

**PENGGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN
HAK TANGGUNGAN YANG MELEBIHI JANGKA WAKTU
(Studi Kasus Kantor Notaris–PPAT Husnawaty, SH)**



SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Program Kekhususan / Bagian Hukum Perdata
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Oleh :

QUINARA ZHAFINA AYUDHIA

02011281924144

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

PALEMBANG

2023

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
LEMBAR PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Quinara Zhafina Ayudhia
Nim : 02011281924144
Program Kekhususan : Hukum Perdata

JUDUL SKRIPSI:

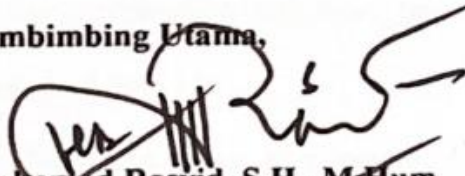
**PENGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN
HAK TANGGUNGAN YANG TELAH LEWAT WAKTU
(Studi Kasus di Kantor Notaris-PPAT Husnawaty, SH)**

*Telah diuji dan lulus dalam sidang Ujian Komprehensif pada Tanggal 24
Februari 2023 dan dinyatakan memenuhi syarat memperoleh Gelar Sarjana
Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas
Sriwijaya*

Palembang, Februari 2023

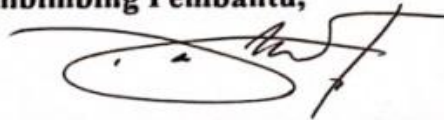
Mengesahkan,

Pembimbing Utama,



Muhammad Rasvid, S.H., M.Hum
NIP. 196404141990011001

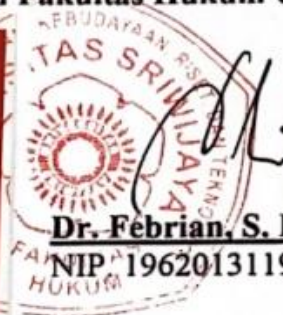
Pembimbing Pembantu,



Sri Handayani, S.H., M.Hum
NIP. 197002071996032002

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya,



Dr. Febrian, S. H., M. S.
NIP. 196201311989031001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Mahasiswa : Quinara Zhafina Ayudhia
Nomor Induk Mahasiswa : 02011281924144
Tempat, Tanggal Lahir : Palembang, 27 Oktober 2001
Fakultas : Hukum
Strata Pendidikan : Strata Satu (S1)
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian/Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di Perguruan Tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini tidak memuat bahan - bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapa pun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila terbukti saya melakukan hal - hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, sayabersedia menanggung segala akibat yang ditimbulkan dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Palembang, 2023



Quinara
Quinara Zhafina Ayudhia

NIM.02011281924144

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Barang siapa keluar untuk mencari sebuah ilmu, maka ia akan berada di jalan Allah hingga ia kembali.” – HR Tirmidzi

"Kerjakanlah urusan duniamu seakan-akan kamu hidup selamanya dan laksanakanlah urusan akhiratmu seakan-akan kamu akan mati besok".

(HR. Ibnu Asakir)

Skripsi Ini Kupersembahkan Untuk :

- Allah Subhanahu Wa Ta'ala
- Kedua Orang Tuaku
- Kakak dan adik-adikku
- Keluarga Besarku
- Dosen dan Guruku
- Sahabat - Sahabatku
- Almamaterku, Universitas

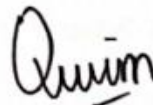
Sriwijaya

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis haturkan atas kehadiran Allah SWT serta Rasulullah karena berkat rahmat, nikmat, syukur, dan karunia-Nya lah penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul **“PENGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN YANG MELEBIHI JANGKA WAKTU (Studi Kasus Kantor Notaris-PPAT Husnawaty, SH)”** . Adapun tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk dapat memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis berharap agar skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca dari berbagai kalangan, tidak hanya pada kalangan akademisi, namun juga bagi masyarakat awam, dan mendukung perkembangan ilmu hukum perdata. Penulisan skripsi ini dapat berjalan dengan baik berkat bimbingan Bapak Muhammad Rasyid, S.H., M. Hum dan Ibu Sri Handayani, S.H., M. Hum selaku pembimbing skripsi penulis. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada berbagai pihak yang mendukung baik secara langsung maupun tidak langsung dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Penulis akan berlapang dada untuk menerima saran serta masukan yang membangun dari berbagai pihak. Akhir kata, penulis ucapkan terima kasih.

