

**AKIBAT HUKUM KETERLAMBATAN MENINDAKLANJUTI
SURAT KUSA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)
MENJADI AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)**

TESIS

*Diajukan guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn
Dalam Bidang Ilmu Kenotariatan)*

Oleh :

MUHAMMAD YUSUF

NPM : 1520020002



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2018**

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik magister, baik Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini merupakan murni dari gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri dengan tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dan bimbingan dari Tim Pembimbing dan Tim Penguji.
3. Dalam karya tulis Tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan Daftar Pustaka.
4. Pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi.

Medan, 03 April 2018

Yang membuat pernyataan

MUHAMMAD YUSUF
NPM: 1520020002

ABSTRAK

AKIBAT HUKUM KETERLAMBATAN MENINDAKLANJUTI SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) MENJADI AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)

MUHAMMAD YUSUF
NPM: 1520020002

Berkaitan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), selanjutnya ketentuan pasal 15 ayat (3) menyatakan bahwa "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan" dan ketentuan ayat (4) yang menyatakan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan". Apabila dalam jangka waktu tersebut tidak dipenuhi, maka SKMHT menjadi "batal demi hukum" (Pasal 15 ayat (6) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah). Keadaan yang demikian tentu saja akan menjadi kompleks apabila debitur ternyata wanprestasi di kemudian hari dan harus dilakukan eksekusi atas jaminan kredit tersebut.

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis yang mengarah pada penelitian hukum normatif, dengan pendekatan penelitian terhadap perbandingan hukum. Alat pengumpul data diperoleh dari data sekunder yaitu dengan dengan cara studi pustaka (*library research*). Data yang diperoleh kemudian dianalisis dengan menggunakan analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa pengaturan hukum tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) terdapat dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit tertentu. Akibat hukum keterlambatan menindaklanjuti Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah untuk SKMHT dengan batas waktu yang telah ditentukan, apabila dalam masa tenggang waktu tersebut APHT tidak segera dibuatkan, maka SKMHT yang telah dibuat akan batal demi hukum. Sedangkan untuk SKMHT yang tidak mengenal batas waktu tidak akan batal demi hukum dikarenakan SKMHT berlaku sampai berakhirnya perjanjian pokok. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi menurut Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri yang tertuang dalam bentuk tertulis, yaitu baik berupa akta di bawah tangan maupun akta otentik

Kata kunci: akibat, hukum, keterlambatan, menindaklanjuti, SKMHT, APHT

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kita panjatkan akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul: **“AKIBAT HUKUM KETERLAMBATAN MENINDAKLANJUTIN SURAT KUASA MEMBEBANKAN TANGGUNGAN (SKMHT) MENJADI AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGN (APHT)**

Penulis menyadari bahwa pemikiran dan pembahasan dalam tesis ini tidak terlepas dari dorongan, arahan, dan bimbingan dari yang terhormat **Prof.Dr.H.Ediwarman,S.H.,M.hum** sebagai Pembimbing I dan **Dr.H.Muhammad Arifin,S.H.,M.hum** sebagai Pembimbing II, oleh sebab itu Penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Tim Pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktu dan memberi kesempatan kepada Penulis untuk berkonsultasi di tengah aktifitas dan kesibukannya.

Penulis juga menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

1. Bapak Dr. Agussani, MAP, selaku Rektor pada Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, beserta para Wakil Rektor di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Bapak Dr.Syaiful Bahri,selaku direktur pada pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Dr.Adi Mansar,SH.,M.hum.Selaku ketua prodi Kenotariatan Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara.

4. Bapak Muhammad Syukran,SH.,M.kn selaku sekretaris prodi Kenotariatan Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara.
5. Kepada bapak saya alm H.Rustam Hasibuan dan ibu saya Hj.Nurhayani yang telah memberikan motivasi ,yang tidak pernah lelah mendukung selama pendidikan saya dari awal sehingga penulis bisa menyelesaikan tesis ini
6. Adik saya Muhammad Usman dan dr.Sadar Rohana br Manik yang telah memotivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini
7. Seluruh dosen dan staf Program Pasca Sarjana Kenotariatan yang telah memberi arahan dan bimbingan selama ini
8. Kepada semua pihak yang telah membantu yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Dengan ketebatasan pengalaman,ilmu maupun pustaka yang ditinjau,penulis menyadari bahwa tesis ini masih banyak kekurangan.Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran agar tesis ini lebih sempurna serta sebagai masukan bagi penulis untuk dimasa akan datang.

Akhir kata penulis berharap tesis ini memberikan manfaat bagi kita semua.

Medan,03 April 2018

Penulis

MUHAMMAD YUSUF

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian	10
E. Keaslian Penelitian	10
F. Kerangka Teori dan Konsep	12
1. Kerangka teori	12
2. Kerangka konsep	21
G. Metode Penelitian.....	28
1. Spesifikasi penelitian.....	28
2. Jenis penelitian.....	29
3. Lokasi penelitian	30
4. Alat pengumpul data	30
5. Prosedur pengambilan dan pengumpulan data.....	32
6. Analisis data	32

BAB II	KEKUATAN HUKUM SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) SEBAGAI DASAR PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT	34
	A. Pengaturan Hukum tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)	34
	B. Dasar Hukum Pembuatan SKMHT Sebagai Dasar Pembebanan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit	41
	C. Kekuatan Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Sebagai Dasar Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit	50
BAB III	AKIBAT HUKUM KETERLAMBATAN MENINDAKLANJUTI SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) MENJADI AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN (APHT)	73
	A. Akibat Hukum Keterlambatan Menindaklanjuti Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Menjadi Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT)	73
	B. Tanggung Gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Kelalaian Menindaklanjuti Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Menjadi Akta Pembebanan Hak Tanggungan	86
BAB IV	PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG TERLAMBAT DITINDAKLANJUTI DARI SKMHT MENJADI APHT	98

A. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungans Yang Terlambat Ditindaklanjuti Dari SKMHT Menjadi APHT	98
1. Perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungans	99
2. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungans Yang Terlambat Ditindaklanjuti Dari SKMHT Menjadi APHT	119
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	132
A. Kesimpulan.....	132
B. Saran.....	133
DAFTAR PUSTAKA.....	135

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah negara yang populasi manusianya berkembang sangat pesat. Pertumbuhan jumlah penduduk yang meningkat tajam pada setiap tahun akan menimbulkan berbagai macam problema. Salah satunya adalah untuk dapat bertahan hidup manusia harus mempunyai kemampuan dalam bidang ekonomi. Dalam mengembangkan suatu usaha tentunya akan membutuhkan sejumlah dana atau modal. Dengan tersedianya modal maka manusia akan berbuat semaksimal mungkin dan mengerahkan semua kemampuannya untuk mendapatkan keuntungan yang berlipat ganda.¹

Sebagai bagian dan pembangunan nasional, pembangunan ekonomi merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, untuk memelihara agar pembangunan tersebut tetap dapat dilaksanakan secara berkesinambungan baik oleh perorangan maupun badan hukum, maka diperlukan dana pembiayaan yang tidak sedikit.² Dana tersebut salah satunya diperoleh dalam kegiatan kredit yang dialokasikan melalui dunia perbankan.³

Masyarakat adalah pelaku utama pembangunan dan pemerintah berkewajiban untuk mengarahkan, membimbing serta menciptakan suasana

¹Sutan Remy Sjahdeini. 1999. *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*. Cet. 1, Bandung: Alumni, halaman 1.

²Kadek Adi Surya, Ketut Abdiasa, I Dewa Nyoman Gde Nurcana, "Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Sebagai Obyek Jaminan", dalam *Majalah Ilmiah Untab*, Vol. 13 No. 2 September 2016, halaman 160.

³Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit*, halaman 5.

yang menunjang. Dalam rangka melaksanakan pembangunan nasional, khususnya di bidang ekonomi yang pelakunya meliputi semua unsure kehidupan ekonomi baik pemerintah maupun swasta, badan hukum maupun perseorangan, pembiayaan merupakan sarana yang mutlak diperlukan. Pada tahap pembangunan ini peranan utama pemerintah dalam pembiayaan pembangunan secara bertahap diambil alih oleh masyarakat.

Dalam dunia usaha permasalahan yang paling sering muncul yaitu mengenai pengusaha-pengusaha yang berkeinginan untuk dapat mengembangkan usahanya namun terkendala dengan modal yang kecil. Pada umumnya pengusaha banyak yang tidak mampu untuk memenuhi sendiri seluruh modal yang diperlukan dalam kegiatan usahanya. Untuk mencukupi ketersediaan modal tersebut para pengusaha membutuhkan pihak lain yakni lembaga Perbankan atau lembaga pembiayaan untuk memberikan pinjaman modal tersebut melalui mekanisme perjanjian kredit. Pada saat bank melakukan perjanjian kredit dengan pihak debitur, sudah seharusnya pihak bank perlu mendapat jaminan atas pembayaran piutangnya, yaitu dengan cara mensyaratkan penyerahan benda oleh nasabah debitur kepada bank.⁴

Kredit yang diberikan oleh bank didasarkan atas kepercayaan sehingga dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada nasabah. Setelah kredit diberikan bank perlu melakukan pemantauan terhadap penggunaan kredit, serta kemampuan dan kepatuhan debitur dalam memenuhi kewajibannya sesuai Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas yang paling penting yaitu bahwa bank

⁴Samia Alwi Assery, Suhariningsih, M. Hamidi Masykur, "Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Melebihi Batas Waktu Pendaftaran (Studi Di Kantor BPN Malang)", melalui www.unibraw.ac.id, diakses tanggal 1 Oktober 2017.

dalam menyalurkan dana untuk kredit harus didasarkan kepada adanya suatu jaminan. Sedangkan jaminan⁵ itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima.⁶

Suatu jaminan dapat dibedakan ke dalam jaminan kebendaan dan jaminan non kebendaan. Jaminan kebendaan adalah jaminan yang mempunyai hubungan langsung dengan benda tertentu, selalu mengikuti benda itu kemanapun benda tersebut beralih atau dialihkan, dapat dialihkan dan dapat dipertahankan terhadap siapapun. Misalnya gadai, hipotik, hak tanggungan atas tanah, dan sebagainya. Sementara itu, yang dimaksud dengan jaminan perorangan adalah jaminan yang hanya mempunyai hubungan langsung dengan pihak pemberi jaminan, bukan terhadap benda tertentu. Jaminan perorangan ini hanya dapat diperhatikan terhadap orang-orang tertentu, yang bahwa nantinya lewat jaminan ini seorang kreditur dapat mengambil harta si debitur yang cidera janji lewat atau tanpa pranata hukum yang disebut 'sita jaminan', karena bagaimanapun yang terikat sebagai jaminan disini bukanlah barang-barangnya tetapi orangnya.

Dalam praktik terlihat, bahwa sebagian besar benda yang menjadi objek jaminan adalah tanah. Hal ini dikarenakan tanah mempunyai nilai ekonomi yang senantiasa meningkat, mudah dijual, memiliki tanda bukti hak, sulit untuk

⁵Menurut Hartono Hadisoeparto berpendapat bahwa jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan. Sedangkan yang dimaksud jaminan dalam pemberian kredit menurut pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, yaitu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Lihat Salim HS. 2012. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, halaman 22.

⁶*Ibid*, halaman 95.

digelapkan dan jika dibebani dengan hak tanggungan, memberikan kedudukan yang istimewa kepada kreditur.⁷

Mengingat pentingnya kedudukan serta peranan dana perkreditan dalam penyediaan dana bagi proses pembangunan, maka sudah semestinya pihak-pihak yang terkait dengan lembaga jaminan tersebut mendapat perlindungan dan memberikan jaminan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Sebagaimana diketahui, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah yang menjadi dasar hukum untuk jaminan kredit dilembaga keuangan, benda-benda yang dapat dijadikan jaminan tentunya adalah benda-benda yang memiliki nilai ekonomis, baik benda bergerak ataupun benda tidak bergerak yang dapat menjadi jaminan pelunasan hutang secara utuh, salah satu benda jaminan tersebut adalah tanah melalui haknya. Jadi pada prinsipnya obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah yang memenuhi persyaratan yaitu wajib didaftarkan untuk memenuhi syarat publisitas dan dapat dipindah tangankan.

Dengan demikian, terhadap tanah yang menjadi objek jaminan atau agunan yang diserahkan oleh debiturnya, harus dilakukan pengikatan atau pembebanan hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT adalah seorang pejabat umum yang bertanggung jawab untuk membuat surat keterangan tertulis yang dimaksudkan sebagai bukti dari perbuatan-perbuatan hukum yang telah dilakukan.⁸

Pada hakikatnya, Hak Tanggungan merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang piutang. Dengan

⁷Efendy Perangin. 1991. *Praktik Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta: PT Rajawali Pers, 1991, halaman ix.

⁸Irma Devita Purnamasari. 2011. *Kiat-Kiat Cerdas dan Bijak Memahami Hukum Jaminan Perbankan*, Jakarta: Kaifa, halaman 3.

demikian maka keberadaan, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan tergantung pada utang yang dijamin pelunasannya tersebut. Pembebanan hak tanggungan yang dilakukan harus memenuhi dua tahap kegiatan, yakni tahap memberikan Hak Tanggungan oleh PPAT (yang memuat substansi yang bersifat wajib dan janji-janji yang bersifat fakultatif) yang didahului dengan perjanjian pokok, yakni perjanjian utang piutang, dan tahap pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan yang menandakan saat lahirnya Hak Tanggungan.⁹

Pemberian Hak Tanggungan itu didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Berkaitan dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), selanjutnya ketentuan pasal 15 ayat (3) menyatakan bahwa “Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan” dan ketentuan ayat (4) yang menyatakan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan”, ketentuan pasal 15 ayat (3) dan (4) Undang-Undang Hak Tanggungan secara jelas dan tegas memerintahkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) harus diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan untuk obyek jaminan berupa tanah

⁹Samia Alwi Assery, Suhariningsih, M. Hamidi Masykur, “Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Melebihi Batas Waktu Pendaftaran (Studi Di Kantor BPN Malang)” , melalui www.unibraw.ac.id, diakses tanggal 1 Oktober 2017.

yang sudah bersertifikat dan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan untuk obyek jaminan berupa tanah yang belum bersertifikat.¹⁰ Sehingga ada kewajiban PPAT untuk menyelesaikan menjadi APHT sebelum jangka waktu SKMHT tersebut berakhir. Apabila dalam jangka waktu tersebut tidak dipenuhi, maka SKMHT menjadi “batal demi hukum” (Pasal 15 ayat (6) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah).

Jenis-jenis kredit tertentu yang dapat menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai jaminan pelunasan kredit sesuai ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1996 adalah sebagai berikut:

1. Kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil, yang meliputi :
 - a. Kredit kepada Koperasi Unit Desa;
 - b. Kredit Usaha Tani;
 - c. Kredit kepada Koperasi Primer untuk Anggotanya.
2. Kredit Pemilikan Rumah yang diadakan untuk pengadaan perumahan, yaitu :
 - a. Kredit yang diberikan untuk membiayai pemilikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi);
 - b. Kredit yang diberikan untuk pemilikan Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m² (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 72 m²

¹⁰Enjang Teguh Brawijaya, I Gst Ayu Agung Ariani, “Kewajiban Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Segera Setelah Ditetapkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)” dalam <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/11899>, diakses tanggal 10 Oktober 2017.

(tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya;

- c. Kredit yang diberikan untuk perbaikan/pemugaran rumah sebagaimana dimaksud huruf a dan b;
3. Kredit produktif lain yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafond kredit tidak melebihi Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), antara lain :
- a. Kredit Umum Pedesaan (BRI);
 - b. Kredit Kelayakan Usaha (yang disalurkan oleh Bank Pemerintah);

Dengan adanya ketentuan tersebut maka Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk kredit tertentu tidak harus dilakukan peningkatan menjadi APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) dan tetap berlaku sampai berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok kredit. Hal itulah yang membedakan ketentuan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) pada umumnya bahwa jika Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak ditingkatkan menjadi APHT dalam waktu tertentu maka Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi batal demi hukum. Dalam Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Sedangkan dalam Pasal 15 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah diberikan.

Ketentuan-ketentuan yang telah diuraikan diatas memberikan suatu ketentuan bahwa jangka waktu pemberian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atas kredit-kredit tertentu berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan. Dari ketentuan tersebut berarti terdapat kemungkinan bahwa kreditur tidak meneruskan proses yang seharusnya dalam memasang hak tanggungan atas jaminan kredit tertentu yang diberikannya, yaitu membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan kemudian mendaftarkan hak tanggungannya ke Kantor Pertanahan. Tindakan kreditur yang terlambat mendaftarkan atau tidak mendaftarkan hak tanggungan atas jaminan kreditnya tersebut mengakibatkan tidak lahirnya sertifikat hak tanggungan. Hal tersebut tentu saja tidak memberi keamanan bagi kreditur, karena dengan hanya membuat SKMHT saja dan tidak melanjutkan proses yang seharusnya sesuai yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, berarti hak tanggungan belum lahir sehingga kreditur belum memiliki hak *preferent* (hak istimewa bagi penagih sebagai orang yang memiliki piutang atau hak yang didahulukan)¹¹ terhadap jaminan tersebut. Keadaan yang demikian tentu saja akan menjadi kompleks apabila debitur ternyata wanprestasi di kemudian hari dan harus dilakukan eksekusi atas jaminan kredit tersebut.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“AKIBAT HUKUM KETERLAMBATAN MENINDAKLANJUTI SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) MENJADI AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)”**.

¹¹Sudarsono, 2007. *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, halaman 156.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka disusunlah perumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai dasar pembebanan hak tanggungan dalam perjanjian kredit)?
2. Bagaimana akibat hukum keterlambatan menindaklanjuti Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan yang terlambat ditindaklanjuti dari SKMHT menjadi APHT?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam rangka dilakukannya penelitian terhadap ketiga permasalahan dalam proposal tesis ini adalah:

1. Untuk mengkaji kekuatan hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai dasar pembebanan hak tanggungan dalam perjanjian kredit).
2. Untuk mengkaji akibat hukum keterlambatan menindaklanjuti Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
3. Untuk mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang hak tanggungan yang terlambat ditindaklanjuti dari SKMHT menjadi APHT.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian dalam tesis ini memberikan sejumlah manfaat yang berguna baik secara teoritis maupun secara praktis antara lain:

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan memberikan tambahan literatur ilmu pengetahuan di bidang hukum terutama yang menyangkut tentang hak tanggungan.
2. Secara praktis diharapkan penelitian ini dapat bermanfaat bagi berbagai pihak, baik itu masyarakat umum, praktisi bisnis, maupun pihak perbankan, dalam upaya penegakan hukum yang berkeadilan dalam menerapkan ketentuan undang-undang terkait dengan hak tanggungan.

E. Keaslian Penelitian

Keaslian suatu penelitian dalam proses pembuatan suatu karya ilmiah berbentuk tesis merupakan salah satu bagian terpenting yang tidak terpisahkan dari kesempurnaannya sehingga sebelumnya perlu dipastikan pernah tidaknya penelitian mengenai judul tesis ini dilakukan pihak lain. Penelitian ini dilakukan dengan pertimbangan bahan berdasarkan informasi dan penelusuran kepustakaan di lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara bahwa judul **“AKIBAT HUKUM KETERLAMBATAN MENINDAKLANJUTI SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) MENJADI AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)”** sejauh ini belum pernah dilakukan walaupun ada beberapa karya ilmiah yang membahas tentang nafkah, yang dirujuk sumbernya seperti penelitian yang dilakukan oleh:

1. Corry O.T. Napitupulu yang berjudul **Kepastian Hukum Hak Tanggungan Terhadap Tanah Yang Tidak Bersertifikat (Studi Di Kantor Notaris Kota**

Medan), yang berasal dari Program Pascasarjana UMSU tahun 2017. Substansi penting dari penelitian ini adalah Ketentuan batas waktu pemberian SKMHT yang telah ditentukan oleh Pasal 15 ayat (4) UUHT adalah 3 (tiga) bulan bagi hak atas tanah yang tidak bersertifikat (belum terdaftar). Jika tidak dilakukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sesuai waktu yang telah ditentukan tersebut, maka SKMHT dimaksud berakibat hukum "*batal demi hukum*". Batasan waktu berlakunya SKMHT tersebut kemudian menimbulkan implikasi kepada jaminan kepastian hukum terhadap hak tanggungan atas tanah yang tidak bersertifikat.

2. Rima Anggriyani yang berjudul **Pendaftaran Hak Tanggungan Yang Melebihi Jangka Waktu 7 (Tujuh) Hari di Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal**, tesis dari Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang, tahun 2010. Substansi dari isi penelitian ini adalah didahului dengan tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT, kemudian tahap pendaftarannya yang dilakukan oleh kantor pertanahan kabupaten Tegal dan merupakan lahirnya Hak Tanggungan. Akibat hukum apabila APHT yang didaftarkan oleh PPAT ke kantor Pertanahan kabupaten Tegal melebihi jangka waktu 7 (tujuh) hari, APHT yang didaftarkan tersebut tidak batal demi hukum akan tetapi masih terus diproses oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal sampai sertifikat Hak Tanggungan di tanda tangani oleh Kepala Pertanahan Kabupaten Tegal dan dapat diambil oleh PPAT yang bersangkutan dan diberikan kepada pihak-pihak yang berhak. Dalam penyelesaiannya PPAT yang bersangkutan hanya mendapat teguran lisan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal.

3. Winda Saraswati dengan judul penelitian yaitu: **Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Sebagai Sarana Pengikatan Jaminan Dalam Pelaksanaan Bisnis Perbankan**, dari Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya tahun 2006. Substansi dari penelitian tesis ini adalah apabila terjadi SKMHT yang tidak ditingkatkan menjadi APHT sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka SKMHT tersebut batal demi hukum, sehingga sudah barang tentu tidak ada yang dijadikan dasar untuk didaftarkan di Kantor Pertanahan dan Hak Tanggungan tidak akan pernah lahir.

F. Kerangka Teori dan Konsep

1. Kerangka teori

Suatu kerangka teori bertujuan untuk menyajikan cara-cara untuk bagaimana mengorganisasikan dan mengimplementasikan hasil-hasil penelitian dan menghubungkannya dengan hasil-hasil terdahulu.¹² Dalam kerangka konseptual diungkapkan beberapa konsepsi atau pengertian yang akan dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum.¹³ Fungsi teori dalam penelitian adalah untuk memberikan arahan atau petunjuk dan meramalkan serta menjelaskan gejala yang diamati.¹⁴ Oleh karenanya teori hukum yang digunakan sebagai pisau analisis dalam penelitian tesis ini adalah teori perlindungan hukum dan untuk pemecahan masalah dari sisi substansi setiap sistemnya digunakan teori kepastian hukum.

¹²Burhan Ashshofa. 2003. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta. Cetakan Kedua, halaman 23.

¹³Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2012. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Pers, Edisi 1. Cet. Ke-14, halaman 7.

¹⁴Lexy J. Moleong. 2004. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, halaman 35.

a) Teori perlindungan hukum

Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.¹⁵ Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.

Teori perlindungan hukum sebagaimana yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo, dimana keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antaranggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif; umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.¹⁶

Tujuan perlindungan hukum diharapkan untuk memperoleh keadilan yang hakiki (*real justice*) atau keadilan yang responsif, akomodatif bagi kepentingan hukum yang sifatnya komprehensif, baik dari aspek pidana maupun dari aspek perdata dan aspek administratif, oleh karena itu mencapai keadilan yang responsif perlu adanya kesadaran hukum dari seluruh lapisan masyarakat yang

¹⁵Satjipto Rahardjo. 2001. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 69.

¹⁶Sudikno Mertokusumo. 2003. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, halaman 39.

meliputi instansi pemerintah maupun masyarakat untuk mematuhi hukum itu sendiri.

Perlindungan hukum pada dasarnya difungsikan sebagai suatu keadaan terhadap keberadaan hukum itu sendiri dalam hal mengatur hubungan-hubungan yang terdapat di dalam masyarakat. Jadi pada dasarnya membicarakan hukum sama dengan membicarakan pengertian hukum itu sendiri, karena merupakan elemen-elemen daripada tujuan hukum itu sendiri.¹⁷ Perlindungan hukum adalah suatu keadaan yang menyangkut penyelenggaraan kehidupan manusia sebagai kehidupan bersama. Keadaan tertib yang umum menyiratkan suatu keteraturan yang diterima secara umum sebagai suatu kepantasan minimal yang diperlukan, supaya kehidupan bersama tidak berubah menjadi anarki. Masalah perlindungan hukum sering dibahas dengan menggunakan istilah yang berbeda-beda oleh berbagai penulis. Ada yang menyebutkan sebagai suatu sebab bagi keadaan damai, ada juga yang menyebutnya sebagai akibat daripada kepastian hukum. Apapun pengertian yang digunakan untuk perlindungan hukum maka tujuan yang utama adalah untuk mencapai ketertiban umum.

Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁸ Menurut Maria Theresia Geme, yang dimaksud dengan perlindungan hukum adalah berkaitan dengan tindakan negara untuk melakukan sesuatu dengan (memberlakukan hukum negara secara eksklusif)

¹⁷Martiman Prodjohamidjojo. 2001. *Penerapan Pembuktian Terbalik Dalam Kasus Korupsi*, Bandung: Mandar Maju, halaman 21.

