

**ANALISIS YURIDIS PEMBUATAN AKTA PEMBERIAN HAK
TANGGUNGAN BERDASARKAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN
HAK TANGGUNGAN
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR. 8/Pdt.G/2022/PN Dps)**

Oleh :

ARYO TAMBA

173112330050236



**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NASIONAL**

2023

**JURIDICAL ANALYSIS OF THE MAKING OF DEED OF GRANTING
MORTGAGE RIGHT BASED ON POWER OF ATTORNEY TO
ENFORCE MORTGAGE RIGHTS
(CASE STUDY OF DECISION NUMBER. 8/Pdt. G/2022/PN Dps)**

**ARYO TAMBA
173112330050236**

**This Thesis Was Submitted As One Of The Requirements For Obtaining
A Law Degree**



**DEGREE PROGRAM
LEGAL SCIENCE STUDY PROGRAM
FACULTY OF LAW
UNIVERSITAS NASIONAL
2023
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI**

TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI

Skripsi : ANALISIS YURIDIS PEMBUATAN AKTA PEMBERIAN HAK
TANGGUNGAN BERDASARKAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN
HAK TANGGUNGAN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR .
8/Pdt.G/2022/PN Dps)

Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan tim penguji pada tanggal 03 Maret 2023
dinyatakan lulus dengan nilai A dan predikat sangat memuaskan

Jakarta 08 Maret 2023



Mengetahui ,

Dekan

Pembimbing

(Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H.,MS)

(Devarita, S.H., Sp. 1.,M.H.)

Tim Penguji

Ketua

Anggota

Anggota

(Drs.H.A. Taufiqurrahman, S.H., Sp. N)

(Aziz Rahimy, S.H., M.H.)

(Devarita, S.H., Sp. 1.,M.H.)

TANDA PERSETUJUAN PERBAIKAN SKRIPSI

Nama : Aryo Tamba
Nomor Induk Mahasiswa : 173112330050236
Jurusan / Program Studi : Hukum / Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Tanggal Sidang : 03 Maret 2023
Judul Skripsi : ANALISIS YURIDIS TERBITNYA AKTA

PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
BERDASARKAN SURAT KUASA
MEMBEBAKAN HAK TANGGUNGAN (STUDI
KASUS PUTUSAN NOMOR. 8/Pdt.G/2022/PN Dps)

Benar telah diperbaiki berdasarkan petunjuk dari Tim Penguji dalam Sidang Ujian Skripsi pada tanggal 03 Maret 2023, Sebagaimana tertera dalam sidang Skripsi.

Jakarta, 08 Maret 2023

Mengetahui,

Dekan



(Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H.,MS)

Pembingbing



(Devarita, S.H., Sp. 1., M.H)

Tim Penguji

Ketua



(Drs.H.A. Taufiqurrahman, S.H.,Sp.N)

Anggota



(Aziz Rahimy, S.H., M.H.)

Anggota



(Devarita, S.H., Sp. 1., M.H)



SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Aryo Tamba
Tempat & Tanggal Lahir : Haranggasan, 12 Januari 1999
Nomor Pokok : 173112330050236
Program Studi : Hukum
Fakultas : Ilmu Hukum
Universitas : Universitas Nasional
Alamat : Griya Bintara Indah, Blok II, 1 Nomor.64, RT.
012/RW. 012, Bintara, Bekasi Barat, Kota Bekasi
Hp/Telepon : 089637860414

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya buat berjudul :
“Analisis Yuridis Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Berdasarkan
Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor.
8/Pdt.G/2022/Pn Dps,” adalah karya saya sendiri dan belum didistribusikan.
Semua informasi yang saya gunakan dalam proposal ini yang diperoleh melalui
penelitian kepustakaan adalah unik. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa
proposal ini merupakan hasil dari pemalsuan, saya bersedia menerima sanksi
sesuai dengan peraturan dan pedoman yang berlaku. Demikian pernyataan ini
dibuat dengan jujur dan tanpa tekanan dari siapa pun.

Jakarta, 25 Februari 2023



The image shows a handwritten signature in black ink over a yellow meter stamp. The stamp features the Garuda Pancasila emblem and the text '20 METERAL TEMPEL' and 'FAEAKX377637648'.

