

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

Oleh : Ilham Dedi Perdana

Pembimbing 1 : Dr.Maryati Bachtiar, SH.,M.Kn

Pembimbing 2 : Rahmad Hendra, SH.,M.Kn

Alamat : Jl. Suka Nusa, Blok D1, No.09, Kualu, Kampar

Email : ilhamdedi.perdana@yahoo.co.id– Telepon : 082383764610

ABSTRACT

Article 15 paragraph (3) and (4) of Law No. 4 of 1996 on Mortgage has stated that, the Power of Attorney Imposing Mortgage (SKMHT) over land rights that have not been registered shall be followed by the manufacture of the Deed Granting Mortgage Not later than 3 (three) months after the given, and the Power of Attorney Imposing Mortgage (SKMHT) over land rights that has been registered shall be followed by administration of Mortgage Deed no later than 1 (one) month after awarded. The fact that happened on the field many of the parties that do not register SKMHT be APHT which the registration deadline has been set by UUHT.

The purpose of this paper are: first, to determine the legal effect of SKMHT that is not registered with APHT manufacture, secondly, to determine the binding force of the Power of Attorney Imposing Mortgage (SKMHT) in credit agreements.

Type of this research can be classified in this type of normative research, normative research is a law research literature. Because it makes the literature as the main focus in this research. In a normative legal research has criteria for this type of research is research that discusses the general principles of law, the data source used, primary data, secondary data, and the data tertiary data collection techniques in this study by the research literature or study documents.

From the research problem there are two main things that can be inferred. First, if SKMHT not yet been registered into APHT then the debtor may extend the term of SKMHT with a record of paying with jumlah very big, because if SKMHT not be registered as APHT then SKMHT the void that would result in the creditor does not have preferential rights over object security rights if the debtor defaults or bad credit. Second, difficulties in registration SKMH are: expensive and very short period of time. Advice writer, first, Should the parties, especially creditors to consider the use of SKMHT in terms of the debtor credit borrowing, second, Should the creditor to provide credit to borrowers is not the whole at once but gradually by the time credit has been agreed.

Keywords: SKMHT - APHT - Credit Agreement

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pengertian kredit menurut kamus besar Bahasa Indonesia adalah pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur atau pinjaman sampai batas jumlah tertentu yang diizinkan oleh Bank atau badan lain.¹ Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Syarat-syarat kredit antara lain :²

- 1) Adanya penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang;
- 2) Adanya persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak lain;
- 3) Adanya kewajiban melunasi utang;
- 4) Adanya jangka waktu tertentu;
- 5) Adanya pemberian bunga kredit.

Oleh karena itu dalam penyaluran kredit diperlukan perjanjian kredit yang merupakan perjanjian konsensual antara debitur dengan kreditur yang melahirkan hubungan utang piutang, dimana debitur berkewajiban membayar kembali. pinjaman yang diberikan oleh kreditur, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak

Adapun tujuan yang hendak dicapai dari suatu pemberian kredit bank adalah :³

1. Mencari keuntungan untuk kelangsungan hidup Bank;

2. Membantu usaha nasabah yang memerlukan dana;
3. Membantu pemerintah dalam penerimaan pajak, membuka kesempatan kerja, meningkatkan barang dan jasa yang beredar di masyarakat, menghemat serta meningkatkan barang dan jasa yang beredar di masyarakat dan menghemat serta meningkatkan devisa negara melalui peningkatan ekspor.

Pemberian fasilitas kredit yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit oleh Bank kepada debitur bukanlah tanpa akibat, akibat mungkin saja terjadi khususnya karena debitur tidak wajib membayar utangnya secara lunas atau tunai, melainkan debitur diberi kepercayaan oleh undang-undang dalam perjanjian kredit untuk membayar belakangan secara bertahap atau mencicil.

