

**KEDUDUKAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK
TANGGUNGAN (SKMHT) DALAM PERJANJIAN KREDIT
SEBAGAI PENGIKAT JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

TESIS



Oleh:

REKSI YANUAR ANANTIO

NIM : 21302100143

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.KN)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2023**

**KEDUDUKAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK
TANGGUNGAN (SKMHT) DALAM PERJANJIAN KREDIT
SEBAGAI PENGIKAT JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.KN)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2023**

**KEDUDUKAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK
TANGGUNGAN (SKMHT) DALAM PERJANJIAN KREDIT
SEBAGAI PENGIKAT JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

TESIS

Oleh:

Reksi Yanuar Anantio
NIM : 21302100143
Program Studi: Kenotariatan

Disetujui oleh:
Pembimbing
Tanggal


Dr. Hj. Widayati, S.H.,M.H
NIDN: 0620066801

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))




Dr. Jawade Hafidz, S.H.,M.H
NIDN: 0620046

**KEDUDUKAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK
TANGGUNGAN (SKMHT) DALAM PERJANJIAN KREDIT
SEBAGAI PENGIKAT JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

TESIS

Oleh:

Reksi Yanuar Anantio
NIM : 21302100143
Program Studi: Kenotariatan

Telah dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 31 Agustus 2023
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji
Ketua,



Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.
NIDN : 0607077601
Anggota



Dr. Hj. Widayati, SH, M.H.
NIDN : 0620066801
Anggota



Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.
NIDK: 8954100020

Mengetahui
Ketua Magister Kenotariatan



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN : 0620046

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Reksi Yanuar Anantio
NIM. : 21302100143
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas/Program : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam Perjanjian Kredit sebagai Pengikat Jaminan Hak Tanggungan”, benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 25 Agustus 2023
Yang Menyatakan



PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Reksi Yanuar Anantio
NIM. : 21302100143
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas/Program : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul : KEDUDUKAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DALAM PERJANJIAN KREDIT SEBAGAI PENGIKAT JAMINAN HAK TANGGUNGAN.

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 25 Agustus 2023
Yang Menyatakan



Reksi Yanuar Anantio
21302100143



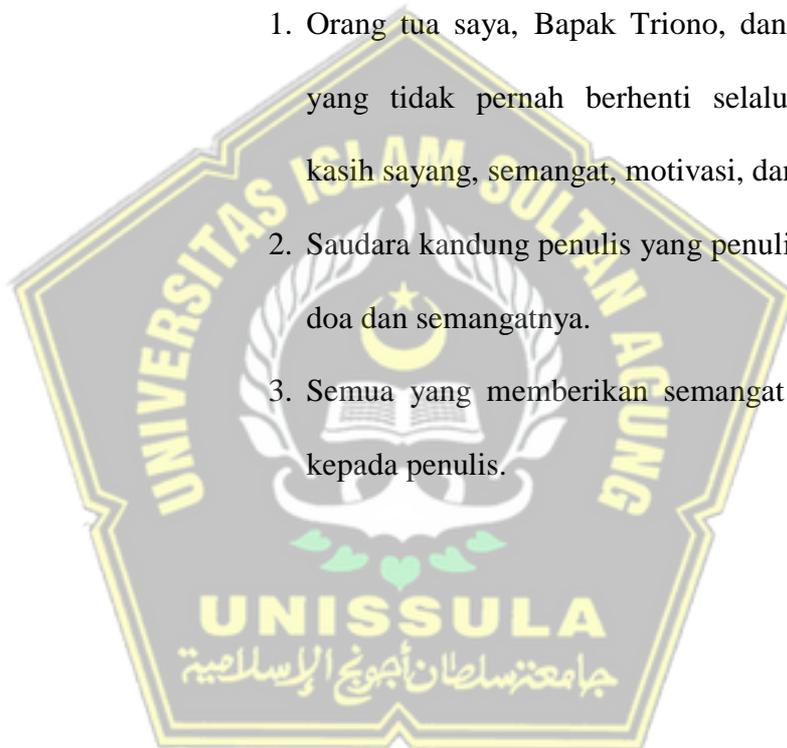
HALAMAN MOTTO

“Akan selalu terdapat batu di jalan di depan kita. Mereka akan menjadi batu sandungan atau batu loncatan; itu semua tergantung pada bagaimana kamu menggunakannya”.

Friedrich Nietzsche

Penulisan Hukum ini kupersembahkan untuk:

1. Orang tua saya, Bapak Triono, dan Ibu Katmini, yang tidak pernah berhenti selalu memberikan kasih sayang, semangat, motivasi, dan doa.
2. Saudara kandung penulis yang penulis sayangi atas doa dan semangatnya.
3. Semua yang memberikan semangat dan inspirasi kepada penulis.



KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan dan melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya kepada penulis sehingga tesis yang berjudul **“Kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam Perjanjian Kredit sebagai Pengikat Jaminan Hak Tanggungan”**, dapat terselesaikan. Penyelesaian tesis ini bertujuan untuk melengkapi persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung. Penyelesaian penelitian hingga tersusunnya tesis ini atas bantuan dari berbagai pihak, sehingga dengan rendah hati penulis sampaikan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak Dr Bambang Tri Bawono SH MH. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Bapak Dr. H. Jawade, S.H, M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.,M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universtas Islam Sultan Agung Semarang;
5. Dr. Widayati, S.H, M.H, selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa reluahkan waktu untuk memberikan saya bimbingan dan saran dengan penuh kesabaran, perhatian dan dorongan

dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan Tesis ini;

6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum, khususnya Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu, terima kasih banyak atas ilmu dan bimbingannya yang telah diberikan kepada penulis selama penulis berkuliah di Fakultas Hukum Islam Sultan Agung Semarang;
7. Seluruh Bapak dan Ibu staf maupun karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
8. Bapak Doktorandus Dadi Sumarsana, S.H selaku Kepala Kantor PT. BANK ArthaPuspa Mega Kabupaten Tegal yang telah bersedia menjadi narasumber penulis
9. Seluruh keluarga besar Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang terutama kakak-kakak tingkat yang sudah membantu dan memberikan informasi dalam pemenuhan syarat-syarat untuk menyelesaikan penulisan hukum (tesis) ini;
10. Seluruh pihak yang telah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini, yang nama-namanya tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis in masih banyak kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun. Penulis berharap semoga tesis in dapat membawa manfaat bagi

penulis maupun bagi para pembaca dan apabila di dalam tesis in terdapat kekeliruan, penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya.

