang terhormat Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S., atas kesediaannya menjadi Promotor dan telah banyak memberikan motivasi, dorongan dan kebaikan hati serta kesabarannya dalam membimbing penulisan Disertasi ini.

Ucapan terima kasih yang sama juga saya sampaikan kepada Dr. Endang Prasetyawati, S.H., M.Hum. dan Dr. Krisnadi Nasution, S.H., M.H. sebagai Ko-promotor yang telah mengarahkan dan memotivasi serta memberikan banyak masukan untuk memperkaya substansi penulisan Disertasi ini.

Pada kesempatan ini saya juga menyampaikan terima kasih dan penghargaan yang sangat tulus kepada yang terhormat:

- Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
- Dr. Yovita Arie Mangesti, S.H., M.H., CLA, CMC selaku Ketua Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
- Seluruh Tenaga Pendidik Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
- Kedua orang tua saya alm. H. Sirajuddin dan Liakhladah.
- Suami tercinta Yayan Hardiyansyah dan putra-putra kebanggaan saya, Reinhart Maulana Ibrahim dan Hazqy'al Syarif Ibrahim.

- Sahabat yang selalu memberikan support dalam menyelesaikan Disertasi ini Dr. Sri Wahyu Jatmikowati, S.H., M.H., Dr. Hatta Isnaini Wahyu Utomo, S.H., M.Kn. dan Dr. A.A. Gde Wahyu Anggara S.H., M.Kn.

Saya menyadari bahwa Disertasi ini masih jauh dari kesempurnaan, masih banyak kekurangan dan kekeliruan dalam penyusunan dan penulisannya, oleh sebab itu sangat diharapkan adanya kritikan dan saran-saran yang konstruktif demi penyempurnaan Disertasi ini. Semoga Disertasi ini berguna dan dapat menambah kepustakaan baik dalam bidang ilmu hukum maupun ilmu pengetahuan lainnya. Semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa memberikan pertolongan dan perlindungan-Nya kepada kita semua, Amin.

Surabaya, Juli 2022

Trisnawati

RINGKASAN

Proses pembebanan hak tanggungan dilakukan melalui dua tahap kegiatan. Pertama, yaitu tahap pemberian hak tanggungan yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan kedua, tahap pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan di Kantor Pertanahan. Pada prinsipnya pembebanan hak tanggungan harus dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, namun dalam hal pemberi Hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tamggungan (APHT), maka pemberi Hak Tanggungan untuk tujuan pembuatan APHT diperkenankan untuk membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang akan diberikan kepada seseorang untuk mewakili kepentingannya menghadap PPAT.

Keberadaan SKMHT di satu sisi memberikan manfaat bagi kreditor. Hal tersebut berkaitan dengan kemudahan yang diperoleh oleh debitor jika terdapat kondisi-kondisi tertentu yang menyebabkan pemberian Hak Tanggungan tidak bisa dilakukan secara langsung misalnya obyek belum dibalik nama atas nama debitur atau masih diperlukannya tahapan-tahapan lain dalam pemberian hak tanggungan sehingga keberadaan SKMHT menjadi alat untuk memperbaiki kedudukan bank selaku kreditor dalam pemberian fasilitas kredit. Di sisi lain, keberadaan SKMHT juga menimbulkan kontroversi karena jika berpijak pada aspek historis maka seharusnya yang berwenang untuk membuat SKMHT adalah Notaris, namun ketentuan dalam UUHT menyatakan bahwa SKMHT dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT.

Secara historis cikal bakal lahirnya SKMHT adalah mengacu pada keberadaan Surat Kuasa Memasang Hipotik. Surat Kuasa Memasang Hipotik diatur dalam Pasal 1171 ayat (2) KUHPerduta: "...pemberian kuasa untuk memberikan hipotek harus dibuat dengan akta otentik". Ketentuan yang terdapat pada Pasal 15 UUHT yang menyatakan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT memang tidak menghilangkan kewenangan Notaris untuk membuat SKMHT, namun pemberian kewenangan tersebut kepada PPAT menjadi hal yang menimbulkan konflik norma karena esensi dari kuasa adalah perbuatan hukum untuk memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan, sehingga seharusnya kewenangan pembuatan akta otentik berkaitan dengan kuasa tersebut ada pada Notaris saja.

Kewenangan Notaris membuat SKMHT sejalan dengan kewenangan yang diberikan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan (selanjutnya ditulis UUJN), yang menentukan bahwa Notaris berwenang membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Keberadaan SKMHT menjadi sarana penunjang berjalannya perekonomian di Indonesia karena berkaitan dengan berjalannya aktivitas perbankan. Namun

demikian, adanya dualisme kewenangan pembuatan SKMHT bertentangan dengan filosofi perekonomian nasional yang menentukan bahwa perekonomian nasional diselenggarakan atas dasar efisiensi berkeadilan. Adanya dualisme kewenangan pembuatan SKMHT tersebut mengakibatkan terjadinya kondisi yang tidak efisien. Selain itu, dualisme kewenangan pembuatan SKMHT juga bertentangan dengan Pasal 28 D ayat (1) UUD NRI 1945 yang telah menentukan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.