(Aryo Tamba)



KATA PENGANTAR

Dengan rahmat Tuhan Yang Maha Esa, dan segala puji syukur kepada-Nya atas rahmat dan karunia sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Analisis Yuridis Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor. 8/Pdt.G/2022/Pn Dps,” sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1) pada Program Sarjana (S1) Fakultas Hukum Universitas Nasional. Dalam pembuatan skripsi ini banyak hambatan serta rintangan yang penulis hadapi, Namun pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Untuk itu pada kesempatan ini, penulis pertama mengucapkan termakasih kepada ayah tercinta Galugur Tamba dan Ibunda tercinta Erementina Sinaga, S.Pd yang telah memberikan edukasi sejak dini hingga pada saat ini dan selalu memberikan suport dan dukungan baik materil dan moril dan terimakasih untuk doa terbaik yang selalu diberikan.

1. Dr. Drs. El Amry Bermawi, M.A., selaku Rektor Universitas Nasional.
2. Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., MS. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional.
3. Dr. Mustakim, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional.
4. Masidin, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Nasional.
5. Dr. Afnaini Dr. Afnaini ,S.H.,M.Si., selaku Kepala Jurusan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Nasional.
6. Devarita, S.H., Sp. 1., M.H Selaku dosen pembimbing yang juga merupakan dosen di beberapa mata kuliah pada semester yang lalu, dan

8. Kepada Kakak Ulina dan Lae Ulina yang memberikan segala dukungan
 9. Kepada Abang Pak Gabe dan kakak Gabe yang saya Hormati.
 10. Kepada keponakan yang saya banggakan Ulina dan Gabe yang memberikan saya semangat dan harapan.
 11. Kepada Lae Foreman dan Ito Rachmawati yang selalu memberikan dukungan dan motivasi.
 12. Kepada keluarga besar saya terimakasih atas doa dan dukungan.
 13. Kepada Paktua, Maktua dan Naboru saya yang selalu memberikan suport.
 14. Kepada Sahabat karip saya Vander, Erwin, Job, Donlinton dan Jevandi yang memberikan semangat.
 15. Kepada teman dan sahabat angkatan 2017 terimakasih telah menjadi teman yang terbaik sehingga dalam pengerjaan skripsi ini selalu memberikan motivasi dan dukungan yang terbaik.
 16. Kepada Mantan, Terimakasih sudah memutuskan saya dan Menjadi Motivasi buat saya untuk mengerjakan skripsi ini.
 17. Kepada Pariban saya Peronika yang sudah memberikan Motivasi dan doa.
 18. Kepada seluruh Warga Desa Cinta Maju yang sudah memberikan doa.
- Dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari bahwa Skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, namun pepata mengatakan tak ada gading yang tak retak, yang berarti tidak ada yang sempurna, selain milik Allah Yang Maha Esa, namun penulis membutuhkan kritik dan saran yang membangun supaya dapat disempurnakan skripsi ini. Penulis ucapkan Terimakasih.

Jakarta, 25 Februari 2023



(Aryo Tamba)



ABSTRAK
Program Sarjana Universitas Nasional
Program Studi Ilmu Hukum
Skripsi, 20 Februari 2023

Nama : ARYO TAMBA

Nomor Pokok : 173112330050236

Judul : **Analisis Yuridis Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan)**

Halaman : Halaman Pengantar (8), halaman isi skripsi (82) , Tahun 2023

A. Isi Abstrak : Surat Kuasa Membebaskan hak tanggungan bukan merupakan suatu Akta yang Otomatis dapat membuat si kreditur dengan sendirinya mendapatkan hak didalam sertipikat tersebut seperti halnya Akta Pemberian Hak Tanggungan yang telah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional, dalam kasus yang terjadi pada Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Dps, Pihak Pelawan keberatan dengan diterbitkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 00629/2019 tertanggal 4 Februari 2019 namun tanpa persetujuan dari pihak Pelawan, namun perlu digarisbawahi, bahwa perikatan yang terjadi antara pihak Pelawan dengan Termohon adalah sah dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan mengingat adanya kewenangan hukum yang lebih tinggi untuk melakukan Pemberian Hak Tanggungan tanpa adanya keterangan dari pihak yang berhutang bukanlah suatu hal yang dapat diperintahkan untuk dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum, Mengingat setiap akta yang muncul dari komitmen yang dibuat oleh para pengumpul adalah substansial dan membatasi, sehingga harus diatasi dan apa saja tahapan-tahapan dalam pembuatan Hak Tanggungan dan bagaimana pemeriksaan pemikiran majelis hakim terhadap pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam Putusan nomor 8/Pdt.G/2022/PN Dps, dalam pertimbangannya kreditur telah menempuh proses yang benar berdasarkan, yaitu membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, kemudian mendaftarkan Hak Tanggungan sehingga menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan. Dalam penulisan skripsi ini dilakukan dengan metode Yuridis Normatif, dengan mendapatkan data dari Ptusan Pengadilan dan tinjauan berdasarkan undang-undang.