Semarang, 25 Agustus 2023
Penulis



Reksi Yanuar Anantio
21302100143



ABSTRAK

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) memiliki kedudukan yang penting dalam perjanjian kredit sebagai pengikat jaminan hak tanggungan. SKMHT adalah instrumen hukum yang memberikan kuasa kepada kreditur untuk mendaftarkan hak tanggungan atas properti yang menjadi jaminan kredit. Dalam konteks ini, SKMHT berfungsi sebagai alat untuk memberikan perlindungan hukum terhadap hak kreditur atas jaminan tersebut. Dengan adanya SKMHT, kreditur memiliki kekuatan hukum yang kuat untuk mengikat dan melindungi hak tanggungan yang melekat pada properti yang diberikan sebagai jaminan. Sebagai dokumen resmi, SKMHT juga dapat digunakan sebagai bukti dalam proses pelaksanaan lelang atau penjualan paksa jika terjadi wanprestasi pihak debitur.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, dengan spesifikasi deskriptif analitis. Sumber dan jenis data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan data primer yang berupa wawancara dan data sekunder yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder serta bahan hukum tersier. Teknik pengumpulan data penelitian lapangan yaitu berupa wawancara dan penelitian kepustakaan yang menggunakan teori perlindungan hukum dan teori kepastian hukum. Analisis data penelitian ini menggunakan kualitatif dan dari hasil analisis data yang telah terkumpul ditarik kesimpulan dengan menggunakan penalaran induktif dan disajikan dalam bentuk penulisan hukum.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa 1) Kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam perjanjian kredit sebagai pengikat jaminan hak tanggungan adalah sangat penting. SKMHT berfungsi sebagai instrumen hukum yang memberikan kepastian hukum bagi kreditur dan debitur dalam perjanjian kredit. SKMHT memperkuat jaminan hak tanggungan dengan memberikan kuasa kepada kreditur untuk melakukan pendaftaran hak tanggungan atas objek jaminan. Dalam konteks perlindungan hukum, SKMHT melindungi kepentingan kreditur dan debitur serta memastikan keseimbangan dan keadilan antara keduanya. 2) Dalam pelaksanaan pembebanan hak tanggungan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, terdapat beberapa hambatan yang dapat mengganggu kepastian hukum. Beberapa hambatan tersebut meliputi ketidakjelasan atau kekurangan dalam penyusunan SKMHT, masalah administratif dalam proses pendaftaran, penolakan atau kendala dari pihak Kantor Pertanahan. Untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut, perlu diterapkan beberapa solusi seperti penyusunan SKMHT yang jelas dan akurat, peningkatan efisiensi proses pendaftaran, klarifikasi peraturan dan komunikasi dengan pihak Kantor Pertanahan, sistem monitoring dan pengawasan yang efektif, serta penyuluhan dan edukasi kepada pihak-pihak terkait.

Kata Kunci: Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan.

ABSTRACT

The Power of Attorney for Imposing Mortgage Rights (SKMHT) has an important position in the credit agreement as a binding guarantee for Mortgage Rights. SKMHT is a legal instrument that authorizes creditors to register mortgage rights over property as collateral for credit. In this context, SKMHT functions as a tool to provide legal protection for the creditor's rights to the guarantee. With the SKMHT, creditors have strong legal power to bind and protect mortgage rights attached to the property provided as collateral. As an official document, SKMHT can also be used as evidence in the process of carrying out an auction or forced sale in the event of default on the part of the debtor.

This study uses an empirical juridical approach, with analytical descriptive specifications. The sources and types of data used in this study use primary data in the form of interviews and secondary data, namely primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. Field research data collection techniques, namely in the form of interviews and library research using the theory of legal protection and the theory of legal certainty. This research data analysis uses qualitative and from the results of the data analysis that has been collected conclusions are drawn using inductive reasoning and presented in the form of legal writing.

The results of the study show that 1) The position of the Power of Attorney for Imposing Mortgage Rights (SKMHT) in the credit agreement as a binding guarantee for Mortgage is very important. SKMHT functions as a legal instrument that provides legal certainty for creditors and debtors in credit agreements. SKMHT strengthens the guarantee of mortgage rights by giving power of attorney to creditors to register mortgage rights on collateral objects. In the context of legal protection, SKMHT protects the interests of creditors and debtors and ensures balance and fairness between the two. 2) In carrying out the imposition of mortgage rights with a Power of Attorney for Imposing Mortgage Rights (SKMHT) based on Law Number 4 of 1996, there are several obstacles that can interfere with legal certainty. Some of these obstacles include ambiguity or deficiencies in the preparation of SKMHT, administrative problems in the registration process, rejection or obstacles from the Land Office. To overcome these obstacles, it is necessary to apply several solutions such as clear and accurate SKMHT preparation, increasing the efficiency of the registration process, clarification of regulations and communication with the Land Office, an effective monitoring and supervision system, as well as counseling and education to related parties.

Keywords: *Power of Attorney Imposing Mortgage, Credit Agreement, Mortgage.*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	vi
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vii
HALAMAN MOTTO	vii
KATA PENGANTAR.....	ix
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiii
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Kerangka Konseptual.....	8
F. Kerangka Teori.....	9
G. Metode Penelitian.....	17
H. Sistematika Penulisan	24
BAB II	26
KAJIAN PUSTAKA	26
A. Tinjauan Umum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).....	26
B. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit	36
C. Tinjauan Umum Hak Tanggungan	38
D. Hak Tanggungan dalam Perspektif Hukum Islam.....	49
BAB III.....	56
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	56

A. Hasil Penelitian.....	56
1. Kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Perjanjian Kredit Sebagai Pengikat Jaminan Hak Tanggungan.....	56
2. Hambatan dan Solusi Dalam Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996	62
B. Pembahasan.....	68
1. Kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Perjanjian Kredit Sebagai Pengikat Jaminan Hak Tanggungan.....	68
2. Hambatan dan Solusi Dalam Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996	101
BAB IV	110
PENUTUP.....	110
A. Kesimpulan.....	110
B. Saran	111
DAFTAR PUSTAKA	113
LAMPIRAN.....	116

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Semakin tingginya aktivitas masyarakat pada bidang pembangunan ekonomi, faktor permodalan tentu mempunyai peranan yang sangat penting. Keperluan atas modal untuk memperlancar kegiatan produksi sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Bank adalah lembaga keuangan yang dapat memberikan dana berupa pinjaman kepada masyarakat untuk pengembangan usahanya. Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit mendapat perlindungan melalui lembaga jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum. Perjanjian kredit selalu terkait dengan pengikatan 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.

Adanya jaminan yang diikat dalam bentuk perjanjian pembebanan jaminan akan dapat mengurangi risiko yang mungkin terjadi apabila penerima kredit wanprestasi atau tidak dapat mengembalikan kredit atau pinjamannya. Dengan demikian, jaminan dalam perjanjian kredit ini bertujuan untuk menjamin bahwa utang debitur akan dibayar lunas.¹

Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran pelunasan kredit kepada Bank yang memberikan fasilitas kredit. Tanah pada umumnya mudah

¹ Adrian Sutedi, “*Hukum Hak Tanggungan*”, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 24.

dijual, harganya terus meningkat dan mempunyai tanda bukti hak. Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan) menentukan:

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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;

Hak Tanggungan merupakan lembaga hak jaminan yang kuat atas benda tidak bergerak berupa tanah yang dijadikan jaminan, karena memberikan kedudukan yang lebih tinggi (didahulukan) bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan dibandingkan dengan kreditor lainnya.²

Kelebihan dari Hak Tanggungan ialah mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Sehingga apabila debitur cidera janji maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan tersebut, pemegang hak tanggungan dapat memohonkan eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Kemudian eksekusi akan dilakukan seperti eksekusi putusan yang telah

² *Ibid.* hlm. 17.

berkekuatan hukum tetap. Tidak perlu lagi mengajukan gugatan dan beracara dipengadilan yang akan menyita waktu yang lama dan mengeluarkan biaya yang cukup besar.