Resiko yang umumnya terjadi adalah kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan kredit (resiko kredit), resiko yang timbul karena pergerakan pasar (resiko pasar), resiko karena Bank tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo (resiko likuiditas), serta resiko karena adanya kelemahan aspek yuridis yang disebabkan adanya tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung (resiko hukum).⁴

Mengingat pentingnya kepastian akan tersalurkannya dana tersebut, sudah semestinya perlu adanya jaminan yang memadai dalam memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang berkepentingan. Oleh sebab itu perlu diatur keterkaitan pihak-pihak tersebut kedalam suatu peraturan

¹Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2009, hal.57

²M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2007,hal.76

³Yohanes Benny Aprianto, *Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Bank DKI Jakarta Cabang Solo Melalui Jalur Non Litigasi*, Jurnal, Yogyakarta, 2015, Hal. 7-8

⁴Badriyah Harum, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010, hal.2

yang berimbang, dimana dalam hal ini secara khusus diatur didalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan untuk selanjutnya disebut dengan UUHT. Hak Tanggungan adalah menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUHT adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan obyek berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang pokok-pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria.⁵

Dalam UUHT terdapat dua hal yang perlu mendapatkan perhatian, yaitu yang berkenaan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UUHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dan penulis menuangkannya dalam suatu tulisan yang berjudul **“Kekuatan Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Sebagai Dasar Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit”**.

B. Rumusan Masalah

1. Apakah akibat hukum dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak didaftarkan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)?
2. Bagaimana kekuatan mengikat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam perjanjian kredit tersebut?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui akibat hukum dari SKMHT yang tidak didaftarkan dengan pembuatan APHT.
2. Untuk mengetahui kekuatan mengikat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam perjanjian kredit

D. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoretis

1. Sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada setiap perguruan tinggi yaitu syarat dalam menempuh ujian akhir untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Riau.
2. Sebagai penunjang dalam pembendaharaan ilmu pengetahuan hukum bagi penulis dalam bidang hukum perdata khususnya mengenai Kekuatan Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai Dasar Pembebanan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit.

3. Manfaat Praktis

1. Bagi Bank, untuk memberikan jalan keluar bagi Bank apabila debitur terjadi kredit macet atau wanprestasi dalam membayar kreditnya.
2. Bagi Notaris, penelitian ini bisa sebagai pedoman supaya dikemudian hari tidak terjadi dikelalaian dalam pendaftaran SKMHT dan APHT.

⁵Kartini Muljadi dan gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2005, hal.13

3. Bagi masyarakat, luas dapat dipakai sebagai sumber informasi dalam rangka memahami segala sesuatu yang berkenaan dengan Hak Tanggungan khususnya yang menyangkut dengan pendaftaran Hak Tanggungan dan Kegunaan dari SKMHT dan APHT.

E. Kerangka Teoritis

1. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah menurut Rene Descartes, seorang dari Prancis yang berpendapat bahwa:⁶ “Suatu kepastian hukum dapat diperoleh dari metode sanksi yang diberlakukan kepada subjek hukum baik perorangan maupun badan hukum yang lebih menekankan pada proses orientasi proses pelaksanaan bukan pada hasil pelaksanaan. Kepastian memberikan kejelasan dalam melakukan perbuatan hukum saat pelaksanaan kontrak dalam prestasi bahkan saat kontrak tersebut wanprestasi”

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, yaitu:⁷

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.

Teori kepastian hukum digunakan untuk membahas permasalahan yang ada dalam penelitian ini, yaitu mengenai perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan apabila terjadi macet dalam pembayaran kredit

2. Konsep Perjanjian Kredit

Secara etimologis istilah kredit berasal dari bahasa latin *credere* yang berarti kepercayaan, misalkan seorang nasabah debitur yang memperoleh kredit bank adalah tentu seseorang yang mendapatkan kepercayaan dari bank. Hal ini menunjukkan bahwa yang menjadi dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur adalah kepercayaan.⁸

Pengertian formal mengenai kredit perbankan di Indonesia terdapat dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan tahun 1998, Undang-Undang tersebut menetapkan : “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan

⁶Mariotedja, *Teori Kepastian Dalam Perspektif Hukum*, Marotedja.blogspot.com, diakses pada tanggal 10 Juni 2016 jam 05.12 WIB

⁷Husni, *HakTanggung Dan Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Perlindungan nHukum Bagi Kreditur*, Tesis, Fakultas Hukum, Universitas Wijaya Putra, Surabaya, 2012, Hal.42

⁸*Ibid*, hal.57

atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutang tertentu setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”⁹

Dalam perjanjian kredit, petugas perbankan harus memperhatikan ketentuan-ketentuan, terutama yang tercantum di dalam Pasal 6 dan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah disempurnakan dengan Pasal 6 dan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 maupun dalam surat-surat edaran atau surat-surat keputusan Direksi BI, khususnya mengenai masalah kredit. Dalam kebijaksanaan pemberian kredit, bank-bank tidak diperkenankan antara lain :¹⁰

1. Memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis, berarti setiap pemberian kredit dalam bentuk apapun harus senantiasa disertai dengan surat perjanjian tertulis yang jelas dan lengkap.
2. Memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula telah dapat diperhitungkan kurang sehat dan akan membawa kerugian.
3. Memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit (BMPK).
4. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual-beli saham.
5. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada perorangan atau perusahaan yang tidak berdomisili di Indonesia.