- B. Kata Kunci : *Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Jaminan Hak Tanggungan, Pendaftaran Hak Tanggungan*
- C. Daftar pustaka : 21 buku, 4 Peraturan Perundang Undangan, 6 jurnal, 4 website, dari tahun pembuatan buku 1994-2023
- D. Dosen pembimbing : Devarita, S.H., Sp. 1., M.H

ABSTRAK
The Nasional University Undergraduate
Course Of Law Science Thesis
20 February 2023

Name : ARYO TAMBA
Registration Number : 173112330050236
Title : **Juridical Analysis of the Making of Deed of Granting Mortgage Rights Based on Power of Attorney to Enforce Mortgage Rights**
Number of pages : Introduction page (8),thesis content page pages

A. Abstract Contents: An Overarching legal authority to Force a Home loan isn't a deed that can consequently make the bank naturally get privileges in the endorsement along with a Deed of Award of Home loan that has been enrolled at the Public Land Organization, for the situation that happened in Choice Number 8/Pdt. G/2022/PN Dps, the Offended party protested the issuance of an Endorsement of Home loan based on enlistment of Home loan Number 00629/2019 dated February 4, 2019 yet without the assent of the offended party, yet it should be underlined, that the commitment that happened between the Offended party and the Litigant was legitimate and the making of a Deed of Award of Home loan in view of a Legal authority to Uphold Home loan without the information on the borrower isn't something that can be sorted as invalid and void, In light of the fact that each deed emerging from an understanding made by the gatherings is substantial and restricting, it is important to address and what are the phases of making a Home loan Deed and how to examine the appointed authority's thought of the making of a Deed of Conceding Home loan Freedoms in light of an Overarching legal authority to Implement Home loan Privileges in Choice Number 8/Pdt. G/2022/PN Dps, in its thought the loan boss has taken the right cycle in light of, specifically making a Deed of Conceding Home loan Privileges in view of a Legal authority to Force Home loan Freedoms, then, at that point, enrolling the Home loan Freedoms to give a Home loan Freedoms Endorsement. This proposition is composed utilizing the Regulating Juridical strategy, by getting information from Court choices and audits in view of the law..

B. Key Words : *Legal authority to Burden Home loan Privileges,*

C. Bibliography : 21 book, 4 legislation, 6 journal, 4 website from the year of book creation 1994-2023

D. Lecturer : DR. Diah Ratu Sari, S.H., MH

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
TANDA PERSETUJUAN REVISI SKRIPSI.....	ii
TANDA PENGESAHAN NILAI	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT	vi
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	12
D. Kerangka Teoritis Dan Kerangka Konseptual	13
E. Metode Penelitian.....	17
1. Sifat Penelitian	17
2. Pendekatan Masalah.....	17
3. Sumber Bahan Hukum	18
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	19
5. Analisis dan Pengolahan Bahan Hukum	19
F. Sistematika Penulisan.....	20
BAB II. TINJAUAN UMUM PEMBERIAN KREDIT DAN PENDAFTARAN HAK TANGUNGAN	21
A. Pengertian Kredit	21
B. Jaminan	27
C. Pendaftaran Hak Tangungan	30
D. Tugas Dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tangungan Dan Akta Pemberian Hak Tangungan	35
BAB III. FAKTA HUKUM PEMBUATAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGUNGAN DALAM PUTUSAN NOMOR. 8/Pdt.G/2022/PN Dps	50
A. Kasus Posisi	50
B. Gugatan dan Jawaban.....	52
C. Pertimbangan Hakim.....	62
D. Putusan Hakim	67

BAB IV. ANALISIS YURIDIS PEMBUATAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN DALAM PUTUSAN NO. 8/Pdt.G/2022/PN Dps.....79

- A. Tahapan Pendaftaran Hak Tanggungan Yang Pada Awalnya Berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan 79
- B. Pertimbangan Hakim Pertimbangan Hakim Terhadap Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Dps..... 84

BAB V. PENUTUP 87

- A. Kesimpulan 87
- B. Saran..... 88

DAFTAR PUSTAKA 90

- A. Buku-buku..... 90
- B. Peraturan perundang-undangan..... 92
- C. Jurnal 92
- D. Website/situs 90



Tabel 191



LAMPIRAN

1. **Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas tentang penetapan Dosen Pembimbing Skripsi Mahasiswa;**
2. **Berita Acara Sidang Komperhensif Skripsi**
3. **Rancangan Undang-Undang tentang Perampasan Aset Tekait Dengan Tindak Pidana**
4. **Turnitin**