Palembang, 2023



Quinara Zhafina Ayudhia

NIM. 02011281924144

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan syukur penulis ucapkan atas kehadiran Allah Subhannahu Wa Ta'ala atas berkah, rahmat, dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Melebihi Jangka Waktu (Studi Kasus Kantor Notaris–PPAT Husnawaty, SH)”**. Shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad, Rasulullah, Penerang Hidup, sebagai suri tauladan bagi seluruh umat muslim di dunia. Maka dari itu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Febrian, S. H., M. S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H., M.C.L., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Muhammad Rasyid, S.H., M.Hum, selaku pembimbing utama dan Ibu Sri Handayani, S.H., M.Hum selaku pembimbing pembantu atas bimbingan yang diberikan dalam penulisan skripsi ini;
6. Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H.,M.Hum. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Bapak Dedeng, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam masa perkuliahan ini;
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya atas segala didikannya yang telah diberikan kepada penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
9. Seluruh staff dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

10. Ibu Husnawaty, SH selaku Notaris-PPAT di Kantor Notaris-PPAT Husnawaty, SH yang telah mengizinkan penulis untuk melangsungkan penelitian;
11. Bapak Sumarlin, S. H., M.Kn dan segenap karyawan Kantor Notaris-PPAT Husnawaty, SH yang telah menerima, membantu, serta membimbing penulis dalam melakukan penelitian untuk penulisan skripsi ini;
12. Keluarga besar penulis yang telah menjadi motivasi dan memberikan dukungan tanpa henti dalam menyelesaikan skripsi ini;
13. Teman-teman Angkatan 2019 Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
14. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu;

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
UCAPAN TERIMA KASIH.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
ABSTRAK	x
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	10
1. Manfaat Teoritis	11
2. Manfaat Praktis	11
E. Ruang Lingkup Penelitian	12
F. Kerangka Teori	13
G. Metode Penelitian	17
1. Jenis Penelitian.....	18
2. Pendekatan Penelitian	19
3. Bahan Penelitian Hukum	19
4. Teknik Pengumpulan Data.....	21
5. Analisa Bahan Hukum	22
6. Metode Penarikan Kesimpulan	22
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	23
A. Tinjauan umum tentang Surat Kuasa	23
1. Pengertian Surat Kuasa Dan Dasar Hukum Surat Kuasa.....	23

2.	Jenis Pemberian Kuasa.....	25
3.	Cara Pemberian Kuasa	28
4.	Kewajiban Penerima Dan Pemberi Kuasa	29
5.	Berakhirnya Surat Kuasa	34
B.	Tinjauan Umum Tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggung (SKMHT)	35
1.	Pengertian SKMHT.....	35
2.	Pengaturan SKMHT.....	37
3.	Cara Memberikan SKMHT.....	39
4.	Syarat Pembuatan SKMHT.....	40
5.	Berakhirnya SKMHT	41
C.	Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	42
1.	Pengertian Hak Tanggungan.....	42
2.	Subjek Hak Tanggungan.....	43
3.	Objek Hak Tanggungan	46
4.	Pemberian Hak Tanggungan.....	49
5.	Penerima Hak Tanggungan.....	51
BAB III	: PEMBAHASAN.....	53
A.	Ketentuan Hukum Pemberian dan Pemberlakuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).....	53
B.	Akibat Hukum Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggung (SKMHT) Yang Melebihi Jangka Waktu	66
BAB IV	: PENUTUP	83
A.	Kesimpulan	83
B.	Saran.....	84
DAFTAR PUSTAKA	85
LAMPIRAN		

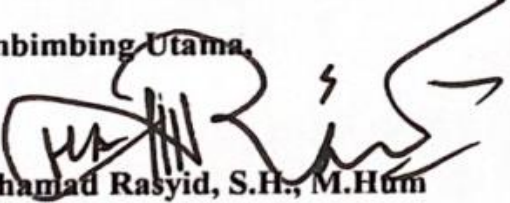
Nama : Quinara Zhafina Ayudhia
Nim : 02011281924144
Judul : Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Melebihi Jangka Waktu (Studi Kasus Kantor Notaris-PPAT Husnawaty, SH)

ABSTRAK

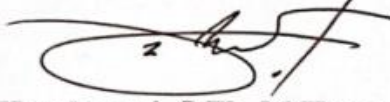
Penulisan skripsi ini dilatarbelakangi dengan adanya sertifikat balik nama yang terkendala sehingga mengakibatkan SKMHT hangus. Yang mana untuk mengaktifkan SKMHT ini perlu dilakukan penandatanganan sampai sertifikat tanah itu balik nama. Penelitian ini merupakan penelitian normatif yang didukung dengan data empiris berupa wawancara. Pada penelitian ini digunakan pendekatan kasus (*statute approach*), dan pendekatan perundang-undangan (*case approach*). Hasil dari pembahasan skripsi ini menyimpulkan bahwa batas waktu SKMHT yang berlaku untuk kasus ini yaitu yang terdapat pada Pasal 3 Permen Nomor 22 Tahun 2017 yang mengatur bahwa batas waktunya yaitu selama 3 bulan dikarenakan sertifikatnya masih dalam pengurusan. Akibat hukum jika SKMHT yang lewat dari batas waktu ini tetap digunakan yaitu pendaftaran Hak Tanggungan pada kantor pertanahan untuk menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan menjadi batal demi hukum, yaitu dianggap tidak pernah dilakukan.