¹⁸Satjipto Rahardjo, *Op. Cit*, halaman 54.

dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hak-hak seseorang atau kelompok orang.¹⁹

Menurut Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, perlindungan adalah upaya atau bentuk pelayanan yang diberikah oleh hukum kepada subjek hukum serta hal-hal yang menjadi objek yang dilindungi.²⁰ Teori perlindungan hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya.²¹

Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi teori perlindungan hukum; meliputi:

1. adanya wujud atau bentuk perlindungan atau tujuan perlindungan;
2. subjek hukum; dan
3. objek perlindungan hukum.²²

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal, yakni:

¹⁹Maria Theresia Geme, "Perlindungan Hukum terhadap Masyarakat Hukum Adat dalam Pengelolaan Cagar Alam Watu Ata Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur". *Disertasi. Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang*, 2012, halaman 99.

²⁰Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani. 2013. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*. Edisi 1. Cetakan Pertama, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, halaman 262.

²¹*Ibid*, halaman 263.

²²*Ibid*.

1. Perlindungan Hukum Preventif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif;
2. Kedua: Perlindungan Hukum Represif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.²³

Perlindungan hukum yang preventif merupakan perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan. Perlindungan memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk definitif. Perlindungan hukum preventif ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dan sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak. Adanya perlindungan hukum yang preventif ini mendorong pemerintah untuk berhati-hati dalam mengambil keputusan yang berkaitan dengan asas *freies ermessen*, dan rakyat dapat mengajukan keberatan atau dimintai pendapatnya mengenai rencana keputusan tersebut.²⁴

Perlindungan hukum yang represif berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Indonesia dewasa ini terdapat berbagai badan yang secara parsial menangani perlindungan hukum bagi rakyat, yang dikelompokkan menjadi dua badan, yaitu:

1. Pengadilan dalam lingkup Peradilan Umum; dan
2. Institusi Pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi.²⁵

Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

1. Adanya perlindungan dari pemerintah kepada warganya.

²³Anonim, "Perlindungan Hukum", melalui *www.statushukum.com*, diakses tanggal 1 September 2017.

²⁴Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Op.Cit*, halaman 264.

²⁵*Ibid.*

2. Jaminan kepastian hukum.
3. Berkaitan dengan hak-hak warganegara.
4. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

Perlindungan dan penegakan hukum sangat penting dilakukan, karena dapat mewujudkan hal-hal berikut ini:

1. Tegaknya supremasi hukum
Supremasi hukum bermakna bahwa hukum mempunyai kekuasaan mutlak dalam mengatur pergaulan manusia dalam berbagai macam kehidupan. Dengan kata lain, semua tindakan warga negara maupun pemerintahan selalu berlandaskan pada hukum yang berlaku. Tegaknya supremasi hukum tidak akan terwujud apabila aturan-aturan yang berlaku tidak ditegakkan baik oleh masyarakat maupun aparat penegak hukum.
2. Tegaknya keadilan
Tujuan utama hukum adalah mewujudkan keadilan bagi setiap warga negara. Setiap warga negara dapat menikmati haknya dan melaksanakan kewajibannya merupakan wujud dari keadilan tersebut. Hal itu dapat terwujud apabila aturan-aturan ditegakkan.
3. Mewujudkan perdamaian dalam kehidupan di masyarakat
Kehidupan yang diwarnai suasana yang damai merupakan harapan setiap orang. Perdamaian akan terwujud apabila setiap orang merasa dilindungi dalam segala bidang kehidupan. Hal itu akan terwujud apabila aturan-aturan yang berlaku dilaksanakan.²⁶

Penerapannya pada pelaksanaan SKMHT adalah untuk memberikan perlindungan bagi para pihak dalam perjanjian utang piutang yaitu kreditur (bank) dan debitur pada penandatanganan perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah terutama terhadap tanah yang belum terdaftar, oleh sebab itu dengan adanya SKMHT akan lebih menjamin keamanan masing-masing pihak sehingga tidak akan ada yang merasa dirugikan, bagi kreditur dengan ditandatanganinya SKMHT akan memiliki kewenangan hukum untuk nantinya menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) meskipun tanpa kehadiran debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan dan akan dilindungi oleh hukum, serta memiliki kewenangan untuk mengeksekusi jaminan tersebut apabila terjadi kredit macet

²⁶Irwan Darwis, "Penegakan dan Perlindungan Hukum", melalui www.irwankaimoto.blogspot.com, diakses tanggal 4 September 2017.

(*NonPerforming Loan*), sedangkan bagi debitur dengan ditandatanganinya SKMHT tersebut debitur juga akan memperoleh perlindungan hukum dan juga kepercayaan dari pihak kreditur (bank) karena telah memenuhi salah satu persyaratan dari 5C yaitu *Collateral* atau agunan yang secara otomatis permohonan kredit atau pinjaman dana tersebut dapat dicairkan dan dapat dipergunakan oleh debitur.

b) Teori kepastian hukum

Menurut Jimly Ashiddiqie²⁷ bahwa dalam hukum harus ada keadilan dan kepastian hukum dan kepastian hukum itu penting agar orang tidak bingung, tetapi keadilan dan kepastian hukum itu sendiri merupakan dua sisi dari satu mata uang. Antara keadilan dan kepastian hukum tak perlu dipertentangkan. Kalimatnya tidak boleh dipotong, berarti keadilan pasti identik dengan kepastian yang adil. Kalau ketidakpastian itu terjadi, berarti terjadi ketidakadilan bagi banyak orang. Jangan karena ingin mewujudkan keadilan bagi satu orang, tapi justru menciptakan ketidakadilan bagi banyak orang. Selain harus ada kepastian hukum, tujuan hukum adalah untuk mewujudkan keadilan dan keteraturan. Keadilan, kepastian hukum, dan keteraturan itu harus diwujudkan secara simultan agar tercipta kedamaian hidup bersama.

Teori ini dicetuskan oleh John Austin dan Van Kan yang menyatakan bahwa tujuan hukum adalah semata-mata untuk menciptakan kepastian hukum. Arti kepastian hukum disini adalah menjaga setiap kepentingan subjek hukum agar tidak terganggu dan terjamin kepastiannya.²⁸ Teori kepastian hukum atau teori normatif dogmatif ini digunakan untuk menjamin kepastian hukum atas

²⁷Jimly Ashiddiqie, "Keadilan, Kepastian Hukum dan Keteraturan," <http://www.suarakarya-online.com>, diakses tanggal 25 April 2017.

²⁸Eugenius Sumaryono. 1987. *Filsafat Hukum Sebuah Pengantar Singkat*, Yogyakarta: Universitas Atmajaya Yogyakarta, halaman 53.

pertentangan norma mengenai bentuk SKMHT yang terjadi antara Pasal 15 ayat (1) UUHT dengan ketentuan Perkaban 8/2012. Bentuk SKMHT yang ditentukan dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT dapat dibuat dalam bentuk akta notaris atau akta PPAT.

Kepastian hukum mempunyai dua segi, yaitu: (1) soal dapat ditentukannya (bepaalbaarheid) hukum dalam hal-hal yang kongkrit, artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apa yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai suatu perkara, dan (2) kepastian hukum berarti keamanan hukum, artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.²⁹

Reinhold Zippelius juga membedakan kepastian hukum dalam dua pengertian, yaitu:³⁰

1. Kepastian dalam pelaksanaannya, maksudnya bahwa hukum yang resmi diundangkan dilaksanakan dengan pasti oleh negara. Setiap orang dapat menuntut agar hukum dilaksanakan dan tuntutan itu pasti dipenuhi dan setiap pelanggaran hukum akan ditindak dan dikenakan sanksi menurut hukum juga.
2. Kepastian orientasi, maksudnya bahwa hukum itu harus jelas, sehingga masyarakat dan hakim dapat berpedoman padanya. Hal ini berarti bahwa setiap istilah dalam hukum harus dirumuskan dengan terang dan tegas sehingga tak ada keragu-raguan tentang tindakan apa yang dimaksud. Begitu pula aturan-aturan hukum harus dirumuskan dengan ketat dan sempit agar keputusan dalam perkara pengadilan tidak dapat menurut tafsiran subyektif dan selera pribadi hakim. Kepastian orientasi menuntut agar ada prosedur pembuatan dan peresmian hukum yang jelas dan dapat diketahui umum. Kepastian orientasi ini juga menuntut agar hukum dikembangkan secara kontinu dan taat asas. Undang-undang harus saling kait mengkait, harus menunjuk ke satu arah agar masyarakat dapat membuat rencana ke masa depan, begitu pula jangan dibuat undang-undang yang saling bertentangan.

Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim

²⁹L.J. Van Apeldoorn dalam Darji Darmodiharjo dan Shidarta. 1996. *Penjabaran Nilai-nilai Pancasila dalam Sistem Hukum Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, halaman. 44.

³⁰Franz Magnis Suseno. 2001. *Etika Politik*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001, halaman. 79-80.

yang satu dengan putusan hakim yang lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan.³¹ Menurut Achmad Ali bahwa ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:³²

1. hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan;
2. hukum itu didasarkan pada fakta, bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim;
3. fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, selain juga mudah dilaksanakan; dan
4. hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.

Salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum yaitu kepastian hukum. Asas kepastian hukum mengandung arti bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan baik atau tepat. Selain itu kepastian hukum harus didasarkan dengan prinsip keadilan. Mengenai keadilan, Tom Tyler merumuskan empat aspek yang harus ada agar tercipta keadilan, yaitu³³:

1. Suara
Kemampuan untuk berpartisipasi dalam kasus ini dengan mengekspresikan sudut pandang mereka;
2. Kenetralan
Berbagai prinsip hukum untuk diterapkan secara konsisten, yang berisi pengambil keputusan dan “transparansi” tentang bagaimana keputusan dibuat;
3. Sikap hormat
Setiap individu diperlukan dengan jaminan perlindungan martabat dan hak-hak mereka;
4. Pihak yang berwenang dapat dipercaya dengan sikap yang baik hati, peduli dan tulus dengan mendengarkan individu dan dengan memberikan penjelasan atau membenarkan keputusan untuk memenuhi kebutuhan para pihak yang berpekar.

Peran pemerintah dan pengadilan dalam menjaga kepastian hukum sangat penting. Pemerintah tidak boleh menerbitkan aturan pelaksanaan yang tidak diatur oleh undang-undang atau bertentangan dengan undang-undang.

³¹Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media, halaman 157-158.

³²Achmad Ali. 2009. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Jakarta: Kencana, Edisi Pertama, Cetakan Kedua, 2009, halaman. 293.

³³Husni, “Hak Tanggungan Dan Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Kreditur”, *Tesis*, Fakultas Hukum, Universitas Wijaya Putra, Surabaya, 2012, halaman 42.

Apabila hal itu terjadi, pengadilan harus menyatakan bahwa peraturan demikian batal demi hukum, artinya dianggap tidak pernah ada sehingga akibat yang terjadi karena adanya peraturan itu harus dipulihkan seperti sediakala. Akan tetapi, apabila pemerintah tetap tidak mau mencabut aturan yang telah dinyatakan batal itu, hal itu akan berubah menjadi masalah politik antara pemerintah dan pembentuk undang-undang. Parahnya lagi apabila lembaga perwakilan rakyat sebagai pembentuk undang-undang tidak mempersoalkan keengganan pemerintah mencabut aturan yang dinyatakan batal oleh pengadilan tersebut. Sudah barang tentu hal semacam itu tidak memberikan kepastian hukum dan akibatnya hukum tidak mempunyai daya prediktibilitas.³⁴

2. Kerangka konsep

a. Hak tanggungan

Salah satu unsur dalam pemberian kredit dan sebagai sarana perlindungan bagi keamanan debitur untuk adanya kepastian atas pelunasan utang debitur adalah lembaga jaminan. Lembaga jaminan perkreditan diperlukan yaitu dalam pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur, sehingga meskipun berdasarkan unsur-unsur lain dapat di peroleh keyakinan atas kemampuan debitur mengembalikan utangnya, jaminan tambahan atau agunan tetap diminta oleh pihak bank.³⁵

Ketentuan mengenai Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang selanjutnya disebut Undang-Undang

³⁴ *Ibid*, halaman 159-160.

³⁵ Amira Khairunissa, Kashadi, Yuli Prasetyo Adhi, "Perjanjian Kredit Dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Berakhir Jangka Waktunya Di Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Kendali Artha Kabupaten Kendal", dalam *Diponegoro Law Review*, Vol. 1, No. 2, Tahun 2013, <http://ejournal-s1.undip.ac.id/index.php/dlr>, diakses tanggal 10 Oktober 2017.

Hak Tanggungan. Dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lain tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.³⁶

Pengertian lain dari hak tanggungan adalah suatu hak kebendaan yang harus dibuat dengan akta otentik dan didaftarkan serta bersifat aksesoir dan eksekutorial, yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai jaminan atas pembayaran utang-utangnya yang berobjek tanah dengan atau tanpa segala pemegangnya untuk mendapat pembayaran utang terlebih dahulu daripada kreditur lainnya meskipun tidak harus yang mendapat pertama, yang dapat dieksekusi melalui pelelangan umum atau bawah tangan atas tagihan-tagihan dari kreditur pemegang hak tanggungan, dan yang mengikuti benda objek jaminan ke manapun objek hak tanggungan tersebut dialihkan.³⁷

Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan disajikan berikut ini:

- a. Hak Jaminan yang dibebankan hak atas tanah
Yang dimaksud dengan Hak Jaminan Atas Tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditur, yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitur cedera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan

³⁶Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2006, *Hak Tanggungan, Seri Hukum Harta Kekayaan*, Jakarta: Prenada Media Group, halaman 13.

³⁷Munir Fuady, 2013, *Hukum Jaminan Hutang*, Jakarta: Erlangga, halaman 69.

mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain (*droit de preference*). Selain berkedudukan mendahului, kreditur pemegang hak jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sungguhpun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan kepada pihak lain (*droit de suite*).

- b. Hak Atas Tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikut dengan benda-benda yang ada di atasnya.
- c. Untuk Pelunasan Hutang Tertentu
Maksud untuk pelunasan hutang tertentu adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur.
- d. Memberikan kedudukan yang diutamakan pada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.³⁸

Dari Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan unsur pokok dari hak tanggungan sebagai berikut:

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
2. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai Undang-Undang Pokok Agraria.
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
4. Utang yang dijamin adalah suatu utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Berdasarkan paparan di atas, dapatlah dikemukakan ciri hak tanggungan.

Ciri hak tanggungan adalah:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*;
- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapa pun benda itu berada atau disebut dengan *Droit de suite*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Walaupun objek hak

³⁸Salim HS, *Op.Cit*, hlm. 96.

- tanggungannya sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang hak tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cedera janji;
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan; dan
 - d. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan kemudahan dan kepastian kepada kreditur dalam pelaksanaan eksekusi.³⁹

Sebagai jaminan kebendaan, Hak Tanggungan mempunyai asas-asas dan sifat-sifat sebagai hak kebendaan yaitu⁴⁰:

1. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, yang berarti Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya,
2. Hak Tanggungan mengandung *roya parsial* sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 2 ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang merupakan penyimpangan dari sifat Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi,
3. Hak Tanggungan mengikuti benda-benda yang dijamin (*droit de suite*) dalam tangan siapapun berada. Seperti yang diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan "Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada",
4. Hak Tanggungan bertingkat (terdapat peringkat yang lebih tinggi diantara kreditur pemegang Hak Tanggungan). Dengan asas ini, pemberi jaminan yang menjadi objek Hak Tanggungan masih mempunyai kewenangan untuk dapat membebani lagi benda yang sama dan yang telah sama dan yang telah menjadi objek Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu lainnya, sehingga akan terdapat peringkat kreditur pemegang Hak Tanggungan,
5. Hak Tanggungan membebani Hak Atas Tanah tertentu (*asas spesialisitas*) sebagaimana dalam Pasal 11 *juncto* Pasal 8 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Asas spesialisitas mengharuskan bahwa Hak Tanggungan hanya membebani Hak Atas Tanah tertentu dan secara spesifik uraian mengenai objek dari Hak Tanggungan dicantumkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang selanjutnya disebut APHT. Untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan, secara spesifik uraian mengenai subjek maupun hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan serta nilai Hak Tanggungan harus dicantumkan di dalam APHT,
6. Hak Tanggungan wajib didaftarkan (*asas publisitas*), artinya pemberian Hak Tanggungan harus atau wajib diumumkan atau didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, sehingga pemberian Hak Tanggungan dapat diketahui secara terbuka oleh pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

³⁹ *Ibid*, halaman 97.

⁴⁰ Rachmadi Usman. 2013. *Hukum Kebendaan*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 307-310.

Oleh Karena itu, pemberian Hak Tanggungan diwajibkan untuk diumumkan secara terbuka agar pihak ketiga mengetahui mengenai terjadinya pembebanan suatu Hak Atas Tanah tertentu dengan Hak Tanggungan. Kewajiban pendaftaran Hak Tanggungan dinyatakan dalam Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan dapat disertai janji-janji tertentu yang dicantumkan dalam APHT. Diatur dalam Pasal 11 ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bahwa Hak Tanggungan dapat diberikan dengan atau tanpa disertai dengan janji-janji tertentu, bila disertai dengan janji, maka hal tersebut dicantumkan di dalam APHT.

b. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Salah satu syarat dari Hak Tanggungan adalah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atau yang sering disebut SKMHT. Pengaturan SKMHT diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 mengatur tentang Bentuk SKMHT, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan.

Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksud dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atau yang sering disebut SKMHT adalah surat kuasa yang benar-benar khusus, hanya terbatas untuk memberikan atau membebaskan Hak Tanggungan semata-mata. Fungsi SKMHT ialah sebagai pengganti apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah.

Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan adalah akta pemberian kuasa khusus untuk membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan.⁴¹ Menurut Penjelasan Umum angka (7) UUHT, pada dasarnya APHT wajib ditandatangani oleh pemberi hak tanggungan, namun apabila karena suatu sebab yang menyebabkan ia tidak

⁴¹Mustofa, 2010, Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT, Yogyakarta: Karya Media, halaman 247.

bisa hadir untuk menandatangani APHT maka ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan SKMHT yang berbentuk akta otentik. Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi per syarat sebagai berikut⁴²:

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan;
2. Tidak memuat kuasa substitusi ;
3. Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan.

Ada 2 (dua) alasan penggunaan SKMHT yaitu⁴³:

1. Alasan Subjektif:
 - a. Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan Notaris / PPAT untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan,
 - b. Prosedur pembebanan Hak Tanggungan yang lama,
 - c. Biaya Penggunaan Hak Tanggungan yang cukup tinggi,
 - d. Kredit yang diberikan jangka pendek,
 - e. Kredit yang diberikan tidak besar, dan
 - f. Debitur sangat dipercaya.
2. Alasan Objektif:
 - a. Sertifikat belum diterbitkan,
 - b. Balik nama atas tanah Pemberi Hak Tanggungan belum dilakukan,
 - c. Pemecehan / penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi Hak Tanggungan, dan
 - d. Roya / Pencoretan belum dilakukan.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat SKMHT) merupakan surat kuasa khusus yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT yang mana debitur sebagai pemberi kuasa memberikan haknya kepada kreditur sebagai penerima kuasa untuk membebankan hak tanggungan pada objek jaminan berupa tanah. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dalam 2 (dua) bentuk yaitu akta notaris atau akta PPAT sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT.

⁴²Ni Putu Selvyana Put ri Pratamikha, Made Subawa, I Putu Tuni Cakabawa Landra, "Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Setelah Dikeluarkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah", dalam *Acta Comitas Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, 2015 -2016*, Universitas Udayana Bali, halaman 58.

⁴³Salim HS, *Op.Cit*, halaman 119.

c. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan adanya perjanjian pokok, yakni perjanjian utang piutang.⁴⁴ Dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yakni Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT yang harus sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan untuk berlakunya suatu hak tanggungan telah diatur didalam Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yakni Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Dari kedua peraturan tersebut diatas sudah merupakan syarat mutlak bagi kreditur yang dalam hal ini adalah bank dalam memberikan kredit kepada debitur dengan jaminan hak tanggungan, maka harus dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang debitur dikemudian hari dimana kreditur dalam hal ini bank mempunyai hak didahulukan (*preferen*) dari kreditur-kreditur lainnya.

Setelah pemberian Hak Tanggungan dilakukan dihadapan PPAT, maka terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut harus dilakukan pendaftaran di kantor pertanahan setempat untuk memenuhi syarat publisitas, yaitu "Selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan ditandatangani oleh kedua belah pihak, PPAT harus mengirimkan APHT tersebut beserta warkah lain kepada kantor pertanahan." Pendaftaran tersebut hukumnya wajib, karena menentukan lahirnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.⁴⁵ Ini berarti bahwa sejak tanggal pendaftaran itulah kreditur menjadi pemegang Hak Tanggungan. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, oleh Kantor

⁴⁴Kartini Muljadi Gunawan Widjaja, *Op.Cit*, halaman 213.

⁴⁵*Ibid*, halaman 214.

Pertanahan diterbitkan surat tanda bukti hak, yang bernama “Sertifikat Hak Tanggungan”.

Pemberian Hak Tanggungan itu didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam Akta Pemberi Hak Tanggungan (APHT) dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Selanjutnya, dalam memberikan hak tanggungan didahului dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), pemberi dan penerima hak tanggungan wajib hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, maka wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya yaitu dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang disingkat (SKMHT), yang berbentuk akta otentik. Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

G. Metode Penelitian

1. Spesifikasi penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yang mengarah kepada penelitian yuridis normatif. Penelitian deskriptif analisis yaitu penelitian yang menggambarkan objek, menerangkan dan menjelaskan sebuah peristiwa dengan maksud untuk mengetahui keadaan objek yang diteliti. Penelitian deskriptif

dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.⁴⁶

Menurut Sumadi Suryabrata, penelitian deskriptif adalah penelitian yang bernaksud untuk membuat pencandraan (deskripsi) mengenai situasi-situasi atau kejadian-kejadian. Penelitian deskriptif adalah akumulasi data dasar dalam cara cara deskripsi semata-mata tidak perlu mencari atau menerangkan saling hubungan, mentest hipotesis, membuat ramalan, atau mendapatkan makna dari implikasi.⁴⁷

2. Jenis penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif, dengan pendekatan penelitian terhadap asas-asas hukum. Bentuk-bentuk penelitian hukum normatif sebagaimana yang dikatakan Ronny Hanitijo Soemitro meliputi: inventarisasi hukum positif, penelitian asas-asas hukum, penelitian hukum *in concreto*, penelitian sinkronisasi hukum, penelitian sistem hukum dan perbandingan hukum.⁴⁸

Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal. Pada penelitian doktrinal, hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertuliskan peraturan perundang-undangan (*law in books*).⁴⁹ Sedangkan penelitian terhadap perbandingan hukum dapat dilakukan pada peraturan perundang-undangan tertentu atau hukum tertulis dalam hal ini KUHPerdara dan Kompilasi Hukum Islam.

⁴⁶Soerjono Soekanto. 2007. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press, halaman 10.

⁴⁷Sumadi Suryabrata. 2006. *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Rajawali Pers, halaman 76.

⁴⁸Ronny Hanitijo Soemitro. 1990. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, Cetakan Keempat, halaman 4.

⁴⁹Amiruddin dan Zainal Asikin. 2014. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, halaman 118.

Penelitian yuridis normatif yaitu penelitian yang dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain karena penelitian yang diteliti berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yaitu hubungan peraturan yang satu dengan peraturan yang lain serta kaitannya dengan penerapannya dalam praktik.⁵⁰

3. Lokasi penelitian

Sehubungan jenis data dalam penelitian ini hanya difokuskan pada data sekunder, maka lokasi penelitian yang dipilih adalah di perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan.

4. Alat pengumpul data

Teknik pengumpulan data diperoleh berupa data sekunder yaitu dilakukan dengan cara studi pustaka (*library research*) atau penelusuran literatur di perpustakaan terhadap bahan-bahan hukum tertulis yang relevan. Literatur diperoleh melalui membaca referensi, melihat, mendengar seminar, pertemuan-pertemuan ilmiah, serta *download* melalui internet. Data yang diperoleh kemudian dipilah-pilah guna memperoleh data yang sesuai dengan permasalahan dalam penelitian ini, yang didapat dari⁵¹:

- a. Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas yang terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim,⁵² dalam penelitian ini adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

⁵⁰Ediwarman. 2014. *Monograf Metodologi Penelitian Hukum (Panduan Penulisan Tesis dan Disertasi)*, Medan, halaman 96.

⁵¹Bambang Sunggono. 2005. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, halaman 113.

⁵²Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, Cet. Ke- 4, halaman 141. Lihat juga Zainuddin Ali. 2011. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, Cet. Ke-3, halaman 47.

Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 mengatur tentang Bentuk SKMHT, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan.

- b. Bahan hukum sekunder, semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.⁵³
- c. Bahan hukum tertier, yaitu bahan hukum yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder, misalnya bibliografi dan indeks kumulatif.⁵⁴ Bahan hukum tersier atau bahan hukum penunjang pada dasarnya mencakup bahan-bahan yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yang lebih dikenal dengan nama bahan acuan bidang hukum atau bahan rujukan bidang hukum, misalnya abstrak perundang-undangan, bibliografi hukum, direktori pengadilan, ensiklopedia hukum, indeks majalah hukum, kamus hukum, dan seterusnya.⁵⁵

⁵³*Ibid.*

⁵⁴P. Joko Subagyo. 2011. *Metode Penelitian Dalam Teori & Praktik*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, halaman 90.

⁵⁵Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.Cit*, halaman 33.

