

PEMBATALAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN PADA PUTUSAN NOMOR 663/PDT.G/2019/PN.MDN

Oleh :

Widya Agnes Hamid¹

Sutiarnoto²

Jelly Leviza³

Affila⁴

Magister Kenotariatan - Universitas Sumatera Utara

Alamat : JL. Sivitas Akademika No.9, Padang Bulan, Kec. Medan Baru, Kota Medan,
Sumatera Utara (20155).

Korespondensi Penulis : agnezwiwid@gmail.com

Abstract. *In making SKMHT, 1320 of the Civil Code must fulfill subjective and objective requirements, namely regarding the identity, legality and capacity of the person facing and the collateral object. In Decision Number: 663/Pdt.G/2019/PN.MDN regarding the cancellation of SKMHT, the subjective conditions as a valid condition of the agreement were not fulfilled, so the SKMHT deed was cancelled. This type of thesis research uses descriptive normative juridical research. The data used to answer the problems in this research are secondary data and primary data originating from library research and field research. The results of research on Decision Number: 663/Pdt.G/2019/PN Mdn concerning the invalidation of the Power of Attorney Deed Imposing Mortgage Rights, occurred because the land secured by mortgage rights to the Bank was inherited land that had not been divided. So it is necessary to have the approval of several Heirs to grant Mortgage Rights. The judge decided to cancel the SKMHT, APHT and Mortgage Rights Certificate. the consequence of not fulfilling the subjective requirements in the*

Power of Attorney to Encumber Mortgage Rights is that it must be declared invalid according to law so that as a result the SKMHT does not have binding legal force and does not have an executorial title as befits a Court decision that has permanent legal force, in accordance with the provisions of Article 14 paragraph (3) Mortgage Rights Law Number: 4 of 1996.

Keywords: Legal Protection, Heirs, Banks, Cancellation of SKMHT.

Abstrak. Dalam Pembuatan SKMHT harus terpenuhi 1320 KUHPerdata syarat subjektif dan Objektif, yaitu mengenai identitas, legalitas dan kapasitas penghadap dan objek jaminan. Pada Putusan Nomor: 663/Pdt.G/2019/PN.MDN mengenai pembatalan SKMHT karenanya tidak terpenuhinya syarat subjektif sebagai syarat sah perjanjian sehingga akta SKMHT dibatalkan. Jenis penelitian tesis ini menggunakan penelitian yuridis normatif yang bersifat deskriptif. Data yang digunakan untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini adalah data sekunder dan data primer yang berasal dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Hasil penelitian Putusan Nomor : 663/Pdt.G/2019/PN Mdn tentang Batalnya Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, terjadi karena tanah yang dijaminkan dengan hak tanggungan kepada Bank merupakan tanah warisan yang belum dibagi. Sehingga perlu adanya persetujuan beberapa Ahli Waris sebagai pemberian Hak Tanggungan. Hakim memutuskan membatalkan SKMHT, APHT serta Sertifikat Hak Tanggungan. konsekuensi tidak terpenuhinya syarat subjektif pada Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sehingga harus dinyatakan tidak sah menurut hukum sehingga akibatnya SKMHT tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta tidak mempunyai titel eksekutorial sebagai layaknya sebuah putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sesuai ketentuan Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor: 4 Tahun 1996.

Kata kunci: Perlindungan Hukum, Ahli Waris, Bank, Pembatalan SKMHT.

LATAR BELAKANG

SKMHT sebagai jaminan merupakan sarana perlindungan bagi keamanan

**PEMBATALAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK
TANGGUNGAN PADA PUTUSAN
NOMOR 663/PDT.G/2019/PN.MDN**

kreditur, yaitu kepastian hukum atas pelunasan debitur atau pelaksanaan suatu potensi Terkait dengan keadilan maupun kepastian hukum sesungguhnya telah diamanatkan pada Undang-Undang Dasar 1945 yaitu di Pasal 28D ayat (1) “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”. Begitu juga dengan permasalahan yang berkaitan dengan batalnya SKMHT yang berimbang pada tidak adanya jaminan atas pelunasan hutang untuk dapat diselesaikan secara adil agar mencerminkan nilai-nilai dari pasal diatas.¹

Putusan Nomor : 663/Pdt.G/2019/PN Mdn tentang Batalnya Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, terjadi karena tanah yang dijaminkan dengan hak tanggungan merupakan tanah warisan yang belum dibagi. Sertifikat Hak Milik terdaftar atas nama Renty br Doloksaribu (istri dari Pewaris), Almarhum Bapak Bistik Kasim Napitupulu (Pewaris) meninggal dunia di Medan pada tanggal 15 Maret tahun 1998, mempunyai beberapa Orang Ahli Waris yang merupakan Istri dan Anak Kandung almarhum dan semuanya masih hidup.

Salah satu ahli waris yaitu Nyonya Renty Br Doloksaribu (Tegugat I) melakukan peminjaman kredit ke Bank May Bank Indonesia (Tergugat II) dengan jaminan tanah warisan tersebut, Nilai fasilitas kredit yang diterimanya Rp. 2.800.000.000,- (dua miliar delapan ratus ribu rupiah). Jangka Waktu Kredit 23 Nopember 2010 sampai 23 Nopember 2011 kemudian jangka waktu kredit setiap tahunnya masih diperpanjang sampai saat kasus naik ke pengadilan pun masih berlanjut. Perjanjian Kredit dan Akta SKMHT atas tanah warisan yg belum dibagi tersebut dibuat oleh Notaris Mimin Rusli, SH (Tergugat III) dengan dasar persetujuan anak debitur (Tergugat I) yaitu 3 (tiga) surat persetujuan dibawah tangan yang bermaterai cukup yang dibuat tanggal 26 oktober 2010 bersamaan dengan tanggal Akta Perjanjian kredit dan SKMHT, tindakan persetujuan dengan surat dibawah tangan tersebut rasa-rasanya telah mengelabui ketentuan hukum yang ada sebagaimana dalam pasal 8 ayat (1) beserta penjelasan angka 7 alinea ke 4 dan Pasal 15 UUHT, Ditambah lagi Nyonya Nancy Andriani Br Napitupulu, SH, MH yang merupakan anak kandung Almarhum (Penggugat) merasa tidak pernah hadir dan

¹Made Ray Aditya & I Nyoman Bagiastra, Upaya Memperoleh Kepastian Hukum Demi Hak Dari Pemenang Suatu Lelang. Jurnal Kertha Senaya Vol. 8 Nomor 5 Tahun 2020, Halaman 778-788

menandatangani Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan atau Surat Kuasa maupun Persetujuan apapun yang berkaitan dengan Perjanjian kredit dan jamianannya baik dihadapan Tergugat III ataupun dengan Notaris/ PPAT lain, baik surat dibawah tangan maupun akta autentik.