Kata Kunci : *SKMHT, Hak Tanggungan, Jangka Waktu.*

Pembimbing Utama,


Muhammad Rasyid, S.H., M.Hum
NIP. 196404141990011001

Pembimbing Pembantu,


Sri Handayani, S.H., M.Hum
NIP. 197002071996032002

Ketua Bagian Hukum Perdata


Dr. Muhammad Syaifuddin, S. H., M. Hum
NIP. 197307281998021001

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Peraturan perundang-undangan dibuat untuk memenuhi kepentingan bagi masyarakat. Adanya undang-undang diharapkan dapat menjamin keamanan dan ketertiban dalam masyarakat. Maka dari itu, keberadaan hukum diperlukan untuk menciptakan keamanan dan ketertiban ini. Salah satu tujuan hukum yaitu bertujuan menjamin adanya kepastian hukum dalam masyarakat dan hukum itu harus pula bersendikan pada keadilan.¹

Untuk mewujudkan kesejahteraan yang adil dan makmur ini diperlukan pembangunan. Pembangunan terutama dalam bidang ekonomi diperlukan untuk menaikkan pendapatan masyarakat di suatu negara. Agar dapat terjadi pembangunan ekonomi ini, pertumbuhan ekonomi diperlukan. Hal ini dilakukan agar proses kenaikan pendapatan Negara terus berlangsung dalam jangka panjang. Dengan adanya pertumbuhan ekonomi ini menjadi salah satu indikator dalam keberhasilan pembangunan suatu negara.

Pembangunan ini sedang giat dilaksanakan untuk meningkatkan taraf hidup di suatu negara. Salah satu cara untuk meningkatkan taraf

¹ Adryan, *Hukum dan Kebijakan Publik*, Pustaka Prima, Medan, 2019, hlm. 26.

hidup yaitu dengan mengembangkan kegiatan pada bidang perekonomian dan perdagangan.

Bahwa dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang titik beratnya ada pada bidang ekonomi, maka dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga untuk mendapatkan dana yang besar ini memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, sehingga dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.²

Mengenai lembaga jaminan ini, di dalam lembaga jaminan, terdapat lembaga yang dikenal sebagai Hak Tanggungan. Pengertian mengenai Hak Tanggungan, yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah atau berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.³

Selain itu, secara konstitusional pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa, “bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang

² Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

³ Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Pasal 1 Angka 1.

terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Dari ketentuan dasar tersebut, dapat diketahui bahwa kemakmuran rakyatlah yang menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.⁴

Suatu obyek yang dibebankan menjadi Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Apabila suatu obyek Hak Tanggungan ini dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, maka dari peringkat masing-masing Hak Tanggungan ini ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan. Apabila debitor cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum kemudian dari hasil pelelangan itu dapat mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Terdapat beberapa Hak objek tanggungan yang dimana dibagi atas beberapa hak, yakni sebagai berikut :

1. Hak atas tanah, yang dibebani Hak Tanggungan yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.

⁴ Ahsanul Rizky Ramadhan. Firman Muntaqo, Iza Rumesten. Penertiban Tanah Terlantar Dalam Rangka Penatagunaan Dan Pemanfaatan Tanah, *Repertorium: Jurnal Ilmiah Magister Kenotariatan*, Vol. 1, No. 1, 2022. hlm. 93
<http://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/repertorium/article/view/1799>, diakses 25 Februari 2023, Pukul 13.16 WIB

2. Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan serta dapat juga dibebani menjadi Hak Tanggungan.
3. Hak Tanggungan ini dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya ini dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan milik yang bersangkutan. Bila bangunan, tanaman, dan hasil karya ini tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, maka pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau oleh yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.⁵

Pasal 16 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut: hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai; hak sewa; hak membuka tanah; dan hak memungut hasil hutan.⁶

Dalam pembuatan akta Hak Tanggungan ini ada pejabat yang memang berwenang untuk membuat akta-akta otentik pejabat yang

⁵ Memahami Hak Tanggungan, Gresnews.com, 3 November, 2014, <https://www.gresnews.com/berita/tips/91159-memahami-hak-tanggungan/>, diakses 9 Agustus 2022, Pukul 09.45WIB.

⁶ Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

berweang tersebut ialah Notaris/PPAT. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 ayat (1), “Pejabat Pembuat Akta Tanah, Selajutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Akta-akta yang dibuat oleh Notaris atau PPAT memiliki kekuatan hukum yang sama dengan keputusan hakim di pengadilan dikarenakan suatu akta yang dibuat oleh Notaris atau PPAT mengikuti tata cara yang telah ditentukan oleh Undang-undang. Notaris diangkat berdasarkan surat keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, sedangkan PPAT diangkat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang. Dan daerah kewenangan seorang Notaris adalah provinsi dan daerah kewenangan PPAT adalah tingkat kabupaten⁷. Akta-akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT merupakan akta otentik kekuatan pembuktian akta otentik tersebut tertulis pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1867 pula yang berbunyi:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”.⁸

⁷ Haris, Freddy dan Lenny Helena, *Notaris Indonesia*, PT Lintas Cetak Djaja, Jakarta, 2017, hlm. 78.

⁸ Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Psl 1868

Sebelum membuat akta pemberian hak tanggungan yang akan dijadikan jaminan, Notaris/PPAT membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) terlebih dahulu.

Pengertian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sendiri adalah Surat atau Akta yang berisikan Pemberian Kuasa yang diberikan oleh Pemberi angunan/ Pemilik tanah (Pemberi Kuasa) kepada Pihak Penerima Kuasa untuk mewakili Pemberi Kuasa guna melakukan pemberian Hak Tanggungan kepada atas tanah milik Pemberi Kuasa. SKMHT yang dibuat oleh Notaris/PPAT ini wajib mengikuti ketentuan yang ada dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (PERKABAN) Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah selanjutnya disebut Perkaban.