6. Bank tidak diperkenankan melanggar *Loan to Deposit Ratio* (LDR) dalam pemberian kredit.
7. Bank tidak boleh memberikan kredit lebih dari Rp.50 juta kepada satu debitur tanpa mencantumkan NPWP.
8. Bank tidak boleh memberikan kredit kepada pengembang/developer untuk pengadaandan atau pengelolaan tanah, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Perjanjian kredit selalu terkait dengan pengikat jaminan. Hal ini dilakukan oleh pihak bank agar bank mendapat kepastian bahwa kredit yang diberikan kepada nasabahnya dapat dipergunakan sesuai dengan kebutuhan dan dapat kembali dengan aman. Jadi dengan adanya jaminan yang diikat dalam bentuk perjanjian jaminan tertentu akan dapat mengurangi resiko yang mungkin terjadi apabila penerima kredit wanprestasi atau tidak dapat mengembalikan kredit atau pinjamannya.¹¹

3. Konsep Hak Tanggungan

Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUHT atas tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tana, adalah :¹² “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 suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan

⁹Penjelasan Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Tahun 1998 Tentang Perbankan

¹⁰Widjanarto, *Hukum dan Ketentuan Perbankan Di Indonesia*, PT. Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2007, hal. 81

¹¹Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012. hal.24

¹²*Ibid*, hal.13

yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

4. Konsep Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah pemegang hak (pemilik sertifikat tanah) membebaskan hak tanggungan (menjaminkan) tanahnya untuk menjamin pelunasan sejumlah hutang debitur kepada kreditur.

APHT mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitur kepada kreditur sehubungan dengan hutang yang dijamin dengan hak tanggungan. APHT ini dimaksud untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur yang bersangkutan dari pada kreditur-kreditur lain.¹³

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian hukum normatif. Penelitian normatif adalah penelitian hukum kepastasaan.¹⁴ Karena menjadikan bahan kepastasaan sebagai tumpuan utama dalam melakukan penelitian ini.

Didalam penelitian hukum normatif memiliki kriteria jenis penelitian yaitu penelitian yang membahas asas-asas hukum,¹⁵ yang merupakan aturan dasar dalam hukum yang harus dipedomani dan peraturan perundang-undangan tidak boleh bertentangan dengan asas-asas hukum tersebut, berkaitan dengan asas keadilan dan keseimbangan para pihak, disini penulis meneliti Kekuatan Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Sebagai Dasar Pembebanan

¹³Ida Linda,
[http://m.hukumonline.com/klik/detail/c1944/apht-\(akte-pemberian-hak-tanggungan\)](http://m.hukumonline.com/klik/detail/c1944/apht-(akte-pemberian-hak-tanggungan)), dilihat pada tanggal 12-06-2016 pukul 09.45 WIB

¹⁴Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif suatu tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hal.23

¹⁵*Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Hukum Universitas Riau*, 2012, hal.8

Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit.

2. Sifat Penelitian

Sifat dari penelitian itu adalah deskriptif, yang artinya penulis bermaksud memberikan gambaran yang jelas dan rinci mengenai Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Sebagai Dasar Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit.

3. Sumber Data

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan ilmu hukum yang berhubungan erat dengan penelitian diantaranya:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 jo Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;
3. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan atau membahas lebih hal-hal yang diteliti pada bahan-bahan primer, terdiri dari berbagai buku, jurnal, skripsi, dan pendapat-pendapat ahli yang relevan dengan penelitian serta data tertulis yang terkait dengan penelitian.

C. Bahan Hukum Tertier

Bahan hukum tertier, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yakni Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, dan Ensiklopedia.

4. Teknik Pengumpulan Data

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah melalui studi kepastasaan atau bersifat dokumen,

sehingga penelitian ini disebut sebagai penelitian hukum normatif dan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder..