Proses pembebanan Hak Tanggungan agar memberikan kepastian hukum wajib dihadiri debitur dan kreditor untuk menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Namun ada kalanya ternyata saat ditetapkan waktu untuk penandatanganan akta pihak debitur berhalangan hadir, maka hukum menentukan dapat untuk diberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT) kepada pihak penerima Hak Tanggungan (Bank) yang berbentuk akta autentik.³

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) menentukan “Suatu Akta Autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.” Selanjutnya dalam Pasal 1 angka 7 Undangundang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut Undang-Undang Jabatan Notaris) menentukan “Akta notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

³ Shinta Andriyani, “Kajian Yuridis Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Menurut UU N0 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris”. *Jurnal Hukum Jatiswara*. 2017, hlm. 12.

Kekuatan dari Akta Autentik sebagai alat pembuktian ditentukan dalam Pasal 1870 KUHPerdara, “Suatu Akta Autentik memberikan di antara para pihak beserta para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang lengkap atau sempurna dan mengikat tentang apa yang dimuat di dalamnya.” Dari ketentuan Pasal 1870 KUHPerdara, Akta Autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, apalagi apabila akta itu memuat perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian itu. Jadi apabila antara pihak-pihak yang membuat perjanjian itu terjadi sengketa, maka apa yang tersebut dalam Akta Autentik itu merupakan bukti yang sempurna, sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan alat-alat pembuktian lain.⁴

Akta Autentik yang dibuat oleh Notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-Undang, hal ini merupakan salah satu karakter Akta Notaris. Akta Notaris sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur dan tata cara pembuatan akta dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta yang di bawah tangan. Jika sudah

⁴ R. Soegondo Notodisoerjo, “*Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*”, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993), hlm. 43.

berkedudukan seperti itu, maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada hakim.⁵

Undang-Undang Jabatan Notaris telah menentukan terkait bentuk dan susunan akta yang dibuatnya. Keberadaan bentuk akta yang tercantum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris akan mempermudah Notaris di dalam melaksanakan kewenangannya. Bentuk Akta yang dibuat di hadapan Notaris mencakup 3 (tiga) hal, sebagai berikut:

1. Awal Akta atau Kepala Akta;
2. Badan Akta;
3. Akhir atau Penutup Akta.

Bagian Akhir atau Penutup Akta salah satunya meliputi uraian tentang pembacaan akta, uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan akta jika ada. Pasal 44 Undang-Undang Jabatan Notaris menentukan:

Segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya.

Makna tanda tangan dalam akta adalah untuk menentukan keabsahan dari perbuatan hukum yang dibuat oleh para pihak yang dimuat dalam akta.⁶

⁵ Habib Adjie, "Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Cetakan Kedua", (Bandung: Refika Aditama, 2007), hlm. 77.

⁶ Salim HS, "Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)", (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 85.

Praktiknya tidak jarang bahwa penandatanganan akta Notaris oleh salah satu pihak tidak dilakukan di hadapan Notaris. Keadaan ini juga terjadi pada penandatanganan akta-akta Notaris yang berhubungan dengan dunia perbankan seperti penandatanganan SKMHT. Akibatnya, SKMHT tersebut dapat terdegradasi menjadi akta di bawah tangan. Hal ini tentunya berpengaruh pula pada kekuatan pembuktiannya di muka pengadilan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam perjanjian kredit sebagai pengikat jaminan hak tanggungan?
2. Apa hambatan dan solusi pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam perjanjian kredit sebagai pengikat jaminan hak tanggungan.
2. Untuk mengetahui, menganalisis hambatan dan mencari solusi pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu hukum khususnya hukum kenotariatan, dapat menjadi literatur yang bermanfaat bagi peneliti-peneliti/insan akademis lainnya yang mempunyai minat dan perhatian yang sama, dapat dijadikan dasar atau referensi bagi para peneliti yang hendak melakukan penelitian dalam bidang yang sama.

2. Manfaat Praktis

Memberikan masukan bagi masyarakat khususnya bidang hukum kenotariatan dan juga Lembaga Perbankan terkait dengan kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam perjanjian kredit sebagai pengikat jaminan hak tanggungan, dapat memberikan wawasan baru yang bermanfaat mengenai kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam perjanjian kredit sebagai pengikat jaminan hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan berlaku.

E. Kerangka Konseptual

1. Kedudukan

Kedudukan berarti status, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia kedudukan sering dibedakan antara pengertian kedudukan (*status*) dan kedudukan sosial (*social status*). Kedudukan diartikan sebagai tempat atau posisi seseorang dalam suatu kelompok sosial.

2. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah surat kuasa yang diberikan pemberi Hak Tanggungan kepada kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan untuk membebaskan Hak Tanggungan atas objek Tanggungan.

3. Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit dapat diartikan sebagai perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditor dengan pihak lain sebagai debitor yang mewajibkan debitor untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

4. Jaminan

Jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitor, dimana debitor memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitor.⁷

5. Hak Tanggungan

⁷ Gatot Supramono, “Perbankan dan Masalah Kredit”, (Jakarta: Rineka Cipta, 2009), hlm. 75.

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan pengertian 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 pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur-kreditur lainnya”.

F. Kerangka Teori

1. Teori Perlindungan Hukum

Hadirnya hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berguna untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehinggabenturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin. Pengertian terminologi hukum dalam Bahasa Indonesia menurut KBBI adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa ataupun pemerintah, undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat, patokan atau kaidah tentang peristiwa alam tertentu, keputusan atau pertimbangan yang ditetapkan oleh hakim dalam pengadilan, atau vonis⁸.

⁸ Tim penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan pengembangan Bahasa, “*Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi kedua, Cet. 1*”, (Jakarta: Balai Pustaka, 1991), hlm. 595.

Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.

Perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

M. Isnaeni berpendapat pada dasarnya persoalan perlindungan hukum itu ditinjau dari sumbernya dapat dibedakan menjadi dua (2) macam yakni perlindungan hukum “eksternal” dan perlindungan hukum “internal”.⁹ Hakekat perlindungan hukum internal, pada dasarnya perlindungan hukum yang dimaksud dikemas sendiri oleh para pihak pada saat membuat perjanjian, di mana pada waktu mengemas klausula-klausula kontrak, kedua belah pihak menginginkan agar kepentingannya terakomodir atas dasar kata sepakat.