Dualisme pembuatan SKMHT yang terjadi juga melahirkan konflik secara Teoritis, yaitu tidak tercapainya suatu kepastian hukum. Kepastian hukum menghendaki adanya aturan yang tegas, jelas dan konsisten. Diberikannya kewenangan pembuatan SKMHT kepada PPAT melahirkan ketidakpastian hukum karena jika berpijak pada konsistensi, maka semestinya regulasi yang ada menyesuaikan dengan sisi historis yang telah ada, yaitu bahwa SMKHT merupakan pengganti dari Surat Kuasa Memasang Hipotik yang menjadi kewenangan dari Notaris.

Berdasarkan apa yang telah dikemukakan tersebut diatas diambil 2 (dua) rumusan masalah sebagai berikut:

- 1) Hakikat SKMHT dalam perspektif hukum jaminan.
- 2) Konsep rekonstruksi kewenangan pembuatan SKMHT yang memberikan perlindungan hukum.

PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya memiliki batasan daerah kerja yaitu dalam 1 (satu) kabupaten atau kota di tempat kedudukannya. Pembatasan daerah kerja tersebut berkaitan erat dengan kewajiban PPAT untuk memproses lebih lanjut semua transaksi dan pembebanan yang dibuat dihadapannya kepada Kantor Pertanahan yang kewenangannya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Demi untuk kelancaran proses administrasi tata usaha pertanahan dan efisiensi kerja, maka pelaksanaan peralihan dan pembebanan tanah ditugaskan kepada PPAT yang wilayahnya dekat dengan Kantor Pertanahan yang berwenang, padahal berdasarkan atas apa yang telah diuraikan sebelumnya pada umumnya yang lebih berkepentingan untuk membuat SMHT adalah debitor yang tempat tinggalnya jauh dari tempat atau letak objek yang akan dijaminkan. Sedangkan untuk debitor yang tinggal dekat dengan letak tanah tentunya kemungkinan berhalangan menghadap sendiri kepada PPAT lebih kecil apabila dibanding dengan mereka yang tinggalnya jauh dari letak objek.

UUHT diundangkan pada tahun 1996 yang mana pada saat itu persebaran Notaris masih belum banyak dan merata sebagaimana saat ini, sehingga adanya pemberian kewenangan kepada PPAT untuk membuat SKMHT bertujuan untuk memudahkan aktivitas perbankan di daerah-daerah pelosok yang pada saat itu belum terdapat Notaris. Pemberian kewenangan pembuatan SKMHT kepada PPAT juga dilatarbelakangi dengan keberadaan PPATS yang juga menjalankan jabatan sebagai PPAT yang mana PPATS ini dapat dijabat oleh Camat atau Kepala Desa. Kondisi tersebut tentunya akan memudahkan aktivitas perbankan dalam memberikan

kemudahan dalam pencairan kredit. Pada saat akan mengikat jaminan yang lahir dari adanya perjanjian kredit tersebut maka tidak akan kesulitan lagi mencari Notaris untuk membuat SKMHT, terlebih apabila dalam wilayah tersebut masih belum terdapat Notaris. Pembuatan SKMHT dan APHT dalam kondisi tersebut dapat dilakukan dihadapan PPATS yang secara *ex-officio* dijabat oleh Camat atau Kepala Desa setempat.

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting. Pasal 8 UU Perbankan mengatur bahwa apabila unsur-unsur lain telah dapat meyakinkan pihak bank atas kemampuan debitur maka jaminan cukup hanya berupa jaminan pokok saja dan bank tidak wajib meminta jaminan tambahan. Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa UU Perbankan tidak menjadikan jaminan sebagai syarat mutlak dan berdasarkan Pasal 8 UU Perbankan tersebut memungkinkan untuk memberikan kredit tanpa jaminan. Jaminan hanya merupakan salah satu syarat tambahan yang harus dipenuhi.

Untuk menjamin kreditur terhadap pelunasan kredit debitur diperlukan adanya suatu benda jaminan. Benda jaminan utang dapat berupa barang sebagai jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan berupa memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan (kreditur) dapat berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak berupa hak atas tanah. Jaminan berupa hak atas tanah untuk pelunasan suatu kredit (utang) tersebut dilaksanakan melalui lembaga Hak Tanggungan. Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan dimana pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT, maka diperkenankan menggunakan SKMHT yang wajib dibuat dengan akta otentik, dihadapan Notaris atau PPAT.