5. Prosedur pengambilan dan pengumpulan data

Prosedur pengambilan dan pengumpulan data studi kepustakaan dengan menggunakan data sekunder (*library research*) yaitu penelitian kepustakaan atau studi dokumen yang digunakan untuk mendapatkan landasan-landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan-tulisan para ahli atau pihak-pihak lain yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada.

6. Analisis data

Untuk menganalisis data yang terhimpun dari penelusuran kepustakaan, maka penelitian ini menggunakan analisis kualitatif. Analisis kualitatif ini pada dasarnya merupakan pemaparan tentang teori-teori yang telah ada, sehingga teori-teori tersebut dapat ditarik beberapa hal yang dapat dijadikan konklusi dalam penelitian ini. Jenis analisis data kualitatif yaitu menganalisis data berdasarkan kualitasnya (tingkat keterkaitannya) bukan didasarkan pada kuantitasnya. Berkualitas dimaksud disini berhubungan dengan norma-norma, asas-asas, dan kaidah-kaidah yang relevan dengan akibat hukum perceraian bagi suami yang tidak memberikan nafkah dalam perkawinan terhadap pembagian harta bersama. Analisis tersebut didasarkan pada ketentuan yang terdapat di dalam perundang-undangan yang tertulis.

Pada penelitian ini bahan hukum yang telah dikumpulkan akan diolah secara sistematis dengan melakukan klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum tersebut untuk memudahkan pekerjaan analisis. Bahan hukum yang telah diolah secara sistematis tersebut selanjutnya dianalisis secara deskriptif evaluatif, artinya memaparkan, menafsirkan, menjelaskan, menilai dan mengumpulkan asas, norma atau kaidah-kaidah untuk menemukan konsep-konsep hukum yang

dapat dipergunakan dalam mengkaji masalah yang diteliti, kemudian dilakukan interpretasi hukum secara gramatikal dan sistematik.

BAB II

KEKUATAN HUKUM SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) SEBAGAI DASAR PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT

A. Pengaturan Hukum tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Kebutuhan masyarakat yang semakin meningkat menuntut masyarakat meminjam uang pada lembaga perbankan. bank mampu memberi pinjaman dalam jumlah besar. Namun untuk meminjam di bank dibutuhkan jaminan, yang berfungsi meyakinkan kreditur dalam hal ini pihak bank yang mana apabila pihak debitur tidak mampu melunasi hutangnya maka pihak bank bisa melelang barang yang dijamin. Jaminan yang sesuai untuk pinjaman dalam jumlah besar adalah tanah. Dengan berlakunya UUPA, maka hak jaminan atas tanah disebut dengan " Hak Tanggungan". Pemberian hak tanggungan dapat dilakukan secara langsung dan tidak langsung. Pemberian secara langsung dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sedangkan pemberian hak tanggungan secara tidak langsung dibuat dalam bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Salah satu jenis perjanjian yang seringkali di buat oleh masyarakat saat ini adalah terkait dengan SKMHT, di mana dalam pembuatan SKMHT ini sudah di atur dalam pasal 15 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah menegaskan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT.

Menurut Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah dari butir a menimbang tersebut jelas bahwa harus ada interaksi antara faktor hukum dan

faktor ekonomi, khususnya dalam lembaga jaminan, di satu sisi lembaga jaminan harus dapat mengakumulasikan penyediaan dana dan di lain pihak lembaga tersebut harus mampu memberi kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan.⁵⁶

Dalam hal lain ditegaskan pula dalam butir 1 Penjelasan UUHT tersebut, yaitu :

“Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.”

Dalam Perjanjian Jaminan ada yang disebut dengan jaminan kebendaan yaitu diantaranya adalah dengan jaminan Hak Tanggungan. Suatu hak tanggungan obyek yang dijadikan Jaminan berupa tanah, pada dasarnya pembebanan hak tanggungan diwajibkan dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan dan hadir dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Hak Tanggungan, menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah:

Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk

⁵⁶Dian Cahyo Wibowo, Gunarto, “Pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Skmht) Di Kota Pekalongan”, dalam *Jurnal Akta*, Vol. 4, Nomor 2, Juni 2017, halaman 252.

pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.

Dari pengertian tersebut diatas dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan merupakan suatu bentuk dari jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek (jaminan)nya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria.⁵⁷

Sedangkan dalam proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu :

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan, yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.
2. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.⁵⁸

Ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang mengatur tentang kuasa memasang atau membebankan hak tanggungan (SKMHT), tidak bisa dilepaskan riwayatnya dari praktik pemberian Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) di masa lalu dan karenanya baru dapat dipahami dengan baik manakala kembali menengok riwayat dari SKMH. SKMHT adalah surat yang menyatakan mengenai pemberian kuasa atau pelimpahan kuasa dari pemberi hak tanggungan kepada penerima hak tanggungan. Dimana pihak pemberi hak tanggungan disini adalah umumnya debitur dan pihak yang menerima kuasa umumnya berkedudukan sebagai kreditur.

Pengertian mengenai Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak diartikan secara khusus dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang

⁵⁷Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2005. *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, halaman 13.

⁵⁸Habib Adjie. 2000. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju, halaman 8

Hak Tanggungan atas Tanah Beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), tetapi menurut Djaja S. Meliala ditafsirkan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan adalah persetujuan dengan nama seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain untuk membebankan hak tanggungan.⁵⁹ Menurut Mariam Darus Badruzaman, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk membebankan suatu benda dengan Hak Tanggungan.⁶⁰

Pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek (jaminan)nya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa terlaksananya Hak Tanggungan dikenal pemberi (debitur) dan penerima (kreditur) Hak Tanggungan, di mana keduanya mempunyai syarat-syarat yaitu pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan atas barangnya, barang yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut tidak boleh dialihfungsikan tanpa persetujuan kreditur sehingga perlu adanya kejelasan jika terjadi pengalihfungsian, sedangkan penerima Hak Tanggungan memerlukan adanya penilaian terhadap barang jaminan berdasarkan lembaga penilaian barang yang bersifat independen dan mampu melakukan penilaian terhadap bonadifitas serta reputasi dari debitur. Selain itu dikenal objek yang digunakan sebagai jaminan harus jelas, mempunyai kepastian tentang dapat atau tidaknya objek hak tanggungan tersebut dibebani

⁵⁹Djaja S. Meliala, 1997, *Pemberian Kuasa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bandung: Tarsito, halaman 117.

⁶⁰Mariam Darus Badruzaman. 2009. *Kompilasi Hukum Jaminan*. Bandung: Mandar Maju, 2009, halaman 76.

Hak Tanggungan, misalnya apabila objek Hak Tanggungan berupa tanah pertanian, kreditur terlebih dahulu harus meminta proses pengeringan dengan maksud apabila terjadi eksekusi, tanah tersebut mempunyai nilai lebih.⁶¹

Hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu mempunyai empat asas, yaitu sebagai berikut: (1) Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) kepada krediturnya. Hal ini berarti bahwa kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas pihutangnya dari pada kreditur-kreditur lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani Hak Tanggungan tersebut; (2) Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada, artinya benda-benda yang dijadikan objek Hak Tanggungan itu tetap terbebani Hak Tanggungan walau di tangan siapapun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun Hak Tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat, (3) Memenuhi Asas Spesialitas dan Publisitas. Asas Spesialitas maksudnya wajib dicantumkan berapa yang dijamin serta benda yang dijadikan jaminan, juga identitas dan domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Asas Publisitas maksudnya wajib dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan; dan (4) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.⁶²

⁶¹Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Loc. Cit.*

⁶²Sutan Remy Sjahdeini. 1999. *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan.* Bandung: Alumni, halaman 383.

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat antara lain: (1) Dapat dinilai dengan uang karena utang yang dijamin berupa uang; (2) Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum karena harus memenuhi syarat publisitas; (3) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan karena apabila debitur cedera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum; (4) Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.⁶³

Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan yaitu tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan, tidak memuat kuasa substitusi, mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah uang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemegang hak tanggungan. SKMHT yang tidak memenuhi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT, merupakan konsekuensi yang sangat menentukan yaitu batal demi hukum atau tidak sah.

Penjelasan Umum angka 7 dan Penjelasan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan dengan cara hadir di hadapan PPAT. Hanya apabila sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri di hadapan PPAT, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (disingkat SKMHT) yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain oleh Notaris juga ditugaskan kepada PPAT, karena PPAT ini yang keberadaannya sampai wilayah kecamatan dalam rangka

⁶³Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1. Jakarta: Djambatan, halaman 436.

pelayanan di bidang pertanahan. Kewenangan PPAT membuat SKMHT selain tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, juga berdasarkan Penjelasan Umum angka 7 Undang-Undang Hak Tanggungan yang antara lain menyatakan:

1. PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Sebagai pejabat umum tersebut akta-akta yang dibuat PPAT merupakan akta otentik;
2. Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan untuk memudahkan pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.⁶⁴

Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan yaitu tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan, tidak memuat kuasa substitusi, mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah uang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemegang hak tanggungan. SKMHT yang tidak memenuhi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT, merupakan konsekuensi yang sangat menentukan yaitu batal demi hukum atau tidak sah.

Seyogyanya konsekuensi berupa batal demi hukum itu ditentukan tidak dalam penjelasan Pasal 15 ayat (1) UUHT itu, tetapi secara tegas dan eksplisit ditentukan dalam undang-undang sendiri.⁶⁵ Kuasa membebankan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir karena sebab

⁶⁴Andrian Sutedi. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 60.

⁶⁵Sutan Remy Sjahdini. 1999. *Hak Tanggungan, Asas-Asas Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Perbankan*, Surabaya: Airlangga, University Press, halaman 78.

apapun termasuk jika pemberi hak tanggungan meninggal dunia. SKMHT berakhir setelah dilaksanakan atau telah habis jangka waktu.

B. Dasar Hukum Pembuatan SKMHT Sebagai Dasar Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit

Perbankan mempunyai fungsi dan peran untuk menghimpun dana dari masyarakat, kemudian menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Hal ini sejalan dengan tujuan pembangunan nasional yakni untuk mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia tahun 1945.⁶⁶ Namun demikian diperlukan suatu aturan dan ketentuan yang jelas bagi perbankan dalam menjalankan kegiatan penyaluran kredit ini, termasuk adanya aspek kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima atau kedua belah pihak. Sebagai salah satu sarana menjamin kepastian terbayarnya pelunasan kredit, perbankan memerlukan suatu jaminan yang memberikan rasa aman dalam menjalankan aktifitasnya. Oleh karena itu, perlu adanya peraturan yang mengatur keterkaitan antara pihak-pihak tersebut, terutama terkait dengan aturan tentang pengikatan jaminan. Undang-Undang Republik Indonesia nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur tentang pengikatan yang bisa dilaksanakan oleh perbankan dalam rangka menjamin adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam melaksanakan kegiatan perbankan.

Kredit tertentu salah satunya kredit dengan limit sampai dengan Rp 50.000.000,- untuk jenis kredit beragunan hak atas tanah perlu dilakukan pengikatan secara notariil sebagai langkah atau strategi dalam pengamanan

⁶⁶Rudyanti Dorotea Tobing. 2014. *Hukum Perjanjian Kredit*, Yogyakarta: Laksbang Grafika, halaman 1.

terhadap jaminan.⁶⁷ Pada aktivitas pemberian kredit, baik kredit komersial maupun kredit konsumsi, terdapat kemungkinan debitur tidak dapat memenuhi kewajiban kepada bank karena berbagai alasan, seperti kegagalan bisnis, karena karakter debitur yang tidak memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajiban kepada bank. Sehingga dianggap perlu untuk mengatur keterkaitan pihak-pihak tersebut ke dalam suatu peraturan mengenai jaminan atas tanah secara khusus yang telah diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan oleh lembaga Hak Tanggungan. Ketentuan mengenai hak tanggungan terhadap tanah yang dijamin terdapat pengecualian terhadap kredit tertentu dengan jumlah tidak melebihi Rp 50.000.000,- dimana kredit dengan limit sampai dengan Rp 50.000.000,- tidak harus diberikan hak tanggungan, melainkan cukup dengan pemberian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan masa berlaku mengikuti perjanjian pokok kredit.⁶⁸

Hal tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit tertentu pada Pasal 1. Pasal tersebut menyebutkan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diberikan untuk mejamin pelunasan jenis-jenis Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993

⁶⁷Fuady Munir. 1996. *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 66.

⁶⁸Fuat Rifai, Lucky Endrawati, Abdul Madjid, “Analisis Yuridis Terhadap Ketentuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Kredit Tertentu Sebagai Upaya Mewujudkan Keseimbangan Perlindungan Hukum Bagi Kreditur (Bank)”, melalui <http://www.unibraw.ac.id>, diakses tanggal 17 Oktober 2017.

tersebut di bawah ini berlaku sampai berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan.⁶⁹

Bank umum dan bank perkreditan rakyat memberikan kredit produktif lain dengan plafon kredit yang tidak melebihi Rp 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah), antra lain :

1. Kredit Umum Pedesaan (BRI);
2. Kredit Kelayaakan Usaha (yang disalurkan oleh Bank Pemerintah).

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dianggap sah apabila dibuat dengan akta notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), selain itu menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, Surat Kuasa Mebebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) harus memenuhi beberapa persyaratan, yaitu:⁷⁰

1. Dalam surat kuasa tersebut tidak boleh memuat perbuatan hukum yang lain selain kuasa membebaskan hak tanggungan.
2. Tidak memuat kuasa substitusi.
3. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 15 ayat (1) huruf a, yang dimaksud dengan tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah, sehingga secara khusus Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat hanya memuat pemberian kuasa untuk membebaskan HakTanggungan saja, sehingga terpisah dari akta-akta lain.

⁶⁹Peraturan Kepala BPN No 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu. Penjelasan angka 5.

⁷⁰Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit*, halaman 77.

Pengertian substitusi sendiri menurut Pasal 15 ayat (1) huruf b adalah pengantian penerima kuasa melalui pengalihan, maksudnya pihak yang menerima kuasa tidak diperkenankan untuk mensubstitusikan atau melimpahkan kuasa yang didapatnya kepada pihak lain, pernyataan tersebut diatas memberi kesan bahwa pemegang atas tanah atau pemberi Hak Tanggungan hanya menaruh kepercayaan kepada seseorang tertentu yaitu penerima kuasa secara langsung yang dianggap dapat mewakili untuk mempertahankan hak-hak dan kepentingan-kepentingan pemberi kuasa, sehingga jelas mengenai pertanggungjawabannya sebagai kuasa.

Lebih lanjut ditegaskan bukan merupakan substitusi, apabila penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya direksi bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada kepala cabangnya atau pihak lain, pemberian kuasa demikian itu dalam rangka penugasan kepada penerima kuasa yang bertugas untuk bertindak mewakilinya.⁷¹

Fungsi dan Tujuan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam menjamin pelunasan kredit tertentu, dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menegaskan bahwa SKMHT yang dibuat diantaranya:⁷²

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan.
2. Tidak memuat kuasa substitusi.
3. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur, apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

⁷¹Mariam Darus Badruzaman (1). 2004. *Kompilasi Hukum Jaminan, Buku II*, (Bandung: Mandar Maju, hlm. 76-77.

⁷²*Ibid.*

Sesuai penjelasan dalam Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Fungsi dan tujuan dasar dari Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak boleh memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah, melainkan hanya sebagai sarana pemberian kuasa untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dalam pasal 15 ayat (1) huruf a Undang Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 disebutkan secara spesifik bahwa salah satu syarat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan, sehingga sesuai Pasal 1796 ayat (2) KUH Perdata kuasa dalam SKMHT tergolong kuasa yang bersifat khusus.

Dalam pasal 15 ayat (5) Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan terdapat sebuah frasa/kalimat yang seolah menegaskan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dapat memberikan jaminan terhadap pelunasan sebuah perjanjian kredit tertentu:

“Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasai Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Kemudian dipertegas dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu, Pasal 1 menyebutkan:

“Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 tersebut di bawah ini berlaku sampai

saat ini berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan.”

Dari kalimat “menjamin Kredit Tertentu” dalam Undang-undang hak Tanggungan nomor 4 tahun 1996 dan kalimat “menjamin Pelunasan” dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1996 seolah menimbulkan penafsiran bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dapat memberikan jaminan pelunasan terhadap kredit debitur jika suatu saat terjadi kredit bermasalah (*non performing loan*).⁷³

Penjabaran mengenai fungsi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) terkait jaminan kredit tertentu diatas menegaskan bahwa Undang-undang tidak memberikan aturan baru terkait pelunasan kredit dari suatu jaminan atau hak eksekutorial atas suatu jaminan di bank. Undang-undang hanya memberikan jembatan agar masyarakat tidak terbebani biaya yang terlalu besar pada saat mengajukan suatu kredit di bank, sehingga jika terjadi kredit bermasalah, pihak bank (kreditur) harus tetap melakukan upaya hukum lanjutan terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) kredit tertentu tersebut agar memiliki kekuatan eksekutorial sesuai yang diatur oleh undang-undang yang berlaku.

Dalam KUHPerdara telah diatur tentang jaminan secara umum bagi kreditur. Pada pasal 1131 KUHPerdara disebutkan: “Segala kebendaan siberutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada, maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”. Hal itu berarti, para kreditur mempunyai hak yang sama

⁷³Fuat Rifai, Lucky Endrawati, Abdul Madjid, “Analisis Yuridis Terhadap Ketentuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Kredit Tertentu Sebagai Upaya Mewujudkan Keseimbangan Perlindungan Hukum Bagi Kreditur (Bank)”, melalui <http://www.unibraw.ac.id>, diakses tanggal 17 Oktober 2017.

atas jaminan umum, yang diberikan oleh Pasal 1131, yaitu atas seluruh harta debitur untuk mendapatkan kesempatan pelunasan atas tagihan mereka, sehingga jika kekayaan debitur tidak cukup menjamin seluruh hutangnya, maka atas hasil penjualan harta debitur, para kreditur berbagi *pond's*, dalam arti seimbang dengan besar kecilnya tagihan mereka (Pasal 1132 KUHPerdato).⁷⁴ Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan: "Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan."

Kemudian pasal 1133 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa seorang kreditur didahulukan daripada kreditur lainnya apabila tagihan kreditur yang bersangkutan merupakan tagihan yang berupa hak istimewa, tagihan yang dijamin dengan hak gadai dan tagihan yang dijamin dengan hipotik. Sesuai dengan Pasal 1133 tersebut, jika kreditur menghendaki kedudukan yang lebih tinggi diantara sesama kreditur konkuren, maka kreditur dapat memperjanjikan hak jaminan, baik hak jaminan perorangan, seperti pada debitur tanggung-menanggung atau adanya *borg* yang memberikan kepadanya kedudukan yang lebih baik, karena adanya lebih dari seorang yang dapat ditagih, maupun memperjanjikan hak jaminan kebendaan yang memberikan kepadanya hak untuk didahulukan di dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan benda tertentu atau sekelompok benda-benda tertentu milik debitur pemberi jaminan. Dalam Pasal 1135 KUH Perdata menyebutkan bahwa "Di antara orang-

⁷⁴J.Satrio. 2002. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 68-69.

orang berpiutang yang diistimewakan, tingkatannya diatur menurut berbagai-bagai sifat hak-hak istimewanya.”

Timbulnya Hak Tanggungan hanyalah dimungkinkan apabila sebelumnya telah diperjanjikan di dalam perjanjian kredit atau perjanjian hutang piutang yang dijamin Hak Tanggungan. Perjanjian kredit tersebut atau perjanjian hutang piutang tersebut dibuat baik secara dibawah tangan maupun dengan akta notaris. Sedangkan Hak Tanggungan itu sendiri dilakukan dengan pembuatan perjanjian tersendiri oleh Pejabat Pembuat akta Tanah(PPAT) atau yang disebut dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 10 ayat (2)UUHT).⁷⁵

Pemerintah dalam memberikan pengawasan yang tepat dan cepat sehingga kredit perbankan yang diberikan tersebut dapat berperan sebagaimana diharapkan, sehingga kemungkinan kebocoran-kebocoran dapat dihindari sedini mungkin. Adapun proses pembebanan Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan melalui dua tahap:

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sebelumnya telah dibuat perjanjian hutang piutang yang menjadi dasar dari Hak Tanggungan.
2. Tahap pendaftaran oleh kantor Pertanahan, pendaftaran ini adalah penting karena membuktikan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan. Bahwa untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftaran maka ditentukan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

⁷⁵Yunimar, “Pelaksanaan Pembuatan Dan Pendaftaran Serta Penghapusan Akta Pemberian Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan” dalam *Jurnal Ilmiah Langue and Parole*, Vol. 1, No.1, Januari-Juni 2016, halaman 229.

Bentuk Surat Kuasa adalah bebas, yang berarti dapat dalam bentuk lisan ataupun tertulis (Pasal 1793 KUHPerdara), kecuali undang-undang menentukan lain. Untuk kuasa dalam bentuk tertulis dikenal akta kuasa dibawah tangan dan akta kuasa otentik. Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), menyebutkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan;
2. Tidak membuat kuasa substitusi;
3. Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah hutang, nama dan identitas krediturnya, serta nama dan identitas debitur apabila debitur buka pemberi hak tanggungan.

Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih. Kuasa yang demikian dikenal dengan sebutan kuasa khusus. Pemberian kuasa dapat pula diberikan secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa atau suatu kuasa umum atau kuasa luas. Dari persyaratan yang diharuskan untuk pembuatan SKMHT sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT dapat diketahui bahwa SKMHT tidak dapat dibuat dalam suatu surat kuasa umum, tetapi haruslah dibuat dalam suatu kuasa khusus.

Pasal 15 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa SKMHT wajib dibuat dalam bentuk tertulis berupa akta Notaris atau PPAT. Pembuatan SKMHT dalam bentuk akta PPAT diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997, Bab IV Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, Bagian Kedua

mengenai Pembuatan Akta PPAT, paragraf I, Jenis dan Bentuk Akta, Pasal 95 dan Pasal 96.

Adapun mengenai bentuk SKMHT yang dibuat dalam bentuk akta Notaris tidak disebutkan secara eksplisit sebagaimana pembuatan SKMHT dengan menggunakan bentuk akta PPAT. Dengan demikian, apabila SKMHT yang dibuat dalam bentuk akta Notaris, ketentuan mengenai tata cara pembuatan dan bentuk akta Notaris yang harus diikuti sesuai dengan UUJN, asalkan isi dari SKMHT tersebut harus memenuhi syarat dan mengandung muatan yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT.

Dalam Pasal 95 ayat (2), disebutkan bahwa selain akta-akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yaitu mengenai akta tanah untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, PPAT juga membuat SKMHT yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan akta pemberian hak tanggungan. Khusus mengenai bentuk akta-akta PPAT yang dipergunakan didalam perbuatan untuk dijadikan dalam pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah (Pasal 95 ayat 1) dan SKMHT (Pasal 95 ayat 2) adalah sebagaimana tercantum pada lampiran 16 sampai dengan 23, dengan demikian pembuatan SKMHT oleh PPAT harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai dengan bentuk sebagaimana diatur dalam Pasal 96 ayat (1).

C. Kekuatan Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Sebagai Dasar Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit

Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya disebut UUHT) adalah "hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud

dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.”

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihan, di samping pertanggungan jawab umum debitur terhadap barang-barangnya. Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan.⁷⁶ Hartono Hadisoeparto dan M. Bahsan berpendapat bahwa yang di maksud jaminan adalah “Sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.”⁷⁷ Jadi komponen dari jaminan atas definisi di atas adalah:

1. Pemenuhan kewajiban kepada kreditur;
2. Wujud dari jaminan harus dapat dinilai dengan uang;
3. Timbulnya jaminan karena adanya perikatan antara debitur dengan kreditur.

Istilah yang sama juga digunakan oleh M.Bahsan adalah jaminan. Ia berpendapat bahwa jaminan adalah “Segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat.”⁷⁸

Pada dasarnya, menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan dalam Shinta Andriyani jenis jaminan dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:⁷⁹

⁷⁶Shinta Andriyani, “Kajian Yuridis Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Menurut UU NO 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris”, dalam *Jurnal Hukum Jatidwara*, tt, halaman 309.

⁷⁷Hartono Hadisoeparto. 2004. *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*. Yogyakarta: Liberty, halaman 50.

⁷⁸M.Bahsan. 2005. *Giro dan Bilyet Giro Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo, halaman 148.

⁷⁹Shinta Andriyani, *Loc. Cit.*

1. Jaminan materiil (kebendaan)
Jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang mempunyai ciri-ciri dan mempunyai hubungan lang-sung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan. Jaminan kebendaan dapat dilakukan pembebanan dengan gadai, hak tanggungan, dan jaminan fidusia.
2. Jaminan inmateriil (perorangan)
Jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap harta kekayaan debitur pada umumnya. Jaminan perorangan dapat dilakukan pembebanan dengan penanggung (*borg*), tanggung-menanggung dan perjanjian garansi.

Pada prinsipnya tidak semua benda jaminan dapat dijamin pada lembaga perbankan ataupun lembaga keuangan nonbank, namun benda yang dapat dijamin adalah benda-benda yang harus memenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat-syarat benda jaminan yang baik dan lazim digunakan adalah:

1. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
2. Tidak melemahkan potensi (kekuasaan) si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya;
3. Memberikan kepastian kepada si kreditur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat dengan mudah untuk diuangkan guna melunasi hutangnya si penerima (pengambil) kredit.⁸⁰

Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan adalah:⁸¹

1. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah.
2. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu.
3. Untuk pelunasan hutang tertentu.
4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Hak tanggungan pada hakikatnya adalah hak jaminan atas tanah untuk menjamin pelunasan-pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti, bahwa debitur cidera janji, maka kreditur pemegang hak tanggungan berhak

⁸⁰Subekti. 2002. *Pokok Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermasa, halaman 73.