Demikian juga segala jenis resiko diusahakan dapat ditangkal lewat pemberkasan lewat klausula-klausula yang dikemas atas dasar sepakat pula, sehingga dengan klausula itu para pihak akan memperoleh perlindungan hukum berimbang atas persetujuan mereka bersama. Perihal perlindungan hukum internal seperti itu baru dapat diwujudkan oleh para pihak, manakala kedudukan hukum mereka relatif sederajat dalam arti para pihak mempunyai bargaining power yang relatif berimbang, sehingga

⁹ Moch. Isnaeni, “*Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*”, (Surabaya: PT. Revka Petra Media, 2016), hlm. 23.

atas dasar asas kebebasan berkontrak masing-masing rekan seperjanjian itu mempunyai keleluasaan untuk menyatakan kehendak sesuai kepentingannya. “Pola ini dijadikan landasan pada waktu para pihak merakit klausula-klausula perjanjian yang sedang digarapnya, sehingga perlindungan hukum dari masing-masing pihak dapat terwujud secara lugas atas inisiatif mereka.”

Perlindungan hukum eksternal yang dibuat oleh penguasa lewat regulasi bagi kepentingan pihak yang lemah, “sesuai hakekat aturan perundangan yang tidak boleh berat sebelah dan bersifat memihak, secara proporsional juga wajib diberikan perlindungan hukum yang seimbang sedini mungkin kepada pihak lainnya.”

Sebab mungkin saja pada awal dibuatnya perjanjian, ada suatu pihak yang relatif lebih kuat dari pihak mitranya, tetapi dalam pelaksanaan perjanjian pihak yang semula kuat itu, terjerumus justru menjadi pihak yang teraniaya, yakni misalnya saat debitur wanprestasi, maka kreditor selayaknya perlu perlindungan hukum juga. Kemasan aturan perundangan sebagaimana paparan diatas, tergambar betapa rinci dan adilnya penguasa itu memberikan perlindungan hukum kepada para pihak secara proporsional. Menerbitkan aturan hukum dengan model seperti itu, tentu saja bukan tugas yang mudah bagi pemerintah yang selalu berusaha secara optimal untuk melindungi rakyatnya.

Pada dasarnya perlindungan hukum tidak membedakan terhadap kaum pria maupun wanita. Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan

pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum terhadap warga masyarakatnya karena itu perlindungan hukum tersebut akan melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wujudnya sebagai makhluk individu dan makhluk sosial dalam wadah negara kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan demi mencapai kesejahteraan bersama.

Pendapat mengenai pengertian untuk memahami arti hukum yang dinyatakan oleh Notohamidjojo, Hukum ialah keseluruhan peraturan yang tertulis dan tidak tertulis yang biasanya bersifat memaksa untuk kelakuan manusia dalam masyarakat negara serta antara negara yang berorientasi pada dua asas, yaitu keadilan dan daya guna, demi tata dan damai dalam masyarakat.¹⁰

Dengan demikian, perlindungan hukum dapat diartikan Perlindungan oleh hukum atau perlindungan dengan menggunakan pranata dan sarana hukum. Namun dalam hukum Pengertian perlindungan hukum adalah Segala daya upaya yang dilakukan secara sadar oleh setiap orang maupun Lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak - hak asasi yang ada sebagaimana di atur dalam Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.¹¹

¹⁰ Syamsul Arifin, "*Pengantar Hukum Indonesia*", (Medan: Medan Area University Press, 2012), hlm. 5-6.

¹¹ <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum/> di akses pada tanggal 18 Januari 2016

Pada dasarnya perlindungan hukum tidak membedakan terhadap kaum pria maupun wanita. Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum terhadap warga masyarakatnya karena itu perlindungan hukum tersebut akan melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wujudnya sebagai makhluk individu dan makhluk sosial dalam wadah negara kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan demi mencapai kesejahteraan bersama.

a. Bentuk dan Sarana Perlindungan Hukum

Menurut R. La Porta dalam *Jurnal of Financial Economics*, bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh suatu negara memiliki dua sifat, yaitu bersifat pencegahan (*prohibited*) dan bersifat hukuman (*sanction*). Bentuk perlindungan hukum yang paling nyata adalah adanya institusi-institusi penegak hukum seperti pengadilan, kejaksaan, kepolisian, dan lembaga-lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan (*non-litigasi*) lainnya. Perlindungan yang dimaksud dengan bersifat pencegahan (*prohibited*) yaitu membuat peraturan, sedangkan Perlindungan yang dimaksud bersifat hukuman (*sanction*) yaitu menegakkan peraturan. Adapun tujuan serta cara pelaksanaannya antara lain sebagai berikut:

- i. Membuat peraturan, yang bertujuan untuk:
 - a. Memberikan hak dan kewajiban
 - b. Menjamin hak-hak pra subyek hukum.

- ii. Menegakkan peraturan melalui:
 - a. Hukum administrasi negara yang berfungsi untuk mencegah terjadinya pelanggaran hak-hak dengan perizinan dan pengawasan.
 - b. Hukum pidana yang berfungsi untuk menanggulangi setiap pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan, dengan cara mengenakan sanksi hukum berupa sanksi pidana dan hukuman.
 - c. Hukum perdata yang berfungsi untuk memulihkan hak dengan membayar kompensasi atau ganti kerugian.¹²

Pada perlindungan hukum di butuhkan suatu wadah atau tempat dalam pelaksanaanya yang sering di sebut dengan sarana perlindungan hukum. Sarana perlindungan hukum di bagi menjadi dua macam yaitu sebagai berikut:

1. Sarana Perlindungan Hukum Preventif, pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-

¹² Wahyu Sasongko, "Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen", (Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2007), hlm. 31.

hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

2. Sarana Perlindungan Hukum Represif, Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.¹³

2. Teori Kepastian Hukum

Asas Kepastian Hukum sudah umum bilamana kepastian sudah menjadi bagian dari suatu hukum, hal ini lebih diutamakan untuk norma

¹³ <http://suduthukum.com/2015/09/perlindungan-hukum.html>. di akses 12 Novemberi 2022

hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan jati diri serta maknanya, karena tidak lagi dapat digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Lon Fuller dalam bukunya *the Morality of Law* mengajukan 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi, maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai hukum, atau dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum. Kedelapan asas tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Suatu sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal-hal tertentu;
- 2) Peraturan tersebut diumumkan kepada publik;
- 3) Tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas sistem;
- 4) Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum;
- 5) Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan;
- 6) Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan;
- 7) Tidak boleh sering diubah-ubah;
- 8) Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.