Perkaban tersebut berlaku untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus Sedangkan Notaris mengikuti ketentuan pembuatan atau bentuk akta yang berdasarkan pada Pasal 38 Undang–Undang Jabatan Notaris.⁹

Hal ini berarti bahwa Perkaban ini mengatur bentuk akta-akta PPAT terkait dengan pendaftaran tanah. Namun dalam Perkaban ini yaitu

⁹ Habib Adjie, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2019, hlm. 18.

pada lampiran VIIIa Perkaban ini tersirat bahwa ketentuan SKMHT yang dibuat oleh Notaris atau PPAT bentuknya harus merujuk pada bentuk yang terdapat dalam lampiran Perkaban, khususnya lampiran mengenai SKMHT. Sementarai itu, menurut Maria Farida, bahwa lampiran merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan¹⁰. Jadi, dapat disimpulkan bahwa bagian dari lampiran Perkaban tersebut juga mempunyai daya ikat juga terhadap Notaris yang membuat akta terkait dengan pertanahan, yang dalam penelitian ini yaitu mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Syarat-syarat dan Dasar Hukum Penyusunan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tercantum dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 15 ayat (3) yang berbunyi :

“Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan”.¹¹

Mengenai batas waktu yang hanya 1 (satu) bulan ini, bagaimana jika terjadi kelalaian sehingga berakibat SKMHT ini melewati jangka waktu yang sudah ditentukan dalam undang-undang, bagaimana akibat hukumnya jika SKMHT tersebut tetap dilanjutkan menjadi Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) karena akan ada pihak-pihak yang

¹⁰ Maria Farida, *Ilmu Perundang-Undangan 2 Proses dan Teknik Pembentukannya*, Cetakan ke 19, Kanisius, Yogyakarta, 2007, hlm 143.

¹¹ Sulhan, dkk, *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2018, hlm. 178.

dirugikan ketika terjadi kelalaian itu dan siapa yang akan bertanggung jawab mengenai masalah ini.

SKMHT pada umumnya dipergunakan dalam perjanjian kredit yang terjadi antara pihak bank selaku kreditur dengan nasabah selaku debitur. Sistem pelaksanaan SKMHT pada perjanjian kredit sebagai perjanjian ikutan yang sifatnya tidak bisa berdiri sendiri, yaitu tanpa adanya perjanjian kredit sebagai perjanjian pendahuluan maka SKMHT tidak dapat dibuat. SKMHT merupakan suatu jaminan pelunas hutang, sehingga kreditur dan debitur dapat mencapai kesepakatan yang telah disetujui untuk mencapai perjanjian kredit. Setelah adanya suatu perjanjian kredit kemudian dilakukan pembebanan HT.¹²

Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini yaitu Ahmad membeli tanah milik Mansur dengan berhutang ke Bank Mandiri. Kemudian antara Ahmad dan Mansur agar Bank dapat mencairkan dana maka dibuat akta jual-beli tanah. Dengan dibuatnya akta jual-beli tanah, Bank Mandiri mencairkan kredit atas nama Ahmad yang kemudian dana itu diberikan ke Mansur.

Kemudian PPAT mengajukan sertifikat balik nama ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dikarenakan ada kendala dalam proses

¹² Made Indira Sukma Dewi, I Nyoman Putu Budiarta, Putu Ayu Sriasih Wesna, Efektifitas Penggunaan Batas Waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam Pemberian Kredit Bank pada PT. BPR TAPA, *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 2, No. 2, 2021. hlm. 328
<https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/jukonhum/article/view/3231>, diakses 10 Agustus 2022, Pukul 19.43 WIB

melakukan balik nama di Badan Pertanahan, sehingga sertifikat balik nama atas nama Ahmad melebihi 3 bulan. Sedangkan Ahmad sudah menandatangani SKMHT dengan Bank Mandiri. Hal ini mengakibatkan SKMHT hangus. Untuk mengaktifkan lagi SKMHT maka dilakukan penandatanganan lagi antara Ahmad dengan Bank Mandiri sampai sertifikat tanah itu balik nama ke Ahmad.

Pada Pasal 15 UUHT menjelaskan bahwa batas waktu pembuatan SKMHT yaitu selama 1 (satu) bulan sementara pada Permen No. 22 Tahun 2017 menjelaskan bahwa batas waktu untuk pembuatan SKMHT yang sertifikat atau surat menyuratnya masih dalam pengurusan yaitu selama 3 (tiga) bulan. Sedangkan, dalam kasus ini SKMHT Ahmad sudah melebihi waktu 3 (tiga) bulan. Berdasarkan permasalahan di atas penulis berpendapat bahwa tidak ada kepastian hukum mengenai batas waktu dari pembeli untuk mendapatkan sertifikat tanah tersebut atas namanya.