Berdasarkan Pasal 8 Ayat (1) UUHT Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.² Penjelasan Angka 7 alinea ke 4 UUHT dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, yang berbentuk akta otentik. Hanya Apabila benar-benar diperlukan, dalam hal Pemberian Hak Tanggungan (APHT), pemegang hak yang tidak dapat hadir dihadapan PPAT/Notaris yang diperkenankan menggunakan SKMHT yang dibuat dengan akta otentik dan harus memenuhi syarat dalam Pasal 15 UUHT yaitu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT 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 debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.³

Tidak terpenuhinya ketentuan Pasal 8 ayat (1) serta penjelasan Angka 7 alinea ke 4 dan Pasal 15 UUHT mengakibatkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan atas jaminan hutang Renty br Doloksaribu (Tergugat I) dilakukan dengan melawan hukum

²ST.Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Bank (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan), Edisi Kedua, Bandung: Alumni, 1999, Halaman 75

³ *Ibid*, halaman 103-105

**PEMBATALAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK
TANGGUNGAN PADA PUTUSAN
NOMOR 663/PDT.G/2019/PN.MDN**

atau bisa dikatakan cacat hukum, yang berarti SKMHT yang bersangkutan tidak dapat dipergunakan sebagai dasar pembuatan APHT

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang di gunakan dalam penelitian tesis ini adalah penelitian yuridis normatif, yang di maksudkan untuk mendapatkan jawaban terhadap permasalahan hukum yang di teliti, yaitu Implikasi Hukum Pembatalan Akta Surat Kuasa Membebarkan Hak Tanggungan pada Putusan Nomor : 663/Pdt.G/2019/PN Mdn.

Sifat penelitian dalam tesis ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif analitis. Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data melalui Penelitian Kepustakaan (*library research*), Penelitian Lapangan (*field research*) yaitu Suatu penelitian yang dilakukan secara sistematis dengan mengangkat data yang ada dilapangan, Data tersebut berasal dari wawancara dengan informan, catatan lapangan, catatan atau memo dan dokumen resmi yang berkaitan dengan penelitian Pembatalan Akta Surat Kuasa Membebarkan Hak Tanggungan pada Putusan Nomor : 663/Pdt.G/2019/PN.Mdn.

HASIL DAN PEMBAHASAN

**PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS TERHADAP PEMBATALAN
PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN**

Sebagai pejabat umum yang diberikan kepercayaan mengemban sebagai tugas Negara, Notaris tidak bisa menghalalkan segala cara untuk mencapai kesuksesan profesionalnya. Oleh karenanya untuk menghindari hal-hal yang dapat merugikan diri Notaris sendiri, klien, organisasi profesi, Negara maupun masyarakat pada umunya,

seorang Notaris harus patuh dan taat terhadap ketentuan pelaksanaan jabatan maupun kode etik profesi.⁴

Adapun akibat hukum dari pelanggaran terhadap akta notaris yaitu ⁵:

1. Akta Notaris Dapat dibatalkan (*Vernietigbaar*)

Terjadi ketika Notaris melanggar Undang-Undang Jabatan Notaris. Apabila Notaris membuat akta-akta yang merupakan tugas dan wewenang pejabat lain, membacakan dan tanda tangan diluar wilayah jabatan, tidak membaca akta, akta tidak berbahasa Indonesia dan melanggar syarat subjektif menurut pasal 1320 KUHPerdata

2. Akta Notaris Batal Demi Hukum (*Van Rechtswege Nietig*)

Terjadi ketika Notaris melanggar 1320 ayat 3 dan 4 KUH Perdata, Apabila Notaris klausula tertentu yang hanya menguntungkan atau klausula yang merugikan salah satu pihak dan juga apabila menetapkan objek-objek perjanjian yang dilarang undang- undang ataupun bertentangan dengan kesesialaan dengan kesesilaan dan ketertiban umum kedalam akta yang dibuatnya.

Notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik, jika terjadi kesalahan baik disengaja maupun karena kelalaianya mengakibatkan orang lain (akibat dibuatnya akta) menderita kerugian, yang berarti Notaris telah melakukan perbuatan melanggar hukum. Jika suatu kesalahan yang dilakukan oleh Notaris dapat dibuktikan, maka Notaris dapat dikenakan sanksi berupa ancaman sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang, baik itu pidana, perdata maupun administrasi. Pasal 84 UUJN menetapkan bahwa "Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau

⁴Teguh Pembudi, "Pelaksanaan Pengawasan Terhadap Notaris Berdasarkan UndangUndang Nomor 30 Tahun 2004 di Kota/Kabupaten Banyuwangi" ,Tesis, Program Pascasarjana Universitas Gadjah Mada, halaman 15

⁵Habib Adj, Penerapan Pasal 38 UUJN-P Dalam Pelaksanann Tugas Jabatan Notaris, Bintang Pustaka Madani : Yogyakarta, 2020, halaman 34-37

**PEMBATALAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK
TANGGUNGJAN PADA PUTUSAN
NOMOR 663/PDT.G/2019/PN.MDN**

suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

Akta otentik yang dibuat oleh Notaris tidak jarang pula dipermasalahkan oleh salah satu pihak atau oleh pihak lain karena dianggap merugikan kepentingannya, baik itu dengan tidak sesuaiannya bentuk akta, pengingkaran akan isi akta, tandatangan maupun kehadiran pihak di hadapan Notaris, bahkan adanya dugaan dalam akta otentik tersebut ditemukan keterangan palsu. Berkaitan dengan perlindungan hukum Notaris terhadap akta-akta yang dibuatnya terkait pertanggungjawaban Notaris secara perdata, dengan adanya ketidak hati-hatian dan kesungguhan yang dilakukan Notaris, sebenarnya Notaris telah membawa dirinya pada suatu perbuatan yang oleh undang-undang harus dipertanggungjawabkan. Jika suatu kesalahan yang dilakukan oleh Notaris dapat dibuktikan, maka Notaris dapat dikenakan sanksi berupa ancaman sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang.⁶

Notaris bertanggung jawab secara pidana apabila dalam proses pembuktian bahwa notaris tersebut terbukti melakukan suatu tindak pidana atau kesalahan. Arti kata kesalahan secara umum dapat kita jumpai dalam hukum pidana. Seseorang dinyatakan bersalah menurut hukum pidana ketika memenuhi unsur-unsur yaitu kemampuan untuk bertanggung jawab, kesengajaan atau kealpaan, dan tidak ada alasan pemaaf.⁷

Pasal 1 ayat (8) Kode Etik Notaris INI menegaskan bahwa bila notaris melakukan pelanggaran kode etik maka akan ditindak lanjuti oleh penegak Kode Etik Notaris INI yaitu Dewan Kehormatan Notaris. Pengawasan terhadap notaris dalam Kode Etik Notaris INI, diatur dalam Pasal 7 Kode Etik Notaris INI yang memuat lembaga yang dapat melakukan pengawasan terhadap notaris yaitu Dewan Kehormatan. Namun, ketentuan pasal selanjutnya tidak menjelaskan secara rinci bagaimana kewenangan dan kewajibannya dari Dewan Kehormatan. Praktik yang terjadi di lapangan, Dewan

⁶ Kunni Affifah, Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya, Magister Kenotariatan fakultas Hukum Univeristas Islam Indonesia, lex renaissance No. 1 VOL. 2 JANUARI 2017: halaman 147 - 161

⁷ Irene Dwi Enggarwati, Suhariningsih, Muchammad Ali Syafa'at, Pertanggungjawaban Pidana Dan Perlindungan Hukum Bagi Nota/ris Yang Diperiksa Oleh Penyidik Dalam Tindak Pidana Keterangan Palsu Pada Akta Otentik, Kumpulan Jurnal Mahasiswa, FH Universitas Brawijaya, halaman 7-9

Kehormatan hanya menerima laporan saja dari masyarakat. Apabila benar terjadi pelanggaran yang dilakukan oleh notaris maka Dewan Kehormatan akan menindak dan memberikan sanksi.

Pasal 3 Angka 1 Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor: 61 Tahun 2016 tentang tata cara penjatuhan sanksi administrative terhadap notaris, Notaris dapat dikenai sanksi berupa :⁸

2. Peringatan tertulis;
3. Pemberhentian sementara ;
4. Pemberhentian dengan hormat ; atau
5. Pemberhentian dengan tidak hormat.

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI MAY BANK SEBAGAI KREDITUR DARI PEMEGANG HAK TANGGUNGAN

Pada dasarnya SKMHT hanya diberikan dalam hal pemberi hak tanggungan atau debitur tidak bisa hadir sendiri. Pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan dengan akta otentik (mempunyai kepastian hukum). SKMHT adalah suatu bentuk akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT yang dapat dijadikan alat bukti dalam proses di pengadilan jika diperlukan dalam proses litigasi, akan tetapi apabila SKMHT tersebut dalam ketentuannya tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan maka batal demi hukum (Pasal 15 UUHT ayat (6)).

Pasal 15 ayat (2) UUHT yang menunjukkan, bahwa SKMHT merupakan surat "kuasa mutlak". Adapun bunyi ketentuan Pasal 15 ayat (2) yaitu kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4). Dari ketentuan di atas dapat ditarik kesimpulan:

⁸Latifah, Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelanggaran Kode Etik Notaris, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia, Officium Notarium NO. 1 VOL. 1 APRIL 2021: halaman 144-154

**PEMBATALAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK
TANGGUNGAN PADA PUTUSAN
NOMOR 663/PDT.G/2019/PN.MDN**

- a. Undang-Undang menetapkan bahwa SKMHT merupakan surat kuasa mutlak, yaitu kuasa yang tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga;
- b. SKMHT diberikan untuk satu kali, sebab SKMHT hanya akan berakhir bila "kuasa untuk membebankan hak tanggungan tersebut telah dilaksanakan"
- c. Jangka waktu berlakunya SKMHT terbatas Berhubung UUHT telah menetapkan SKMHT merupakan surat kuasa mutlak, maka mengenai hal ini tidak perlu lagi diperjanjikan atau dicantumkan dalam SKMHT.

Namun dalam blankonya masih dijumpai adanya perkataan, yang bunyinya "kuasa ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun, kecuali" Ditetapkannya SKMHT sebagai kuasa mutlak merupakan kebijaksanaan pembuat Undang-Undang yang bersifat akomodatif terhadap kebutuhan praktek yang selama ini berjalan. Bahkan kata-kata "oleh sebab apapun juga" bisa meliputi sebab-sebab yang ada diluar ketentuan dalam Pasal 1813 KUHPerdata. Sekaligus hal itu merupakan wujud perlindungan kepada kreditur terhadap kemungkinan kenakalan calon pemberi hak tanggungan.

Bagi kreditur penerima jaminan hak tanggungan, perlu mendapatkan perlindungan hukum, seandainya kuasa untuk membebankan hak tanggungan itu sewaktu-waktu ditarik atau dicabut kembali oleh pemberi hak jaminan tanggungan. Dengan penarikan kuasa untuk membebankan hak tanggungan tersebut, kreditur (penerima kuasa) untuk membebankan hak tanggungan tidak dapat melaksanakan pembebanan persejaminan dengan hak tanggungan.