Pendapat Lon Fuller di atas dapat dikatakan bahwa harus ada kepastian antara peraturan dan pelaksanaannya, dengan demikian sudah memasuki ranah aksi, perilaku, dan faktor-faktor yang mempengaruhi bagaimana hukum positif dijalankan.¹⁴

G. Metode Penelitian

Penelitian merupakan sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran (truth) yaitu keinginan melihat dan memahami segala sesuatu secara utuh dan mendalam, dan itulah proses pemaknaan.¹⁵

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dipergunakan oleh penulis merupakan penelitian empiris atau kerap dipahami sebagai penelitian *non-doctrinal*. Penelitian hukum non-doctrinal sering diberikan keberpihakan terkait dengan 2 penelitian yakni: (1) Penelitian yang berusaha mengidentifikasi hukum secara tak tertulis dan (2) Penelitian untuk memberikan penilaian mengenai bagaimana efektivitas terhadap keberlakuan hukum yang sedang diterapkan.¹⁶ Penelitian empiris dilakukan dengan mencari kebenaran data di lapangan tempat

¹⁴ Lon Fuller dalam tesishukum.com/pengertian-asas-kepastian-hukum-menurut-para-ahli/ diunduh pukul 11.32 WIB tanggal 05 Maret 2023

¹⁵ H.R. Otje Salman Soemadinigrat dan Anton Freddy Susanto, "*Teori Hukum (Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali)*, Cet. Kedua", (Bandung: Refika Aditama, 2005), hlm. xiii.

¹⁶ Soetandyo Wignjosoebroto, "*Hukum (Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya)*", (Jakarta: ELSAM dan HUMA, 2002), hlm. 155.

penelitian. Penelitian ini diteliti awalnya adalah data sekunder kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer dilapangan.

2. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum dengan metode pendekatan yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris yang dengan dimaksudkan kata lain yang merupakan jenis penelitian lapangan yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta yang telah terjadi didalam kehidupan masyarakat,¹⁷ atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang telah terjadi di masyarakat dengan maksud dengan mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan.¹⁸

Untuk menunjang dan melengkapi data yang ada, dilakukan pula penelitian lapangan dalam rangka memperoleh data primer. Alasan penulis menggunakan metode ini adalah untuk mengetahui sejauh mana pengaturan tentang Kedudukan Akta Notaris Pada Perjanjian Kredit Sebagai Pengikat Jaminan Hak Tanggungan.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder, yaitu:

- a. Data Primer

¹⁷ Cholid Nurbuko dan Abu Achmadi, "*Metodologi Penelitian*", (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2003), hlm. 1.

¹⁸ Bambang Waluyo, "*Penelitian Hukum Dalam Praktek*", (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hlm. 15.

Data primer adalah data yang dikumpulkan langsung dari hasil penelitian di lapangan dan merupakan data utama atau pokok dari penelitian yuridis empiris. Sumber data primer didapatkan melalui kegiatan wawancara dengan subjek penelitian dan dengan observasi atau pengamatan langsung di lapangan.¹⁹ Data utama yang dimasukkan dalam penelitian ini adalah hasil wawancara dengan beberapa sumber yang berkaitan dengan topik penelitian.

Lokasi dan subjek penelitian akan dilakukan di:

1. Notaris dan PPAT di Kabupaten Tegal Agus Miftah S.H;
 2. Pegawai Bank Arthapuspa Mega Kabupaten Tegal Aldo Rizkiyanto;
 3. Debitur Susiana Ernawati.
- b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang di peroleh atau dikumpulkan dengan cara kepustakaan atau studi pustaka dengan jalan mengumpulkan data seperti peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan buku-buku literatur lainnya,²⁰ yang berlaku sebagai hukum positif yang memuat ketentuan tentang permasalahan yang diteliti. Data sekunder terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer ialah berasal dari bahan hukum yang didapatkan langsung dan digunakan didalam penelitian

¹⁹ *Ibid*, hlm. 225.

²⁰ Soerjono Soekanto, “*Penelitian Hukum Normative*”, (Jakarta: Rajawali Pers, 1990), hlm. 151.

ini yang berupa bahan hukum yang memiliki kekuatan sifat mengikat, yaitu:²¹

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPer);
- c. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer berupa literatur-literatur mengenai penelitian ini, Buku-buku yang berkaitan dengan Hak Tanggungan serta SKMHT, Makalah-makalah dan hasil penelitian lainnya yang berkaitan dengan Hak Tanggungan dan SKMHT.

3) Bahan hukum tersier

Bahan Hukum Tersier yaitu bahan yang memberikan maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia

²¹ *Ibid*, Hlm 107.

(KBBI), kamus hukum dan internet yang masih relevan dengan penelitian ini.

Sumber dan jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer berupa peraturan perundangan-undangan yang berlaku dan akta yang ada kaitannya dengan permasalahan yang di bahas. Bahan hukum sekunder berupa buku-buku literatur, catatan kuliah, karya ilmiah dan berbagai media cetak yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas. Disamping itu penulis juga menggunakan bahan hukum tersier berupa kamus, ensiklopedi dan media elektronik.

4. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah untuk mendapatkan data yang valid sesuai dengan fakta yang ada di lapangan. Di dalam penelitian ini teknik pengambilan data, yaitu:

b. Data Primer

Data primer diperoleh dengan cara studi lapangan. Studi lapangan yaitu pengumpulan data secara langsung ke lapangan dengan menggunakan teknik pengumpulan data salah satunya yaitu wawancara. Wawancara adalah salah satu metode dalam teknik pengambilan data yang mana secara langsung bertatap muka dengan sumber data yaitu informan.²² Dengan metode wawancara ini, peneliti ingin mendapatkan informasi (data) untuk menjawab

²² Suratman, Philips Dillah, “*Metode Penelitian Hukum*”, (Bandung: Alfabeta, 2015), hlm. 122.

permasalahan yang tidak diperoleh dengan metode pengumpulan data lainnya. Data ini akan diperoleh secara langsung melalui wawancara dari Narasumber dalam penelitian ini yaitu:

1. Notaris dan PPAT di Kabupaten Tegal Agus Miftah S.H;
2. Pegawai Bank Arthapuspa Mega Kabupaten Tegal Aldo Rizkiyanto;
3. Debitur Susiana Ernawati.

c. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dengan cara studi kepustakaan. Studi Kepustakaan merupakan salah satu metode dalam teknik pengumpulan data dengan cara mencari data dalam dokumen atau sumber pustaka maka kegiatan pengumpulan data seperti ini disebut studi dokumen atau sumber pustaka.²³ Data ini merupakan data sekunder karena sudah tertulis di dalam buku ataupun sumber lainnya atau diolah oleh orang lain. Dengan kata lain, datanya sudah jadi dan siap untuk dipergunakan atau diolah lagi. Oleh karena itu, sebaiknya peneliti mengenali perpustakaan yang bisa membantu, dan juga sumber data lain yang setiap saat menyediakan data yang dapat dipergunakan dalam penelitian.

5. Metode Analisis Data

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kualitatif.

Penelitian kualitatif adalah suatu pendekatan dalam melakukan

²³ Sugiyono, “*Memahami Penelitian Kualitatif*”, (Bandung: CV. Alfabeta, 2005), hlm. 83.

penelitian yang berorientasi pada gejala-gejala yang bersifat alamiah karena orientasinya demikian, maka sifatnya naturalistik dan mendasar atau bersifat kealamiahannya serta tidak bisa dilakukan di laboratorium melainkan harus terjun di lapangan.²⁴ Sehubungan dengan masalah penelitian ini, maka peneliti mempunyai rencana kerja atau pedoman pelaksanaan penelitian dengan menggunakan pendekatan kualitatif, di mana yang dikumpulkan peneliti ini berupa pendapat, data, tanggapan, informasi, konsep-konsep dan keterangan yang berbentuk uraian dalam mengungkapkan masalah.