Penunjukkan PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat SKMHT disamping Notaris adalah berdasarkan alasan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak di wilayah kerjanya. Akta-akta yang dibuat oleh PPAT memenuhi syarat sebagai akta otentik perlu diingat bahwa keberadaan PPAT menjangkau wilayah kecamatan sehingga dapat melayani pihak-pihak yang memerlukannya. Dengan demikian, jika Notaris berwenang membuat SKMHT untuk tanah-tanah di seluruh wilayah Indonesia, maka PPAT hanya boleh membuat SKMHT untuk tanah-tanah yang berada di dalam wilayah jabatannya terutam ditempat-tempat dimana tidak ada Notaris yang bertugas.

Berdasarkan apa yang telah diuraikan diatas disimpulkan bahwa hakikat SKMHT dalam Hukum Jaminan adalah untuk memberikan kemudahan dalam

pembuatan APHT jika terjadi kondisi pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT karena alasan tertentu atau karena alasan efisiensi. SKMHT menjadi dasar untuk memberikan perlindungan hukum bagi kreditor dan menjadi sarana awal untuk meningkatkan kedudukan kreditor dari semula sebagai kreditor konkuren menjadi kreditor preferen setelah SKMHT tersebut diteruskan dengan pembuatan APHT.

Konsep rekonstruksi pengaturan pembuatan SKMHT yang memberikan perlindungan hukum adalah dengan menjadikan Notaris sebagai satu-satunya pejabat yang berwenang membuat SKMHT. Secara karakteristik kewenangan PPAT adalah pada pembuatan *akta van transport* yang dijadikan dasar pendaftaran hak, sedangkan kewenangan Notaris lebih luas meliputi seluruh perbuatan hukum selama tidak dikecualikan pada Pejabat Umum lainnya. SKMHT digunakan sebagai pengganti dari Surat Kuasa Membebankan Hipotik yang kewenangan pembuatannya hanya pada Notaris saja. SKMHT memiliki karakter sebagai perjanjian kuasa dan merupakan perjanjian formil sehingga seharusnya kewenangan pembuatan hanya ada pada Notaris saja dan kewenangan pembuatan SKMHT pada PPAT harus dihapuskan. SKMHT agar dapat dikualifikasikan sebagai akta otentik wajib mengikuti ketentuan yang diatur dalam UUJN sebagai peraturan yang bersifat *Lex Superiori*.

Selanjutnya berdasarkan kesimpulan tersebut dikemukakan saran bahwa SKMHT belum melahirkan adanya hak preferen bagi kreditor sehingga setelah pembuatan SKMHT harus segera dilanjutkan dengan pembuatan APHT agar posisi kreditor menjadi kreditor preferen dan perlu menghapus kewenangan pembuatan SKMHT pada PPAT dengan melakukan perubahan terhadap Pasal 15 ayat (1) UUHT menjadi sebagai berikut:

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;
- b. tidak memuat kuasa substitusi;
- c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.
- d. dibuat dalam bentuk yang mengikuti ketentuan dalam Undang-Undang yang mengatur tentang Jabatan Notaris.

ABSTRACT

Article 15 of the Mortgage Law has determined that SKMHT must be made with a notarial deed or PPAT deed. Historically, the forerunner of the birth of SKMHT refers to the existence of a Power of Attorney to Install Mortgages. The existence of SKMHT on the one hand provides benefits for creditors, but the dualism of the authority to make SKMHT results in inefficient conditions.

This study will analyze the nature of SKMHT in the perspective of guarantee law and the concept of reconstructing the authority to make SKMHT which provides legal protection.

This research is a normative legal research using a statutory approach, a conceptual approach, a historical approach and a philosophical approach.

The results of the study concluded that SKMHT became the basis for providing legal protection for creditors and became the initial means to improve the position of creditors from being concurrent creditors to preferred creditors after the SKMHT was continued with the making of APHT. The concept of reconstructing the arrangement for making SKMHT that provides legal protection is to make a Notary as the only official authorized to make SKMHT.

Keywords: *Power of Attorney for Imposing Mortgage, Land Deed Official, Notary, Reconstruction*

ABSTRAK

Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan telah menentukan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT. Secara historis cikal bakal lahirnya SKMHT adalah mengacu pada keberadaan Surat Kuasa Memasang Hipotik. Keberadaan SKMHT di satu sisi memberikan manfaat bagi kreditor namun dengan adanya dualisme kewenangan pembuatan SKMHT mengakibatkan terjadinya kondisi yang tidak efisien.