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi menurut Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri yang tertuang dalam bentuk tertulis, yaitu baik berupa akta dibawah tangan maupun akta otentik. Agar lebih menjamin hak kreditur dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitur wanprestasi adalah pada perjanjian kredit dengan akta otentik. Akta otentik ini memiliki kelebihan yaitu dapat dimintakan Gross Akta Pengakuan Hutang yang memiliki kekuatan eksekutorial dan menjadi dasar untuk pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji.

Terhadap berbagai resiko yang muncul selama penggunaan SKMHT, upaya perlindungan terhadap kreditur yaitu bank dapat dilakukan melalui pengadilan ataupun diluar pengadilan. Penyelesaian melalui pengadilan dilakukan melalui eksesksi hak tanggungan terutama dilakukan apabila debitur sudah tidak mempunyai kemampuan untuk melunasi kewajibannya atau macet. Sedangkan upaya diluar pengadilan adalah berupa tindakan yang dilakukan kreditur terhadap perjanjian kreditnya sebagai upaya penyelamatan kredit. Tindakan ini hanya bilamana bank sebagai kreditur mempunyai keyakinan bahwa operasi bisnis dan kondisi keuangan debitur masih dapat diperbaiki. Untuk menyelamatkan kredit bermasalah ini.

Perlindungan hukum bagi Pihak Kreditur yaitu bank dalam hal debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dan bank hanya sebagai pemegang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) berpegangan pada Perjanjian Kredit yang telah dibuat sebelumnya. Dalam SKMHT, kuasa untuk memberikan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir oleh sebab apapun, juga jika Pemberi Hak Tanggungan meninggal dunia. Kuasa tersebut berakhir setelah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya. Hal tersebut diatur oleh undang-undang dalam rangka melindungi kepentingan kreditur sebagai pihak yang umumnya diberi kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan yang dijanjikan.

Perlindungan ini dapat dilakukan melalui pengadilan ataupun diluar pengadilan. Penyelesaian melalui pengadilan dilakukan melalui eksesksi hak tanggungan terutama dilakukan apabila debitur sudah tidak mempunyai kemampuan untuk melunasi kewajibannya atau macet. Sedangkan upaya diluar pengadilan adalah berupa tindakan yang dilakukan kreditur terhadap perjanjian kreditnya sebagai upaya penyelamatan kredit.

Penyelesaian Sengketa Secara Litigasi

Perikatan yang terjadi antara kreditur dengan debitur adalah bertumpu pada perjanjian kredit tersebut dan pada pasal 1131 KUH Perdata. Dengan demikian jaminan yang diberikan debitur dan telah diperjanjikan didalam perjanjian kredit tetap memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti di pengadilan apabila debitur wanprestasi. Dari segi hukum, Bank dapat berpedoman pada ketentuan perundang- undangan antara lain:

**PEMBATALAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK
TANGGUNGAN PADA PUTUSAN
NOMOR 663/PDT.G/2019/PN.MDN**

- a. Klausul – klausul dalam perjanjian kredit yang berisikan penyerahan dan pengikatan jaminan;
- b. Dalam hal debitur melakukan perlakuan dengan dasar batalnya SKMHT menyangkut tanah yang dijaminkan maka Bank dapat menggugat debitur secara perdata dengan berpijak pada pasal 1131 KUH Perdata yang menyatakan bahwa segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah maupun yang baru akan di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan;
- c. Dalam hal ini resiko yang harus diterima oleh bank adalah kehilangan hak mendahului sesuai yang diatur dalam pasal 1332 KUH Perdata yang menyatakan:
Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkannya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan yang sah untuk didahulukan.

Adapun prosedur penuntutan yang dapat dilakukan bank harus mengikuti prosedur hukum yang berlaku yaitu:

- a. Pada tahap pertama, bank melakukan teguran secara tertulis kepada debitur untuk memenuhi kewajibannya, disamping secara aktif mencari informasi harta kekayaan debitur;
- b. Apabila dengan teguran tersebut debitur masih belum memenuhi kewajibannya, maka langkah yang ditempuh selanjutnya adalah melakukan teguran melalui pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi domisili debitur atau domisili yang dipilih dalam perjanjian kredit;
- c. Apabila debitur belum memenuhi kewajibannya maka bank mengajukan gugatan perdata kepada debitur melalui pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi domisili debitur atau domisili yang dipilih dalam perjanjian kredit;
- d. Menghadapi debitur yang tidak memiliki itikad baik seperti dalam kasus diatas menurut hemat penulis ketidaksediaan debitur untuk membuat SKMHT baru sudah menjadi alasan yang cukup untuk bank menggunakan klausul dalam perjanjian kredit

mengenai kewenangan bank menghentikan kontrak pemberian kredit dan menarik dana pengembalian dari debitur.

Upaya terakhir yang dapat dilakukan kreditur terhadap perjanjian kredit bank dibawah tangan dalam penyelesaian utang debitur yang wanprestasi dalam melunasi utang, bunga dan dendanya adalah melalui gugatan di Pengadilan Negeri. Pasal 1131 KUH Perdata, seorang kreditur dapat melakukan suatu Gugatan Tambahan Penyitaan berdasarkan Pasal 226 dan Pasal 227 HIR ke Pengadilan Negeri yang sebelumnya di dahulu dengan gugatan pokok perkara wanprestasi. Sita yang dapat diajukan sebagai gugatan asesor yaitu *conservatoire beslag* atau sita jaminan berdasarkan Pasal 227 ayat (1) HIR.

1. Penyelesaian Sengketa Secara Non-Litigasi

Mengenai penyelamatan kredit bermasalah dapat dilakukan dengan berpedoman kepada Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yang pada prinsipnya mengatur penyelamatan kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum adalah melalui alternatif antara lain :

1. *Rescheduling* (penjadwalan kembali pelunasan kredit).