Penggunaan pendekatan kualitatif untuk menganalisis data menggunakan analisis data kualitatif yaitu mengolah dan menganalisis data-data yang terkumpul menjadi data yang sistematis, teratur, dan terstruktur.²⁵ Analisis data dalam penelitian kualitatif berlangsung secara interaktif, dimana pada setiap tahapan kegiatan tidak berjalan sendiri-sendiri. Data kualitatif yang digunakan dalam penelitian ini, akan menghasilkan data deskriptif analisis yaitu apa yang dinyatakan oleh narasumber, data yang berhasil dikumpulkan baik yang diperoleh dari data sekunder, bahan hukum primer, maupun bahan hukum sekunder dan tersier diproses dengan menguraikan secara deskriptif terhadap Kedudukan Akta Notaris Pada Perjanjian Kredit Sebagai Pengikat Jaminan Hak Tanggungan.

²⁴ Nazir, M., "Metode Penelitian", (Bandung: Remaja Rosdakarya, 1986), hlm 159.

²⁵ Agus Haryono, "Profil Kemampuan Penalaran Induktif Matematika Mahasiswa Pendidikan Matematika UNIPA", *Journal of Honai Math*, 1 : 2, (Oktober, 2018), hlm. 128.

H. Sistematika Penulisan

Untuk mendapatkan gambaran yang sistematis dari seluruh uraian dalam penelitian ini, penulis membagi pokok pembahasan menjadi 4 (empat) bab, yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Menguraikan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Merupakan bab yang berisi atas teori umum yang merupakan dasar-dasar pemikiran, yang akan penulis gunakan dalam menjawab permasalahan, tentang tinjauan umum mengenai kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam perjanjian kredit sebagai pengikat jaminan Hak Tanggungan. Pada bab ini berisi tentang Tinjauan Umum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Tinjauan Umum Perjanjian Kredit, Tinjauan Umum Hak Tanggungan dan Pendekatan Dalam Perspektif Hukum Islam.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Membahas mengenai hasil penelitian dan pembahasan tentang kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam perjanjian kredit sebagai pengikat jaminan hak tanggungan dan hambatan serta solusi

dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan Dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

BAB IV PENUTUP

Dalam bab penutup ini merupakan bagian terakhir dari seluruh pembahasan penelitian dan akan disajikan kesimpulan dan saran-saran yang diperoleh dari hasil penelitian yang dituangkan dalam penulisan ini.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Pedoman dalam pembahasan kali ini adalah Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996, dimana dalam peraturan ini ditetapkan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan menetapkan mulai kapan wajib digunakan blanko-blanko sesuai bentuk yang ditetapkan oleh Peraturan Menteri tersebut, yang secara tegas dimulai tanggal 1 Agustus 1996.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, penggunaan surat kuasa dalam membebankan hipotik seringkali dipergunakan untuk menunda pembebanan hipotik. Banyak kreditor yang memegang surat kuasa membebankan hipotik yang hanya akan dilaksanakan apabila ada gejala debitor akan cidera janji. Walaupun risiko akibat belum dibebankannya hipotik itu ditanggung sepenuhnya oleh kreditor, karena jaminan yang demikian tidak memberikan kedudukan yang diutamakan dan tidak mengikuti benda yang dijamin, jika benda tersebut dipindahtangankan kepada pihak lain, namun dianggap perlu untuk tidak meneruskan praktek tersebut untuk menghindari adanya spekulasi ataupun manipulasi.

Sesuai Pasal 24 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebankan Hipotik yang dibuat sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, dapat digunakan sebagai Surat Kuasa

Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal 9 April 1996. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang dibuat berdasarkan surat kuasa harus tetap memenuhi ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan. Pengertian surat kuasa disini meliputi juga surat kuasa untuk menjaminkan tanah. Hal ini berarti surat kuasa yang dimaksudkan tidak harus bernama atau berkepal “Kuasa Membebaskan atau Memasang Hipotik” melainkan mengenai surat kuasa dengan nama lain, hanya saja isinya harus berisi tentang pemberian kuasa untuk membebaskan hak jaminan yang mempunyai ciri-ciri seperti hipotik, termasuk juga ciri-ciri memberikan hak didahului (*preferen*) bagi pemegang hak tanggungan.

Ada beberapa keuntungan yang didapat kreditor dengan memiliki dan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hipotik antara lain:²⁶

- a. Kuasa membebaskan hipotik dapat dibuat dalam waktu yang relatif singkat dibandingkan dengan membuat akta hipotik;
- b. Kuasa membebaskan hipotik dapat dibuat dimana saja dalam wilayah Indonesia, sedangkan membuat akta hipotik hanya boleh dibuat di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah yang wilayah kerjanya meliputi kecamatan atau kabupaten dalam mana tanah yang akan dibebani hipotik itu berada;
- c. Dengan kuasa membebaskan hipotik itu, kreditor dapat saja tanpa bantuan pemegang hak atas tanah memasang hipotik;
- d. Biaya untuk membuat kuasa membebaskan hipotik minimal seperempat persen dari jumlah Rupiah pembebanan hipotik.

²⁶ Satrio J, “*Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*”, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 166.

Pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan dan hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila benar-benar “diperlukan”, yaitu karena suatu sebab pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan cara menunjuk pihak lain sebagai kuasanya.

Fungsi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa: “Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah”

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan tersebut mengenai muatannya sebagaimana yang ditetapkan pada Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan. Tidak terpenuhinya persyaratan mengenai muatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan akan batal demi hukum, yang berarti pula surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) apabila Surat

Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, atau tidak memenuhi persyaratan seperti di atas.

Menurut Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan, pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut berbentuk akta otentik. Dengan kata lain, sekalipun harus dibuat dengan akta otentik, namun pilihannya bukan hanya dengan akta Notaris saja, tetapi dapat juga dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penugasan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengingat keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukannya.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), maka pejabat pelaksana didalam membuatnya harus mencermati terlebih dahulu mengenai kondisi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yaitu baik mengenai batas waktu berlakunya, kewenangan pejabat pelaksananya, dan formalitas pembuatan akta. Dapat dikatakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta otentik yang memuat kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Bagi sahnya suatu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) selain dari harus dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT, menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak

Tanggungjawab harus pula dipenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat itu diantaranya:

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan.

Arti “tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain: dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah. Berkenaan dengan larangan tersebut, maka tidak termasuk larangan memberikan kuasa dengan memberikan janji-janji fakultatif.

Ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan ini menuntut agar Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat secara khusus hanya memuat pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan saja, sehingga dengan demikian pula terpisah dari akta-akta lain, maka kuasa membebankan Hak Tanggungan tidak lagi dapat dipersatukan dengan perjanjian kredit, tetapi harus dibuat terpisah secara khusus. Menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila syarat ini tidak dipenuhi mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), sehingga konsekuensi hukum yang ditetapkan berupa “batal demi hukum”.