⁸¹Salim HS, *Op. Cit*, halaman 100.

menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahulu dari pada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut perundang-undangan yang berlaku.⁸²

Ciri-ciri hak tanggungan:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulu kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*.
2. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada atau disebut *droit de suite*. Keistimewaan ini ditegaskan.
3. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga atau memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya.

Asas-asas Hak Tanggungan yang terdapat dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yaitu:

1. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan (Pasal 1 (1)).
Dari definisi Hak Tanggungan dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur-kreditur lain. Kreditur tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut. Sedangkan dalam penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa yang dimaksud dengan "memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhdap kreditur-kreditur lain ialah bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahulu daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi-preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.
2. Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 (1)).
Artinya bahwa Hak Tanggungan membebaskan secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang

⁸²Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit*, halaman 52.

belum dilunasi. Menurut pasal 2 ayat (1) jo ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, sifat tidak dapat dibagi-bagi dapat disimpangi oleh para pihak apabila para pihak menginginkan hal yang demikian dengan memperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, namun penyimpangan itu hanya dapat dilakukan sepanjang Hak Tanggungan dibebankan kepada beberapa hak atas tanah dan pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum terlunasi.

3. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 (2)).
Dalam pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Hak tanggungan pada saat pendaftaran Hak tanggungan dilakukan. Berhubungan dengan ketentuan itu, maka Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah dimiliki oleh pemegang hak tanggungan. Oleh karena itu, hak atas tanah yang baru akan dipunyai oleh seseorang di kemudian hari tidak dapat dijamin dengan Hak Tanggungan bagi pelunasan suatu utang. Begitu pula tidak mungkin untuk membebaskan Hak Tanggungan pada suatu hak atas tanah yang baru akan ada di kemudian hari.
4. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 (4)).
Hak tanggungan dapat membebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tetapi juga berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, oleh UUHT disebut sebagai “benda-benda yang berkaitan dengan tanah”. Benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan bukan terbatas pada benda-benda yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan tetapi juga yang bukan dimiliki oleh pemegang hak atas tanah tersebut.
5. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari (Pasal 4 (4)).
Dengan syarat diperjanjikan dengan tegas. Meskipun hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang telah ada, namun sepanjang Hak Tanggungan dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah ternyata dimungkinkan. Dalam pengertian “yang baru akan ada” ialah benda-benda yang pada saat Hak Tanggungan dibebankan belum ada sebagai bagian dari tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut.
6. Sifat perjanjiannya adalah tambahan (*accessoir*) (Pasal 10 (1), Pasal 18 ayat (1)).
Perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri tetapi keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian utang piutang yang menimbulkan utang yang dijamin itu. Dengan kata lain perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian utang piutang yang menimbulkan utang yang dijamin itu.

Dengan kata lain perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian aksesoir. Dalam butir delapan Penjelasan Umum UUHT disebutkan: "Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau aksesoir pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya."

7. Dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru aka nada (Pasal 3 (1)). Menurut pasal 3 ayat (1) UUHT dapat dijamin untuk :
 - a. Utang yang telah ada.
 - b. Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu.
 - c. Utang yang baru akan ada, akan tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan.
8. Dapat menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 (2)).

Pasal 3 ayat (2) UUHT menentukan sebagai berikut: "Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum". Pasal 3 ayat (2) UUHT, memungkinkan pemberian satu Hak Tanggungan untuk:

- a. Beberapa kreditur yang memberikan utang kepada satu debitur berdasarkan satu perjanjian utang piutang.
 - b. Beberapa kreditur yang memberikan utang kepada satu debitur berdasarkan beberapa perjanjian utang piutang bilateral antara masing-masing kreditur dengan debitur yang bersangkutan.
9. Mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek itu berada (Pasal 7). Dengan demikian maka Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek Hak Tanggungan itu beralih kepad pihak lain oleh sebab apapun juga (*droit de suite*). Asas ini memberikan kepastian kepada kreditur mengenai haknya untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan itu bila debitur cidera janji, sekalipun tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan itu dijual oleh pemiliknya kepada pihak ketiga.
 10. Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan
Tidak dapat diletakkan sita karena tujuan dari hak jaminan pada umumnya dan khususnya Hak Tanggungan itu sendiri. Tujuan dari HT adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditur yang menjadi pemegang HT itu untuk didahulikan dari kreditur-kreditur lain. Bila terhadap HT dimungkinkan sita oleh pengadilan, maka berarti pengadilan mengabaikan bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dari kreditur pemegang HT. Penegasan dalam UUHT bahwa HT tidak dapat diletakkan sita, dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak, apabila tidak ditegaskan maka akan timbul perbedaan menyangkut penafsiran hukum.
 11. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1)). Asas ini menghendaki bahwa HT hanya dapat dibebani atas tanah yang ditentukan secara spesifik. Lebih lanjut dalam pasal 11 ayat (1) huruf e,

menunjukkan bahwa objek HT harus secara spesifik dapat ditunjukkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

12. Wajib didaftarkan (Pasal 13).

Terhadap HT berlaku asas publisitas atas asas keterbukaan. Menurut Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dimana merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan dan mengikatkan Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Tidaklah adil bagi pihak ketiga untuk terikat dengan pembebanan suatu HT atas suatu objek HT apabila pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui tentang pembebanan HT. Hanya dengan cara pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan HT atas suatu hak atas tanah.

13. Pelaksanaan eksekusi lebih mudah dan pasti

Pasal 6 UUHT, memberikan hak kepada pemegang HT untuk melakukan parate eksekusi. Hal ini berarti pemegang HT tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi HT, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas HT yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang HT dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek HT yang bersangkutan. Sertifikat HT yang merupakan tanda bukti adanya HT yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan dan telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

14. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu (Pasal 11 ayat (2)).

Janji-janji tersebut dicantumkan dalam Akta Pemberian HT yang bersangkutan. Dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT, janji-janji tersebut bersifat fakultatif dan tidak limitatif. Janji-janji tersebut bersifat fakultatif, karena janji-janji tersebut boleh atau tidak dicantumkan, baik sebagian maupun seluruhnya. Bersifat tidak limitatif, karena dapat pula diperjanjikan janji-janji lain selain janji yang telah dicantumkan sesuai dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT.

15. Objek Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan bila debitur cidera janji.

Dalam Pasal 12 UUHT, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang HT untuk memiliki objek HT apabila debitur cidera janji, batal demi hukum. Larangan pencantuman janji ini, dimaksudkan untuk melindungi debitur, agar dalam kedudukannya yang lemah dalam menghadapi kreditur (bank) karena dalam keadaan sangat membutuhkan utang (kredit) terpaksa menerima janji dengan persyaratan yang berat dan merugikan bagi dirinya.⁸³

⁸³Sutan Remy Sjahdeini. 1996. *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*. Surabaya: Airlangga University Press, halaman 11-34.

Hak tanggungan memiliki beberapa kelebihan yang membuatnya menjadi jaminan yang paling diminati, antara lain adanya undang-undang yang secara khusus telah mengatur Hak Tanggungan, kemudahan dalam mengidentifikasi obyek Hak Tanggungan, memberikan kedudukan yang didahulukan (preferensi) kepada krediturnya, sertifikat Hak Tanggungan mempunyai titel eksekutorial, jelas dan pasti dalam proses eksekusinya, serta harga dari objek Hak Tanggungan (tanah) cenderung terus meningkat. Kreditur pemegang Hak Tanggungan merupakan kreditur separatis yang mempunyai preferensi terhadap Hak Tanggungan yang dipegangnya. Pada umumnya dalam perjanjian Hak Tanggungan disebutkan bahwa apabila debitur wanprestasi, kreditur dengan kekuasaan sendiri dapat menjual objek, hal ini sebagai salah satu ciri dan preferensi Hak Tanggungan atau merupakan perwujudan dari asas *droit de preference*.⁸⁴ Preferensi ini dapat terlihat pada Pasal 20 ayat (1) dan Pasal 21 UUHT serta Pasal 55 ayat (1) UU Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU Kepailitan).

Seluruh proses pembebanan Hak Tanggungan harus sudah dilakukan untuk mendapatkan preferensi tersebut, menurut Penjelasan Umum angka 7 UUHT Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan. Pertama, tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin. Kedua, adalah tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan. Sebagaimana tercantum pada Pasal 13 ayat (5), Pendaftaran Hak

⁸⁴*Ibid.*, halaman 17.

Tanggungannya ini diperlukan karena Hak Tanggungan lahir pada tanggal buku tanah Hak Tanggungan.

Pada prinsipnya seorang pemberi Hak Tanggungan harus datang sendiri kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta Hak Tanggungan. Akan tetapi, jika dia berhalangan hadir maka dapat saja dia memberikan kuasa kepada pihak lain untuk memasang Hak Tanggungan. Menurut UUHT, kuasa seperti ini disebut "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan" (SKMHT). Oleh hukum, pemberian SKMHT ini dianggap sebagai kekecualian, karena pada prinsipnya suatu pemberian Hak Tanggungan harus dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan (lihat penjelasan umum UUHT angka 7).⁸⁵

Oleh karena itu, suatu jaminan atas tanah haruslah segera dibuatkan APHT baik didahului dengan SKMHT atau tanpa SKMHT, dan dilanjutkan dengan pendaftaran ke Kantor Pertanahan. Keseluruhan proses tersebut harus dilakukan agar kelak apabila terjadi masalah, maka pihak kreditur tetap berwenang atas segala hak yang diperolehnya menurut UUHT. Akan tetapi, permasalahan muncul ketika melihat Pasal 15 ayat (3), (4) dan ayat (5) UUHT lebih dalam. Pasal 15 ayat (5) UUHT menjelaskan:

- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan), dalam Pasal 15 UUHT disebutkan bahwa:

⁸⁵Rachmadi Usman. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 88.

- (1) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
 - b. tidak memuat kuasa substitusi;
 - c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.
- (2) Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
- (3) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- (4) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau

waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT (Akta Pemberi Hak Tanggungan) dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 15 ayat (3) atau ayat (4) UUHT, atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum. Ketentuan mengenai batas waktu berlakunya SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) dimaksudkan untuk mencegah berlari-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu. Ketentuan ini tidak menutup kemungkinan dibuatnya SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) baru.

Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT sudah memberikan aturan yang jelas akan kewajiban peningkatan status SKMHT menjadi APHT dan jangka waktu yang pasti dalam penggunaan SKMHT. Pada ketentuan dalam Pasal 15 ayat (5) terdapat frasa “untuk menjamin”, yang apabila diartikan secara serta merta maka frasa tersebut mengartikan SKMHT adalah untuk menjamin kredit tertentu. Frasa tersebut dirasakan dapat menimbulkan multitafsir, karena pada dasarnya SKMHT tidak memiliki fungsi sebagai suatu jaminan melainkan hanya sebagai suatu kuasa.

Kemultitafsiran frasa tersebut akan diperkuat dengan adanya Pasal 1 PMNA/Ka.BPN Nomor 4 Tahun 1996 yang merupakan aturan lebih lanjut dari Pasal 15 ayat (5) UUHT tersebut, dimana SKMHT untuk menjamin kredit-kredit tertentu (Kredit Usaha Kecil) berlaku sampai berakhirnya perjanjian pokok yang bersangkutan. Apabila kedua hal tersebut juga diartikan secara bersamaan, maka SKMHT akan menimbulkan suatu penafsiran bahwa:

1. SKMHT dalam KUK seolah-olah berfungsi sebagai jaminan, seperti halnya Hak Tanggungan yang menjamin perjanjian kredit; dan
2. Berlaku sampai berakhirnya perjanjian pokok, layaknya hak jaminan (Hak Tanggungan) yang bersifat *accessoir*.

Hal tersebut akan menimbulkan masalah apabila para pihak dalam perjanjian kredit usaha kecil menafsirkan SKMHT-lah yang memberikan jaminan dan berlakunya sepanjang perjanjian pokoknya. Salah satu akibatnya adalah ketidakjelasan kedudukan kreditur apabila dalam perjalanan perjanjian kreditnya terjadi suatu wanprestasi atau pihak debitur dimohonkan pailit, ketika jangka waktu SKMHT tersebut masih berlaku tetapi belum dilakukan proses pembuatan APHT dan Pendaftaran.

Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebankan Hak Tanggungan atas obyek yang dijadikan jaminan. Akan tetapi dalam keadaan-keadaan tertentu yang menyebabkan ketidakhadiran pemberi Hak Tanggungan, maka kehadirannya untuk memberi Hak Tanggungan dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)-nya dapat dikuasakan kepada pihak lain.⁸⁶ Ketentuan tersebut tertuang dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) tepatnya pada bagian Penjelasan Umum angka 7 dan Penjelasan Pasal 15 ayat (1).

Berdasar pada beberapa pengertian SKMHT di atas, dapat dikatakan bahwa substansi dari SKMHT adalah pemberian kuasa, sehingga perlu

⁸⁶Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, (Edisi Revisi), Jakarta: Djambatan, halaman 44.

diperhatikan juga pengaturan terkait Pemberian Kuasa secara umum yang telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). KUH Perdata sebenarnya tidak memberikan satu pasal pun yang secara khusus mendefinisikan kata “Kuasa”, yang dapat ditemukan hanyalah definisi dari perbuatan “Pemberian Kuasa”. Berbagai aturan terkait pemberian kuasa dapat ditemukan dalam pasal 1792 sampai dengan pasal 1819 KUH Perdata.

Apabila dikaitkan dengan bentuk kuasanya, maka menurut Pasal 1796 ayat (2) KUH Perdata kuasa dalam SKMHT adalah kuasa yang bersifat khusus. Hal ini terlihat jelas dimana dalam Pasal 15 ayat (1) huruf a UUHT disebutkan secara spesifik bahwa salah satu syarat SKMHT adalah tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan. Sementara itu, dari segi penerimaan kuasanya SKMHT yang harus dibuat dihadapan Notaris ataupun PPAT sebagaimana diterangkan pada Penjelasan angka 7 dan Pasal 15 ayat (1) UUHT dapat dikategorikan dengan jenis penyerahan kuasa secara otentik seperti yang dijelaskan pada Pasal 1793 KUH Perdata.

Melihat dari segi historis, hal yang paling berkaitan dengan SKMHT dalam sejarah Hak Tanggungan tidak lain adalah Surat Kuasa Membebaskan Hipotik (SKMH) yang diatur di dalam Pasal 1171 ayat (2) KUH Perdata. SKMH yang diatur dalam KUH Perdata tidak mengatur batas waktu SKMH, sehingga banyak perbankan tidak melakukan pengikatan Hak Tanggungan tersebut dan hanya meminta Surat Kuasa Untuk Memasang Hipotik (tentunya sekarang Hak Tanggungan) dan kemudian bertahun-tahun tidak dilaksanakan. Ketika sudah

dalam keadaan terjepit maka akan sulitlah untuk membuat akta pengikatan Hak Tanggungan tersebut.⁸⁷

Sehubungan dengan hal tersebut maka pembentuk undang-undang Hak Tanggungan menentukan adanya batas waktu yang jelas terhadap berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 15 ayat (3), (4) dan (5) UUHT. Untuk tanah yang telah terdaftar, Pasal 15 ayat (3) UUHT memberikan jangka waktu SKMHT selama 1 bulan. Untuk tanah yang belum terdaftar (tanah menurut hukum adat) dan tanah-tanah yang sudah bersertifikat tetapi belum terdaftar, Pasal 15 ayat (4) UUHT beserta penjelasannya memberikan jangka waktu SKMHT selama 3 bulan, dengan mengingat pembuatan APHT-nya harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Sebagaimana dijelaskan pada Pasal 15 ayat (5) UUHT, jangka waktu pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu. Mengenai hubungannya dengan jangka waktu SKMHT dalam kredit tertentu, telah dikeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/Ka.BPN) Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu. Pasal 1 PMNA/Ka.BPN Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan, bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir

⁸⁷A. P. Parlindungan. 1996. *Komentar Undang-Undang tentang Hak Tanggungan dan Sejarah Terbentuknya*, Bandung: Mandar Maju, halaman 57.

tanggal 29 Mei 1993 berlaku sampai saat berakhirnya masa keberlakuan perjanjian pokok yang bersangkutan.

Pasal 15 ayat (5) UUHT, menyebutkan:

“Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pada ketentuan dalam Pasal 15 ayat (5) terdapat frasa “untuk menjamin”, yang apabila diartikan secara serta merta maka frasa tersebut mengartikan SKMHT adalah untuk menjamin kredit tertentu. Frasa tersebut dirasakan penulis dapat menimbulkan multitafsir, karena pada dasarnya SKMHT tidak memiliki fungsi sebagai suatu jaminan melainkan hanya sebagai suatu kuasa.

Kemultitafsiran frasa tersebut akan diperkuat dengan adanya Pasal 1 PMNA/Ka.BPN Nomor 4 Tahun 1996, yang menyebutkan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 berlaku sampai saat ini berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan, jenis-jenis Kredit Usaha Kecil tersebut antara lain:

1. Kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil, yang meliputi :
 - a. Kredit kepada Koperasi Unit Desa;
 - b. Kredit Usaha Tani;
 - c. Kredit kepada Koperasi Primer untuk Anggotanya.
2. Kredit Pemilikan Rumah yang diadakan untuk pengadaan perumahan, yaitu:

- a. Kredit yang diberikan untuk membiayai pemilikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi);
 - b. Kredit yang diberikan untuk pemilikan Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m² (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya;
 - c. Kredit yang diberikan untuk perbaikan/pemugaran rumah sebagaimana dimaksud huruf a dan b;
3. Kredit produktif lain yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafond kredit tidak melebihi Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), antara lain :
- a. Kredit Umum Pedesaan (BRI);
 - b. Kredit Kelayakan Usaha (yang disalurkan oleh Bank Pemerintah).

Dalam praktik sehari-hari pembuatan SKMHT dibuat guna menjadi jembatan untuk mewujudkan pembuatan APHT dikemudian hari dikarenakan pada saat itu APHT belum dapat dibuat sehingga terpaksa dibuat SKMHT lebih dahulu, misal pada saat pembuatan akta perjanjian kredit seharusnya dilanjutkan dengan pembuatan APHT namun karena sertifikat sedang dalam proses peralihan hak atau sedang dalam proses peroyaan menyebabkan APHT tidak dapat dibuatkan saat itu. Bila kreditur setuju maka saat itu dibuat saja akta perjanjian kredit dan SKMHT sedangkan APHT akan dibuatkan dikemudian hari yaitu setelah proses peralihan atau proses peroyaan selesai.

SKMHT memberikan kedudukan yang kuat kepada kreditur karena SKMHT tidak dapat ditarik kembali dan tidak dipergunakan atau karena telah habis jangka waktunya. Oleh sebab itu kreditur tidak perlu merasa khawatir akan kekuatan SKMHT, yang perlu diperhatikan adalah masa berlakunya SKMHT karena SKMHT akan gugur demi hukum bila masa berlakunya berakhir. Disarankan agar PPAT mempunyai daftar atau catatan khusus tentang semua SKMHT yang dibuatnya sehingga mudah dikontrol untuk mengetahui kapan berakhirnya masa berlaku SKMHT yang dibuatnya. SKMHT yang telah berakhir masa berlakunya tidak dapat dipergunakan lagi sebagai alas hak untuk membuat APHT bila hal ini terjadi maka dapat menimbulkan kelemahan/potensi kerugian pada kreditur. Harus diingatkan bahwa SKMHT yang telah habis masa berlakunya menyebabkan SKMHT gugur demi hukum dengan demikian dapat disimpulkan bahwa masa berlaku SKMHT tidak dapat diperpanjang oleh karena itu PPAT harus sungguh-sungguh memperhatikan dan memperhitungkan masa berlakunya SKMHT sehingga menghindarkan diri dari tidak dapat dibuatnya APHT yang dikarenakan telah berakhirnya masa berlakunya SKMHT.⁸⁸

SKMHT sebagai suatu proses yang ditempuh dalam peralihan hak atas tanah yang dijadikan jaminan Hak Tanggungan melalui suatu proses pemberian, pendaftaran, dan pencoretan Hak Tanggungan tersebut. Oleh karena itu, aspek mekanisme (sistem dan prosedur) menjadi penting dalam penyelenggaraan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut. SKMHT sebagai suatu proses yang ditempuh dalam peralihan hak atas tanah yang dijadikan jaminan Hak Tanggungan melalui suatu proses pemberian, pendaftaran, dan pencoretan Hak Tanggungan tersebut. Oleh karena itu, aspek mekanisme (sistem dan

⁸⁸I Putu Deny Wiryanta, I Ketut Mertha, I Made Puryatma, "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Di Kota Denpasar", dalam *Acta Comitas Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, No. 2 Tahun 2015-2016, halaman 248.

prosedur) menjadi penting dalam penyelenggaraan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut.

Dengan pemberian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang selanjutnya yang diikuti Akta Pemberian Hak Tanggungan menjadikan bank yakin bahwa agunan yang diserahkan dapat dieksekusi untuk melunasi utang debitur yang tertunggak. Hal ini didasarkan pada Pasal 14 ayat 2 dan 3 bahwa: Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 memuat irah irah dengan kata kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHAESA" dan Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 2 mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypothek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Mekanisme pemberian Hak Tanggungan dalam SKMHT merupakan kunci terjadinya proses pelimpahan kepada pihak ketiga, karena di dalamnya terdapat janji pelunasan utang. Hal ini diatur dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT bahwa: Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 10 ayat (1), (2), (3) UUHT menekankan bahwa, apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum

dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan, namun kenyataannya, pemberian Hak Tanggungan melalui Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan seringkali tidak dilakukan bersamaan dengan pendaftaran hak atas tanah.

Selanjutnya mengenai pendaftaran Hak Tanggungan, yang merupakan salah satu hal penting dalam prosedur pembebanan Hak Tanggungan. Hal ini telah ditegaskan dalam Pasal 13 UUHT yang mengatur bahwa, "Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan". Selanjutnya, mengacu kepada ketentuan pada Pasal 4 ayat (1) UUHT yang mengatur bahwa, hak atas tanah atau objek yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan. Sedangkan dalam Pasal 4 ayat (2) memberikan kemungkinan Hak Pakai dijadikan objek Hak Tanggungan. Hal ini pada dasarnya merupakan ketentuan baru, sebab selama ini belum ada ketentuan yang memungkinkan Hak Pakai dijadikan objek Hak Tanggungan.

Mengingat tanah dengan hak sebagaimana dimaksud di atas pada waktu ini masih banyak, pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Kemungkinan tersebut dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat untuk memperoleh kredit. Di samping itu, kemungkinan di atas dimaksudkan juga untuk mendorong pensertifikatan hak atas tanah pada umumnya. Dengan adanya ketentuan ini berarti bahwa penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai agunan.

Dalam perjanjian kredit dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Pasal 10 ayat (1) UUHT mengatur bahwa, pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut. Dalam Penjelasan nya lebih lanjut disebutkan: "...perjanjian yang menimbulkan hubungan hutang piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu...". Faktor-faktor penghambat pada proses penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan ini adalah biaya yang mahal serta jangka waktu yang singkat.

Dalam mengatasi hambatan tersebut dilakukan upaya dengan memperbaharui kembali Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang telah habis masa berlakunya sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menindaklanjuti Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan. Hambatan pada pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan khususnya oleh Notaris/PPAT yang membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut secara yuridis tidak ditemukan. Hal ini dikarenakan pengaturan mengenai Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan telah jelas diatur dalam UUHT, akan tetapi hambatan tersebut ditemukan pada pengurusan secara administratif yaitu pada proses penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan. Kendala yang ditemui antara lain tidak dipatuhinya ketentuan Peraturan Pemerintah nomor 13 tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif

Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya. Surat Kuasa Membebaskan hak tanggungan terhadap hak atas tanah yang sudah terdaftar (bersertifikat) wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 bulan jika belum bersertifikat adalah 3 bulan. Jangka waktu 3 bulan berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertifikat tetapi belum dibalik nama atas nama pemberi hak tanggungan.

Dalam praktiknya akta SKMHT sudah berbentuk akta baku yang pencetakannya dilakukan oleh BPN sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga hal-hal yang terdapat dalam akta SKMHT adalah menyangkut besarnya pinjaman, nilai barang jaminan, surat-surat yang berkenaan dengan barang jaminan seperti uraian mengenai sertifikat tanahnya, lokasi dan segala sesuatu yang menyangkut dengan barang jaminan tersebut.⁸⁹

Berdasarkan teori yang dikemukakan oleh M. Bahsan, menyatakan bahwa:⁹⁰

"hanya dengan membuat SKMHT secara hukum belum terjadi pengikatan yang sempurna atas objek hak tanggungan dan bila debitur cedera janji, kedudukan bank hanya sebagai kreditur konkuren terhadap jaminan kredit."

⁸⁹Miftahul Jannah, "Pelaksanaan Penandatanganan Akta oleh Penerima Kuasa dalam Akta SKMT yang dibuat oleh Notaris". *Tesis*. Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2007, halaman 95.

⁹⁰M. Bahsan. 2007. *Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT. RajaGrafindo, halaman 93.