Penelitian ini akan menganalisis tentang hakikat SKMHT dalam perspektif hukum jaminan dan konsep rekonstruksi kewenangan pembuatan SKMHT yang memberikan perlindungan hukum.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normative dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, pendekatan sejarah dan pendekatan filosofis.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa SKMHT menjadi dasar untuk memberikan perlindungan hukum bagi kreditor dan menjadi sarana awal untuk meningkatkan kedudukan kreditor dari semula sebagai kreditor konkuren menjadi kreditor preferen setelah SKMHT tersebut diteruskan dengan pembuatan APHT. Konsep rekonstruksi pengaturan pembuatan SKMHT yang memberikan perlindungan hukum adalah dengan menjadikan Notaris sebagai satu-satunya pejabat yang berwenang membuat SKMHT.

Kata Kunci: SKMHT, PPAT, Notaris, Rekonstruksi

DAFTAR ISI

Halaman Sampul Dalam	i
Halaman Halaman Pengesahan	ii
Halaman Persetujuan	iii
Kata Pengantar	iv
Ringkasan	vi
Abstract	x
Abstrak	xi
Daftar Isi	xii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1.Latar Belakang	1
1.2.Rumusan Masalah	13
1.3.Tujuan Penelitian	13
1.4.Manfaat Penelitian	13
1.4.1.Manfaat Teoritis	13
1.4.2.Manfaat Praktis	14
1.5.Orisinalitas Penelitian	15
1.5.1.Penelitian Terdahulu	15
1.5.2.Kajian Penelitian Terdahulu	21
1.6.Landasan Teori dan Penjelasan Konsep	28
1.6.1.Landasan Teori	28
1.6.1.1.Teori Tujuan Hukum	28
1.6.1.2.Teori Perlindungan Hukum	33
1.6.1.3.Teori Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan	38
1.6.1.4.Teori Jaminan	41
1.6.1.5.Teori Kewenangan	45
1.6.2. Penjelasan Konsep	47
1.6.2.1.Konsep Kuasa	47
1.6.2.2.Konsep Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan	49
1.6.2.3.Konsep Pejabat Pembuat Akta Tanah	50
1.7.Metode Penelitian	52
1.7.1.Jenis Penelitian	52
1.7.2.Pendekatan Masalah	53

1.7.3.Sumber Bahan Hukum	54
1.7.4.Teknik Pengumpulan Dan Pengolahan Bahan Hukum	56
1.7.5.Analisis Bahan Hukum	57
1.7.6.Desain Penelitian.....	59
1.8. Pertanggungjawaban Sistematika	60
BAB II HAKIKAT SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERSPEKTIF HUKUM JAMINAN	
2.1.Kedudukan Bank Sebagai Kreditur Dalam Perjanjian Kredit.....	63
2.2.Perjanjian Pokok dan Perjanjian Accesoir Dalam Kaitannya Dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.....	86
2.2.1. Perjanjian Kredit Sebagai Perjanjian Pokok	86
2.2.2. Perjanjian Jaminan Kebendaan Sebagai Perjanjian Accesoir	95
2.3.Pengaturan Lembaga Jaminan Tanah Di Indonesia.....	103
2.3.1. Hipotek Sebagai Lembaga Jaminan Tanah Sebelum Diundangkannya UUHT.....	103
2.3.2. UUHT Merupakan Penjabaran Lanjut UUPA	123
2.3.3. Konstruksi Yuridis Benda Tanah Sebagai Jaminan Untuk Memperoleh Fasilitas Kredit Bank	132
2.4.SKMHT Sebagai Dasar Pembuatan APHT	161
2.5.Kedudukan SKMHT Sebagai Dasar Pengamanan Fasilitas Kredit	176
BAB III KONSEP REKONSTRUKSI KEWENANGAN PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN YANG MEMBERIKAN PERLINDUNGAN HUKUM	
3.1.Perjanjian Kuasa Sebagai Landasan Pembuatan SKMHT	188
3.2.Pejabat Umum Yang Berwenang Membuat SKMHT Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.....	220
3.2.1. Notaris Selaku Pejabat Umum Dalam Perspektif KUHPerdara	220
3.2.2. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Salah Satu Pejabat Umum Di Indonesia	236
3.2.3. <i>Ex Officio</i> Camat Menjabat PPAT Sementara.....	251
3.3.Pengaturan Bentuk SKMHT Melalui Peraturan Perundang-Undangan.....	261
3.3.1. SKMHT Sebagai Akta Otentik	261
3.3.2. Memaknai Pembakuan Bentuk SKMHT	277
3.4.Kedudukan Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan Dalam Mengikuti Perkembangan Jaman	284
3.5.Urgensi Penormaan Notaris Sebagai Satu-Satunya Pejabat Yang Berwenang Membuat SKMHT.....	295
BAB IV PENUTUP	
4.1. Kesimpulan	302

4.2. Saran	303
DAFTAR BACAAN	