- b. Tidak memuat kuasa substitusi.

Pengertian “substitusi” menurut Undang-Undang ini adalah penggantian penerimaan kuasa melalui pengalihan. Dalam substitusi ada penggantian figur penerima kuasa atas dasar pelimpahan kuasa yang diterima penerima kuasa kepada orang lain atas inisiatif penerima kuasa sendiri. Dengan demikian bukanlah merupakan substitusi, apabila penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya pemberi jaminan memberikan kuasa kepada bank untuk membebaskan hak tanggungan dan untuk pelaksanaan pembebanan tersebut bank menunjuk kepala cabang tertentu untuk mewakili direksi. Berdasarkan Pasal 1803 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disimpulkan bahwa pada dasarnya seorang kuasa berhak untuk mensubstitusikan kepada orang lain, kecuali pemberi kuasa menyatakan atau disimpulkan dari sikap dan tindakannya bahwa penerima kuasa tidak boleh mensubstitusikan kuasa itu kepada orang lain, hal ini merupakan ketentuan umum mengenai kuasa.

Pasal 1803 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa pemberi kuasa senantiasa dianggap telah memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya dalam hal kuasa yang diberikan untuk mengurus benda-benda yang terletak di luar wilayah Indonesia atau di lain pulau selain daripada tempat tinggal pemberi kuasa. Hal ini kiranya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak

sekedar dalam rumusannya tidak memuat kuasa substitusi, tetapi dalam rumusan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) secara tegas dicantumkan bahwa kuasa tersebut diberikan tanpa hak substitusi. Oleh karena berlakunya ketentuan Pasal 1803 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka dicantumkannya secara tegas di dalam rumusan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) bahwa kuasa tersebut diberikan hak substitusi, secara yuridis mengandung pemberian kuasa substitusi dalam hal objek hak jaminan berada di lain pulau selain daripada tempat tinggal pemberi kuasa.

- c. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor, apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

“Jumlah utang” yang dimaksud adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan. Objek Hak Tanggungan adalah tanah beserta dengan segala sesuatu yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan yang diberikan sebagai jaminan. Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan, kepastian dan perlindungan, baik kepada penerima maupun pemberi kuasa.

Ini berarti Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah suatu surat kuasa yang benar-benar khusus, hanya terbatas untuk memberikan atau membebankan Hak Tanggungan semata-mata. Dalam hal

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) telah memenuhi syarat formal dan syarat substansi (materiil), maka dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa, 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).

Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, menyatakan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. 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.

Tanah yang belum terdaftar batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah terdaftar, karena pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Hal ini lebih konkrit dijelaskan dalam ketentuan Pasal 10 ayat

(3) Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi:

“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”.

Ketentuan ini diperluas, diberlakukan juga terhadap tanah-tanah yang sudah bersertifikat, akan tetapi belum terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya. Tanah-tanah yang demikian batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dipersamakan dengan hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama. Batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ini tidak menutup kemungkinan dibuatnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan baru.

Selama masih diperlukan untuk proses pendaftaran hak atas tanah dan pembebanan hak tanggungan, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dapat diperpanjang atau diperbaharui lagi. Untuk itu perlu adanya ketentuan pembatasan jumlah penggunaan surat kuasa dalam pembebanan hak tanggungan.²⁷

Pasal 15 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk memberikan kredit tertentu yang ditetapkan pemerintah. Dalam hubungannya dengan jaminan pemberian

²⁷ Rachmadi Usman, “Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia”, (PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001), hlm. 121.

kredit tertentu telah dikeluarkan 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. Terhadap pemberian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang diberikan sehubungan dengan pemberian:

- a. Kredit Produktif yang termasuk Kredit Usaha Kecil, sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993;
- b. Kredit Pemilikan Rumah yang termasuk dalam golongan Kredit Usaha Kecil;
- c. Kredit untuk perusahaan inti dalam rangka KPPA PIRTRANS atau PIR lainnya yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaannya dibiayai dengan kredit tersebut;
- d. Kredit pembebasan tanah dan kredit konstruksi yang diberikan kepada pengembang dalam rangka Kredit Pemilikan Rumah, yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaan dan pengembangannya dibiayai dengan kredit tersebut.

Dalam Pasal 15 ayat (6) Undang-Undang Hak Tanggungan, menyatakan Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan 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.

B. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit

Suatu perjanjian, para pihak mempunyai hak dan kewajiban masing-masing yang harus dipenuhi. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana dua orang atau dua pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal²⁸ atau dapat dikatakan suatu persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu. Berdasarkan peristiwa itu timbul suatu hubungan hukum diantara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Hubungan hukum yang merupakan suatu perikatan itu menjadi dasar bagi salah satu pihak untuk menuntut suatu prestasi dari pihak lain yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan dari pihak lain atau sebaliknya.²⁹

Rumusan dan pengertian tentang perjanjian kredit belum secara eksplisit tercantum dalam perundang-undangan. Namun Demikian dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, kredit diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, 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.

²⁸ Johannes Ibrahim, "Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)", 9Bandung: Mandar Maju, Bandung, 2004), hlm. 19

²⁹ *Ibid.*

Berdasarkan pengertian tersebut, perjanjian kredit dapat diartikan sebagai perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditor dengan pihak lain sebagai debitor yang mewajibkan debitor untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Pencantuman kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam di dalam pengertian kredit sebagaimana dimuat dalam Pasal 1 angka 11 tersebut di atas, dapat mempunyai beberapa maksud, yaitu:

- a. Pembentuk undang-undang bermaksud untuk menegaskan bahwa hubungan kredit bank adalah hubungan kontraktual antara bank dan nasabah debitor yang berbentuk pinjam meminjam. Jadi dengan demikian hubungan kredit bank berlaku Buku Ketiga (tentang perikatan) pada umumnya dan Bab Ketigabelas (tentang pinjam meminjam) KUHPerdara pada khususnya.
- b. Pembentuk undang-undang bermaksud untuk mengharuskan hubungan kredit bank dibuat berdasarkan perjanjian tertulis, dengan tujuan agar perjanjian tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti.

Pemberian istilah “perjanjian kredit” memang tidak tegas dinyatakan dalam peraturan perundang-undangan, namun berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia No.03/1093/UPK/KPD tanggal 29 Desember 1970 yang ditujukan kepada segenap Bank Devisa saat itu, pemberian kredit diinstruksikan harus dibuat dengan surat perjanjian kredit sehingga perjanjian pemberian kredit tersebut sampai saat ini disebut Perjanjian Kredit.

C. Tinjauan Umum Hak Tanggungan

Dalam Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan berarti sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan pengertian 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 pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur-kreditur lainnya”

Unsur-Unsur yang tercantum dalam pengertian Hak Tanggungan adalah³⁰:

a. Hak jaminan yang dibebankan 38a katas 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 cidera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutang dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahulu daripada kreditur-kreditur lain (*droit de preference*). Selain kedudukannya mendahulu, kreditur pemegang hak jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sungguhpun tanah tersebut telah dipindahkan kepada pihak lain (*droit de suite*);

³⁰ Salim, *Op. Cit*, hlm. 96.

