

Kekuatan mengikat surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang dibuat berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli dalam pemberian kredit (studi Putusan No. 23/Pdt/2017/PT YYK juncto Putusan No. 771K/Pdt/2018) = The power of attorney agreement to impose mortgage rights made Upon the agreement of binding sale and purchase in granting credit (case study of Verdict Number 23/Pdt/2017/PT YYK juncto Verdict Number 771K/Pdt/2018)

Rana Zahra Ghina F. D., author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20508327&lokasi=lokal>

Abstrak

ABSTRAK

Pembebanan tanah sebagai jaminan untuk pengajuan kredit dilakukan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) yang dapat didahului dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT). Pembuatan SKMHT dan APHT membutuhkan sertifikat tanah milik Debitur sebagai obyek hak tanggungan. Sertifikat tersebut dapat diperoleh melalui jual beli dengan bukti kepemilikan berupa Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) untuk penerbitan sertifikat. Dalam praktiknya, sebelum pembuatan AJB para pihak seringkali membuat perjanjian pendahuluan yang dikenal sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB). Meskipun PPJB merupakan Perjanjian Pendahuluan sebelum diadakannya AJB, namun PPJB merupakan perjanjian yang berdiri sendiri dari AJB. Sehingga fungsi dan kedudukannya pun berbeda dengan AJB. Namun pada kenyataannya, masih terdapat Notaris yang membuat SKMHT dimana obyek hak tanggungannya baru diikat dengan PPJB. Sehingga kemudian timbul pertanyaan mengenai kekuatan mengikat SKMHT yang dibuat berdasarkan PPJB dan tanggung jawab dari Notarisnya tersebut.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Berdasarkan hasil penelitian analisis data, dapat disimpulkan bahwa SKMHT yang dibuat berdasarkan PPJB dalam pemberian kredit tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap para pihak yang membuatnya. Hal ini dikarenakan, PPJB belum menyebabkan kepemilikan atas obyeknya beralih secara yuridis, sehingga PPJB tidak bisa disamakan dengan AJB.

Selanjutnya, Menurut Pasal 1366 KUHPer kepada seorang Notaris yang lalai dalam menjalankan tugasnya yang dalam hal ini kurang berhati-hati dalam membuat SKMHT tersebut, dapat dimintakan ganti kerugian karena telah merugikan pihak lain dengan kelalaiannya tersebut. Sedangkan menurut Pasal 16 ayat (11) UUN dan Pasal 6 Kode Etik Notaris, notaris tersebut juga dapat diberikan sanksi administratif.

<hr>

ABSTRACT

The loading of land as collateral for credit application is done by making a Deed of Granting Mortgage Rights (hereinafter referred to as APHT) which can be preceded by making a Power of Attorney Imposing Mortgage Rights (hereinafter referred to as SKMHT). The making of SKMHT and APHT requires certificates of land owned by the Debtor as an object of mortgage. The certificate can be obtained through buying

and selling with proof of ownership in the form of a Purchase Deed (hereinafter referred to as AJB) for the issuance of the certificate. In practice, before the creation of AJB, the parties often entered into a

preliminary agreement known as the Purchase Binding Agreement (hereinafter referred to as PPJB). Although PPJB is a Preliminary Agreement before the holding of AJB, PPJB is an independent agreement from AJB. So the function and position is different as well. But in reality, there are still notaries who make SKMHT where the object of the mortgage right is bound by PPJB. So then questions arise regarding the binding power of SKMHT made based on PPJB and the responsibilities of the Notary Public. This study uses normative juridical research methods. Based on the results of data analysis research, it can be concluded that SKMHT made based on PPJB in granting credit does not have binding power to the parties who made it. This is because, PPJB has not caused ownership of the object to change legally, so that the PPJB cannot be equated with AJB. Furthermore, according to Article 1366 of the Indonesian Criminal Code to a notary who is negligent in carrying out his duties which in this case is not careful in making the SKMHT, compensation can be requested because it has harmed other parties with such negligence. Whereas according to Article 16 paragraph (11) of the UUJN and Article 6 of the Notary Ethics Code, the notary may also be given administrative sanctions.