Dengan penjadwalan kembali pelunasan kredit, bank memberi kelonggaran debitur membayar utangnya yang telah jatuh tempo dengan jalan menunda tanggal jatuh tempo tersebut. Apabila pelunasan kredit dilakukan dengan cara mengangsur, dapat juga bank menyusun jadwal baru angsuran kredit yang dapat meringankan kewajiban debitur untuk melaksanakannya. Jumlah pembayaran kembali tiap angsuran dapat disesuaikan dengan perkembangan likuiditas keuangan debitur tia pakhir tahapan masa proyeksi arus kas, misalnya tiap akhir bulan atau kuartal.

2. *Reconditioning* (penataan kembali persyaratan kredit)

Dalam rangka penataan kembali persyaratan kredit itu, isi perjanjian kredit ditinjau kembali, bilamana perlu ditambah atau dikurangi. Upaya penyelamatan kredit ini biasanya dilakukan seiring upaya penjadwalan kembali pelunasan kredit.

3. *Restructuring* (Restrukturisasi kredit)

**PEMBATALAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK
TANGGUNGAN PADA PUTUSAN
NOMOR 663/PDT.G/2019/PN.MDN**

Merupakan upaya yang dilakukan bank dalam kegiatan usaha perkreditan agar debitur dapat memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui:

- a. Penurunan suku bunga kredit;
- b. Pengurangan tunggakan bunga kredit;
- c. Pengurangan tunggakan pokok kredit;
- d. Perpanjangan jangka waktu kredit;
- e. Penambahan fasilitas kredit;
- f. Pengambilalihan asset debitur sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- g. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan debitur,

ANALISIS PERTIMBANGAN HUKUM OLEH HAKIM

Hakim berpendapat bahwa kewenangan Tergugat I untuk melakukan perbuatan hukum membebankan Hak Tanggungan terhadap objek jaminan harus ada sepenuhnya, sementara hal itu tidak ada dimiliki oleh Tergugat I dikarenakan objek jaminan tersebut adalah harta warisan yang belum dibagi. Sehingga para Ahli Waris seharusnya terlebih dahulu memberikan kuasa kepada Tergugat I atau kepada Tergugat II untuk dapat membebani hak tanggungan atas objek jaminan. Menjadi tidak sah Surat Kuasa Membebangkan Hak Tanggungan tersebut, dikarenakan adanya unsur yang tidak dipenuhi terhadap pembuatan Surat Kuasa Membebangkan Hak Tanggungan tersebut yaitu syarat Subjektifnya, yakni kecakapan untuk bertindak dalam hukum yang tidak dipenuhi oleh Tergugat I sewaktu membuat surat kuasa untuk memasang hak tanggungan terhadap ketiga Sertifikat tersebut diatas, tanpa adanya persetujuan penuh dari seluruh Surat Kuasa dari pada Ahli Warisnya termasuk Penggugat sebagaimana yang dipertimbangkan di atas, demikian juga dengan Surat Kuasa Membebangkan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor: 90, 91, dan 92 masing-masing tertanggal 23 Nopember 2010, karena tanpa ada persetujuan terlebih dahulu dari pada Penggugat dan Ahli Waris lainnya.

Bahwa harta yang dijaminkan oleh Tergugat I tersebut di atas, meskipun terdaftar dan tercatat atas nama Tergugat I, akan tetapi karena ketiga harta tersebut adalah merupakan budel warisan yang sudah terbuka untuk dibagi kepada para ahli warisnya,

maka perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap harta tersebut harus mendapat persetujuan dari pada ahli warisnya, dimana dalam akta notaris mengharuskan kejelasan identitas kapasitas dan legalitas baik penghadap sebagai subjek dalam perjanjian dan hak atas tanah sebagai objek dalam perjanjian. KUHPerdata Pasal 1320 juga telah dijelaskan syarat sah Perjanjian adalah kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Jika ada ahli waris yang belum dewasa maka harus juga ada izin dari Pengadilan sebelumnya agar perbuatan hukum yang akan dilakukan dapat dinilai sah untuk itu, dalam hal ini karena anak-anak Tergugat I semuanya sudah dewasa maka yang diperlukan oleh Tergugat I adalah izin atau persetujuan anak-anaknya untuk dapat menjaminkan harta warisan tersebut kepada pihak Bank.

Tergugat I ada mengemukakan bahwa benar dulunya Penggugat dan anak-anaknya tidak ada memberikan ijin atau persetujuan kepada Tergugat I untuk menjaminkan ketiga sertifikat tersebut di atas, hal tersebut adalah merupakan pengakuan dari Tergugat I yang merupakan bukti yang sempurna. Tuntutan yang demikian oleh karena Pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dinyatakan tidak sah menurut hukum dan karenanya harus dibatalkan, jika putusan *a quo* telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka ketiga Sertifikat tersebut harus dikembalikan kepada Ahli Waris Penggugat. Sebagaimana Pasal 874 KUH Perdata disebutkan Segala harta peninggalan seorang yang meninggal dunia, adalah kepunyaan sekalian ahli warisnya menurut undang-undang, sekadar terhadap itu dengan surat wasiat tidak telah diambilnya sesuatu ketetapan yang sah.