Maka dari itu, berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk membahas secara ilmiah dalam bentuk Skripsi berjudul **“PENGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN YANG MELEBIHI JANGKA WAKTU (Studi Kasus Kantor Notaris–PPAT Husnawaty, SH)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis merumuskan permasalahan, antara lain:

1. Bagaimana ketentuan hukum pemberian dan pemberlakuan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan?
2. Bagaimana akibat hukum penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang telah melebihi jangka waktu?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah di atas, tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa ketentuan hukum pemberian dan pemberlakuan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan di Indonesia.
2. Untuk memahami dan menganalisa akibat hukum penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang telah melebihi jangka waktu.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian hukum di Indonesia yaitu untuk penyaluran rasa ingin tahu masyarakat Indonesia terhadap sesuatu atau masalah dengan melakukan tindakan tertentu (seperti memeriksa, menelaah, mempelajari dengan cermat ataupun dengan sungguh-sungguh) sehingga dari penelitian

itu kemudian diperoleh suatu temuan berupa kebenaran, jawaban, atau pengembangan ilmu pengetahuan¹³.

Adapun manfaat dari penelitian ini diharapkan nantinya dapat memberikan manfaat secara teoritis maupun secara praktis sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat, mahasiswa fakultas hukum, maupun bagi pemerintah dapat menambah sumber pengetahuan serta literatur hukum perdata khususnya mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) beserta hambatan dan pelaksanaannya.

2. Manfaat Praktis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat serta menjadi salah satu pedoman bagi masyarakat maupun pemerintah serta dapat menambah ilmu masyarakat luas mengenai penggunaan SKMHT syarat apa saja yang diperlukan dalam Hak Tanggungan serta bagaimana pendaftarannya menurut Undang-undang yang berlaku.

¹³ Laurensius Arliman S, Peranan Metodologi Penelitian Hukum di dalam Perkembangan Ilmu Hukum di Indonesia, *Soumatara Law Review*, Vol. 1, No. 1, 2018. hlm. 125. <http://ejournal.lldikti10.id/index.php/soumlaw/article/view/3346/1053> diakses 10 Agustus 2022, Pukul 21.25 WIB.

a. Bagi penulis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memperluas wawasan dalam berpikir serta agar mendalami analisis suatu permasalahan hukum.

b. Bagi masyarakat

Penelitian ini diharapkan bisa memberikan informasi, menambah wawasan serta pedoman untuk membuat SKMHT dan apabila SKMHT yang dibuat sudah melewati batas waktu.

c. Bagi pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu referensi dan menjadi pertimbangan dalam pengembangan mengenai peraturan hukum untuk melaksanakan kebijakan di kehidupan masyarakat yang dinamis.

E. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian yaitu bingkai penelitian, ruang lingkup ini menggambarkan batas penelitian, mempersempit permasalahan penelitian, serta membatasi area penelitian.¹⁴

Penulis akan membatasi ruang lingkup penelitian ini dengan membatasi pada tinjauan mengenai penggunaan Surat Keterangan

¹⁴ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm. 111.

Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang telah melewati batas waktu.

Jadi penulis akan berfokus pada peraturan perundang-undangan, buku, yang membahas mengenai Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

F. Kerangka Teori

Kerangka Teori yaitu konsep-konsep yang merupakan abstraksi dari hasil-hasil pemikiran atau kerangka acuan yang pada dasarnya untuk mewujudkan identifikasi terhadap dimensi sosial yang dianggap tepat untuk penelitian.¹⁵

1. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satjito Rahardjo pengertian perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.

Menurut Setiono, pengertian perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya yang dilakukan untuk Melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, serta untuk mewujudkan ketertiban dan

¹⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 2008, hlm. 125.

ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.¹⁶

Menurut Muchsin, pengertian perlindungan hukum yaitu kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap maupun tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.

Maka dari itu, teori perlindungan hukum apabila dikaitkan dengan skripsi ini yaitu mengenai bagaimana perlindungan hukum yang didapatkan oleh pihak yang menandatangani SKMHT jika sudah melewati waktu.

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian sendiri dapat diartikan sebagai perihal (keadaan) yang pasti. Sementara itu, Kepastian Hukum secara Normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara pasti dan Logis.¹⁷

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum tersebut dapat dijalankan dengan baik.¹⁸

¹⁶ Asri Wijayanti, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Cetakan II, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 10

¹⁷ Cst Kansil, *Kamus istilah Hukum*, Gramedia Pustaka, Jakarta, 2009, hlm. 385.

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2009, hlm. 21

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua makna. Pertama, terdapat peraturan umum yang memungkinkan individu buat mengetahui sikap apa yang diperbolehkan atau tak, serta kedua, pada bentuk agunan aturan bagi individu dari kesewenang-wenangan pemerintah sebab eksistensi aturan awam yang bersifat individu bisa mengetahui apa yang bisa dituntut atau dilakukan oleh negara buat individu tadi.¹⁹

Berdasarkan Kelsen, hukum yaitu sistem normatif. Tata cara tersebut menekankan aspek hipotesis atau *das sollen* dengan memasukkan beberapa hukum wacana apa yang harus dilakukan. Tata cara ialah produk serta sikap insan yang deliberatif. Hukum yang mengandung hukum awam sebagai panduan bagi individu untuk berperilaku dalam rakyat, termasuk hubungan menggunakan individu serta masyarakat. Hukum-hukum ini menjadi pembatasan bagi warga dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Eksistensi aturan-hukum ini serta implementasi aturan-aturan ini menunjuk di kepastian hukum.²⁰

Menurut Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum dari Jerman, terdapat 3 (tiga) ide dasar hukum yang mana oleh banyak pakar teori hukum dan filsafat hukum mengartikannya sebagai 3

¹⁹ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 23.