5. Analisis Data

Didalam penelitian hukum normatif data dapat dianalisis secara kualitatif ataupun kuantitatif. Disini penulis menganalisis secara kualitatif dimana analisis kualitatif adalah analisis data dengan tidak menggunakan statistik atau matematika ataupun sejenisnya, namun cukup dengan menguraikan secara deskriptif dari data yang telah diperoleh.

Selanjutnya penulis menarik suatu kesimpulan secara deduktif yaitu menarik kesimpulan yang juga merupakan fakta dimana kedua fakta tersebut dijumpai oleh teori-teori.¹⁶

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Terhadap Perjanjian dan perjanjian kredit pada Umumnya

Defenisi perjanjian batasannya telah diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹⁷ Defenisi perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara tersebut sebenarnya tidak lengkap, karena hanya mengatur perjanjian sepihak dan juga sangat luas.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil, sebagai perjanjian prinsipil maka perjanjian jaminan adalah assessor nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung pada perjanjian pokok.

Artinya riil adalah bahwa terjanjinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur.¹⁸

B. HAK TANGGUNGAN

Pengertian hak tanggungan secara yuridis dapat ditemukan dalam Pasal 1 UUHT, yaitu :¹⁹

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

Pengertian hak tanggungan yang dikemukakan oleh St. Remy Shahdeini bahwa hak tanggungan memberikan defenisi hak tanggungan atas tanah beserta dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut hak tanggungan. Ini mengartikan hak tanggungan adalah penguasaan atas hak tanggungan yang merupakan kewenangan bagi kreditur tertentu untuk berbuat sesuatu mengenai hak tanggungan yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.²⁰

¹⁶Aslim Rasyad, *Metode Ilmiah, Persiapan Bagi Penelitian*, UNRI Press, Pekanbaru, 2005, Hal.20

¹⁷R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III, tentang Perikatan-Perikatan Yang Dilahirkan Dari Kontrak Atau perjanjian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2006, Hal.338

¹⁸ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2009, Hal. 71

¹⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2005, Hal.13

²⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang di Hadapi Oleh Perbankan*, Air Langga University Press, Hal.3

C. Notaris

Pasal 1 ayat (1) UUJN menyebutkan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini. Kedudukan Notaris sebagai pejabat umum dalam arti kewenangan yang ada pada notaris tidak pernah diberikan kepada pejabat-pejabat lainnya, selama kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan pejabat-pejabat lain dalam membuat akta otentik dan kewenangan lainnya maka kewenangan tersebut menjadi kewenangan notaris.²¹

Notaris adalah salah satu cabang dari profesi hukum yang tertua didunia. Jabatan notaris lahir karena masyarakat membutuhkannya, bukan jabatan yang sengaja diciptakan kemudian baru disosialisasikan kepada masyarakat. Sejarah lahirnya notaris diawali dengan lahirnya profesi *scribae* pada zaman Romawi Kuno (abad ke-II dan ke-III sesudah masehi).²²

²¹Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, PT Refika Aditama, Bandung, 2014, Hal.40

²²Anke Dwi Saputro, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang, dan di Masa Datang*, Gramedia Pustaka, Jakarta, 2008, Hal.40

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum SKMHT Yang Tidak Didaftarkan Dengan Pembuatan APHT

Menurut Pasal 10 ayat (2) UUHT, setelah perjanjian pokok itu diadakan, pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²³ Ketidakhadiran pemberi hak tanggungan dihadapan PPAT pada saat pembuatan APHT merupakan alasan yang memperkenankan pemberi hak tanggungan untuk membuat atau mempergunakan SKMHT, oleh karena itu Pasal 15 ayat (1) UUHT menegaskan bahwa surat kuasa dimaksud harus bersifat khusus dan otentik yang harus dibuat dihadapan notaris atau PPAT.