Berdasarkan teori yang dikemukakan oleh M. Bahsan dapat disimpulkan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) hanya sebagai kuasa khusus yang dipergunakan dalam rangka pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dengan hanya memegang SKMHT saja tanpa segera diikuti dengan pemasangan KPR, pihak bank karena mempunyai keyakinan bahwa debiturnya telah diseleksi melalui suatu analisis yang cukup ketat sebelum mereka diterima sebagai nasabah, di samping itu karena jumlah kredit yang dianggap tidak terlalu besar, sehingga turut menanamkan kepercayaan akan dapat akan dapat dipercayanya debitur. Atas dasar itu pihak bank selaku kreditur merasa cukup terjamin hanya dengan memegang SKMHT saja. Jadi, bahwa berpegang pada SKMHT saja bisa menjadi jebakan yang merugikan kreditur. Bahwa dengan memegang kuasa saja, bila debitur wanprestasi kedudukan kreditur belum menjadi kreditur preferent atau diutamakan.

Pembebanan hak tanggungan yang didahului pemberian SKMHT juga memiliki beberapa kelemahan, di antaranya adanya batas waktu SKMHT untuk ditindak lanjuti menjadi APHT sebelum menerbitkan Sertifikat hak tanggungan, yaitu satu bulan untuk tanah yang sudah terdaftar, dan tiga bulan untuk tanah yang belum terdaftar. Konsekuensinya jika jangka waktu SKMHT ini dilanggar maka SKMHT tersebut menjadi batal demi hukum. Hal ini sangat merugikan kreditur mengingat bank dalam perjanjian kreditnya secara eksplisit menyebutkan tanah yang akan dijamin dan diberikan SKMHT namun tidak bisa dipasang hak tanggungan dikarenakan SKMHT telah jatuh tempo.

SKMHT sebagai salah satu sarana yang memiliki dasar hukum dalam mewujudkan kelancaran pelaksanaan perjanjian kredit para pihak khususnya antar kreditur dengan debitur. Untuk dapat berfungsi sebagai sarana hukum,

maka SKMHT memerlukan kehadiran notaris atau PPAT sebagai pihak atau lembaga yang memiliki kedudukan hukum dan dipercaya untuk memfasilitasi kepentingan-kepentingan para pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit terutama dalam hal pengaturan objek hak tanggungan.

BAB III

AKIBAT HUKUM KETERLAMBATAN MENINDAKLANJUTI SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) MENJADI AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)

A. Akibat Hukum Keterlambatan Menindaklanjuti Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dibuat dalam bentuk notariil dan adanya jangka waktu tertentu dalam perjanjian kredit perbankan merupakan suatu upaya untuk mengamankan posisi dari kreditur. Dimungkinkan suatu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak langsung ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh pihak bank dalam jangka waktu tertentu yang telah ditentukan oleh UUHT, tetapi pada saat adanya gelagat bahwa debitur akan melakukan wanprestasi, maka posisi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan baru ditingkatkan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan didaftarkan di Kantor Pertanahan Nasional sehingga memenuhi persyaratan asas spesialisitas dan publisitas.

Kondisi inilah yang melatarbelakangi bahwasanya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam jangka waktu tertentu seperti yang diamanatkan dalam Pasal 15 Undang-undang Hak Tanggungan harus secepatnya ditingkatkan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan agar dapat memiliki kekuatan eksekutorial terhadap benda yang dijaminakan oleh debitur, namun dalam kenyataannya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sering tidak ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan juga tidak didaftarkan, sehingga SKMHT tersebut batal demi hukum

maksudnya surat kuasa tersebut tidak dapat dijadikan dasar dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dengan demikian akan berlaku ketentuan jaminan umum seperti yang terdapat dalam Pasal 1131 KUH Perdata dan kreditur sebagai kreditur konkuren seperti yang diamanatkan dalam Pasal 1132 KUH Perdata yang menentukan:

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkannya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.”

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atau yang sering disebut SKMHT adalah surat kuasa yang benar-benar khusus, hanya terbatas untuk memberikan atau membebaskan Hak Tanggungan semata-mata.⁹¹ Fungsi SKMHT ialah sebagai pengganti apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah.

Ada 2 (dua) alasan penggunaan SKMHT yaitu:⁹²

1. Alasan Subjektif:
 - a. Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan Notaris / PPAT untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan,
 - b. Prosedur pembebanan Hak Tanggungan yang lama,
 - c. Biaya Penggunaan Hak Tanggungan yang cukup tinggi,
 - d. Kredit yang diberikan jangka pendek,
 - e. Kredit yang diberikan tidak besar, dan
 - f. Debitur sangat dipercaya.
2. Alasan Objektif:
 - a. Sertifikat belum diterbitkan,
 - b. Balik nama atas tanah Pemberi Hak Tanggungan belum dilakukan,
 - c. Pemecehan/penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi Hak Tanggungan, dan
 - d. Roya/Pencoretan belum dilakukan.

⁹¹ Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁹² Salim HS, *Op. Cit.*, halaman 119.

Pemberian kuasa wajib dilakukan dihadapan seorang Notaris / PPAT dengan suatu aktya otentik yang disebut Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Bentuk dan isi SKMHT ditetapkan dengan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Batas waktu penggunaan SKMHT diatur dalam pasal 15 ayat 3 dan ayat 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Untuk objek Hak Tanggungan hak atas tanah yang sudah didaftar selambat-lambatnya 1 bulan sesudah SKMHT dibuat ditandatangani wajib diikuti dengan penggunaan APHT. Sedangkan objek Hak Tanggungan hak atas tanah yang belum didaftar selambat-lambatnya 3 bulan sesudah diberikan SKMHT dibuat ditandatangani wajib diikuti dengan pembuatan APHT. Berlakunya SKMHT ketika SKMHT telah dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak Pemberi Hak Tanggungan dan Penerima Tanggungan, maka setelah SKMHT ditandatangani maka jangka waktu SKMHT mulai berlaku.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, penggunaan SKMHT seringkali dipergunakan untuk menunda pembebanan Hak Tanggungan atas jaminan kredit. Banyak kreditur yang memegang SKMHT yang hanya akan dilaksanakannya apabila ada gejala debitur akan cedera janji. Walaupun risiko akibat belum dibebankannya Hak Tanggungan itu ditanggung sepenuhnya oleh kreditur (pemegang jaminan).

Setelah proses pembuatan dan penandatanganan perjanjian kredit dilakukan maka dibuatlah SKMHT. SKMHT diberikan oleh pemberi hak tanggungan kepada penerima kuasa hak tanggungan untuk mengurus hak tanggungan. Jangka waktu yang diberikan untuk SKMHT sesuai dengan aturan

Pasal 15 Ayat 3 dan Pasal 15 Ayat 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan untuk tanah yang telah terdaftar diberikan jangka waktu SKMHT 1 bulan setelah dilakukan penandatanganan SKMHT dan 3 bulan untuk tanah yang belum terdaftar. Pengertian tanah terdaftar ialah tanah tersebut telah bersertifikat atau tanah tersebut sudah memiliki sertifikat dan terdaftar di kantor pertanahan atas nama pemberi hak tanggungan tersebut. Sedangkan untuk tanah yang belum terdaftar ialah tanah tersebut secara administrasi belum terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan atau bisa juga tanah tersebut sedang dilakukan proses balik nama, pemecahan, pemisahan, ataupun pendaftaran pertama kali di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Setempat.⁹³

Setelah dibuat dan ditandatangani SKMHT tersebut maka Notaris/PPAT membuat APHT. APHT ialah Akta Autentik yang khusus berisi tentang pemberian Hak Tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Setelah dibuat dan ditandatangani APHT tersebut maka APHT wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan dengan berkas yang diperlukan untuk Pendaftaran.⁹⁴ Setelah APHT didaftarkan di Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota Setempat menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar jaminan terhadap Pihak Bank.

SKMHT memiliki batasan jangka waktu, karena berdasarkan kebebasan berkontrak, seseorang boleh memperjanjikan apa saja, asal tidak bertentangan dengan hukum yang bersifat memaksa, ketertiban umum, kesusilaan. dan kepatutan. Hal ini diatur dalam Pasal 15 ayat 3 dan ayat 4 Undang-Undang

⁹³M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 170.

⁹⁴Pasal 1 Ayat 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mewajibkan diikuti dengan pembuatan APHT sesuai dengan batas jangka waktunya. Ditentukan dalam Pasal 15 ayat 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bahwa SKMHT mengenai hak atas yang sudah terdaftar, pada prinsipnya wajib untuk diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 bulan sesudah ditandatangani atau diberikan kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan. Sebagai konsekuensinya, SKMHT tersebut dalam jangka waktu 1 bulan, harus dipergunakan penerima kuasa untuk melaksanakan pembebanan hak tanggungan dengan melakukan penandatanganan dan pendaftaran APHT.⁹⁵

Sementara itu, terhadap hak atas tanah yang belum terdaftar, termasuk tanah yang sudah bersertifikat, tetapi belum didaftar atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang hak atas yang baru, yaitu tanah yang belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya, atau penggabungannya, kewajiban untuk pembuatan APHT-nya dilakukan selambat-lambatnya 3 bulan sesudah ditandatangani atau diberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 15 ayat 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Terhadap kredit tertentu, terutama kredit yang diberikan kepada golongan ekonomi lemah dalam rangka kredit program pemerintah, dapat dikecualikan dari batas jangka waktu penggunaan SKMHT sebagaimana ditentukan dalam Pasal 15 ayat 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang berbunyi:

⁹⁵Bambang Setijoprodjo. 1996. *Pengamanan Kredit Perbankan yang dijamin oleh Hak Tanggungan*. Jakarta: Citra Aditya Bakti, halaman 447.

“Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Apabila dalam batas jangka waktu yang ditentukan, SKMHT dimaksud tidak diikuti dengan pelaksanaan pembuatan APHT, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 15 ayat 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka SKMHT-nya batal demi hukum. Dinyatakan antara lain dalam Penjelasan atas Pasal 15 ayat 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bahwa ketentuan mengenai batas waktu berlakunya SKMHT dimaksudkan untuk mencegah berlarut-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu.

SKMHT memberikan kedudukan yang kuat kepada kreditur karena SKMHT tidak dapat ditarik kembali dan tidak dipergunakan atau karena telah habis jangka waktunya. Oleh sebab itu kreditur tidak perlu merasa khawatir akan kekuatan SKMHT, yang perlu diperhatikan adalah masa berlakunya SKMHT karena SKMHT akan gugur demi hukum bila masa berlakunya berakhir. Disarankan agar PPAT mempunyai daftar atau catatan khusus tentang semua SKMHT yang dibuatnya sehingga mudah dikontrol untuk mengetahui kapan berakhirnya masa berlaku SKMHT yang dibuatnya. SKMHT yang telah berakhir masa berlakunya tidak dapat dipergunakan lagi sebagai alas hak untuk membuat APHT bila hal ini terjadi maka dapat menimbulkan kelemahan/potensi kerugian pada kreditur. Harus diingatkan bahwa SKMHT yang telah habis masa berlakunya menyebabkan SKMHT gugur demi hukum dengan demikian dapat disimpulkan bahwa masa berlaku SKMHT tidak dapat diperpanjang oleh karena itu PPAT harus sungguh-sungguh memerhatikan dan memperhitungkan masa

berlakunya SKMHT sehingga menghindarkan diri dari tidak dapat dibuatnya APHT yang dikarenakan telah berakhirnya masa berlakunya SKMHT.

Pelaksanaan pemberian SKMHT dan akibat hukum tidak dilaksanakannya SKMHT berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dapat disampaikan sebagai berikut: 1) Pelaksanaan Pemberian SKMHT meliputi adanya kesepakatan melakukan perjanjian kredit dengan Hak Tanggungan dan pembuatan SKMHT oleh Notaris/PPAT. 2) Akibat hukum tidak dilaksanakannya SKMHT berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Mengenai akibat hukum tidak dilaksanakannya SKMHT berdasarkan ketentuan UUHT, dapat dilihat ketentuan Pasal 15 ayat (6) yang menyebutkan : “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak yang diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) dan (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) akan batal demi hukum”.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) diberikan dalam jangka waktu 1 bulan bagi hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 bulan bagi hak atas tanah yang belum terdaftar sebagai upaya bagi kreditur untuk secepatnya meningkatkan status Surat Kuasa tersebut menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) agar mempunyai kekuatan eksekutorial terhadap tanah yang dijamin.

Jangka waktu yang telah ditentukan tersebut jika tidak dipenuhi, maka mengakibatkan SKMHT tersebut “batal demi hukum” maksudnya bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat dipergunakan sebagai dasar Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, sehingga kreditur bukan sebagai pemegang

Hak Tanggungan yang merupakan jaminan khusus melainkan hanya sebagai pemegang jaminan umum, yang pada akhirnya kreditur sebagai kreditur konkuren.

Ketentuan jaminan umum diatur pada Pasal 1131 KUH Perdata, yaitu:

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”

Jadi seluruh harta debitur menjadi jaminan seluruh hutangnya, ini disebut dengan istilah jaminan umum, dalam arti meliputi seluruh harta debitur dan untuk keuntungan semua krediturnya. Harta debitur adalah semua hartanya yang berupa barang bergerak dan barang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, sepenuhnya merupakan jaminan kredit yang bersangkutan.⁹⁶ Ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata merupakan asas yang sifatnya universal yang terdapat pada setiap sistem hukum jaminan setiap Negara,⁹⁷ atau juga bisa disebut dengan jaminan yang lahir dari undang-undang. Ketentuan “benda yang baru akan ada di kemudian hari” juga merupakan jaminan umum, namun sampai kapan batas waktu di kemudian hari tersebut, hal ini bisa dilihat dalam Pasal 1967 KUH Perdata, bahwa:

“Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk.”

⁹⁶Bahsan. 2010. *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pres, halaman 71.

⁹⁷Herowati Poesoko. 2008. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma Dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*. Yogyakarta: laksBang PRESSindo, halaman 17.

Adanya kewajiban pembuatan SKMHT dan APHT dengan akta notarial yang diikuti dengan pendaftarannya, maka kewajiban tersebut pasti akan memerlukan biaya tambahan yang tentu saja membebani debitur, yang dalam hal ini umumnya adalah masyarakat kecil dengan nilai penjaminan yang sangat kecil juga. Dengan adanya pembebanan biaya tambahan, hal ini membuat debitur merasa keberatan. Dikarenakan biaya debitur mengeluarkan biaya yang cukup besar, sedangkan debitur hanya mendapatkan fasilitas kredit kecil.

Pembebanan hak tanggungan sebagaimana disebutkan dalam UU Hak Tanggungan wajib dihadiri oleh pemberi hak tanggungan dihadapan Notaris atau PPAT. Apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat menghadap dihadapan Notaris atau PPAT, maka dapat memberikan kuasa untuk mewakilinya menghadap Notaris atau PPAT. Kuasa tersebut harus dalam bentuk kuasa yang autentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwewenang baik itu Notaris atau PPAT.

Ketentuan SKMHT ada yang mengenal batas waktu dan ada yang tidak mengenal batas waktu, terhadap SKMHT yang mengenai batas waktu harus segera dibuat untuk dilaksanakan pembebanan Hak Tanggungan karena dibatasi oleh jangka waktunya, yang dimana untuk jangka waktunya telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam Pasal 15 ayat (3) dan (4). SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Sedangkan SKMHT yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan. Sedangkan yang tidak mengenal batas waktu sesuai dengan UUHT Pasal 15 ayat (5) SKMHT tidak berlaku terhadap jenis-jenis tertentu sebagaimana yang telah diatur dalam

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT yang diberikan menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu, kredit-kredit tertentu ini meliputi kredit usaha kecil dan kredit kepemilikan rumah. Disebutkan pula dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/24/KEP/Dir Tanggal 28 Mei 1993, bahwa SKMHT berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok (perjanjian kredit) yang bersangkutan.

Sejalan makin berkembangnya persoalan kredit yang sangat dibutuhkan pada saat sekarang ini, maka Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/24/KEP/Dir tanggal 28 Mei 1993 telah dicabut dan diganti dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 30/55/KEP/Dir tanggal 8 Agustus 1998. Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 30/55/KEP/Dir telah digunakan sebagai dasar dalam hal pemberian fasilitas kredit karena Surat Direksi Bank Indonesia ini tidak bertentangan dengan Undang-Undang Dasar 1945 dan Pancasila yakni mensejahterakan masyarakat Indonesia baik materiil maupun spiritual.

Hal ini dapat dilihat dari tujuan perbankan Indonesia, yaitu "Bahwa perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak." Di dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 telah menentukan jenis-jenis kredit usaha kecil yang SKMHT-nya dapat berlaku sampai berakhirnya perjanjian pokok.

Berdasarkan penjelasan di atas SKMHT berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan pada Pasal 15 ayat (3), (4), dan (5) dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

1. SKMHT dengan batas waktu yang telah ditentukan.
 - a. Untuk tanah yang bersertifikat diberikan waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan harus segera diikuti dengan APHT.
 - b. Untuk tanah yang tidak bersertifikat diberikan waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan harus segera diikuti dengan APHT.
2. SKMHT yang tidak mengenal batas waktu yaitu SKMHT sampai berakhirnya perjanjian pokok.

Untuk SKMHT dengan batas waktu yang telah ditentukan, apabila dalam masa tenggang waktu tersebut APHT tidak segera dibuatkan, maka SKMHT yang telah dibuat akan batal demi hukum. Sedangkan untuk SKMHT yang tidak mengenal batas waktu tidak akan batal demi hukum dikarenakan SKMHT berlaku sampai berakhirnya perjanjian pokok. Akan tetapi pada praktiknya, perbankan saat ini dalam pemberian kredit oleh debitur harus menggunakan tanah yang sudah bersertifikat. Dikarenakan untuk tanah yang belum bersertifikat membutuhkan proses waktu yang cukup lama sehingga risiko yang dimiliki oleh bank menjadi lebih besar.

Proses permohonan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional untuk tanah yang tidak bersertifikat menjadi tanah yang bersertifikat membutuhkan waktu kurang lebih 5 (lima) bulan. Berbeda dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan pada Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) yang menjelaskan bahwa SKMHT yang tidak bersertifikat diberikan waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan untuk dilakukan APHT. Dikarenakan proses yang cukup lama maka

dianggap tidak efisien dan dapat merugikan pihak kreditur. Untuk itu SKMHT untuk tanah yang tidak bersertifikat saat ini lembaga perbankan sudah tidak dapat menerima lagi. Selain itu SKMHT yang tidak bersertifikat sudah jarang ditemui sekarang ini dikarenakan hampir semua tanah sudah memiliki buku sertifikat.

SKMHT yang berlaku saat ini adalah SKMHT yang bersertifikat. Untuk SKMHT yang bersertifikat dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

1. SKMHT yang bersertifikat untuk pemberian pinjaman kredit lebih dari Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) diberikan waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan untuk dilakukan APHT.
2. SKMHT yang bersertifikat untuk pemberian pinjaman kredit kurang dari Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) diberikan waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan untuk dilakukan APHT.

Dengan ketentuan batas waktu SKMHT yang bersertifikat, tidak menutup kemungkinan dalam pelaksanaan APHT-nya melebihi batas waktu yang telah ditentukan. Hal ini disebabkan karena beberapa hal yaitu:

1. Untuk kredit yang nilainya kecil, kreditur merasa tidak perlu segera memasang hak tanggungan. Pemasangan hak tanggungan baru dilakukan apabila ada tanda-tanda debitur wanprestasi atau kualitas kredit debitur bermasalah.
2. Sertifikat mengenai hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan belum terbit pada saat kredit diberikan, sehingga masih dalam proses penyelesaian.
3. Untuk melakukan roya parsial, terhadap tanah yang telah dibebani hak tanggungan. Roya parsial diperlukan dalam rangka penjualan rumah-rumah

(dengan fasilitas KPR) yang dibangun di atas tanah yang dibebani hak tanggungan).

4. Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 15 UU Hak Tanggungan, SKMHT dapat dibuat oleh Notaris atau PPAT. Dalam praktik, jika seseorang merangkap jabatan selaku Notaris dan PPAT maka jika tanahnya terletak di dalam wilayah jabatannya, maka ia membuat SKMHT dalam kedudukannya selaku PPAT. Sedangkan jika tanahnya terletak di luar wilayah jabatan PPAT, maka ia bertindak dalam kedudukannya selaku Notaris.

Apabila SKMHT yang bersertifikat melebihi jangka waktu yang telah ditentukan, dikarenakan oleh beberapa hal, seperti yang diuraikan diatas, maka SKMHT tersebut batal demi hukum, akan tetapi dapat dilakukan upaya hukum lain dengan pembuatan SKMHT ulang atau SKMHT baru. Apabila dalam proses SKMHT untuk tanah yang bersertifikat melebihi batas waktu yang telah ditentukan, maka Notaris/PPAT akan membuat SKMHT baru dengan persetujuan kreditur dan debitur, yang isinya sesuai dengan SKMHT yang lama. Namun pada sisi lain bahwa pengulangan SKMHT yang baru akan memberikan beberapa kesulitan bagi bank/kreditur, yaitu:

1. Ada kemungkinan debitur yang telah mendapatkan kredit menolak untuk membuat SKMHT yang baru.
2. Dalam jangka waktu untuk proses pembuatan SKMHT dan APHT yang lama, dapat terjadi kredit macet karena adanya faktor di luar dugaan.
3. Adanya pembebanan biaya dalam pembuatan SKMHT yang baru.

Apabila terjadi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak ditingkatkan menjadi APHT sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka SKMHT tersebut batal demi hukum. Sehingga

sudah barang tentu tidak ada yang dijadikan dasar untuk didaftarkan di Kantor Pertanahan dan Hak Tanggungan tidak pernah lahir. Hal ini akan merugikan kreditor apabila terjadi wanprestasi karena tidak akan dapat melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan. Hal ini disebabkan karena posisi Bank sebagai Kreditor lemah karena hanya berkedudukan sebagai kreditor konkuren yang tidak mempunyai alas hak mengeksekusi objek jaminan.

B. Tanggung Gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Kelalaian Menindaklanjuti Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Menjadi Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT)

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disingkat UUHT) terdapat 2 (dua) hal yang perlu mendapat perhatian, yaitu yang berkenaan dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat SKMHT) sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UUHT dan ketentuan tentang lahirnya Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 13 UUHT. Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu. Apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menghadap sendiri pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) pada saat pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (Selanjutnya disingkat APHT), maka ia dapat menunjuk seseorang untuk bertindak atas namanya dengan terlebih dahulu memberikan SKMHT.⁹⁸

⁹⁸Khusus mengenai SKMHT terdapat perbedaan yang mendasar dengan Surat Kuasa Memasang *Hyphoteek* (selanjutnya disingkat SKMH) sebelum diberlakukannya UUHT. Pada waktu dulu hampir dapat dipastikan bahwa dalam setiap perjanjian kredit dengan tanah sebagai jaminannya maka antara debitur selaku pemilik tanah dan kreditor tidak langsung membuat akta *Hyphoteek*. Namun diantarakedua pihak tersebut cukup dibuat SKMH dengan berbagai alasan, antara lain bahwa proses pembuatan akta sampai dengan keluarnya sertifikat *hyphoteek* tersebut memakan waktu yang cukup lama dan memakan biaya yang relatif sangat mahal.

Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebankan hak tanggungan atas obyek yang dijadikan jaminan. Namun, apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan, maka kehadirannya untuk memberikan Hak Tanggungan dan menandatangani APHT dapat dikuasakan kepada pihak lain. Dengan demikian fungsi SKMHT adalah sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi HT tidak dapat hadir dihadapan PPAT. Sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa: "SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT", sejalan dengan hal tersebut, SKMHT harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan tersebut mengenai muatannya sebagaimana yang ditetapkan pada Pasal 15 UUHT. Tidak terpenuhinya persyaratan mengenai muatan SKMHT ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT.

Pemberian kuasa wajib dilakukan dihadapan seorang notaris atau PPAT, dengan suatu akta autentik yang disebut SKMHT. Bentuk dan isi SKMHT ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996. Formulir disediakan oleh BPN melalui kantor pos (Pasal 15 ayat (1) UUHT). SKMHT dibuat oleh notaris atau PPAT yang bersangkutan dalam dua ganda. Semuanya asli ("*in originali*"), ditandatangani oleh pemberi kuasa, penerima kuasa, 2 orang saksi dan notaris atau PPAT yang membuatnya. Selembar disimpan di kantor notaris atau PPAT yang bersangkutan. Lembar lainnya diberikan kepada penerima kuasa untuk keperluan pemberian Hak Tanggungan dan penggunaan APHT-nya. Dalam penggunaan SKMHT tidak ada minat dan tidak juga dibuat "*grosse*" sebagai salinannya. PPAT wajib menolak

membuat APHT berdasarkan surat kuasa yang bukan SKMHT “*in original*” , yang formulirnya disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional dan bentuk serta isinya ditetapkan dengan Pengaturan Menteri.

Pada dasarnya surat kuasa tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu bisa lisan, tertulis, dibawah tangan maupun autentik. Bahwa pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan oleh pemilik sendiri adalah sesuai dengan asas umum, yang mengatakan bahwa pada dasarnya tindakan hukum harus dilakukan oleh berkepentingan sendiri.⁹⁹

Berdasarkan Pasal 15 ayat (3) UUHT bahwa pada dasarnya SKMHT terhadap tanah-tanah yang sudah terdaftar hanya berlaku 1 (satu) bulan dan wajib diikuti dengan pembuatan APHT, kecuali untuk tanah-tanah yang belum terdaftar SKMHT berlaku 3 (tiga) bulan dan wajib diikuti dengan pembuatan APHT (Pasal 15 ayat (4) UUHT).