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 158.

(tiga) tujuan hukum, diantaranya keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.²¹

Gustav Tadbruch mengatakan kepastian hukum adalah “*Scherkeit des Rechts selbst*” (kepastian hukum tentang hukum itu sendiri). Terdapat 4 (empat) hal yang memiliki hubungan dengan makna kepastian hukum, antara lain :

1. Bahwa hukum itu positif, yang artinya hukum itu adalah perundang-undangan (*gesetzliches Recht*)
2. Hukum itu didasarkan kepada fakta (Tatsachen), bukan didasarkan kepada sebuah rumusan tentang penilaian yang nantinya dilakukan oleh hakim, seperti kemauan baik dan kesopanan.
3. Bahwa fakta tersebut haruslah dirumuskan secara jelas guna menghindari kekeliruan dalam penafsiran, selain itu juga agar mudah untuk dijalankan.
4. Hukum positif ini tidak boleh untuk sering diubah.²²

Dengan adanya kepastian hukum dalam suatu negara dapat menjadikan terdapatnya upaya pengaturan hukum. Kepastian hukum dibentuk dengan harapan agar bisa memberikan pengertian untuk masyarakat agar selalu bersikap positif terhadap hukum yang sudah ditentukan negara.

²¹ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 288.

²² *Ibid.*, hlm. 291-293.

Pasal 6 dan pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan (UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan) Memberikan kepastian hukum kepada kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan. Yaitu apabila debitur cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan itu atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.²³

Namun teori kepastian hukum yang akan dibahas dalam skripsi ini yaitu digunakan untuk melindungi pemberi Hak Tanggungan yang mengalami ketidakpastian akibat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang sudah melewati batas waktu.

G. Metode Penelitian

Menurut Zainudin Ali, Penelitian hukum adalah aktivitas seseorang untuk menjawab persoalan atau permasalahan hukum yang bersifat akademik maupun praktisi, baik itu bersifat asas-asas hukum, norma-norma hukum yang hidup berkembang di dalam masyarakat.²⁴

Berdasarkan permasalahan dan ruang lingkup di atas, metode penelitian yang dipilih penulis yaitu :

²³ Nurhayati dan Rizal S. Gucci, Keberlakuan Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Terhadap Pendaftaran Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Bank Perkreditan Rakyat Di Kota Tangerang Selatan, *Jurnal Surya Kencana Dua : Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*, Vol. 6, No. 1, 2019. hlm. 652-653. <http://openjournal.unpam.ac.id/index.php/SKD/article/view/3035/2352>, diakses 12 Agustus 2022, Pukul 20.17 WIB.

²⁴ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 19.

1. Jenis Penelitian

Pada penelitian ini penulis menggunakan penelitian normatif yang didukung dengan data empiris yaitu dengan wawancara. Wawancara akan dilakukan dengan notaris dari pihak kantor tempat penulis melaksanakan penelitian yaitu dengan Notaris-PPAT Husnawaty, SH. Penelitian normatif ini adalah penelitian kepustakaan atau studi dokumen yang dilakukan atau ditunjukkan pada peraturan-peraturan yang tertulis atau badan hukum yang lain²⁵, yang menggambarkan, menjelaskan serta menganalisis permasalahan yang ada. Penelitian hukum normatif adalah salah satu jenis metodologi penelitian hukum yang mendasarkan analisisnya pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan relevan dengan permasalahan hukum yang menjadi fokus penelitian.²⁶

Pada penelitian ini dilakukan dengan menganalisis peraturan yang berlaku kemudian dikaitkan dengan teori-teori hukum serta dengan praktik pelaksanaan hukum positif berkaitan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tangungan serta dilengkapi dengan data yang akan diperoleh dari wawancara.

²⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1985, hlm. 23.

²⁶ Kornelius Benuf dan Muhamad Azhar, Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer, *Jurnal Gema Keadilan*, Vol. 7 Edisi I, 2020, hlm. 24. <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/gk/article/view/7504/3859>, diakses 12 Agustus 2022, Pukul 22.37 WIB

2. Pendekatan Penelitian

Pada penelitian ini akan digunakan pendekatan kasus serta pendekatan perundang-undangan. Pengertian pendekatan undang-undangan menurut Peter Mahmud Marzuki adalah, “Pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang regulasi yang bersangkutan paut dengan permasalahan yang sedang ditangani. Pendekatan Perundang-undangan merupakan pendekatan dengan menggunakan legilasi dan regulasi”.

Pendekatan kasus dalam penelitian normatif ini tujuannya yaitu untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Pendekatan jenis ini biasanya digunakan dalam menangani kasus-kasus yang telah mendapat putusan. Kasus-kasus tersebut bermakna empirik, tetapi dalam suatu penelitian normatif, kasus-kasus tersebut dapat dipelajari untuk memperoleh suatu gambaran terhadap dampak dimensi penormaan dalam suatu aturan hukum pada praktik hukum, serta kemudian menggunakan hasil analisisnya untuk bahan masukan (input) dalam eksplanasi hukum.²⁷

3. Bahan Penelitian Hukum

Pada penelitian ini penulis menggunakan bahan hukum primer serta sekunder yang terdiri atas :

a. Bahan Hukum Primer

²⁷ *Ibid.*, hlm. 321.