Terhadap tanah-tanah yang berasal dari hak lama yakni hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat dapat dijadikan objek SKMHT seperti yang dimaksud dalam Pasal 15 ayat (4) UUHT. Menurut Pasal 15 ayat (4) UUHT, "SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 bulan sesudah diberikan." Dapat terjadi bila para pihak sepakat mengenai hak itu dan memuat janji tersebut yang telah tertulis pada halaman 6 SKMHT. Dengan demikian, para pihak melalui PPAT dapat memuat didalam satu SKMHT atau lebih objek hak tanggungan. Terhadap tanah-tanah yang berasal dari hak lama yakni hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat dapat dijadikan objek SKMHT seperti yang dimaksud dalam Pasal 15 ayat (4) UUHT.²⁴

Dalam hambatan pendaftaran SKMHT menjadi APHT adalah faktor

²³ Penjelasan Pasal 10 ayat (2) UUHT

²⁴ Penjelasan Pasal 15 ayat (4) UUHT

biaya dan waktu menjadi salah satu hambatan peningkatan SKMHT menjadi APHT. Hal itu bukan karena biaya peningkatan SKMHT menjadi APHT oleh PPAT, namun karena proses selanjutnya yaitu pensertifikatan terhadap objek SKMHT yang belum terdaftar tersebut memerlukan biaya yang mahal. Sedangkan terhadap SKMHT lainnya yang tidak mengalami hambatan tersebut berlaku Pasal 15 ayat (5) UUHT, hal ini berdasarkan jumlah masing-masing kreditnya tersebut, dimana tidak perlu mentaati jangka waktu berlakunya surat kuasa, dalam hal untuk menjamin kredit tertentu yang diterapkan dalam peraturan perundang-undangan, seperti kredit kecil, kredit kepemilikan rumah, dan lain-lain (Peraturan Menteri Negara Agraria / Keputusan Badan Pertanahan Nasional (BPN) No.4 Tahun 1996 tentang Penjelasan Batas Waktu Penggunaan SKMHT Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu), yaitu sampai berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan.²⁵

Dengan ketentuan mengenai jangka waktu berlakunya SKMHT yang singkat sedangkan jangka waktu perjanjian kredit lebih lama dari ketentuan tersebut, maka akan merugikan pihak kreditur. Karena tidak mustahil, bahwa kredit sudah menjadi macet sekalipun kredit baru diberikan belum tiga bulan. Kemacetan itu dapat terjadi bukan oleh karena analisis kreditur terhadap kelayakan usaha yang akan diberikan itu tidak baik, tapi kemacetan itu dapat terjadi sebagai akibat perubahan keadaan ekonomi atau perubahan peraturan yang terjadi. Bila terjadi perubahan keadaan tersebut, sudah tentu debitur akan enggan untuk memberikan SKMHT baru bila SKMHT yang lama telah habis jangka waktu berlakunya, oleh karena itikad tidak baik debitur melihat peluang

untuk dapat mengelak dari tanggung jawabnya untuk membayar kembali hutangnya atau berusaha mengulur-ulur waktu. Debitur akan berusaha mencegah Bank dapat membebani hak tanggungan diatas tanah yang telah diangunkan untuk kreditnya.

Berdasarkan Pasal 15 ayat (3) dan (4) UUHT bahwasanya SKMHT tersebut wajib didaftarkan menjadi APHT, apabila tidak didaftarkan maka menurut Pasal 15 ayat (6) UUHT SKMHT tersebut batal demi hukum

1. Kekuatan Mengikat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam perjanjian kredit

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. Dan 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.²⁶

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

²⁵ *Ibid*, Hal.106

²⁶ *Ibid*, Hal. 39

para pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit terutama dalam hal pengaturan objek hak tanggungan.²⁷

Dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:²⁸

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan hak tanggungan;
2. Tidak memuat kuasa substitusi;
3. Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah hutang dan nama serta identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan.

Dalam Pasal 15 ayat (6) UUHT menyatakan bahwa SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang telah ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) dan (4) UUHT atau pun waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (5) batal demi hukum. Selanjutnya APHT tersebut didaftarkan pada kantor pertanahan setempat guna untuk melahirkan sertifikat hak tanggungan untuk melindungi kreditur atas jaminan hak atas tanah beserta bangunan yang ada di atasnya tersebut.

Mekanisme pemberian hak tanggungan dalam SKMHT merupakan kunci terjadinya proses pelimpahan kepada pihak ketiga, karena didalamnya terdapat janji pelunasan hutang. Hal ini diatur dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT yang berbunyi : “Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.

Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”²⁹

Hambatan pada pembuatan SKMHT khususnya oleh notaris atau PPAT yang membuat SKMHT tersebut secara yuridis tidak ditemukan. Hal ini dikarenakan pengaturan mengenai SKMHT telah jelas diatur dalam UUHT, akan tetapi hambatan tersebut ditemukan pada pengurusan secara administrasi yaitu pada proses penggunaan SKMHT menjadi APHT. 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.