Akibat tak ditepati ketentuan waktu menyebabkan bahwa SKMHT dalam jangka waktu tertentu seperti yang terdapat dalam Pasal 15 UUHT harus secepatnya ditingkatkan menjadi APHT agar dapat memiliki kekuatan eksekutorial terhadap benda yang dijaminan oleh debitor, namun dalam kenyataannya SKMHT sering sekali tidak ditindaklanjuti dengan pembuatan APHT dan juga tidak didaftarkan, sehingga SKMHT tersebut dapat menjadi batal demi hukum.

Kerugian yang diderita oleh bank selaku kreditor adalah seluruh hak kreditor yang terdapat didalam Hak Tanggungan menjadi hilang, karena Hak Tanggungannya menjadi batal demi hukum, akibatnya kedudukan bank yang *preferen* akan berubah menjadi batal demi hukum, akibatnya kedudukan bank

⁹⁹J. Satrio, *Op. Cit*, halaman 165.

yang *preferen* akan berubah menjadi kreditor konkuren. Dengan kedudukan bank sebagai Kreditor *konkuren*, maka bank tidak mempunyai prioritas terhadap hak atas tanah yang dijaminan oleh Debitor, sehingga bila ada kreditor *preferen* lain yang muncul terhadap hak atas tanah yang dijaminan, maka bank hanya mendapat sisa dari pelunasan kreditor *preferen*.

Dengan terpenuhinya semua unsur-unsur yang terdapat pada Pasal 1365 KUHPerdara yaitu perbuatan melanggar hukum, yang meliputi:

1. Harus ada suatu perbuatan;

Yaitu ada suatu perbuatan, dimana bank memberikan kepercayaan kepada PPAT untuk menindak lanjuti SKMHT menjadi APHT. Ada kewajiban dan kepentingan bank untuk memenuhi segala persyaratan untuk membuat SKMHT, tetapi semua kewajiban bank telah terpenuhi dengan baik, karena dengan kewajiban terpenuhi, maka harapan untuk melindungi kepentingan Bank menjadi terpenuhi. Tugas sebagai Notaris juga sudah terpenuhi dimana kewenangan/kewajiban Notaris hanya pada pembuatan SKMHT saja, sedangkan untuk menindaklanjuti menjadi APHT adalah kewenangan PPAT. Jadi ada kelalaian yang dilakukan PPAT dalam menindaklanjuti menjadi APHT. Kelalaian ini adalah tidak memberi nomor maupun tanggal didalam APHT.

2. Perbuatan itu harus melanggar hukum;

Undang-undang tidak memberikan pengertian apa itu perbuatan melanggar hukum, namun dapat diasumsikan bahwa perbuatan melanggar hukum itu dapat diartikan secara sempit, yakni setiap perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain, yang timbul karena Undang-undang, atau tiap perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban pelaku. Dalam arti luas,

pengertian melanggar hukum merupakan suatu perbuatan atau kealpaan, yang atau bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku sendiri atau bertentangan, baik dengan kesusilaan maupun dengan sikap hati-hati yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup orang banyak.¹⁰⁰

Perbuatan PPAT dalam hal ini bisa dikatakan sebagai perbuatan melanggar hukum, yaitu ada kelalaian yang dilakukan PPAT, karena bank telah menyerahkan semua kepercayaannya kepada PPAT untuk melindungi kepentingan bank terhadap jaminan Debitor. Perbuatan PPAT ini dapat dikatakan juga melanggar kepentingan orang lain yaitu bank.

3. Pelaku harus mempunyai kesalahan;

Unsur kesalahan dalam Pasal 1365 KUHPerdara dimaksudkan adalah bahwa pelaku perbuatan melawan hukum hanya bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkannya, apabila perbuatan dan kerugian tersebut dapat diperhitungkan kepadanya. Disini syarat kesalahan menimbulkan konsekuensi berupa kewajiban bertanggung gugat. Dengan kata lain, tanpa kesalahan seseorang tidak dapat bertanggung gugat. Menurut Rosa Agustina, unsur kesalahan pada suatu perbuatan tidak berjauhan dengan unsur melawan hukum, unsur ini menekankan pada kombinasi antara kedua unsur diatas dimana perbuatan (yang meliputi kesengajaan atau kelalaian) yang memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum.¹⁰¹

PPAT mempunyai kesalahan, karena semua persyaratan untuk membuat SKMHT telah dipenuhi oleh bank, maka sebenarnya tinggal proses untuk membuat SKMHT menjadi APHT saja yang harus dilakukan oleh PPAT

¹⁰⁰Moegni Djojodirjo. 1982. *Perbuatan Melawan Hukum: Tanggung Gugat (Aanprakelijikheid) untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan melawan hukum*, Jakarta : Prandnya Paramita, halaman 57-58.

¹⁰¹Rosa Agustina, dkk. 2012. *Hukum Perikatan (Law Obligation), Seri Unsur-unsur Penyusun Bangunan Negara Hukum*. Denpasar Bali : Pustaka Larasan, halaman 10.

dengan memberi nomor dan tanggal dalam APHT. Karena kelalaian ini PPAT mempunyai kesalahan.

Unsur kesalahan dipakai untuk menyatakan bahwa seseorang dinyatakan bertanggung jawab untuk akibat yang merugikan, yang terjadi karena perbuatannya yang salah. Disini unsur kesalahan dalam perbuatan melanggar hukum perlu dipahami secara benar, karena dasar tanggung jawab dilandaskan pada beberapa unsur, yakni:

1. Unsur kesengajaan

Unsur ini dianggap ada dalam suatu perbuatan, jika perbuatan dilakukan dengan kesadaran. Artinya, pelaku menyadari akan perbuatannya, termasuk akibat yang timbul dari perbuatan tersebut. Jadi perbuatan dan akibat yang terjadi memang menjadi kehendaknya, karena itu merupakan tujuan yang hendak dicapai.

2. Unsur kesalahan

Suatu perbuatan dikategorikan sebagai kelalaian, apabila memenuhi unsur-unsur:¹⁰²

- a. Adanya suatu perbuatan atau tidak melakukan atau mengabaikan suatu perbuatan yang seharusnya dilakukan.
- b. Adanya suatu kewajiban kehati-hatian.
- c. Kewajiban kehati-hatian itu tidak dilaksanakan
- d. Adanya kerugian bagi orang lain
- e. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan atau tidak melakukan perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan.

3. Tidak ada alasan pemaaf

¹⁰²Munir Fuady. 2002. *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 83.

Dalam beberapa doktrin hukum, alasan pembenar antara lain keadaan memaksa (*overmacht*), pembelaan terpaksa (*nooedwer*), ketentuan Undang-undang (*wetelijk voorschrift*) dan perintah jabatan (*wetelijk bevel*). Terhadap keadaan memaksa, Pasal 1224 KUHPerdata dan Pasal 1225 KUHPerdata mensyaratkan 3 unsur yang harus dipenuhi, yakni:

1. Tidak memenuhi prestasi;
2. Ada sebab yang terletak diluar kesalahan;
3. Faktor penyebab itu tidak dapat diduga sebelumnya dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitor.

Tanggung gugat berdasarkan perbuatan melanggar hukum disyaratkan adanya kesalahan, maka tidak seorangpun yang berada diluar kesalahannya dapat dimintai tanggung gugat, asalkan Undang-undang menentukan hal ini. Dalam hal ini untuk melakukan tanggung gugat berdasarkan perbuatan melanggar hukum ini, kesalahan merupakan syarat mutlak untuk mengajukan tanggung gugat berdasarkan perbuatan melanggar hukum, baik kesalahan itu dilakukan dengan sengaja ataupun dilakukan tidak dengan sengaja/lalai. Berdasarkan hal itu seseorang tanpa adanya kesalahan tidak dapat dimintai tanggung gugat berdasarkan perbuatan melanggar hukum.

Menurut KUHPerdata, unsur kesalahan merupakan syarat mutlak dimana pembuat perbuatan melanggar hukum tersebut harus mengganti segala kerugian, dengan tidak memperdulikan pada nilai berat ringannya kesalahan si pembuat tersebut.¹⁰³ Dengan adanya kesalahan sebagai syarat mutlak untuk melakukan tanggung gugat dan menuntut ganti

¹⁰³R. Wirjono Prodjodikoro. 1984. *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung :Penerbit Sumur Bandung, halaman 32.

kerugian, maka segala perbuatan melanggar hukum harus ada unsur kesalahan, dan untuk menentukan berapa besar ganti kerugian ini tidak mempedulikan pada berat ringannya kesalahan dari si pembuat perbuatan melanggar hukum tersebut, maka dengan terpenuhinya unsur kesalahan dari si pembuat perbuatan melanggar hukum ini ia tetap harus memberikan ganti kerugian.

Dengan mensyaratkan adanya kesalahan (*schuld*) dalam Pasal 1365 KUHPerdara, pembuat Undang-undang berkehendak menekankan, bahwa si pelaku perbuatan melawan hukum hanyalah bertanggung gugat atas kerugian yang ditimbulkannya, bilamana perbuatan dari kerugian tersebut dapat dipersalahkan kepadanya. Mengenai perbuatan melanggar hukum ini, maka kesalahan dari si pelaku disini hanya bertanggung gugat atas kerugian yang telah ditimbulkannya dimana kesalahan dari si pelaku tersebut dapat dipersalahkan kepadanya. Dengan dipersalahkan pelaku atas perbuatan melanggar hukum tersebut, maka ia berkewajiban untuk memberikan ganti kerugian akibat perbuatannya.

Dari pengertian perbuatan melanggar hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, disini telah dibedakan secara tegas bahwa perbuatan seseorang adalah suatu tindakan yang dapat dikatakan sebagai perbuatan yang melawan hukum. Sedangkan unsur kesalahan hanya ada/terdapat pada si pelaku dari pembuat perbuatan melanggar hukum itu sendiri.

4. Perbuatan itu menimbulkan kerugian (harus ada hubungan kausal)

Suatu kerugian dipandang sebagai kaitan terakhir didalam rangkaian kejadian-kejadian yang berurutan, kejadian-kejadian mana dapat dikembalikan lagi sampai pada titik yang tidak ada akhirnya. Hubungan

kausal antara perbuatan, kesalahan dan kerugian yang diderita harus merupakan suatu sebab akibat dimana untuk menentukan adanya sebab, dapat dilihat dari 3 teori kausalitas (sebab akibat).

Dengan melihat pengertian perbuatan melanggar hukum ini, maka segala tindakan yang telah mengakibatkan kerugian bagi seseorang dapat dikatakan sebagai perbuatan melanggar hukum, dimana berkaitan dengan tanggung gugat bank terhadap PPAT atas kerugian yang timbul karena kelalaian PPAT dalam menindaklanjuti SKMHT menjadi APHT. Kerugian yang timbul karena kelalaian PPAT, sehingga kedudukan bank yang dengan terpenuhinya APHT menjadi kreditor preferen, karena kelalaian PPAT akan menjadi kreditor konkuren. Dengan kedudukan bank sebagai kreditor menjadi berubah, maka kepentingan bank atas jaminan menjadi berkurang, sehingga semua yang dilakukan bank untuk melindungi jaminannya menjadi sia-sia. Kelalaian PPAT ini dapat dikategorikan/dimasukkan dalam perbuatan melanggar hukum, sehingga PPAT dapat bertanggung gugat atas kelalaian menindaklanjuti SKMHT menjadi APHT.

Dengan melihat unsur-unsur perbuatan melanggar hukum tersebut, maka dapat melihat juga akibat-akibat dari pada perbuatan melanggar hukum tersebut, dimana si penderita/korban (*De Gelaedeerde*) dalam hal ini bank selaku kreditor yang telah dirugikan dapat mengajukan tuntutan/gugatan-gugatan sebagai berikut:

1. Tuntutan ganti rugi dalam bentuk uang

Disini pihak korban haruslah dapat membuktikan, bahwa ia menderita kerugian. Bilamana ia dapat membuktikan adanya kerusakan (kerugian),

tetapi tidak dapat membuktikan dengan seksama besarnya kerugian, maka hakim dapat menentukan ganti rugi dengan jumlah yang pantas.

2. Tuntutan pemulihan dalam natura.

Pihak si korban (*De Gelaedeerde*) yang seharusnya memperoleh ganti rugi dalam bentuk uang, disamping itu dapat juga menuntut ganti rugi (pemulihan) dalam bentuk natura (keadaan semula).

3. Gugatan untuk melarang suatu perbuatan gugatan ancaman.

Suatu perbuatan gugatan demikian dapat diajukan bilamana seseorang bersalah melakukan suatu perbuatan *onrechmatig*, tetapi juga dapat bilamana si pembuat sama sekali belum berbuat *onrechmatig*. Perlindungan yang diberikan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidaklah diambil/ditarik dengan kata-kata yang begitu banyak untuk memberikan hak atas ganti rugi setelah diberikan perbuatan yang *onrechmatig*, tetapi meluas sampai mengambil tindakan-tindakan *preventif* untuk mencegah ancaman yang begitu hebat, ancaman mana sudah akan dilakukan.

4. Gugatan terhadap pernyataan untuk dihukum, bahwa suatu perbuatan adalah *onrechmatig*.

Pemisahan gugatan/tuntutan tentang pernyataan *onrechmatig* ini hanya dibolehkan, bilamana keadaan-keadaan khusus untuk mempertahankan hak penggugat membenarkannya. Pemisahan gugatan/tuntutan tentang pernyataan *onrechmatig* ini hanya dibolehkan, bilamana keadaan-keadaan khusus untuk mempertahankan hak penggugat membenarkannya.

Dengan adanya hak untuk mengajukan tuntutan/gugatan-gugatan berdasarkan perbuatan melanggar hukum (*onrechmatig*) ini, maka tujuan pembuat Undang-Undang adalah memberikan perlindungan kepada masyarakat

yang dirugikan akibat dari perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh si pelaku.

Ganti kerugian berdasarkan perbuatan melanggar hukum tidak diatur secara khusus/tersendiri didalam peraturan perundang-undangan, tetapi penentuan ganti kerugian ini memiliki kesamaan dengan penentuan ganti kerugian berdasarkan wanprestasi (Pasal 1243 KUHPerdara), dengan kata lain penentuan ganti kerugian berdasarkan perbuatan melanggar hukum di analogikan dengan ganti kerugian berdasarkan wanprestasi. Ganti kerugian berdasarkan wanprestasi ada 3 macam, yaitu:

1. Biaya

Yaitu segala ongkos-ongkos yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh kreditor (mereka yang berhak).

2. Rugi

Yaitu kerugian berupa hak-hak yang seharusnya dimiliki oleh kreditor.

3. Bunga

Yaitu kerugian berupa kehilangan keuntungan yang seharusnya diperoleh. Dengan adanya penentuan ganti kerugian berdasarkan wanprestasi yang di analogikan, maka setiap akibat dari perbuatan melanggar hukum dapat juga dituntut ganti kerugian berupa biaya, rugi, dan bunga.

Peran dan tanggung jawab PPAT dalam membuat APHT secara hukum merupakan peran dan tanggung jawab dalam pelaksanaan kewajiban berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam menjalankan tugas profesinya seorang PPAT yang menerima pembuatan akta mempunyai kewajiban pada saat sebelum dan sesudah membuat akta.

Peran dan tanggung jawab PPAT dalam membuat PPAT dalam membuat APHT yaitu membuat APHT sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu antara lain dengan mengisi blanko akta yang dibuat dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang tersedia khusus secara lengkap sesuai dengan petunjuk pengisiannya, pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT, dalam hal ini APHT harus sesuai dengan kejadian, status, dan data yang benar, serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Pemisahan gugatan/tuntutan tentang pernyataan *onrechmatig* ini hanya dibolehkan, bilamana keadaan-keadaan khusus untuk mempertahankan hak penggugat membenarkannya.

PPAT dalam ranah perbankan, termasuk jabatan yang sangat dibutuhkan oleh bank untuk melaksanakan pembebanan jaminan dalam bentuk Hak Tanggungan. Bank menunjuk seorang PPAT untuk melaksanakan proses pembebanan jaminan, dimana PPAT dalam melaksanakan kewajibannya mendapatkan keuntungan yang diberikan oleh bank berupa uang, dalam melaksanakan kewajiban ini selain adanya keuntungan juga ada risiko yang harus ditanggung oleh PPAT apabila melakukan kelalaian dalam melaksanakan kewenangannya.

BAB IV

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR PEMEGANG HAK TANGGUNGAN YANG TERLAMBAT DITINDAKLANJUTI DARI SKMHT MENJADI APHT

A. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Yang Terlambat Ditindaklanjuti Dari SKMHT Menjadi APHT

Hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.¹⁰⁴

Wujud dari peran hukum dalam masyarakat adalah memberikan perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang kepentingannya terganggu. Persengketaan yang terjadi dalam masyarakat harus diselesaikan menurut hukum yang berlaku, sehingga dapat mencegah perilaku main hakim sendiri. Tujuan pokok hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga terwujud kehidupan yang seimbang.

Perjanjian kredit dengan SKMHT atas tanah yang belum bersertifikat memposisikan pihak kreditur sebagai pihak yang lemah. Hal ini terjadi karena

¹⁰⁴Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit*, halaman 39.

perjanjian kredit tersebut hanya sebatas pembuatan SKMHT saja sehingga apabila debitur wanprestasi maka tidak dapat menggunakan haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan karena Hak Tanggungannya belum lahir. Dan kedudukan kreditur hanya sebagai kreditur konkuren.

Perlindungan hukum bagi kreditur dalam hal ini dilihat dari perjanjian kredit dan jaminannya. Perjanjian kredit sendiri mempunyai kekuatan hukum yaitu dengan dibuatnya akta dibawah tangan maupun akta notaris sebagai dasar pengikatan perjanjian kredit. Artinya apabila terjadi cedera janji atau wanprestasi maka kepastian hukumnya dapat dipertanggungjawabkan.

1. Perlindungan hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan

SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) dalam perjanjian kredit dengan SKMHT atas tanah yang belum bersertifikat juga dapat dijadikan alat bukti secara hukum bahwa telah dilakukannya perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan. Menurut Pasal 15 UUHT ayat (2) bahwa SKMHT tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).

Pada dasarnya SKMHT hanya diberikan dalam hal pemberi hak tanggungan atau debitur tidak bisa hadir sendiri. Pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan dengan akta otentik (mempunyai kepastian hukum). Akan tetapi dalam praktiknya pemberian hak tanggungan dengan jaminan tanah yang belum bersertifikat mengecualikan ketentuan diatas, karena SKMHT justru diberikan sebagai jaminan hukum bagi kreditur apabila setelah dilakukannya perjanjian kredit dan jaminan berupa tanah yang belum didaftarkan dan belum sertifikat hak miliknya belum terbit dan debitur wanprestasi maka pemberian SKMHT menjadi

syarat utama sementara menunggu pendaftaran tanahnya selesai dan dibuatnya APHT pada waktu yang ditentukan.

SKMHT adalah suatu bentuk akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT yang dapat dijadikan alat bukti dalam proses di pengadilan jika diperlukan dalam proses litigasi, akan tetapi apabila SKMHT tersebut dalam ketentuannya tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan maka batal demi hukum (Pasal 15 UUHT ayat (6)). Mengingat batas waktu berlakunya SKMHT pada tanah yang belum terdaftar hanya (3) tiga bulan sesudah diberikan maka kemungkinan untuk menunggu proses pendaftaran tanah selesai maka SKMHT dapat diperbaharui masa berlakunya.

Dari ketentuan dalam Pasal 1813 KUHPerdara dapat disimpulkan, pada prinsipnya suatu pemberian kuasa dapat berakhirnya, salah satunya dikarenakan ditarik atau dicabutnya kembali kuasanya oleh pemberi kuasa dengan pemberitahuan penarikan atau pencabutan kuasa oleh penerima kuasa. Jadi setiap waktu pemberi kuasa dapat menarik atau mencabut kuasanya dari penerima kuasa.

Bagi kreditur penerima jaminan hak tanggungan, perlu mendapatkan perlindungan hukum, seandainya kuasa untuk membebaskan hak tanggungan itu sewaktu-waktu ditarik atau dicabut kembali oleh pemberi hak jaminan tanggungan. Dengan penarikan kuasa untuk membebaskan hak tanggungan tersebut, kreditur (penerima kuasa) untuk membebaskan hak tanggungan tidak dapat melaksanakan pembebanan jaminan dengan hak tanggungan. Demikian pula pemberian kuasa untuk membebaskan hak tanggungan dituangkan dalam bentuk surat "kuasa mutlak" hal ini tampak dari pernyataan "tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga" sebagaimana

ditentukan dalam Pasal 15 ayat (2) UUUHT yang menunjukkan, bahwa SKMHT merupakan surat "kuasa mutlak". Ada pun bunyi ketentuan Pasal 15 ayat (2), kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4).

Dari ketentuan di atas dapat ditarik kesimpulan:

- a. Undang-Undang menetapkan bahwa SKMHT merupakan surat kuasa mutlak, yaitu kuasa yang tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga.
- b. SKMHT diberikan untuk satu kali, sebab SKMHT hanya akan berakhir bila "kuasa untuk membebaskan hak tanggungan tersebut telah dilaksanakan"
- c. Jangka waktu berlakunya SKMHT terbatas Berhubung UUHT telah menetapkan SKMHT merupakan surat kuasa mutlak, maka mengenai hal ini tidak perlu lagi diperjanjikan atau dicantumkan dalam SKMHT. Namun dalam blankonya masih dijumpai adanya perkataan, yang bunyinya "kuasa ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun, kecuali.....". Ditetapkannya SKMHT sebagai kuasa mutlak merupakan kebijaksanaan pembuat Undang-Undang yang bersifat akomodatif terhadap kebutuhan praktik yang selama ini berjalan. Bahkan kata-kata "oleh sebab apapun juga" bisa meliputi sebab-sebab yang ada diluar ketentuan dalam Pasal 1813 KUHPerdara. Sekaligus hal itu merupakan wujud perlindungan kepada kreditur terhadap kemungkinan kenakalan calon pemberi hak tanggungan.

Pada dasarnya suatu kuasa tidak menjadi kehilangan dayanya kalau kuasa itu telah digunakan untuk melaksanakan kewenangannya yang disebutkan dalam kuasa yang bersangkutan. Bukankah pada dasarnya orang biasa menguasai perbuatan hukum apa saja atau perbuatan mana yang wenang kepada orang lain dan yang namanya perbuatan atau tindakan hukum?, ada yang menimbulkan perikatan yang bersifat sepintas dan ada yang berlaku untuk waktu yang lama dan ada yang diberikan untuk melakukan sekelompok perbuatan hukum.

Suatu kuasa yang diberikan dengan maksud untuk memberikan kewenangan dalam melakukan sekelompok perbuatan hukum atau untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu dalam jangka waktu yang lama, tidak menjadi berakhir, sekali ia digunakan. Namun UUHT melalui ketentuan dalam Pasal 15 ayat (2) memberikan ketentuan yang menyimpang, dengan menentukan bahwa kuasa untuk membebaskan hak tanggungan berakhir dengan dilaksanakan kuasa tersebut. Dengan kata lain, telah dilaksanakan kuasa dalam SKMHT tersebut, dengan sendirinya SKMHT tidak mempunyai daya berlakunya lagi. Dengan telah dilaksanakan kuasa dalam SKMHT tersebut, berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (2) UUHT, kuasa untuk membebaskan hak tanggungan menjadi berakhir atau hapus pula, berhubung kepentingan untuk membebaskan hak tanggungan telah dilaksanakan. Dalam UUHT tidak ditentukan lebih lanjut, kapan kuasa untuk membebaskan hak tanggungan dinyatakan telah dilaksanakan, sehingga SKMHT menjadi hapus. Namun dari kata-kata yang terdapat dalam blanko SKMHT dapat diketahui, bahwa kuasa untuk membebaskan hak tanggungan baru berakhir pada saat pendaftaran APHT dilakukan, jadi bukan pada saat penandatanganan APHT. Dalam blanko

SKMHT dinyatakan, bahwakecuali oleh karena telah dilaksanakan pemberian hak tanggungan.....serta pendaftarannya atau..... SKMHT sendiri berisikan klausula sebagai berikut:

a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan Hak Tanggungan

b. Tidak memuat kuasa substitusi

Yang dimaksud dengan pengertian substitusi menurut undang-undang ini adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada kepala cabang atau pihak lain (penjelasan ayat (1) b).

c. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

d. Kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga.

e. SKMHT juga memuat janji-janji, yang akan dituangkan dalam APHT, yaitu:

1) Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan dan atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.

2) Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek hak tanggungan,

kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.

- 3) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk objek hak tanggungan berdasarkan penetapan ketua pengadilan tinggi yang daerah hukumnya meliputi letak objek hak tanggungan apabila debitur betul-betul cidera janji. Adanya janji ini dapat merugikan pemberi hak tanggungan. Oleh karena itu, janji tersebut haruslah disertai pernyataan bahwa pelaksanaannya masih memerlukan penetapan ketua pengadilan negeri. Sebelum mengeluarkan penetapan tersebut, ketua pengadilan negeri, perlu memanggil dan mendengar pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu pemegang hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan serta debitur apabila pemberi hak tanggungan bukan debitur.
- 4) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang. Dalam janji ini termasuk pemberian kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk atas biaya pemberi hak tanggungan mengurus perpanjangan hak atas tanah yang dijadikan objek hak tanggungan untuk mencegah hapusnya hak atas tanah, dan melakukan pekerjaan lain yang diperlukan untuk menjaga agar objek hak tanggungan tidak berkurang nilainya yang

akan mengakibatkan berkurangnya harga penjualan sehingga tidak cukup untuk melunasi utang yang dijamin.

- 5) Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji. Untuk dipunyainya kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 didalam APHT dicantumkan janji ini.
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan. Janji ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pemegang hak tanggungan kedua seterusnya. Dengan adanya janji ini, tanpa persetujuan pembersihan dari pemegang hak tanggungan kedua dan seterusnya tetap membebani objek hak tanggungan, walaupun objek itu sudah dieksekusi pelunasan piutang pemegang hak tanggungan pertama.
- g. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
- h. Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek hak tanggungan diasuransikan.
- i. Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan pada waktu eksekusi

hak tanggungan, janji ini penting untuk memperoleh harga tinggi dalam penjualan objek hak tanggungan.

- j. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) tanpa dicantumkan janji ini, sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan diserahkan kepada pemberi hak tanggungan. Namun demikian di dalam Pasal 21 disebutkan bahwa, janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum. Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitur dan pembeli hak tanggungan lainnya, terutama jika nilai objek hak tanggungan dilarang melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemegang hak tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik objek hak tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20 yaitu eksekusi hak tanggungan.

Dalam hal ini untuk menjamin kepastian hukum secara eksekutorial maka dalam perjanjian kredit juga biasanya diikuti oleh pembuatan grosse akta pengakuan hutang apabila plafon kredit nilainya tinggi, untuk lebih menjamin kepastian hukum.

Kelebihan dari akta perjanjian kredit atau pengakuan hutang yang dibuat secara notariil (otentik) adalah dapat dimintakan Grosse Akta Pengakuan Hutang yang mempunyai kekuatan eksekutorial, artinya disamakan dengan keputusan hakim yang oleh bank diharapkan pelaksanaan eksekusinya tidak perlu lagi melalui proses gugatan yang biasanya menyita waktu lama dan memakan biaya besar.

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi menurut Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri yang tertuang dalam bentuk tertulis, yaitu baik berupa akta di bawah tangan maupun akta otentik.

Agar lebih menjamin hak kreditur dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitur wanprestasi adalah pada perjanjian kredit dengan akta otentik. Akta otentik ini memiliki kelebihan yaitu dapat dimintakan Grosse Akta Pengakuan Hutang yang memiliki kekuatan eksekutorial dan menjadi dasar untuk pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji. Akan tetapi, berdasarkan Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, telah diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai pengganti Grosse Akta Pengakuan Hutang yang memiliki fungsi yang sama.

Kemudian penyampaian berkas APHT oleh PPAT ke Kantor Pertanahan telah ditentukan batas waktunya yaitu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Hal ini berarti pengiriman akta APHT dan warkah lainnya harus sudah terjadi sebelum atau pada hari ketujuh hari kerja, apabila pengiriman akta tersebut lewat dari hari ketujuh atau terjadi pelanggaran terhadap batas waktu 7 (tujuh) hari untuk pendaftaran dapat menyebabkan jatuhnya sanksi terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan, namun aktanya sendiri tetap sah dan dapat didaftarkan.

Dalam Pasal 13 ayat (2) UUHT disebutkan bahwa :

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang

bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor pertanahan.”

Di samping ketentuan di atas, dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa:

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.”

PPAT wajib segera menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

Ketentuan tersebut di atas memberikan perlindungan kepada pemberi dan penerima Hak Tanggungan dengan tetap mengesahkan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan tetap dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan sekalipun PPAT yang bersangkutan tidak menyerahkan/menyampaikan berkasnya tepat waktu atau melampaui 7 (tujuh) hari kerja.

Demikian halnya juga dengan adanya ketentuan pembatasan waktu pendaftaran Hak Tanggungan pada hari ketujuh sejak berkas lengkap, sesungguhnya hal itu mengandung maksud untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi kreditur maupun debitur.

Berdasarkan penjelasan sebelumnya menunjukkan adanya ketidaktepatan waktu dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan. Ketidaktepatan waktu tersebut terjadi pada pelaksanaan pengiriman APHT dan warkah untuk pendaftarannya oleh PPAT atau karyawannya pada Kantor Pertanahan, maupun pada proses penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan

yang ditandai dengan penerbitan buku-tanah Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan yang tidak tepat waktunya.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka dalam rangka pemberian perlindungan hukum terhadap para pihak dalam pendaftaran Hak Tanggungan tersebut perlu diberlakukan secara tegas sanksi administratif kepada pejabat yang terkait dengan tugas pendaftaran Hak Tanggungan tersebut yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat Kantor Pertanahan dengan menerapkan ketentuan Pasal 23 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai berikut:

- 1) Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1), Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. teguran lisan
 - b. teguran tertulis
 - c. pemberhentian sementara dari jabatan
 - d. pemberhentian dari jabatan
- 2) Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4), Pasal 16 ayat (4), dan Pasal 22 ayat (8) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenakan sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku.

Di samping ketentuan di atas, pada Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, juga secara tegas menyebutkan:

“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran lisan sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.”

Apabila ketentuan-ketentuan tersebut di atas dapat dijalankan atau diberlakukannya secara ketat, maka akan dapat memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak yang terkait dengan Hak Tanggungan tersebut, sebab mereka akan melakukan atau menjalankan aturan yang ada sesuai dengan semestinya, dan ketentuan hukum tersebut dibuat oleh Negara dalam rangka memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Dalam praktiknya, pejabat umum seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melanggar aturan tersebut hanya diberikan sanksi teguran lisan oleh Kantor Pertanahan, dengan teguran lisan tersebut, mengharuskan PPAT dalam melakukan pendaftaran melampirkan surat keterangan atau pernyataan yang berisikan alasan tentang keterlambatan pengirimannya. Sanksi berupa teguran lisan yang diberikan oleh Kantor Pertanahan ini ternyata tidak memberikan efek jera bagi para PPAT dalam hal keterlambatan penyerahan APHT-nya, hal ini disebabkan karena apabila PPAT terlambat lagi maka akan diberikan sanksi yang sama lagi, seharusnya apabila PPAT terlambat lagi melakukan pendaftaran APHT-nya setidaknya diberikan sanksi yang lebih berat lagi.

Pejabat Kantor Pertanahan yang melakukan pelanggaran dalam hal melaksanakan pendaftaran Hak Tanggungan sejauh ini belum pernah menerima sanksi sesuai dengan Pasal 23 UUHT mengenai sanksi bagi pejabat Kantor Pertanahan dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan statemen di atas dapat dilihat bahwa dalam hal PPAT terlambat dalam melakukan pendaftaran APHT mendapatkan sanksi oleh Kantor Pertanahan meskipun sanksinya tidak terlalu berat, akan tetapi Pejabat Kantor

Pertanahan sendiri tidak mendapatkan sanksi apapun sehingga hal ini terlihat tidak adil.

Berdasarkan Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, keterlambatan pengiriman berkas APHT dan warkah lainnya untuk pendaftaran di Kantor Pertanahan yang melampaui jangka waktu yang telah ditetapkan tidak mengakibatkan APHT-nya menjadi batal atau tidak dapat dilaksanakan proses pendaftarannya, akan tetapi APHT-nya tetap sah dan proses pendaftarannya tetap dapat dilaksanakan.

Keterlambatan dalam pendaftaran Hak Tanggungan dapat menimbulkan risiko, jika dikemudian hari ada permohonan sita jaminan dari pengadilan atas objek Hak Tanggungan tersebut, hal ini akan menempatkan kreditur penerima Hak Tanggungan belum memiliki preferensi bagi pelunasan piutangnya atau masih menjadi kreditur konkuren. Kepada Pejabat Kantor Pertanahan dan PPAT yang bersangkutan bertanggung jawab atas keterlambatan tersebut.

Penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan yang berlarut-larut dan tidak tepat waktu berakibat pula pada ketidaktepatan janji PPAT kepada Bank selaku kreditur. Kondisi demikian sering menimbulkan ketegangan/disharmoni hubungan antara kreditur dan PPAT. Ketidaktepatan penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan telah menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak dan tidak memberikan perlindungan hukum yang kuat, khususnya bagi kreditur yang telah memberikan dananya kepada debitur. Ketidaktepatan waktu penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan juga berakibat pada turunnya kepercayaan kreditur kepada PPAT.

Di dalam praktiknya, walaupun dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan terjadi keterlambatan dalam penyelesaiannya, tetapi belum

pernah ada proses pendaftaran Hak Tanggungan yang terpaksa tidak dapat dilanjutkan sebagai akibat adanya peletakan sita oleh pengadilan atau penetapan objek Hak Tanggungan yang sedang didaftarkan Hak Tanggungannya sebagai *boedel*/kepailitan.

Apabila dalam hal Hak Tanggungan sudah diajukan, tetapi pada hari ketiga terdapat pemberitahuan dan permohonan pencatatan sita jaminan, maka pemberian Hak Tanggungan sudah terlaksana pada saat penandatanganan APHT dihadapan PPAT yang bersangkutan. Apabila pada saat itu belum ada sita jaminan atas persil objek Hak Tanggungan, maka pemberi Hak Tanggungan memang masih dapat memberikan Hak Tanggungan, sehingga pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan adalah sah. Tindakan seperti tersebut di atas dapat dibenarkan, karena *pertama*, pemberian Hak Tanggungan adalah tindakan membebani. *Kedua*, tindakan “memberikan” dan “menerima” Hak Tanggungan dalam APHT belum melahirkan apa-apa, karena pembebanan baru terjadi pada saat “pendaftaran Hak Tanggungan” oleh petugas kantor pertanahan. Apalagi kewenangan untuk mengambil tindakan hukum “pembebanan” atas persil jaminan, baru diisyaratkan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan.¹⁰⁵

Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan tahap lanjutan dari proses pemberian Hak Tanggungan atau pendaftaran APHT. Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak yang harus dilaksanakan untuk menentukan saat lahirnya Hak Tanggungan dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Hal tersebut merupakan penegasan bahwa terhadap Hak Tanggungan berlaku asas publisitas atau asas keterbukaan.¹⁰⁶

¹⁰⁵Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 185.

¹⁰⁶Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah Yang di Hadapi Oleh Perbankan*, Bandung: Alumni, halaman 43.

Sjahdeini menuturkan “adalah tidak adil bagi pihak ketiga untuk terikat dengan pembebanan suatu Hak Tanggungan atas suatu objek Hak Tanggungan apabila pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui tentang pembebanan Hak Tanggungan itu. Hanya dengan pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu hak atas tanah.¹⁰⁷ Hal ini berarti pencatatan dan pendaftaran tidak hanya cukup dalam suatu daftar pembukuan tetapi harus dibuktikan dengan adanya sertifikat Hak Tanggungan, sesuai yang dijelaskan dalam Pasal 14 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa sertifikat Hak Tanggungan adalah merupakan bukti adanya Hak Tanggungan.

Dalam hal kreditur melakukan pembebanan Hak Tanggungan, maka Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan perlindungan yang kuat terhadap kreditur, yaitu:¹⁰⁸

1. Kedudukan yang diutamakan (*droit de Preferent*)
2. Hak kreditur untuk menjual lelang dimanapun benda itu berada (*Droit de suite*)
3. Kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala haknya sekalipun pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit.
4. Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur saat kelahiran Hak Tanggungan.
5. Kemudahan dalam pelaksanaan eksekusinya.

Pada Pasal 1 angka (1) dan Pasal 20 ayat (1) UUHT dikemukakan bahwa: “Apabila debitur cedera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lain yang

¹⁰⁷ *Ibid.*

¹⁰⁸ Budi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, Jakarta, halaman 416.

bukan pemegang Hak Tanggungan atau kreditur pemegang Hak Tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah.”

Hak mendahului kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut bahkan berlaku sekalipun objek jaminan tersebut sudah dipindahtanggankan kepada pihak lain (*droit de suite*). Dalam hal ini posisi pemegang hak baru menjadi penjamin atas utang debitor.

Keterlambatan pemberian pendaftaran Hak Tanggungan memberikan implikasi tidak segera terpenuhinya hak *preferent* dari kreditur. Akibatnya jika sementara dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan sebelum terbitnya sertifikat Hak Tanggungan terjadi perbuatan yang mengharuskan penjualan barang jaminan, misalnya berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka kedudukan kreditur adalah sebagai kreditur *konkuren*. Dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata dikatakan bahwa tanpa adanya perjanjian yang diadakan oleh para pihak lebih dulu, para kreditur konkuren semuanya secara bersama-sama memperoleh jaminan umum yang diberikan oleh Undang-Undang. Penjualan atas benda-benda tersebut selanjutnya akan dibagi menurut perimbangan besar kecilnya piutang masing-masing kreditur.

Berdasarkan ketentuan Pasal 21 UUHT ditetapkan bahwa dalam hal pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap dinyatakan berwenang melakukan segala hak-haknya. Pada penjelasan Pasal 21 ditegaskan bahwa ketentuan tersebut untuk lebih memantapkan kedudukan *preferent* pemegang Hak Tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap objek Hak Tanggungan.

Kedudukan yang sedemikian istimewa diberikan Undang-Undang atau penyebutan sebagai kreditur *separatis* tidak berlaku bilamana hak atas tanah yang dijadikan jaminan belum terdaftar sebagai jaminan Hak Tanggungan yang dibuktikan dengan adanya sertifikat Hak Tanggungan.

Pemegang Hak Tanggungan tergolong sebagai "*separatisten*" yaitu kreditur yang mempunyai hak yang berasal dari gadai dan hipotik atau hak jaminan lainnya. Kreditur separatis karena sifatnya sebagai pemilik suatu hak jaminan dilindungi secara *super preferent*. Jadi walaupun telah ada pernyataan *pailit* terhadap pemberi Hak Tanggungan tetapi jaminan hak tanggungan tidak terkena pailisemen dan tagihan kreditur tidak termasuk boedel pailit.¹⁰⁹

Selain perlindungan hukum untuk kreditur, Undang-Undang Hak Tanggungan juga memberikan perlindungan bagi debitur, pemberi Hak Tanggungan dan pihak ketiga, yaitu:

1. Perlindungan yang seimbang
Hukum bukan hanya memperhatikan kepentingan kreditur, tetapi perlindungan juga diberikan kepada debitur dan pemberi Hak Tanggungan. Bahkan perlindungan juga diberikan kepada pihak ketiga yang kepentingannya bisa terpengaruh oleh cara penyelesaian utang-piutang kreditur dan debitur, dalam hal debitur cidera janji. Pihak ketiga itu khususnya para kreditur yang lain dan pihak yang membeli objek Hak Tanggungan.
2. Pemberian Hak Tanggungan dengan akta otentik
Droit de preference dan *droit de suite* sebagai 2 keistimewaan yang ada pada kreditur pemegang Hak Tanggungan mengurangi perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada kreditur lain dan pembeli objek Hak Tanggungan. Untuk mengimbangi 2 keistimewaan kreditur tersebut ditetapkan persyaratan bagi sahnya pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda yang dijadikan jaminan. Salah satu syaratnya adalah bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan dengan akta otentik, dalam hal ini Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
3. Syarat Spesialitas
Adapun syarat yang kedua untuk mengimbangi keistimewaan kreditur tersebut adalah kewajiban dipenuhinya apa yang disebut syarat spesialitas. Dalam APHT selain nama, identitas dan domisili kreditur dan pemberi Hak Tanggungan, wajib disebut juga secara jelas dan pasti piutang yang mana

¹⁰⁹Sudargo Gautama, 1998, *Komentaris atas Peraturan Kepailitan Baru*, Bandung: Citra Aditya bakti, halaman 91.

yang dijamin dan jumlahnya atau nilai tanggungannya, juga uraian yang jelas dan pasti mengenai benda-benda yang ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan.

4. Syarat publisitas

Pemberian Hak Tanggungan wajib untuk didaftarkan guna memenuhi syarat Publisitas, dengan dipenuhinya syarat publisitas ini maka dapat diketahui adanya Hak Tanggungan tersebut, siapa kreditur pemegang Hak Tanggungannya, piutang yang mana dan berapa jumlah utang yang dijamin serta benda-benda yang dijadikan sebagai jaminan. Sebagaimana diketahui data yang ada di Kantor Pertanahan mempunyai sifat terbuka untuk umum yang berkepentingan, termasuk data mengenai Hak Tanggungan tersebut.

5. Janji yang dilarang

Dalam rangka melindungi kepentingan pemberi Hak Tanggungan, dalam Pasal 12 UUHT dilarang pemberian Hak Tanggungan disertai janji “bahwa apabila debitur cidera janji, kreditur karena hukum akan menjadi pemilik objek Hak Tanggungan”, walaupun diadakan janji demikian, maka perjanjian itu batal demi hukum.

6. Lain-lain

Berbagai ketentuan mengenai hapusnya Hak tanggungan, pembersihan Hak Tanggungan, roya atau pencoretan Hak Tanggungan dan penjualan di bawah tangan dalam Pasal 18, 19, 20, dan 22 diadakan juga dalam rangka memberikan perlindungan kepada pemberi Hak Tanggungan dan pembeli objek Hak Tanggungan.

Kepastian mengenai saat didaftarkannya Hak Tanggungan adalah sangat penting bagi kreditur. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukan yang diutamakan (*droit de preferent*) terhadap kreditur-kreditur yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditur-kreditur lain yang juga pemegang Hak Tanggungan dengan tanah yang sama sebagai jaminannya. Untuk memenuhi jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan tersebut maka Undang-Undang telah menentukan jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan dan sanksi bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Kantor Pertanahan apabila terjadi pelanggaran terhadap jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan tersebut sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur maupun debitur.

Eksistensi Akta SKMHT telah dijamin oleh Undang-undang Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan jenis-jenis kredit usaha kecil sebagaimana yang diatur dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993. Hal tersebut dapat dilihat bahwa jangka waktu akta SKMHT mengikuti jangka waktu perjanjian pokoknya. Yang menjadi permasalahan disaat SKMHT dibuat dengan akta Notaris berdasarkan Pasal 96 ayat (1) Perkaban, pengikatan tanah/Objek Jaminan yang hanya berdasarkan SKMHT (jangka waktu SKMHT mengikuti jangka waktu perjanjian pokoknya) tanpa melanjutkan ke APHT dan penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan. Akibat hal tersebut eksistensi SKMHT dipertanyakan, apakah tetap dapat melindungi hak Kreditur dalam mengikat tanah/Objek Hak Tanggungan yang diberikan Debitur karena SKMHT bukan lembaga jaminan, dimana keotentisitasan SKMHT pun dapat dipermasalahkan akibat adanya perbedaan pandangan pengaturan SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris tersebut.

Ada baiknya kreditur dalam mengikat jaminan debitur memperhatikan beberapa hal, yaitu :

1. Meminimalisir penggunaan SKMHT dengan memaksimalkan penandatanganan langsung APHT, dimana sebelumnya pihak debitur dan kreditur memenuhi persyaratan-persyaratan untuk penandatanganan APHT tersebut ;
2. Apabila tanah/Objek Hak Tanggungan di luar wilayah kerja PPAT, maka diwajibkan menggunakan jasa PPAT di mana tanah/Objek Hak Tanggungan tersebut berada guna menghindari perbedaan pandangan pengaturan SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris.

Selama prestasi dalam perjanjian kredit yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan dipenuhi dengan baik oleh debitur, maka Hak Tanggungan sebagai

hak jaminan tidak kelihatan fungsinya. Hak Tanggungan baru berfungsi apabila debitur cedera janji (wanprestasi).

Kedudukan SKMHT disaat debitur wanprestasi dapat ditinjau melalui jangka waktunya. SKMHT yang dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5) maka SKMHT tersebut dilanjutkan dengan APHT dan penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan agar memiliki kekuatan eksekutorial terhadap tanah/Objek Jaminan. Apabila SKMHT yang dimaksud pada Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4), maka sebelum berakhirnya jangka waktunya dilanjutkan dengan APHT dan penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan. Kendala paling nyata apabila jangka waktu SKMHT tersebut telah berakhir. SKMHT dalam kasus ini batal demi hukum karena telah melewati masa berlakunya, karena SKMHT telah dianggap batal demi hukum dan APHT tidak bisa dibuat maka peluang bagi Kreditur untuk melakukan eksekusi berdasarkan APHT menjadi hilang, namun bukan berarti perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yang telah dibuat antara Kreditur dengan Debitur melalui akta otentik maupun dibawah tangan yang dilegalisir notaris menjadi batal.

Berbeda halnya dengan kedudukan Kreditur hanya sebagai pemegang SKMHT tanpa melanjutkannya ke APHT dan penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan, dimana SKMHT merupakan kuasa debitur kepada kreditur untuk membebaskan Hak Tanggungan, selain berdasarkan jangka waktu SKMHT yang diatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT, maka berdasarkan Pasal 1813 KUHPerdara yang menyebutkan pemberian kuasa berakhir yang salah satunya merupakan pailitnya sipemberi kuasa maupun sikuasa. Dengan ketentuan Pasal 1813 KUHPerdara maka kedudukan kreditur yang hanya pemegang SKMHT tanpa melanjutkan ke APHT dan penerbitan Sertifikat Hak

Tanggungannya tidak lagi memiliki hak jaminan yang dibebankan kepada hak-hak atas tanah yang diberikan debitur.

2. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Yang Terlambat Ditindaklanjuti Dari SKMHT Menjadi APHT

Dalam Pasal 15 Ayat (3) dan (4) UUHT dinyatakan suatu jangka waktu bagi SKMHT untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan belum terdaftar. Dalam faktanya sering terjadi kerugian yang dialami debitur akibat ketentuan tersebut. Kerugian tersebut antara lain disebabkan kadaluarsanya SKMHT akibat dari proses mendapatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang melebihi jangka waktu berlakunya SKMHT, sehingga kreditur belum memiliki akta pengikatan jaminan yang pasti terhadap jaminan yang diberikan oleh debitur.

Di dalam Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan terdapat dua aspek yang juga harus diperhatikan, yakni sebagai berikut:

a. Pembatasan Isi/Muatan dalam SKMHT

UUHT secara tegas membatasi isi atau muatan dari SKMHT, yaitu hanya memuat perbuatan hukum membebankan Hak Tanggungan. Jadi tidak boleh membuat kuasa-kuasa melakukan perbuatan hukum lain yang bermaksud mendukung tercapainya maksud pemberian jaminan yang bersangkutan. Misalnya, tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek Hak Tanggungan, memperpanjang hak atas tanah atau untuk mengurus perpanjangan sertifikat, mengurus balik nama dan sebagainya. Jika memang dikehendaki, hal-hal semacam itu dapat dimuat di dalam APHT, namun bukan sebagai kuasa tetapi hanya berupa janji-janji antara pemberi Hak Tanggungan dengan pemegang Hak Tanggungan seperti halnya yang dimuat

dalam Pasal 11 ayat (2) a sampai dengan k. Selain itu, jika dalam Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) debitur dapat memberi kuasa kepada kreditur dengan hak substitusi, maka menurut UUHT, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak boleh memuat kuasa substitusi yaitu penggantian penerima kuasa melalui pengadilan.

b. Pembatasan Jangka Waktu

Guna mencegah berlarut-larutnya pemberian kuasa dan terjadinya penyalahgunaan serta demi tercapainya kepastian hukum, maka berlakunya SKMHT dibatasi jangka waktunya. Untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar, wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Sedangkan, terhadap hak atas tanah yang belum terdaftar harus dipenuhi dalam waktu 3 (tiga) bulan. Yang dimaksud tanah yang belum terdaftar adalah tanah-tanah yang hak kemilikannya telah ada menurut Hukum Adat, tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan (Penjelasan Pasal 10 ayat (3)). Jadi, merupakan hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan, tetapi pendaftarannya belum dilakukan.

Mengenai bentuk SKMHT ini juga telah ditentukan dalam Lampiran Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepal Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996. Dalam Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 18 April 1996 Nomor 110-1039 sebagai pengantarsekaligus penjelasan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1996 disebutkan bahwa

penggunaan blanko SKMHT yang baru ini, baru berlaku mulai tanggal 1 Agustus 1996. SKMHT yang dibuat sejak tanggal 9 April 1996 sampai saat diterimanya Surat Edaran dan Peraturan di atas, tetap dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dengan ketentuan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT harus tetap memenuhi ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. SKMHT yang dibuat sesudah tanggal 1 Juni 1996 sampai sebelum 1 Agustus 1996, PPAT atau Notaris dalam membuat SKMHT tersebut harus mencontoh bentuk SKMHT yang sudah ditetapkan dalam peraturan tersebut.

Upaya perlindungan dan kepastian hukum kepada semua pihak (khususnya kreditur), maka pemberian hak tanggungan wajib didaftar. Pendaftaran itu dimaksudkan untuk memenuhi asas publisitas. Maksud dari asas publisitas disini adalah pendaftaran dan pencatatan dari pembebanan objek Hak Tanggungan sehingga terbuka dan dapat dibaca serta diketahui oleh umum. Lembaga yang berwenang untuk mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pemberian hak tanggungan yang dilakukan oleh debitur kepada kreditur dengan akta PPAT, maka Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak tanggungan tersebut baru lahir setelah dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan. Oleh karena itu mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut merupakan hal yang sangat penting bagi kreditur.