Majelis Hakim menilai bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang diberikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II tersebut adalah tidak sah, oleh karena harta yang dijaminkan adalah merupakan budel warisan yang belum dibagi sehingga semua ahli waris berhak atasnya hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan No.4 tahun 1996, menyebutkan bahwa: "Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran". Ditegaskan pula dalam penjelasan angka 7 alinea 4 UUHT yaitu:

PEMBATALAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN PADA PUTUSAN NOMOR 663/PDT.G/2019/PN.MDN

“Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT, yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan”. Penjelasan Angka 7 Alinea 5 UUHT dikatakan “Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar “.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Nomor: 90, 91, dan 92 masing-masing tertanggal 23 Nopember 2010 dinyatakan tidak sah menurut hukum dan karenanya harus dibatalkan, yang kesemuanya diterbitkan oleh Tergugat IV, konsekuensi batalnya SKMHT tentu APHT juga batal karena SKMHT yang tidak sah, tidak dapat dijadikan dasar untuk pembuatan APHT, sehingga mengakibatkan APHT tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta tidak mempunyai titel eksekutorial sebagai layaknya sebuah putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sesuai ketentuan Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, yang berarti pula KPKNL tidak dapat melakukan lelang eksekusi terhadap objek yang dijaminkan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Pertanggungjawaban Notaris terhadap pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan adalah aktanya dapat dibatalkan oleh putusan pengadilan apabila terbukti tidak memenuhi syarat pembuatan SKMHT, berdasarkan Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris bahwa Notaris dapat dikenakan sanksi pidana maupun sanksi perdata dan juga dapat dikenakan sanksi administrasi berupa

pemberhentian sebagai notaris apabila terbukti melakukan pelanggaran terhadap ketentuan undang undang, kode etik notaris dan Undang-Undang Jabatan Notaris, sebagaimana Permenkumham Nomor 61 Tahun 2016 tentang tata cara penjatuhan sanksi administratif terhadap Notaris.

2. Perlindungan hukum terhadap PT. Bank May Bank Indonesia sebagai Penerima Hak Tanggungan akibat pembatalan akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan adalah mencakup 2 hal yaitu Perlindungan hukum secara preventif dan represif. Secara preventif yaitu dengan Penerapan Prinsip Kehatian-hatian Bank dan berdasarkan Perjanjian Kredit (Asas *Pacta Sunt Servanda* 1338 *KUHPerdata*). Secara represi ada tiga, yang pertama Upaya Administratif berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor: 26/4/BPPP dengan Penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*), kedua dengan penyelesaian masalah secara Non Litigasi dengan Jalur musyawarah mufatakat, ketiga penyelesaian masalah jalur Litigasi berupa gugatan ke pengadilan.
3. Pertimbangan hukum majelis hakim terhadap pembatalan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam hal perlindungan hukum bagi ahli waris dalam Putusan Nomor: (663/Pdt.G/2019/PN.Mdn) adalah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor: 90, 91, dan 92 masing-masing tertanggal 23 Nopember 2010 dinyatakan tidak sah menurut hukum dan karenanya harus dibatalkan, dikarenakan tidak terpenuhinya unsur subjektif dalam pembuatan Surat kuasa membebankan Hak tanggungan yaitu Pasal 8 Ayat (2) UUHT dan penjelasan angka 7 alinea 4 dan 5 mengenai kewajiban pemberi hak tanggungan hadir dalam Pendaftaran Hak Tanggungan. Konsekuensi dari pembatalan SKMHT juga membuat APHT dan sertifikat Hak Tanggungan juga dibatalkan oleh majelis hakim, sehingga Tergugat 2 dan turut tergugat tidak dapat melakukan eksekusi terhadap objek jaminan.

Saran

1. Notaris menjalankan sebagian kekuasaan Negara di bidang hukum privat, merupakan jabatan kepercayaan dan jabatan terhormat. Sehingga penerapan pasal 3 kode etik notaris agar lebih diperhatikan, dimana Notaris wajib untuk bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab berdasarkan perundang-

**PEMBATALAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK
TANGGUNGAN PADA PUTUSAN
NOMOR 663/PDT.G/2019/PN.MDN**

undangan dan isi sumpah jabatan Notaris. Kemudian pentingnya kujujuran dalam memberi keterangan pada pembuatan akta notaris agar akta tersebut dapat dipertanggung-jawabkan dan tidak merugikan kepentingan para pihak yang berimbang pada dibatalkannya akta.

2. Perlu adanya suatu peraturan perundang-undangan yang secara khusus dan tegas mengatur perlindungan hukum bagi kreditur yang kehilangan jaminan khusus kebendaan secara umum, dan khususnya jaminan hak tanggungan, terlebih akibat batalnya Akta Otentik Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut terjadi akibat kelalaian Notaris. Notaris ataupun PPAT dalam hal ini harus lebih berhati-hati dalam mengeluarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ataupun Akta Pembebanan Hak Tanggungan atas suatu objek tanah yang merupakan Hak Atas pihak ketiga (Ahli waris) bukan hanya hak debitur semata.
3. Pihak- Pihak yang terkait dalam Pembatalan SKMHT pada Putusan Nomor: 663/Pdt.G/2019/PN Mdn diharapkan untuk tunduk atas Putusan hakim. Para Pihak lebih berhati hati dan memahami ketentuan Peraturan Perundangan-undangan khususnya mengenai peraturan kredit perbankan dan jaminannya, agar tidak terjadi kesalahan yang mengakibatkan pembatalan Akta SKMHT. Yang konsekuensi pembatalan akta tersebut merugikan banyak pihak terlebih Bank selaku pemilik dana.

DAFTAR REFERENSI

BUKU

Ali Achmad, 2002, *Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta: Penerbit Toko Gunung Agung.

Ali achmad dan Wiwie Heryani, 2015, *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, Prenada Group, Jakarta.

As. Mahmoeddin, 1994, *Etika Bisnis Perbankan*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.

Arman Suandi, 2019, *Eksekusi Jaminan Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah*, Jakarta: PrenadaMedia Group.

Bambang Waluyo, 1996, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika.

Bambang Sunggono, 2002, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Jakarta : Djambatan.

Budiono Herlien, 2013, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti : Bandung.

CH. Himawan, 1980, *The Foreign Investment Process in Indonesia*. Singapore: Gunung Agung.

E. Y. Kanter, 2001, *Etika Profesi Hukum: Sebuah Pendekatan Sosio Religius*, Jakarta, Storia Grafika.

Gunawan Widjaja, Kartini Muljadi, 2017, *Perikatan Yang Lahir dari Undang-Undang*, Jakarta: Univeritas Trisakti.

Habib Adji, 2020, *Penerapan Pasal 38 UUJN-P Dalam Pelaksanann Tugas Jabatan Notaris*, Bintang Pustaka Madani : Yogyakarta.