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah peraturan-peraturan yang berkaitan dengan penelitian, antara lain :

1. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
3. Undang–Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
4. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder ini yaitu yang menjelaskan mengenai bahan yang ada dari bahan hukum primer²⁸, antara lain :

1. Pendapat dari para ahli hukum;
2. Buku-buku yang berkaitan;
3. Karya ilmiah;
4. Makalah;
5. Jurnal hukum; dan
6. Penjelasan mengenai peraturan perundang-undangan yang digunakan sebagai bahan hukum primer.

²⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1996), hlm. 52.

Bahan hukum sekunder ini merupakan bahan hukum yang memperkuat bahan hukum primer sehingga dapat dianalisa serta dilakukan pemahaman yang lebih dalam.²⁹

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum dikatakan sebagai bahan hukum tersier ini adalah bahan hukum yang dapat menunjang atau memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu ensiklopedia, kamus, kamus ilmu hukum.

Bahan hukum tersier ini mendukung bahan hukum primer dan sekunder dengan memberikan pemahaman dan pengertian atas bahan hukum lain yang digunakan sebagai pelengkap informasi.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan studi kepustakaan serta wawancara. Teknik pengumpulan data ini dengan cara mengkaji, menganalisis baik itu dari buku, literatur, peraturan perundang-undangan terkait, makalah, dokumen dan lain-lain yang berhubungan dengan masalah dalam penelitian ini. Wawancara dilakukan oleh penulis dengan narasumber yang terkait dengan judul penelitian.

²⁹ Soerjono Suekanto dan Sri Mamudi, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 23.

5. Analisa Bahan Hukum

Jika peneliti sudah mendapatkan hasil dari penelitian yang dilakukan, maka selanjutnya langkah peneliti akan melakukan pemecahan masalah dengan menggunakan analisis kualitatif.

Pengertian penelitian kualitatif sendiri adalah jenis penelitian yang temuan-temuannya tidak diperoleh melalui prosedur statistik atau bentuk hitungan lainnya³⁰. Dalam penelitian kualitatif, metode yang biasanya dimanfaatkan adalah wawancara, pengamatan, dan pemanfaatan dokumen.³¹

6. Metode Penarikan Kesimpulan

Untuk melakukan penarikan kesimpulan terdapat dua metode yang dapat digunakan yaitu metode induktif dan metode deduktif. Pada penelitian ini penulis menggunakan metode berpikir deduktif sebagai teknik penarikan kesimpulan. Penarikan kesimpulan yang menggunakan metode berpikir deduktif yaitu menarik kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum terhadap permasalahan konkrit yang dihadapi.³²

³⁰ Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif, Teori Dan Praktik*, Bumi Aksara, Jakarta, 2013, hlm. 80.

³¹ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung, 2012, hlm. 5.

³² Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press, Mataram. 2020. hlm. 71.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana Prenada Media Group: Jakarta.
- Adryan, 2019, *Hukum dan kebijakan publik*, Medan: Pustaka Prima.
- Asri Wijayanti, 2010, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Algra, N.E., dkk, 1983, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andereae Belanda-Indonesia*, Bandung: Bina Cipta.
- Anke Dwi Saputro, 2008, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang, dan di Masa Datang*, Jakarta: Gramedia Pustaka.
- Bambang Sunggono, 2011, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Cst Kansil, 2009, *Kamus istilah Hukum*, Jakarta: Gramedia Pustaka.
- Freddy Haris dan Lenny Helena, 2017, *Notaris Indonesia*, Jakarta: PT Lintas Cetak Djaja.
- Habib Adjie, 2000, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Bandung: Mandar Maju.
- _____, 2019, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)*, Bandung: CV. Mandar Maju.
- H. Salim HS, 2017, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Perkasa.
- Imam Gunawan, 2013, *Metode Penelitian Kualitatif, Teori Dan Praktik*, Jakarta: Bumi Aksara.
- J. Satrio, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, Bandung: Cipta Aditya Bakti.
- Komar Andarsasmita, 1982, *Notaris II*, Bandung: Sumur Bandung.
- Lexy J Moleong, 2012, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.

- Maria Farida, 2007, *Ilmu Perundang-Undangan 2 Proses dan Teknik Pembentukannya*, Yogyakarta : Kanisius.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Muhaimin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press.
- M.Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Ilmu Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rachmad Setiawan, 2005, *Hukum Perwakilan dan Kuasa*, Jakarta: Cet. Ke-1, PT. Tatanusa.
- R. Subekti, 2019, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- _____, 1996, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia Press.
- _____ dan Sri Mamudi, 2003, *Penelitian Hukum normative suatu tinjauan singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- _____, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press.
- Sudikno Mertokusumo, 2009, *Penemuan Hukum*, Yogyakarta: Liberty.
- Sulhan, dkk, 2018, *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Sutarno, 2005, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Bandung: CV Alfabeta.
- Zainudin Ali, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42)

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 113)

C. Jurnal

Ahsanul Rizky Ramadhan, Firman Muntaqo, Iza Rumesten. 2022. Penertiban Tanah Terlantar Dalam Rangka Penatagunaan Dan Pemanfaatan Tanah, *Repertorium: Jurnal Ilmiah Magister Kenotariatan*, Vol. 1, No. 1.

Ana Silviana. 2020. Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemberian Hak Tanggungan, *Diponegoro Private Law Review*, Vol. 7, No. 1.

Dimas Nur. 2018. Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan, *Media Iuris*, Vol. 1, No. 3.

I Ketut Oka Setiawan, lembaga Kuasa dan Kuasa Mutlak, *Jurnal JUDICIAL*, Vol. 3, No. 2, 2008.

I Putu Deny Wiryanta, I Ketut Mertha, I Made Puryatma. 2016. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Di Kota Denpasar, *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, Vol. 1, No. 2.

Kornelius Benuf dan Muhamad Azhar. 2020. Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer. *Jurnal Gema Keadilan*. Vol. 7 Edisi I.

- Laurensius Arliman S. 2018. Peranan Metodologi Penelitian Hukum di dalam Perkembangan Ilmu Hukum di Indonesia, *Soumatara Law Review*, Vol. 1, No. 1.
- Made Indira Sukma Dewi, I Nyoman Putu Budiarta, Putu Ayu Sriasih Wesna. 2021. Efektifitas Penggunaan Batas Waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam Pemberian Kredit Bank pada PT. BPR TAPA, *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 2, No. 2.
- Nina Paputungan. 2016. Kajian Hukum Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Memperoleh Kredit, *Lex Privatum*, Vol. 4, No. 2.
- Nurhayati dan Rizal S. Gueci. 2019. Keberlakuan Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Terhadap Pendaftaran Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Bank Perkreditan Rakyat Di Kota Tangerang Selatan, *Jurnal Surya Kencana Dua : Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*, Vol. 6, No. 1.
- Nuryati, Siti Malikhatun Badriyah, Fifiana Wisnaeni. 2019. Implikasi Habisnya Jangka Waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Bagi Kreditor Untuk Melaksanakan Eksekusi. *Jurnal Notarius*, Vol. 12, No. 1.
- Paulus Tiku Taru Padang, Olivia Maria Dotulong. 2017. Akibat Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Tidak Dilaksanakan Sampai Tenggang Waktu Berakhir. *Jurnal Hukum "Pemberdayaan Hukum"*, Vol. 7, No. 1.
- Shinta Andriyani. 2015. Kajian Yuridis Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan menurut Uu No 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, *Jurnal Hukum Jatiswara*, Vol. 30, No. 2.
- Surya Harinata, Akibat Hukum Lewatnya Batas Waktu Kewajiban Mendaftarkan APHT Oleh PPAT. 2014. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya*, Vol. 3 No. 2.

D. Internet

- Alwesius Ola, SKMHT : Problem Yang (Tak Boleh) Dipelihara, diakses melalui,
http://medianotaris.com/skmht_problem_yang_tak_boleh_dipelihara_berita302.html, diakses 11 Desember, Pukul 08.35 WIB.

- Kiki Faqiha, Surat Kuasa: Pengertian, Ciri-Ciri, Jenis, dan Contohnya, 7 April 2021, <https://www.detik.com/edu/detikpedia/d-5523325/surat-kuasa-pengertian-ciri-ciri-jenis-dan-contohnya>, diakses 10 Februari 2023, Pukul 20.17 WIB.
- Letezia Tobing, Jika Debitur Pailit dan Hak Tanggungan Belum Didaftarkan, diakses melalui <https://www.hukumonline.com/klinik/a/jika-debitur-pailit-dan-hak-tanggung-an-belum-didaftarkan-lt53e574df5577c>, diakses 12 Desember 2022, Pukul 13. 38 WIB.
- Maksud Surat Kuasa Umum, Khusus, Istimewa & Perantara menurut Hukum Acara Perdata, diakses melalui Izinesia.id, <https://izinesia.id/maksud-surat-kuasa-umum-khusus-istimewa-perantara-menurut-hukum-acara-perdata/#:~:text=Kuasa%20umum%20diatur%20dalam%20Pasal,pemberi%20kuasa%20atas%20harta%20kekayaannya>, diakses 10 Desember 2022, Pukul 14.23 WIB.
- Muhammad Fajar Utama, Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu, 29 Maret 2018, <https://hukumproperti.com/penetapan-batas-waktu-penggunaan-surat-kuasa-membebankan-hak-tanggung-an-untuk-menjamin-pelunasan-kredit-tertentu/>, diakses 10 Desember 2022 Pukul 22:12 WIB.
- Referensi penting Hukum dan Politik, Memahami Hak Tanggungan, diakses melalui, <https://www.gresnews.com/berita/tips/91159-memahami-hak-tanggung-an/>, diakses 9 Agustus 2022, Pukul 09:45 WIB.
- Surat (Def.29). dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online. <https://kbbi.web.id/surat>, diakses 9 Desember 2022 Pukul 21.30 WIB.
- Willa Wahyuni, Dasar Hukum Surat Kuasa, <https://www.hukumonline.com/berita/a/dasar-hukum-surat-kuasa-lt62ce97ed15d5d> diakses 4 Januari 2023 Pukul 18.33 WIB.