

ABSTRAK
IMPLEMENTASI MASA KADALUARSA SURAT KUASA
MEMBEBAK HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DAN AKIBAT
HUKUMNYA BAGI KREDITOR (STUDI KASUS PADA SWAMITRA
BERKAH BERSAMA JAKARTA)

Masa kadaluarsa surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) dan akibat hukumnya bagi kreditor. Pada dasarnya pemberian hak tanggungan ini wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum untuk membebaskan hak tanggungan atas objek yang dijadikan jaminan. Berdasarkan pasal 15 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan “Surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, dengan adanya ketentuan ini maka seorang notaris diberi wewenang oleh undang-undang untuk membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Sebagai permasalahan dalam Tesis ini: (1) Bagaimanakah ketentuan penetapan batas waktu kadaluarsa penggunaan SKMHT pada Kasus Swamitra Berkah Bersama Jakarta Selatan? (2) Bagaimanakah akibat hukum bagi kreditor terhadap kadaluarsanya SKMHT pada kasus Swamitra Berkah Bersama Jakarta Selatan?

Untuk menjawab perumusan masalah tersebut dilakukan penelitian yakni di Koperasi Simpan Pinjam SWAMITRA BERKAH BERSAMA Jakarta. Untuk mendukung penelitian ini digunakan kajian perjanjian kredit. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *Yuridis Empiris*.

Hasil penelitian ini adalah: (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menentukan adanya ketentuan jangka waktu SKMHT terhadap kredit-kredit tertentu, dapat dipahami bahwa ketentuan batas waktu yang di atur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 4 Tahun 1996 merupakan suatu kebijakan pemerintah untuk menciptakan keadilan dan kemanfaatan bagi masyarakat ekonomi lemah, karena debitor tidak memenuhi persyaratan yang dipenuhi untuk APHT hal ini disebabkan kredit pemilikan rumah, debitor hanya memiliki akta jual beli dan belum ada sertipikat. (2) Pembatasan jangka waktu berlakunya SKMHT, maka si penerima kuasa (kreditor) tidak bisa berpegang pada kuasa itu saja, tetapi terpaksa harus dalam jangka waktu berlakunya kuasa tersebut, atas nama pemberi kuasa melaksanakan Akta Pemberian Hak **Tanggungan**.

Kata Kunci : *Masa Kadaluarsa, SKMHT, Akibat Hukum Bagi Kreditor*

ABSTRACT

IMPLEMENTATION EXPIRATION POWER OF ATTORNEY MAKE
HYPOTHEEK RIGHTS (SKMHT) AND LEGAL DUE TO CREDITORS (CASE
STUDY ON JOINT SWAMITRA BERKAH JAKARTA)

Expiration of a power of attorney to charge encumbrance (SKMHT) and the legal consequences for creditors. Basically the granting of these dependents shall be attended and carried out by the giver encumbrance as the competent authority to take legal actions to impose a security interest in the object as collateral. According to article 15 paragraph (1) of the Act Encumbrance "Letter of authority to make the right tanggungan (SKMHT) shall be made by notarial deed or deed of PPAT, with this provision, a notary public is authorized by law to make a Power of Attorney Imposing Mortgage (SKMHT).

As the problems in this thesis: (1) How is the provision of an expiration date expired at the Case Swamitra SKMHT use Shared Blessings South Jakarta? (2) What legal consequences for creditors against kadarluarsanya SKMHT in case Swamitra Shared Blessings South Jakarta?

To answer the problem formulation of the research conducted at Credit Unions Swamitra BERKAH JOINT Jakarta. To support this research study used a credit agreement. The research method used in this study is empirical juridical approach.

The results of this study are: (1) Act Mortgage decisive period SKMHT their provisions against certain credits, it is understood that the provisions deadline set in the Regulation of the State Minister of Agrarian / Head of BPN No. 4 In 1996 a government policy to create justice and economic benefits to society is weak, because the debtor does not meet the requirements fulfilled for APHT this is due to mortgages, borrowers only have the deed of sale and no certificate. (2) Limitation period of validity SKMHT, then the endorsee (creditor) can not hold on to that power, but was forced to the period of validity of the authorization, on behalf of the authorizing implement Granting Mortgage Deed.

Keywords: *Expiration Period, SKMHT, Effects For Creditors*