

ABSTRAK

Surat Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan salah satu bentuk akta notaris yang berstatus otentik dan mempunyai kekuatan hukum yang lengkap. SKMHT harus di tanda tangani dan dibacakan di hadapan Notaris atau PPAT. Namun pada praktiknya, seringkali penandatanganan SKMHT dilakukan sebelum tanggal pencatatan dalam akta. Hal itu menimbulkan kompleksitas hukum karena keabsahan SKMHT sangat berpengaruh terhadap APHT yang akan didaftarkan di BPN untuk pemasangan Hak Tanggungan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang penandatanganannya dilakukan sebelum akta diterbitkan dan memberikan perlindungan hukum terhadap Kreditor pada SKMHT cadangan. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian berupa deskripsi analitis. Jenis data dalam penelitian ini berupa data kualitatif yang diperoleh dari berbagai sumber hukum. Metode pengumpulan data melalui studi kepustakaan dan wawancara. Seluruh data tersebut dianalisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian, Penandatanganan SKMHT yang dilakukan sebelum tanggal pencatatan dalam akta melanggar syarat formil, sehingga SKMHT tidak sah menurut hukum. Jika SKMHT notaris cacat hukum, maka berpotensi untuk diubah menjadi akta di bawah tangan tanpa kekuatan hukum yang lengkap. Terdapat dua jenis perlindungan hukum bagi kreditor dalam kaitannya dengan SKMHT yang cacat hukum, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Secara preventif, perlindungan hukum diberikan oleh perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit dan secara represif, perlindungan hukum dapat melalui litigasi dan non-litigasi.

Kata Kunci: SKMHT, Keabsahan Akta, Perlindungan Hukum.

ABSTRACT

Letter of Encumbrance of Mortgage Rights (SKMHT) is a form of notarial deed that has authentic status and has complete legal force. SKMHT must be signed and read before a Notary or PPAT. However, in practice, the signing of SKMHT is often done before the date of recording in the deed. This creates legal complexity because the validity of SKMHT greatly influences the APHT that will be registered at the BPN for the installation of Mortgage Rights. This study aims to determine and analyze the validity of the Power of Attorney to Encumbrance of Mortgage Rights (SKMHT) which is signed before the deed is issued and provides legal protection for Creditors in the reserve SKMHT. This study uses an empirical legal approach method with research specifications in the form of analytical descriptions. The type of data in this study is qualitative data obtained from various legal sources. The method of data collection is through literature studies and interviews. All of this data is analyzed using qualitative analysis methods. Based on the results of the study, the signing of SKMHT which was carried out before the date of recording in the deed violates formal requirements, so that SKMHT is not legally valid. If the notary's SKMHT is legally flawed, it has the potential to be changed into a private deed without complete legal force. There are two types of legal protection for creditors in relation to a legally flawed SKMHT, namely preventive and repressive legal protection. Preventively, legal protection is provided by the principal agreement, namely the credit agreement and repressively, legal protection can be through litigation and non-litigation.

Keywords: SKMHT, Validity of Deed, Legal Protection.