Menurut Satrio, lahirnya Hak Tanggungan merupakan momen yang sangat penting sehubungan dengan munculnya hak *preferen* bagi kreditur, menentukan tingkat atau kedudukan kreditur terhadap sesama kreditur dalam hal

sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas benda jaminan.¹¹⁰ Intinya bahwa kreditur yang lebih dahulu APHT-nya didaftar dalam buku tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan, maka kreditur tersebut yang harus lebih dahulu diutamakan dari kreditur lainnya. Apabila pembuatan APHT sudah dilakukan, maka sesuai dengan Pasal 13 ayat (1) UU Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan itu wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selanjutnya dalam Pasal 13 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan menentukan tata cara pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Pada dasarnya pemberian jaminan dari debitur kepada kreditur menimbulkan 2 (dua) sifat hak jaminan yang dikenal secara umum, yaitu:

1. Hak jaminan yang bersifat umum yaitu jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur, dengan memberikan hak yang saling mendahului terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Hak jaminan yang bersifat umum menurut Pasal 1131 KUHPerdara yaitu segala kebendaan yang dimiliki debitur baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, benda yang ada maupun benda yang akan ada merupakan jaminan terhadap pelunasan hutang yang dibuatnya. Sedangkan hak jaminan yang bersifat umum menurut Pasal 1132 KUHPerdara yaitu semua harta kekayaan yang dimiliki oleh debitur merupakan jaminan bersama bagi semua kreditur yang memberikan hutang kepadanya. Dalam hal ini benda yang bisa digunakan untuk pelunasan hutang terhadap jaminan umum apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Benda tersebut memiliki sifat ekonomis yaitu dapat dinilai dengan uang.

¹¹⁰J. Satrio. 1998. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 38.

- b. Benda tersebut memiliki sifat dapat dipindahtangankan haknya kepada orang lain.
2. Hak jaminan yang bersifat khusus yaitu jaminan dalam bentuk penyerahan barang tertentu secara khusus sebagai jaminan atas pelunasan hutang debitur kepada kreditur tertentu, baik kebendaan maupun perorangan diberikan oleh debitur kepada kreditur, dengan memberikan hak saling mendahului terhadap kreditur-kreditur lainnya.¹¹¹

Timbulnya hak jaminan yang bersifat khusus dikarenakan adanya perjanjian khusus yang dilakukan oleh debitur dan kreditur yang berupa:

- a. Jaminan mengenai kebendaan yaitu benda tertentu yang dapat dijadikan sebagai jaminan. Kebendaan yang dijaminakan harus merupakan milik dari pihak yang menjaminkan benda tersebut. Jaminan mengenai kebendaan dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu: benda bergerak, dengan lembaga jaminannya adalah fidusia dan gadai. Benda tidak bergerak, dengan lembaga jaminannya adalah hak tanggungan.
- b. Jaminan mengenai perorangan yaitu adanya seseorang tertentu yang sanggup memenuhi atau membayar prestasi apabila debitur cidera janji atau wanprestasi.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa dengan adanya pemberian jaminan hak tanggungan yang bersifat khusus, yang dilakukan oleh debitur kepada kreditur maka harus dilanjutkan dengan pendaftaran hak tanggungan, dikarenakan pendaftaran hak tanggungan merupakan syarat mutlak lahirnya hak tanggungan dan memberikan kedudukan kreditur menjadi kreditur yang preferent yang mempunyai hak pengambilan

¹¹¹Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 2001. *Hukum Jaminan Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Perorangan, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman*. Yogyakarta: Liberty Offset, halaman 83.

pelunasan terlebih dahulu daripada kreditur-kreditur lainnya dan kreditur preferent tersebut dalam tagihannya diistimewakan daripada kreditur-kreditur lainnya.

Apabila hak tanggungan tidak lahir, maka kedudukan kreditur hanya sebagai kreditur konkuren yaitu kreditor yang tidak mempunyai hak pelunasan terlebih dahulu daripada kreditur-kreditur lainnya dan piutang kreditur konkuren tidak dijamin dengan hak kebendaan. Dengan kedudukan yang demikian maka kreditur konkuren tidak dapat mengeksekusi barang jaminan apabila debitur wanprestasi atau cidera janji. Hal yang dapat dilakukan oleh kreditur konkuren jika debitur wanprestasi atau cidera janji adalah dengan menempuh proses nonlitigasi dan litigasi dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, meletakkan sita jaminan terhadap suatu barang jaminan tersebut dan harus mendapatkan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, yang amarnya menyatakan bahwa debitur tersebut wanprestasi atau cidera janji dan barang jaminan dapat dieksekusi melalui proses pelelangan. Kondisi seperti ini dalam dunia perbankan akan merugikan kreditur.

Untuk itu dengan lahirnya UU Hak Tanggungan dapat memberikan perlindungan hukum bagi kreditur sebagai kreditur preferent dimana kreditur preferent dapat melakukan eksekusi langsung terhadap debitur wanprestasi atau cidera janji yang merupakan upaya untuk mempercepat proses hukum yang panjang dan dianggap lebih efisien waktu. Maksud dari eksekusi langsung atau dengan kata lain Parate Eksekusi yang dilakukan langsung oleh kreditor preferent menurut Subekti yaitu "kreditur dapat menjalankan sendiri apa yang

sudah menjadi haknya, dalam arti tanpa perantara hakim, yang ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut.¹¹²

Parate eksekusi adalah eksekusi yang dilakukan oleh kreditur (pemegang hak jaminan) tanpa melalui bantuan dari pengadilan negeri, akan tetapi menggunakan bantuan dari kantor lelang negara. Parate eksekusi tertulis di dalam Pasal 9 UU Hak Tanggungan, yang menyebutkan bahwa “salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji.” Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan.

Mengenai APHT yang tidak didaftar akan menyebabkan hak tanggungan tidak memiliki kekuatan eksekutorial. Sebagaimana telah dijelaskan dalam Pasal 14 ayat (3) UU Hak Tanggungan, sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Debitur yang tidak memenuhi prestasinya terhadap kreditur, APHT yang tidak didaftarkan akan mendapatkan masalah. Dengan tidak didaftarkannya APHT maka kedudukan kreditur hanya sebatas kreditur konkuren. Selain itu APHT yang tidak didaftar menyebabkan tidak memiliki kekuatan eksekutorial.

Selama debitur tidak melakukan cidera janji atau wanprestasi, hal itu tidak akan menjadi masalah untuk krediturnya, sebaliknya apabila debitur melakukan cidera janji atau wanprestasi, maka pihak kreditur tersebut dapat menempuh melalui langkah hukum sebagai badan hukum yang merasa dirugikan akan

¹¹²Subekti. 1990. *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa, Dalam: Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum, Proyek Pengembangan Teknis Yustisial*. Jakarta: MA RI, halaman 69.

haknya dan adanya kepastian hukum, menurut cara-cara yang telah ditetapkan dalam undang-undang yang berlaku.

Apabila dalam hal ini debitur melakukan cidera janji atau wanprestasi, selama debitur memiliki iktikad baik maka akan lebih menguntungkan bagi kreditur bila ditempuh dengan cara *win-win solution* dengan pihak debitur. Sebaliknya apabila pihak debitur tidak memiliki iktikad baik maka cara lain yang dapat ditempuh adalah dengan cara peradilan dimana APHT yang tidak didaftarkan tersebut menjadi barang bukti. Maksud dari barang bukti berdasarkan statemen di atas adalah bahwa APHT memiliki 3 (tiga) kekuatan pembuktian yaitu:

1. Kekuatan pembuktian lahiriah yaitu akta otentik yang membuktikan dirinya tanpa penjelasan dari orang lain.
2. Kekuatan pembuktian formal yaitu keterangan-keterangan yang ada di dalam akta tersebut secara formal benar adanya.
3. Kekuatan pembuktian materil yaitu isi materi dan apa yang ada dalam akta ini dijamin benar adanya. Karena yang membuat dan menyusun akta ini adalah pejabat umum yang benar. Kebenaran isi materil akta ini telah mengikat para pihak dan pihak yang menerima haknya serta para ahli waris.

Berdasarkan penjelasan di atas, APHT merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian di dalam persidangan, maka tidak perlu bukti-bukti lain yang mendukung dikarenakan akta tersebut benar kepastiannya. Apabila debitur melakukan wanprestasi atau cidera janji sedangkan kreditur sebagai konkuren maka dalam penyelesaian kasus perdata ini biasanya menggunakan 2 (dua) cara dalam penyelesaiannya yaitu dengan cara litigasi dan nonlitigasi.

Pengertian dari penyelesaian litigasi adalah bentuk penyelesaian kasus hukum dengan melalui pengadilan baik kasus mengenai perdata maupun pidana. Sedangkan penyelesaian dengan nonlitigasi adalah penyelesaian kasus hukum diluar pengadilan, yang sifat penyelesaian sengketa kooperatif yaitu dengan negoisasi, mediasi, konsiliasi, dan arbitrase. Rachmadi Usman mengungkapkan bahwa selain melalui pengadilan (litigasi), penyelesaian sengketa juga dapat diselesaikan di luar pengadilan (non litigasi), yang lazim dinamakan dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR) atau alternatif penyelesaian sengketa.¹¹³

Kepastian mengenai saat didaftarkan Hak Tanggungan adalah sangat penting bagi kreditor. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukan yang diutamakan (*droit de preferent*) terhadap kreditor-kreditor yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditor-kreditor lain yang juga pemegang Hak Tanggungan dengan tanah yang sama sebagai jaminannya. Untuk memenuhi jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan tersebut maka Undang-Undang telah menentukan jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan dan sanksi bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Kantor Pertanahan apabila terjadi pelanggaran terhadap jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan tersebut sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap kreditor maupun debitor.

Pertanyaan kemudian muncul bagi tanah-tanah yang belum bersertifikat. Apabila mengacu pada Pasal 13 UUHT tersebut di atas jelas tidak mungkin, mengingat tanah-tanah tersebut belum memiliki buku tanah dan sertifikat, sehingga momentum lahirnya Hak Tanggungan terhadap tanah-tanah yang belum bersertifikat menurut penulis tidak dapat dipastikan seperti tanah-tanah

¹¹³Rachmadi Usman. 2012. *Mediasi di Pengadilan: Dalam Teori dan Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 8.

yang telah bersertifikat, karena UUHT tidak menjelaskan lebih lanjut mengenai hal ini. Hal ini hanya dapat ditemukan penjelasannya pada Pasal 117 ayat (2) dan (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan terhadap tanah-tanah (bekas hak milik adat) yang belum bersertifikat, pendaftaran hak yang bersangkutan dilaksanakan terlebih dahulu baik melalui penegasan konversi maupun melalui pengakuan hak.

Setelah hak atas tanah bekas hak milik adat di daftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan yang tanggalnya adalah tanggal hari ketujuh setelah tanggal pembukuan hak atas tanah, apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur buku Tanah Hak Tanggungan dan pencatatan tersebut diberikan tanggal hari kerja berikutnya.

Dari ketentuan Pasal 117 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tersebut di atas dapat diketahui bahwa pendaftaran Hak Tanggungan baru dapat dilaksanakan setelah proses sertifikat objek Hak Tanggungan tersebut selesai, sehingga lahirnya Hak Tanggungan terhadap objek Hak Tanggungan yang belum bersertifikat tidak terjadi pada ke tujuh sebagaimana dimaksud Pasal 13 UUHT melainkan setelah proses sertifikat selesai.

Mengingat lahirnya Hak Tanggungan terhadap tanah-tanah bekas Hak Milik Adat sangat tergantung pada proses pengsertifikatannya, maka dalam hal ini tidak terdapat kepastian hukum, mengingat sangat dimungkinkan proses sertifikat tersebut mengalami kendala apabila dalam masa pengumuman selama 60 (enam puluh) hari untuk memenuhi asas publisitas dalam pendaftaran tanah terdapat gugatan dari pihak ketiga sehingga sertifikat tidak dapat diterbitkan, apabila sertifikat tanah tidak dapat diterbitkan maka proses pendaftaran Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan.

Berdasarkan analisis hukum di atas, penulis dalam hal ini berpendapat bahwa pembuatan APHT yang objeknya tanah bekas hak milik adat yang belum terdaftar untuk kredit modal Kerja dengan jaminan tanah yang belum bersertifikat dalam plafon yang cukup besar sangat tidak aman bagi pihak bank dan mengandung risiko tinggi, sehingga sebaiknya dihindari untuk menerima agunan berupa tanah bekas hak milik adat yang belum bersertifikat, walaupun undang-undang memungkinkan untuk melakukan hal tersebut. Untuk kredit kecil mungkin tidak terlalu berisiko bagi bank. Untuk itu dapat dimengerti apabila bank dalam menerima agunan berupa tanah bekas Hak Milik Adat yang belum bersertifikat, tidak membuat APHT melainkan SKMHT saja. Proses pembebanan Hak Tanggungannya baru dilakukan apabila sertifikat telah selesai.

Penggunaan SKMHT dalam pengikatan kredit terhadap tanah bekas hak milik adat yang belum bersertifikat juga memiliki potensi permasalahan hukum, yakni jangka waktu berlakunya SKMHT apabila dikaitkan dengan jangka waktu penyelesaian pendaftaran tanah yang tidak sama. Pasal 15 ayat (3), dan (4) UUHT menentukan:

1. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan;
2. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan (4) UUHT tersebut tidak sesuai dalam praktiknya atau sulit untuk diterapkan apabila dikaitkan dengan proses pendaftaran tanah bagi tanah bekas hak milik adat yang belum bersertifikat, mengingat proses pendaftaran tanah harus melalui tahapan dan jangka waktu sebagai berikut:

- a. Proses pengukuran, waktu penyelesaian 25 hari kerja.
- b. Proses pemohonan Hak Atas Tanah, waktu penyelesaiannya 38 hari kerja;
 - 1) Pemeriksaan tanah panitia A
 - 2) Surat keputusan pemberian hak
- c. Proses pengumuman (untuk tanah Hak Milik Adat) selama dua bulan.
- d. Proses pendaftaran Hak, waktu penyelesaian selama 21 hari kerja.

Jangka waktu pembuatan sertifikat adalah 120 hari kerja bahkan terkadang 1 (satu) tahun, sedangkan waktu berlakunya SKMHT yang hanya 3 bulan (kurang lebih 75 hari kerja). Dengan mengingat permasalahan perbankan dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan baik mengenai tarif maupun jangka waktu pelaksanaannya sebagaimana telah dikemukakan di atas. Selama biaya pembebanan Hak Tanggungan masih mahal serta penyelesaian sertifikatnya terutama bagi tanah yang belum terdaftar dan

pendaftarannya Hak Tanggungan tidak dapat dalam waktu kurang dari 3 bulan, maka jangka waktu yang ditetapkan dalam UUHT belum dapat atau tidak dapat dikatakan akomodatif terhadap permasalahan perbankan. Mengingat masih banyaknya tanah-tanah yang dijaminkan belum bersertifikat atau belum terdaftar maka untuk ditingkatkan menjadi APHT harus dikeluarkan sebelum masa berlaku SKMHT berakhir.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, diperoleh beberapa kesimpulan, yaitu:

1. Pengaturan hukum tentang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) terdapat dalam Pasal 15 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah menegaskan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT. Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit tertentu. Pasal tersebut menyebutkan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang diberikan untuk mejamin pelunasan jenis-jenis Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 tersebut di bawah ini berlaku sampai berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan. suatu jaminan atas tanah haruslah segera dibuatkan APHT baik didahului dengan SKMHT atau tanpa SKMHT, dan dilanjutkan dengan pendaftaran ke Kantor Pertanahan.
2. Akibat hukum keterlambatan menindaklanjuti Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah untuk SKMHT dengan batas waktu yang

telah ditentukan, apabila dalam masa tenggang waktu tersebut APHT tidak segera dibuatkan, maka SKMHT yang telah dibuat akan batal demi hukum. Sedangkan untuk SKMHT yang tidak mengenal batas waktu tidak akan batal demi hukum dikarenakan SKMHT berlaku sampai berakhirnya perjanjian pokok.

3. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi menurut Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri yang tertuang dalam bentuk tertulis, yaitu baik berupa akta di bawah tangan maupun akta otentik. Selain perlindungan hukum untuk kreditur, Undang-Undang Hak Tanggungan juga memberikan perlindungan bagi debitur, pemberi Hak Tanggungan dan pihak ketiga, yaitu Perlindungan yang seimbang; Pemberian Hak Tanggungan dengan akta otentik; Syarat Spesialitas; Syarat publisitas; Janji yang dilarang. Untuk memenuhi jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan maka Undang-Undang telah menentukan jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan dan sanksi bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Kantor Pertanahan apabila terjadi pelanggaran terhadap jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan tersebut sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap kreditor maupun debitor.

B. Saran

1. Hendaknya aturan yang membatasi jangka waktu menindaklanjuti dari SKMHT menjadi APHT direvisi karena terlalu waktu singkat, sedangkan untuk mengurus administrasi lainnya membutuhkan jangka waktu yang melebihi ketentuan aturan perundang-undangan yang ada.

2. Sebaiknya keterlambatan menindaklanjuti Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) jangan langsung batal demi hukum, tapi diberikan jangka waktu sampai 3 bulan untuk tanah yang telah terdaftar dan 6 bulan untuk tanah yang tidak terdaftar
3. Sebaiknya perlindungan hukum bagi kreditur atas wanprestasi yang dilakukan oleh debitur tidak hanya tercantum dalam perjanjian kredit semata, tapi juga dapat dengan hukuman tambahan misalnya denda dengan bentuk materi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- A. P. Parlindungan. 1996. *Komentar Undang-Undang tentang Hak Tanggungan dan Sejarah Terbentuknya*, Bandung: Mandar Maju.
- Achmad Ali. 2009. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Jakarta: Kencana, Edisi Pertama, Cetakan Kedua.
- Amiruddin dan Zainal Asikin. 2014. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Andrian Sutedi. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Bambang Setijoprodjo. 1996. *Pengamanan Kredit Perbankan yang dijamin oleh Hak Tanggungan*. Jakarta: Citra Aditya Bakti.
- Bambang Sunggono. 2005. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Budi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, Jakarta.
- Burhan Ashshofa. 2003. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta. Cetakan Kedua.
- Djaja S. Meliala, 1997, *Pemberian Kuasa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bandung: Tarsito.
- Ediwarman. 2014. *Monograf Metodologi Penelitian Hukum (Panduan Penulisan Tesis dan Disertasi)*, Medan.
- Efendy Perangin. 1991. *Praktik Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta: PT Rajawali Pers.
- Eugenius Sumaryono. 1987. *Filsafat Hukum Sebuah Pengantar Singkat*, Yogyakarta: Universitas Atmajaya Yogyakarta.
- Franz Magnis Suseno. 2001. *Etika Politik*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001.
- Habib Adjie. 2000. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju.

- Hartono Hadisoeparto. 2004. *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*. Yogyakarta: Liberty.
- Herowati Poesoko. 2008. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma Dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*. Yogyakarta: laksBang PRESSindo.
- Irma Devita Purnamasari. 2011. *Kiat-Kiat Cerdas dan Bijak Memahami Hukum Jaminan Perbankan*, Jakarta: Kaifa.
- J.Satrio. 2002. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2006, *Hak Tanggungan, Seri Hukum Harta Kekayaan*, Jakarta: Prenada Media Group.
- L.J. Van Apeldoorn dalam Darji Darmodiharjo dan Shidarta. 1996. *Penjabaran Nilai-nilai Pancasila dalam Sistem Hukum Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Lexy J. Moleong. 2004. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya.
- M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- M. Bahsan. 2010. *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pres.
- , 2005. *Giro dan Bilyet Giro Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo.
- Mariam Darus Badruzaman. 2004. *Kompilasi Hukum Jaminan, Buku II*, Bandung: Mandar Maju,.
- , 2009. *Kompilasi Hukum Jaminan*. Bandung: Mandar Maju, 2009.
- Martiman Prodjohamidjojo. 2001. *Penerapan Pembuktian Terbalik Dalam Kasus Korupsi*, Bandung: Mandar Maju.
- Moegni Djojodirjo. 1982. *Perbuatan Melawan Hukum: Tanggung Gugat (Aanprakelijkheid) untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan melawan hukum*, Jakarta : Prandnya Paramita.
- Munir Fuad. 1996. *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- , 2013, *Hukum Jaminan Hutang*, Jakarta: Erlangga.
- , 2002. *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Mustofa, 2010, *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Yogyakarta: Karya Media.

- P. Joko Subagyo. 2011. *Metode Penelitian Dalam Teori & Praktik*, Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, Cet. Ke- 4.
- , 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media.
- R. Wirjono Prodjodikoro. 1984. *Perbuatan Melanggar Hukum*, Bandung :Penerbit Sumur Bandung.
- Rachmadi Usman. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- , 2012. *Mediasi di Pengadilan: Dalam Teori dan Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika.
- , 2013. *Hukum Kebendaan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Ronny Hanitijo Soemitro. 1990. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, Cetakan Keempat.
- Rosa Agustina, dkk. 2012. *Hukum Perikatan (Law Obligation), Seri Unsur-unsur Penyusun Bangunan Negara Hukum*. Denpasar Bali : Pustaka Larasan.
- Rudyanti Dorotea Tobing. 2014. *Hukum Perjanjian Kredit*, Yogyakarta: Laksbang Grafika.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani. 2013. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*. Edisi 1. Cetakan Pertama, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Salim HS. 2012. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarat: Raja Grafindo Persada.
- Satjipto Rahardjo. 2001. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2012. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Pers, Edisi 1. Cet. Ke-14.
- Soerjono Soekanto. 2007. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 2001. *Hukum Jaminan Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Perorangan, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman*. Yogyakarta: Liberty Offset.
- Subekti. 1990. *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa, Dalam: Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum*, Proyek Pengembangan Teknis Yustisial. Jakarta: MA RI.

Subekti. 2002. *Pokok Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermasa.

Sudargo Gautama, 1998, *Komentar atas Peraturan Kepailitan Baru*, Bandung: Citra Aditya bakti.

Sudarsono, 2007. *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta.

Sudikno Mertokusumo. 2003. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.

Sumadi Suryabrata. 2006. *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Rajawali Pers.

Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah Yang di Hadapi Oleh Perbankan*, Bandung: Alumni.

Zainuddin Ali. 2011. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, Cet. Ke-3.

Peraturan Perundang-undangan:

Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

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

Republik Indonesia Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 mengatur tentang Bentuk SKMHT, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan.

Tesis, Disertasi:

Husni, "Hak Tanggungan Dan Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Kreditur", *Tesis*, Fakultas Hukum, Universitas Wijaya Putra, Surabaya, 2012.

Maria Theresia Geme, "Perlindungan Hukum terhadap Masyarakat Hukum Adat dalam Pengelolaan Cagar Alam Watu Ata Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur". *Disertasi*. Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, 2012.

Miftahul Jannah, "Pelaksanaan Penandatanganan Akta oleh Penerima Kuasa dalam Akta SKMT yang dibuat oleh Notaris". *Tesis*. Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2007.

Jurnal Ilmiah:

Amira Khairunissa, Kashadi, Yuli Prasetyo Adhi, "Perjanjian Kredit Dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Berakhir Jangka Waktunya Di Perusahaan Daerah Bank Perkreditan Rakyat Kendali Artha Kabupaten Kendal", dalam *Diponegoro Law Review*, Vol. 1, No. 2, Tahun 2013, <http://ejournal-s1.undip.ac.id/index.php/dlr>, diakses tanggal 10 Oktober 2017.

Dian Cahyo Wibowo, Gunarto, "Pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Skmht) Di Kota Pekalongan", dalam *Jurnal Akta*, Vol. 4, Nomor 2, Juni 2017.

I Kadek Adi Surya, Ketut Abdiasa, I Dewa Nyoman Gde Nurcana, "Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Sebagai Obyek Jaminan", dalam *Majalah Ilmiah Untab*, Vol. 13 No. 2 September 2016.

I Putu Deny Wiryanta, I Ketut Mertha, I Made Puryatma, "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Di Kota Denpasar", dalam *Acta Comitatus Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, No. 2 Tahun 2015-2016.

Ni Putu Selvyana Put ri Pratamikha, Made Subawa, I Putu Tuni Cakabawa Landra, "Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Setelah Dikeluarkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah", dalam *Acta Comitatus Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotar iatan, 2015 -2016*, Universitas Udayana Bali.

Shinta Andriyani, "Kajian Yuridis Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Menurut UU NO 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris", dalam *Jurnal Hukum Jatiswara*, tt.

Yunimar, "Pelaksanaan Pembuatan Dan Pendaftaran Serta Penghapusan Akta Pemberian Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan" dalam *Jurnal Ilmiah Langue and Parole*, Vol. 1, No.1, Januari-Juni 2016.

Situs Internet:

Anonim, "Perlindungan Hukum", melalui www.statushukum.com, diakses tanggal 1 September 2017.

Enjang Teguh Brawijaya, I Gst Ayu Agung Ariani, "Kewajiban Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Segera Setelah Ditetapkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)" dalam <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/11899>, diakses tanggal 10 Oktober 2017.

- Fuat Rifai, Lucky Endrawati, Abdul Madjid, “Analisis Yuridis Terhadap Ketentuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Kredit Tertentu Sebagai Upaya Mewujudkan Keseimbangan Perlindungan Hukum Bagi Kreditur (Bank)”, melalui <http://www.unibraw.ac.id>, diakses tanggal 17 Oktober 2017.
- Irwan Darwis, “Penegakan dan Perlindungan Hukum”, melalui www.irwankaimoto.blogspot.com, diakses tanggal 4 September 2017.
- Jimly Ashiddiqie, “Keadilan, Kepastian Hukum dan Keteraturan,” <http://www.suarakarya-online.com>, diakses tanggal 25 April 2017.
- Samia Alwi Assery, Suhariningsih, M. Hamidi Masykur, “Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Melebihi Batas Waktu Pendaftaran (Studi Di Kantor BPN Malang)” , melalui www.unibraw.ac.id, diakses tanggal 1 Oktober 2017.