



**KAJIAN YURIDIS TERHADAP SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK
TANGGUNGAN (SKMHT) YANG TURUN KEKUATAN
PEMBUKTIANNYA MENJADI AKTA DI BAWAH TANGAN
(STUDI KASUS PUTUSAN MA NOMOR 411/K/Pdt/2019)**

TUGAS AKHIR – SKRIPSI

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat
guna menyelesaikan Program Sarjana Hukum

Oleh :

AMANDA WIRA HARTANTO

NIM 11000120130461

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2024

HALAMAN PENGESAHAN

**KAJIAN YURIDIS TERHADAP SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK
TANGGUNGAN YANG TURUN KEKUATAN PEMBUKTIANNYA
MENJADI AKTA DIBAWAH TANGAN (STUDI KASUS PUTUSAN MA
NOMOR 411/K/Pdt/2019)**

TUGAS AKHIR – SKRIPSI

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna
menyelesaikan Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum

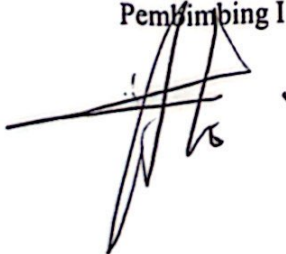
Oleh :

AMANDA WIRA HARTANTO

11000120130461

Tugas Akhir dengan judul di atas telah disahkan
dan disetujui untuk diperbanyak

Pembimbing I



R. Suharto, S.H., M.Hum.

NIP. 196005171986031002

Pembimbing II



Yuli Prasetyo Adhi, S.H., M.Kn.

NIP. 198107152006041001

HALAMAN PENGUJIAN

**KAJIAN YURIDIS TERHADAP SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK
TANGGUNGAN (SKMHT) YANG TURUN KEKUATAN
PEMBUKTIANNYA MENJADI AKTA DI BAWAH TANGAN
(STUDI KASUS PUTUSAN MA NOMOR 411/K/Pdt/2019)**

Dipersiapkan dan disusun

Oleh :

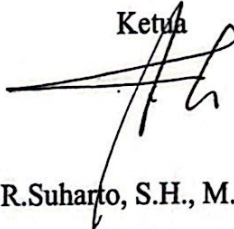
AMANDA WIRA HARTANTO

NIM 11000120130461

Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal 16 Mei 2024

Dewan Penguji

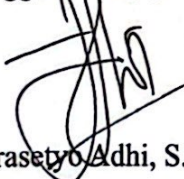
Ketua



R. Suharto, S.H., M.Hum.

NIP. 196005171986031002

Anggota Penguji I



Yuli Prasetyo Adhi, S.H., M.Kn.

NIP. 198107152006041001

Anggota Penguji II



Dr. Aminah, S.H., M.Hum.

NIP. 196412041990032002

Mengesahkan :

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Diponegoro



Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum.

NIP. 196711191993032002

Mengetahui :

Ketua Prodi Sarjana Hukum



Dr. Aditya Y. Sulistyawan, S.H., M.H.

NIP. 198407092008121002

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya didalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, 27 Mei 2024



Amanda Wira Hartanto

NIM 11000120130461

MOTTO & PERSEMBAHAN

“Tetapi kamu ini, kuatkanlah hatimu, jangan lemah semangatmu, karena ada upah
bagi usahamu!”

(2 Tawarikh 15 : 7)

“Kuatkan dan teguhkan hatimu, janganlah kecut dan tawar hati, sebab Tuhan,
Allahmu, menyertai engkau kemanapun engkau pergi”

(Yosua 1 : 9)

Tugas Akhir ini Penulis persembahkan untuk :

Keluarga dan Almamater yang dibanggakan

KATA PENGANTAR

Ucapan syukur dan rasa terima kasih penulis panjatkan ke Tuhan Yesus Kristus. Suatu pencapaian dimana penulis dapat menyelesaikan penulisan Tugas Akhir untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang. Dengan anugerah-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan Tugas Akhir yang berjudul **“KAJIAN YURIDIS TERHADAP SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) YANG TURUN KEKUATAN PEMBUKTIANNYA MENJADI AKTA DI BAWAH TANGAN (STUDI KASUS PUTUSAN MA NOMOR 411/K/Pdt/2019)”** dengan lancar dan tepat waktu. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tugas Akhir ini tidak dapat terlaksana dengan baik tanpa bantuan dari banyak pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Suharnomo, S.E., M.Si., selaku Rektor Universitas Diponegoro.
2. Ibu Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
3. Bapak Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi S-1 Ilmu Hukum Universitas Diponegoro.
4. Bapak Muhyidin, S.H., M.Ag., M.H., selaku Ketua Bagian Bidang Minat Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
5. Bapak R. Suharto, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I yang selalu memberikan arahan, bimbingan, dan dukungan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan baik.

6. Bapak Yuli Prasetyo Adhi, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing II dan Dosen Wali selama penulis berkuliah yang selalu memberikan petunjuk dan bimbingan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.
7. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang senantiasa selalu mendidik dan membagikan ilmunya kepada penulis.
8. Seluruh staff dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang selalu memberikan pelayanan terbaik dan membantu penulis selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
9. Keluarga penulis yang senantiasa selalu mendoakan dan memberikan dukungan materil dan moril.
10. Teman-teman baik penulis selama berkuliah yang selalu ada dan selalu membantu penulis dalam hal apapun.
11. Teman-teman pelayanan dan kelompok rohani Harvey yang selalu memberikan dukungan doa setiap minggunya dan dukungan moril kepada penulis selama proses mengerjakan Tugas Akhir ini.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari kata sempurna, tetapi dengan ini penulis berharap semoga penulisan ini dapat memberikan sumbangsih dan manfaat untuk menambah kepustakaan dan dapat berguna bagi masyarakat.

Semarang, 27 Mei 2024

Amanda Wira Hartanto

ABSTRAK

Dalam proses pembebanan hak tanggungan terdapat akta SKMHT yang diperlukan jika hak tanggungan tidak dapat langsung dibebani oleh APHT. SKMHT tidak dapat dicabut dan tidak dapat diakhiri dengan alasan apapun dan memiliki masa berlaku yang singkat. Olehnya maka pejabat yang berwenang pada praktiknya melakukan pengosongan pada tanggal akta agar dapat diperpanjang masa berlakunya, tetapi hal tersebut telah melanggar aturan yang ditetapkan dan dapat berakibat pada turunya kekuatan akta menjadi akta di bawah tangan. Tujuan dalam penelitian ini yakni untuk menganalisis terkait kekuatan hukum dari SKMHT yang ditandatangani tidak sesuai dengan tanggal kehadiran para pihaknya dan untuk mengetahui keabsahan hak tanggungan yang terbit berdasarkan SKMHT yang berkekuatan hukum menjadi akta di bawah tangan. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis normatif. Dengan menggunakan spesifikasi penelitian secara deskriptif analitis. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Teknik pengumpulan datanya diperoleh melalui studi kepustakaan dan wawancara dengan metode analisis data secara kualitatif yang menganalisis dalam bentuk kata-kata verbal. Dalam penelitian ini membahas pada kasus Nomor 28/Pdt.G/2017/PN PRP, yang naik banding dalam Putusan Nomor 104/PDT/2018/PT PBR, dan selanjutnya dimohonkan kasasi pada Putusan MA Nomor 411 K/Pdt/2019. Hasil penelitian yang diperoleh adalah ketika SKMHT tidak dibuat sesuai dengan apa yang telah ditetapkan maka dengan keputusan pengadilan kekuatan pembuktiannya dapat turun menjadi akta di bawah tangan. Yang mana SKMHT yang dibuat oleh Notaris pada saat penandatanganan dikosongi kolom tanggalnya maka kedudukannya hanya menjadi akta di bawah tangan saja. Terkait keabsahan dari hak tanggungan yang lahir berdasarkan SKMHT tersebut adalah tetap sah sepanjang diakuinya tanda tangan para pihak dalam akta dan dapat dilakukannya eksekusi hak tanggungan jika dinyatakan wanprestasi.

Kata kunci : SKMHT, Akta Di Bawah Tangan

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PENGUJIAN	iii
PERNYATAAN	iv
MOTTO & PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. LATAR BELAKANG	1
B. PERUMUSAN MASALAH	9
C. TUJUAN PENELITIAN	10
D. MANFAAT PENELITIAN	10
E. METODE PENELITIAN	11
1. Metode Pendekatan	11
2. Spesifikasi Penelitian	12
3. Sumber & Jenis Data	12
4. Teknik Pengumpulan Data	14
5. Metode Analisis Data	15
F. SISTEMATIKA PENULISAN	16
G. ORISINALITAS PENELITIAN	18
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	21
A. TINJAUAN UMUM TENTANG AKTA	21
1. Pengertian Akta	21
2. Jenis-Jenis Akta	22
3. Kedudukan Akta Sebagai Bukti	30
B. TINJAUAN UMUM TENTANG HAK TANGGUNGAN	34
1. Pengertian Hak Tanggungan	34
2. Sifat-Sifat Hak Tanggungan	35

3. Cara Pembebanan Hak Tanggungan.....	38
4. Eksekusi Hak Tanggungan	41
5. Hapusnya Hak Tanggungan	44
C. TINJAUAN UMUM TENTANG SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)	45
BAB III HASIL PENELITIAN & PEMBAHASAN	50
A. Kekuatan Hukum SKMHT Yang Turun Kekuatan Pembuktiannya Menjadi Akta Di Bawah Tangan Pada Putusan MA Nomor 411/K/Pdt/2019 50	
B. Keabsahan Hak Tanggungan Yang Telah Terbit Berdasarkan SKMHT Yang Berkekuatan Hukum Sebagai Akta Di Bawah Tangan Pada Putusan MA Nomor 411/K/Pdt/2019	77
BAB IV PENUTUP	84
A. SIMPULAN	84
B. SARAN	85
DAFTAR PUSTAKA.....	xi
LAMPIRAN.....	xv