

**LEGAL MEMORANDUM MENGENAI KEKUATAN HUKUM AKTA
PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN YANG DIBUAT BERDASARKAN
KUASA UNTUK MEMASANG HIPOTIK YANG DIMUAT DALAM
PERJANJIAN PENGAKUAN UTANG DENGAN JAMINAN DIKAITKAN
DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK
TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG
BERKAITAN DENGAN TANAH DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI
PEMBELI YANG BERIKTIKAD BAIK DALAM LELANG OBJEK HAK
TANGGUNGAN**

Abstrak

Pembebanan Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang dituangkan dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Menurut Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Surat Kuasa Membebaskan Hipotik yang ada pada saat diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dapat digunakan sebagai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan selambat-lambatnya dalam waktu 6 bulan sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yaitu tanggal 9 Oktober 1996. Dalam kenyataannya di masyarakat terdapat Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat berdasarkan kuasa untuk memasang hipotik setelah tanggal 9 Oktober 1996.

Legal Memorandum ini memaparkan Kasus Posisi dan Permasalahan Hukum, Pemeriksaan Dokumen, Tinjauan Teoritik, Kesimpulan dan Rekomendasi. Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat berdasarkan kuasa untuk memasang hipotik setelah tanggal 9 Oktober 1996 batal demi hukum (*null and void*) dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Namun pembeli yang beriktikad baik dalam lelang objek Hak Tanggungan yang dilakukan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut. Memperoleh perlindungan hukum.

Sehubungan dengan hal tersebut maka debitur untuk menjamin pelunasan utangnya harus membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang baru dan sebagai akibat dibatalkannya lelang objek Hak Tanggungan tersebut harus memperoleh penggantian kerugian.

Kata kunci: Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan kuasa untuk memasang hipotik, batal demi hukum, perlindungan hukum, pembeli yang beriktikad baik.

LEGAL MEMORANDUM ON THE LEGAL STRENGTH OF DEED OF GRANTING OF SECURITY RIGHTS BASED ON THE ATTORNEY TO INSTALL MORTGAGES CONTAINED IN A DEBT ACKNOWLEDGMENT AGREEMENT WITH COLLATERAL LINKED TO LAW NUMBER 4 OF 1996 CONCERNING SECURITY RIGHTS TO LAND ALONG WITH OBJECTS RELATED TO LAND AND LEGAL PROTECTION FOR BUYERS WITH GOOD FAITH ON THE AUCTION OF SECURITY RIGHTS' OBJECTS

ABSTRACT

Encumbrance of Security Rights can be done through granting authorization imposes Security Rights as outlined in the Power of Attorney Imposing Security Rights. According to Article 24 paragraph (1) of Law Number 4 of 1996 concerning Security Rights to Land along with Objects Related to Land, the Power of Attorney Imposes Security Rights that existed at the enactment of Law Number 4 of 1996 concerning Security Rights along with Land Objects Related to Land can be used as a Power of Attorney Imposing Security Rights no later than 6 months from the enactment of Law Number 4 of 1996 concerning Security Rights to Land along with Land Related Objects on October 9, 1996. In reality, there is a Deed of Granting of Security Rights which is made based on the power to install mortgages after October 9, 1996 in the community.

This Legal Memorandum presents Case Positions and legal issues, document examinations, theoretical reviews, conclusions and recommendations. Deed of Granting of Security Rights based on the attorney to install mortgages after October 9, 1996 will be null and void and has no legal force. However, the buyer with good faith in the auction of the Security Rights object conducted based on the Deed of Granting of Security Rights has legal protection.

In connection with that, the debtor to guarantee the repayment of the debt must make a new Power of Attorney Imposing Security Rights and as a result of the cancellation of the object auction for the Security Rights must obtain compensation.

Keywords: Deed of Granting of Security Rights based on attorney to install mortgages, null and void, legal protection, buyers with good faith.

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vii
ABSTRAK	ix
BAB I KASUS POSISI DAN PERMASALAHAN HUKUM	1
A. Kasus Posisi	1
B. Permasalahan Hukum	5
BAB II PEMERIKSAAN DOKUMEN	7
A. Pemeriksaan Hukum	7
BAB III TINJAUAN TEORITIK	22
A. Sumber Hukum	22
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	27
1. Pengertian perjanjian	27
2. Jenis-jenis Perjanjian	29
3. Asas-asas Hukum Perjanjian	30
4. Syarat-syarat Perjanjian	34
C. PERJANJIAN PINJAM MEMINJAM	35
D. Hak Tanggungan sebagai Jaminan Hak atas Tanah	37
1. Pengertian Jaminan	40
2. Akta Pemberian Hak Tanggungan	43
3. Eksekusi Hak Tanggungan	46
4. Lelang Objek Hak Tanggungan	47
E. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli yang Beriktikad Baik	48
BAB IV PENDAPAT HUKUM	50
BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	57

A. KESIMPULAN	57
B. REKOMENDASI	58
DAFTAR PUSTAKA	60
LAMPIRAN	