Hasballah Tahib & Zamakhsyari Bin Hasballah Tahib, 2017, *Jaminan Dalam Pembahasan Hukum Islam (Buku Aja)r*, Medan: Magister Kenotariatan USU.

H. R. Daeng Naja, 2005, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Bandung; Citra Aditya Bakti.

J. Satrio, 1997, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Kebendaan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Jan Michiel Otto, 2003, “*Reele Rechtszekerheidin Ontwikkelingslanden*”, *Kepastian Hukum yang Nyata di Negara Berkembang*, Penerjemah Tristam Moeliono, Jakarta: Komisi Hukum Nasional Republik Indonesia (KHN-RI), Cetakan Pertama.

**PEMBATALAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK
TANGGUNGAN PADA PUTUSAN
NOMOR 663/PDT.G/2019/PN.MDN**

Jhony Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayu Publishing.

Johannes Ibrahim Kosasih, 2021, Hassanain Haykal, *Kasus Hukum Notaris Dibidang Kredit Perbankan*, Jakarta, Sinar Grafika.

Kaelan M. S., 2005, *Metode Penelitian Kualitatif Bidang Filsafat (Paradigma bagi Pengembangan Penelitian Indisipliner Bidang Filsafat, Budaya, Sosial, Semiotika, Sastra, Hukum dan Seni)*, Yogyakarta: Paradigma.

Kasmir, 2001, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Lexy J. Moleong, 2001, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.

Marulak Pardede, 2021, *Hukum Perjanjian Teknologi dan Kejahatan*, Depok: Papas Sinar Sinanti.

Mardalis, 2004, *Metode Penelitian, Suatu Pendekatan Proposal*, Jakarta: PT Bumi Aksara.

M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Martha Eri Safira, 2017, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Ponorogo: CV Nata Karya.

Muhammad Abdul Kadir, 2017 *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti.

Munir Fuady, 2003, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.

Muslan Abdurrahman, 2009, *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*, Malang: UMM Press.

M. Yahya Harahap, 2006, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Perdata*, Edisi Kedua, Jakarta: PT. Sinar Grafka.

Moh. Koesnoe. 1997, *Nilai-Nilai Dasar Tata Hukum Nasional, Identitas Hukum Nasional*, Jogyakarta: FH UII, Pustaka Pelajar Ofset, Et Artidjo Alkostar.

Muhammad Djumhana, 2017, *Hukum Perbankan Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Peter Mahmud Marzuki, 2014, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu.

Rachmadi Usman, 2011, *Hukum Kebendaan*, Jakarta: Sinar Grafika.

Rachmadi Usman, 2019, *Hukum Lelang*, Jakarta: Sinar Grafika.

Remy Sjahdeini, SH. 2019, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Bank (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Edisi Kedua, Bandung: Alumni.

Retnowulan Sutantio, 2009, Iskandar Urip Kartawinata, *Hukum Acara dalam Teori dan Paktik*, Bandung: Mandar Maju.

Ronny H. Soemitro, 1982, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia.

Rudy Haposan Siahaan, 2020, *Teknik Pembuata Akta (TPA) Akta Pembuat Akta Tanah*, Medan : USUPress.

Samadi Suryabrata, 1998, *Metodelogi Penelitian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Satjipto Raharjo, 1985, *Beberapa Pemikiran Tentang Ancangan Antardisiplin dalam Pembinaan Hukum Nasional*, Bandung: Sinar Baru.

**PEMBATALAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK
TANGGUNGAN PADA PUTUSAN
NOMOR 663/PDT.G/2019/PN.MDN**

Satjipto Rahardjo, 2010, *Teori Hukum, Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Yogyakarta: Genta Publishing.

Soedikno, 1999, *Mengenal Hukum*, Jogyakarta: Liberty.

Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.

Soetandyo Wignjosoebroto, 2002 *Hukum : Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya*, Jakarta: ELSAM-HUMA.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2006, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Press.

Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: Mandar Maju.

Sri Mamudji, 2005, *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Hukum, Cetakan Pertama*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Subekti, 2004, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*, Jakarta : Pradnya Paramita.

Sunaryati Hartono, 1994 *Penelitian Hukum Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, Bandung: Alumni.

Sumaryono, 2002, *Etika Hukum Relevansi Teori Hukum Kodrat Thomas Aquinas, Cetakan Kelima*, Yogyakarta: Kanisius.

S. Sundari Arie, 1991, *Masalah-Masalah Hukum Kejahatan Perbankan*, Jakarta: BPHN-Departemen Kehakiman.

Sutiarnoto, S.H, M.Hum, 2018, *Peraturan Hukum Lelang Di Indonesia*, Medan: USU Press.

Supriadi, 2008, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum Notaris*, Jakarta: Sinar Grafika.

S Mantayborbir, Iman Jauhari, 2003, *Hukum Lelang Indonesia*, Jakarta: Pustaka Bangsa Pres.

Utrecht dalam Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti.

Utrecht, 1959, *Pengantar dalam Hukum Indonesia, Cetakan Keenam*, Jakarta: PT Penerbit Balai Buku Ichtiar.

Purawahid Patrik dan Kashadi, 2019, *Hukum Jaminan*, Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro.

Putri Ayu Winarsasi, 2020, *Hukum Jaminan di Indonesia (Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik)*, Surabaya: CV Jakad Media Publishing.

Wahyu Ernaningsih dan Putu Samawati, 2006, *Hukum Perkawinan Indonesia*, Palembang: Rambang Palembang.

Yooke Tjuparmah S. Komaruddin, 2006, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Jakarta: Bumi Aksara.

Yahya Harahap, 2005, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika.

Zaeni Asyhadie, Rahma Kusumawati, 2018, *Hukum Jaminan Di Indonesia: Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*. Depok : PT. RajaGrafindo Persada.

JURNAL

Ahmad fauji, *eksistensi hak tanggungan dalam kredit perbankan*, medianeliti.

Algadita F.R.S, *Analisis Yuridis Penggunaan Surat Kuasa Membebangkan Surat Kuasa Membebangkan Hak Tanggungan (SKMHT) Bagi kreditur Dalam Menangani Debitur Wanprestasi*, FH Universitas Sebelas Maret, *Privat law*, Edisi 03 Nov 2013 - Maret 2014.

Alwesius Ola, *SKMHT: Poblem Yang Tidak Boleh Dipelihara*, Media Notaris, Juni 2013.

Ana Silviana, *Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemberian Hak Tanggungan (Studi Perspektif UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak*

**PEMBATALAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK
TANGGUNGAN PADA PUTUSAN
NOMOR 663/PDT.G/2019/PN.MDN**

*Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah), Diponegoro
Private Law Review, Vol. 7 No. 1 Februari 2020.*

*Amira Khairunissa, Kashadi, Yuli Prasetyo Adhi, Perjanjian Kredit Dengan Surat Kuasa
Membebarkan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Berakhir Jangka Waktunya Di
Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Kendali Artha Kabupaten Kendal,
Diponegoro Law Review Volume 1, Nomor 2, Tahun 2013.*

*Asuan, Surat Kuasa Membebarkan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit, Fakultas
Hukum Universitas Palembang, Volume 19 Nomor 1, Bulan Januari 2021.*

*Dian Cahyo Wibowo, Gunarto, Pelaksanaan Surat Kuasa Membebarkan Hak
Tanggungan (SKMHT) Di Kota Pekalongan, Magister Kenotariatan FH
UNISSULA, Jurnal Akta Volume 4 No. 2 Jui 2017.*

*Garin Tirana, Lastuti Abubakar, Tri Handayani, Perlindungan Hukum terhadap Pembeli
Piutang atas Jaminan Hak Guna Bangunan, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan
Fakultas Hukum Unpad, Volume 2, Nomor 2, Juni 2019.*

*Kunni Afifah, Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata
Terhadap Akta yang Dibuatnya, Magister Kenotariatan fakultas Hukum
Univeristas Islam Indonesia, lex renaissance No. 1 VOL. 2 JANUARI 2017.*

*Latifah, Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelanggaran Kode Etik Notaris, Program
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
Indonesia, Officium Notarium NO. 1 VOL. 1 APRIL 2021.*

*Made Oka Cahyadi Wiguna, Surat Kuasa Membebarkan Hak Tanggungan (SKMHT)
Dan Pengaruhnya Terhadap Pemenuhan Asas Publisitas Dalam Proses
Pemberian Hak Tanggungan,UNDIKAS, Jurnal Legislasi Indonesia, Volume 14
Nomor 4 Desember 2017.*

*Made Ray Aditya & I Nyoman Bagiastra, Upaya Memperoleh Kepastian Hukum Demi
Hak Dari Pemenang Suatu Lelang. Jurnal Kertha Senaya Vol. 8, Nomor 5 Tahun
2020.*

Meuwisen, *Ilmu Hukum*, Pro Justitia Tahun XII Nomor 4, Oktober 1994.

Mieke Aprilia Utami, Amelia Rachman, Riaddah, *Fungsi dan Kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang Dibuat oleh Notaris*, Sagacious Jurnal Ilmiah Pendidikan Dan Sosial 2020, Vol. 6. STIH Kuala Kapuas.

Muhammad Subhan, Bruce Anzward, Roziqin, *Kepastian Hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Akibat Keterlambatan Menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan*, Fakultas Hukum Universitas Balikpapan, Jurnal De Facto Vol. 7 No. 1 Juli 2020.

Ni Made Seri Wahyuni Dewi, I Nyoman Putu Budiartha, Ni Made Puspasutari Ujianti, *Perjanjian Kredit Bank Dalam Hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Tidak Diikuti Dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan*, FH Universitas Warmadewa, Bali, Jurnal Interpretasi Hukum, Volume 3, Nomor 1 Maret 2022.

Nur Azizah , Abdul Halim Barkatullah, Noor Hafidah, *Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik (Studi di Kantor PPAT Wilayah Banjarmasin Utara)*, Magister Kenotariatan/ Fakultas Hukum Universitas lambung mangkurat, Volume 1 Issue 2, April 2022.

Pranoto, Adi Sulistiono, *Pembatalan Akta Perjanjian Kredit Karena Objek Jaminan Tidak Sah*, Jurnal Reportotium Vol IV No.2 Juli-Desember 2017.

Purwaningsih, "Bentuk Pelanggaran Hukum Notaris Di Wilayah Propinsi Banten Dan Penegakan Hukumnya ", Mimbar Hukum, Vol.27, No.1, 2015.

Teguh Pembudi, "Pelaksanaan Pengawasan Terhadap Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 di Kota/Kabupaten Banyuwangi" ,Tesis, Program Pascasarjana Universitas Gadjah Mada.

PERATURAN PERUNDANG UNDANGAN

Undang-Undang Dasar 1945.

Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang Undang Hukum Acara Perdata.

**PEMBATALAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK
TANGGUNGAN PADA PUTUSAN
NOMOR 663/PDT.G/2019/PN.MDN**

Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang *Perbankan*.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan*.

Peraturan Kementerian Keuangan Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang *Petunjuk Pelaksanaan Lelang*.

Keputusan Menteri Kehakiman dan HAM RI Nomor: M-01.HT.03.01 Tahun 2003 tentang *Kenotarisan*.

Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor 61 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penjatuhan Sanksi Adminstratif Terhadap Notaris.

WEBSITE

Abdul Khalim, “*Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Pelaksanaan Lelang di KPKNL*”, Artikel, diakses dari www.djkn.kemenkeu.go.id, Juli 2022.

Direktorat Jendral Kekayaan Negara Kementerian Keuangan Indonesia. “*Prosedur Lelang*”, dalam (<http://www.djkn.depkeu.go.id>) September 2021.

Direktori Putusan Mahkamah Agung (<https://putusan3.mahkamahagung.co.id>) September 2021.

Bantuan Hukum, “Asas-Asas dalam Hak Tanggungan ”artikel diakses dari <http://Bantuanhukum-sbm.com> November 2022.