Dapat dikemukakan bahwa SKMHT telah dijamin dengan UUHT atas tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah belum dapat dijadikan dasar untuk mengeksekusi jaminan. Untuk mengeksekusi jaminan, SKMHT tersebut harus terlebih dahulu didaftarkan dan dilanjutkan dengan pembuatan APHT untuk selanjutnya diterbitkan sertifikat hak tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial dan berkekuatan hukum yang tetap. Agar mendapatkan sertifikat hak tanggungan maka pendaftaran SKMHT tidak boleh lewat jangka waktu yang telah ditetapkan UUHT agar SKMHT tidak batal demi hukum.

²⁷ *Ibid*, Hal. 46

²⁸ Penjelasan Pasal 15 ayat (1) UUHT

²⁹ Penjelasan Pasal 10 ayat (2) UUHT

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. SKMHT dibuat oleh notaris atau PPAT dan dapat dipergunakan dalam hal pemberi hak tanggungan berhalangan hadir dalam memberikan hak tanggungan dan menandatangani APHT sehingga dikuasakan kepada pihak lain. Jangka waktu berlakunya SKMHT adalah satu bulan dalam hal dijadikan objek hak tanggungan hak atas tanah yang sudah didaftar, dan tiga bulan untuk jaminan hak atas tanah yang belum didaftar atau bilamana hak atas tanah yang bersangkutan sudah bersertifikat, tetapi belum tercatat atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegangnya hak yang baru.
2. Perlindungan hukum bagi pihak kreditur yaitu bank dalam hal debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dan bank hanya sebagai pemegang SKMHT berpegang pada perjanjian kredit yang telah dibuat sebelumnya. Kuasa tersebut berakhir setelah dilaksanakan atau telah habisnya jangka waktunya. Hal tersebut diatur oleh undang-undang dalam rangka melindungi kepentingan kreditur sebagai pihak yang umumnya diberi kuasa untuk membebaskan hak tanggungan yang dijanjikan. Perlindungan ini dapat dilakukan melalui pengadilan ataupun diluar pengadilan. Penyelesaian melalui pengadilan dilakukan melalui eksekusi hak tanggungan terutama dilakukan apabila debitur sudah tidak mempunyai kemampuan untuk melunasi kewajibnya atau macet. Sedangkan upaya diluar pengadilan adalah berupa tindakan yang dilakukan kreditur terhadap perjanjian kreditnya sebagai upaya penyelamatan kredit.

B. Saran

1. Hendaknya para pihak khususnya kreditur agar mempertimbangkan penggunaan SKMHT dalam hal debitur meminjam kredit, karena perbedaan dari segi fungsi antara SKMHT dengan APHT, perbedaan dari segi jangka waktu berlakunya, maupun tentang perbedaan kedudukan kreditur pada SKMHT dan APHT. Sehingga kreditur dapat menilai apakah nilai kredit tersebut sesuai bila digunakan SKMHT atau langsung dengan APHT
2. Perlu dipertimbangkan apakah perlu atau tidaknya pembatasan waktu SKMHT, sebaiknya diserahkan saja kepada kreditur mengingat hal ini adalah untuk melindungi kepentingan kreditur juga.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Andrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010,

Anke Dwi Saputro, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang, dan di Masa Datang*, Gramedia Pustaka, Jakarta, 2008

Badriyah, Harum, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010.

Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, PT Refika Aditama, Bandung, 2014

Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta, Kencana, 2009,

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Jakarta, Kencana, 2005,

M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2007.

R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III, tentang Perikatan-Perikatan Yang Dilahirkan Dari Kontrak Atau perjanjian*, Jakarta, Pradnya Paramita, 2006,

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif suatu tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.

Sutan Remy Syahdani, *Hak Tanggungan (asas-asas ketentuan-ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh perbankan)*, Alumni, Bandung, 1999

Widjanarto, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, PT. Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2007.

B. Jurnal/Skripsi/Tesis/Artikel/Kamus

Husni, *Hak Tanggungan Dan Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Perlindungan Hukum Bagi Kreditur*, Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Wijaya Putra, Surabaya, 2012

Yohanes Benny Aprianto, *Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Bank DKI Jakarta Cabang Solo Melalui Jalur Non Litigasi*, Jurnal Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta, 2015,.

C. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan