

ABSTRAK

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas suatu properti yang diberikan kepada kreditur sebagai jaminan atas kewajiban tertentu yang dimiliki debitur. Hak ini memastikan bahwa kreditur dapat menggunakan properti tersebut sebagai jaminan untuk mendapatkan pembayaran jika debitur tidak memenuhi syarat. Pembebanan hak tanggungan adalah salah satu aspek penting dalam perjanjian kredit dan pembiayaan di Indonesia. Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dan Peraturan pemerintah PPAT bahwa Notaris dan PPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik. Tugas Notaris/PPAT dalam pembebanan hak tanggungan sangat penting karena kekuatan hukum dari Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) berpotensi melemahkan kepentingan kreditur.

SKMHT adalah instrumen hukum yang sering digunakan, namun masih terdapat banyak aspek yuridis yang perlu dikaji lebih mendalam untuk memastikan kekuatan hukum SKMHT yang dibuat oleh Notaris/PPAT dalam lembaga jaminan hak tanggungan dan kedudukan SKMHT dalam pembebanan hak tanggungan. Melalui penelitian ini, dapat ditemukan potensi permasalahan hukum yang mungkin timbul dalam praktik pembebanan melalui SKMHT. Metode Penelitian yang digunakan adalah kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris.

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa SKMHT memiliki kekuatan hukum yang kuat, karena surat kuasa ini diwujudkan dalam bentuk akta otentik. Akta otentik adalah dokumen resmi yang dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang yang dalam hal ini adalah Notaris maupun PPAT. Yang mana sesuai dengan yang digariskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, akta ini memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan dianggap sah secara hukum. Selanjutnya penelitian ini juga menyebutkan bahwa Kedudukan SKMHT dalam pembebanan Hak Tanggungan adalah untuk memberikan kepastian hukum sementara bagi kreditur bahwa adanya jaminan atas pinjaman yang diberikan debitur. Hal ini untuk mengurangi resiko kredit dan memberikan perlindungan hukum sementara sebelum diselesaikannya pembuatan APHT. Sehingga SKMHT. SKMHT hanyalah langkah pembuatan APHT.

Berdasarkan temuan-temuan yang disajikan dalam penelitian ini, peneliti mengajukan beberapa rekomendasi yang dapat diimplentasikan baik untuk Notaris/PPAT, Kreditur, maupun Debitur. Kepada Notaris dan PPAT harus memastikan bahwa proses pembuatan SKMHT berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan memberikan panduan kepada kreditur dan debitur mengenai langkah-langkah selanjutnya setelah SKMHT dibuat. Kepada Kreditur. Kreditur harus memahami dan mengikuti prosedur legalitas SKMHT. Kepada Debitur. Debitur harus kooperatif dalam memberikan informasi yang diperlukan dan memahami peran transisional SKMHT sebelum APHT diterbitkan.

Kata Kunci: Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

ABSTRACT

Encumbrance rights is a security right over a property granted to a creditor as a guarantee for the obligations of the debtor. This right ensures that the creditor can use the property as collateral to secure payment if the debtor fails to meet their obligations. The imposition of Encumbrance rights is a crucial aspect of credit and financing agreements in Indonesia. According to Notary Regulation (UUJN) and Government Regulations concerning PPAT (Land Deed Official Regulations), Notaries and PPATs are public officials authorized to make authentic deeds. The role of Notaries/PPATs in imposing Encumbrance rights is significant because, The Power of Attorney to Encumber Mortgage Rights (SKMHT) could potentially undermine the creditor's interests.

The SKMHT is a commonly used legal instrument, but there are still many legal aspects that need further examination to ensure the legal validity of the SKMHT made by Notaries/PPATs in the context of Hak Tanggungan and the position of SKMHT in the imposition of Hak Tanggungan. This research identifies potential legal issues that may arise in practice through the use of SKMHT. The research method used is qualitative with an empirical juridical approach.

The research results indicate that the SKMHT has strong legal validity because it is executed in the form of an authentic deed. An authentic deed is an official document made before an authorized public official, in this case, a Notary or PPAT, in accordance with the applicable laws and regulations. Therefore, this deed has perfect evidentiary value and is considered legally binding. Furthermore, the research states that the role of SKMHT in the imposition of Encumbrance rights is to provide temporary legal certainty for creditors that there is a guarantee on the loan given to the debtor. This serves to reduce credit risk and provide temporary legal protection until the creation of The Deed Of Encumbrance Of Mortgage Rights (APHT) is completed. Thus, SKMHT is merely a step towards creating the APHT.

Based on the findings presented in this research, the researcher proposes several recommendations that can be implemented by Notaries/PPATs, creditors, and debtors. Notaries and PPATs must ensure that the process of making SKMHT complies with the applicable regulations and guide creditors and debtors on the subsequent steps after SKMHT is made. For creditors, it is important to understand and follow the legal procedures of SKMHT. For debtors, they must be cooperative in providing the necessary information and understanding the transitional role of SKMHT before the APHT is issued.

Keywords: *Encumbrance rights, The Power of Attorney to Encumber Mortgage Rights (SKMHT), The Deed Of Encumbrance Of Mortgage Rights (APHT).*