- b. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan 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 kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Hak Tanggungan pada hakekatnya adalah hak jaminan atas tanah untuk menjamin pelunasan pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa debitor cidera janji, maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak

mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut perundang-undangan yang berlaku.³¹

Budi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah

“Penguasaan atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk membuat sesuatu mengenai tanah 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”.

Esensi dari definisi Budi Harsono adalah pada penguasaan hak atas tanah. Penguasaan hak atas tanah merupakan wewenang untuk menguasai hak atas tanah. Penguasaan hak atas tanah oleh kreditur bukan untuk menguasai secara fisik, namun untuk menjualnya jika debitur cidera janji. Dari uraian diatas dapat dikemukakan ciri-ciri Hak Tanggungan adalah:³²

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahului kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*.
- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada atau disebut *droit de suite*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996. Walaupun objek hak tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang hak tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cidera janji.

³¹ Purwahid Patrik dan Kashadi, “*Hukum Jaminan*”, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2009), hlm. 17.

³² Budiono Harsono, “*Ajaran Umum Hukum Perjanjiann dan Penerapannya Dibidang Kenotariatan*”, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 12.

- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga atau 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.

Di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dikenal beberapa asas Hak Tanggungan yaitu:³³

- a. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan (Pasal 1 (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)

Dari definisi Hak Tanggungan dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor-kreditor lain. Kreditor 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain ialah bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak medahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak

³³ Sutan Remy Sjahdeini, “*Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*”, (Surabaya: Airlangga University Press, 1996), hlm. 11-34.

mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

- b. Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)

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 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.

- c. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)

Dalam Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi 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 membebankan Hak Tanggungan pada suatu hak atas tanah yang baru akan ada di kemudian hari.

- d. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)

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.

- e. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996). Dengan syarat diperjanjikan secara 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.

- f. Sifat perjanjiannya adalah tambahan (*accessoir*) (Pasal 10 ayat (1), Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)

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 *accessoir*. Dalam butir 8 Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan: “Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* 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”

- g. Dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada (Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)

Menurut Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dapat dijamin untuk:

- Utang yang telah ada.
- Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu.
- 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.

- h. Dapat menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)

Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan 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) Undang-Undang Hak Tanggungan, memungkinkan pemberian satu Hak Tanggungan untuk:

- Beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan satu perjanjian utang piutang.

- Beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan beberapa perjanjian utang piutang bilateral antara masing-masing kreditor dengan debitor yang bersangkutan.
- i. Mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek itu berada (Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)

Dengan demikian maka Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun objek Hak Tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh sebab apapun juga (*droit de suite*). Asas ini memberikan kepastian kepada kreditor mengenai haknya untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan itu bila debitor cidera janji, sekalipun tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan itu dijual oleh pemiliknya kepada pihak ketiga.

- j. 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 Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang Hak Tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditor-kreditor lain. Bila terhadap Hak Tanggungan dimungkinkan sita oleh pengadilan, maka berarti pengadilan mengabaikan bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dari kreditor pemegang Hak Tanggungan. Penegasan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita, dapat memberikan

kepastian hukum bagi semua pihak, apabila tidak ditegaskan maka akan timbul perbedaan menyangkut penafsiran hukum.

- k. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)

Asas ini menghendaki bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebani atas tanah yang ditentukan secara spesifik. Lebih lanjut dalam Pasal 11 ayat (1) huruf e, menunjukkan bahwa objek Hak Tanggungan harus secara spesifik dapat ditunjukkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

- l. Wajib didaftarkan (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)

Terhadap Hak Tanggungan berlaku asas publisitas atas asas keterbukaan. Menurut Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberian 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 Hak Tanggungan atas suatu objek Hak Tanggungan apabila pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui tentang pembebanan Hak Tanggungan. Hanya dengan cara pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu hak atas tanah.

- m. Pelaksanaan eksekusi lebih mudah dan pasti

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi. Hal ini berarti pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitor dalam hal debitor cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan 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.

- n. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu (Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).

Janji-Janji tersebut dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, 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) Undang-Undang Hak Tanggungan.

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

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

D. Hak Tanggungan dalam Perspektif Hukum Islam.

Dalam perspektif hukum Islam, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) berfungsi sebagai alat pengikat jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit. SKMHT adalah instrumen hukum yang digunakan untuk memberikan kuasa kepada pihak kreditor (bank atau lembaga keuangan) untuk melakukan pendaftaran hak tanggungan atas properti yang menjadi jaminan dalam perjanjian kredit.

Pendekatan dalam perspektif hukum Islam terhadap SKMHT didasarkan pada prinsip-prinsip syariah yang melarang riba (bunga) dan mendorong adil dan seimbang dalam hubungan kontrak. Dalam konteks ini, perlu ditekankan bahwa penjelasan di bawah ini adalah interpretasi umum

dan tidak menggantikan nasihat hukum dari ahli hukum Islam atau konsultan hukum yang kompeten.

Dalam perjanjian kredit yang melibatkan SKMHT, terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam pendekatan hukum Islam:³⁴

1. Kesepakatan Kredit yang Halal: Perjanjian kredit harus didasarkan pada transaksi yang halal menurut hukum Islam. Hal ini berarti bahwa dana yang diberikan oleh kreditur dan penggunaan dana tersebut harus sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Misalnya, penggunaan dana untuk tujuan yang haram (seperti perjudian atau usaha yang melanggar etika Islam) tidak diperbolehkan.
2. Bunga dan Keuntungan: Dalam hukum Islam, konsep riba diharamkan. Oleh karena itu, perjanjian kredit yang melibatkan pembayaran bunga harus dihindari. Sebagai gantinya, bank atau lembaga keuangan dapat menggunakan mekanisme pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah, seperti murabahah (jual beli dengan keuntungan markup) atau mudharabah (bagi hasil). Dalam hal ini, SKMHT tetap digunakan untuk mengikat jaminan hak tanggungan, namun perjanjian pembiayaan harus disusun dengan memperhatikan prinsip-prinsip syariah.
3. Keadilan dan Transparansi: Dalam perspektif hukum Islam, perjanjian kredit harus adil dan transparan bagi kedua belah pihak. Semua ketentuan perjanjian harus jelas dan dapat dipahami oleh kedua belah pihak. Kreditur harus memberikan informasi yang cukup kepada debitur

³⁴ Rachmadi Usman, “*Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia (Implementasi dan Aspek Hukum)*”, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 176.

mengenai hak, kewajiban, dan konsekuensi yang terkait dengan SKMHT. Debitur juga berhak mengetahui semua biaya dan persyaratan yang terkait dengan perjanjian kredit.

4. Perlindungan Konsumen: Hukum Islam mendorong perlindungan terhadap hak-hak konsumen. Dalam konteks perjanjian kredit, hal ini berarti bahwa perjanjian harus menjaga keseimbangan antara kepentingan kreditur dan debitur. Kreditur tidak boleh mengeksploitasi situasi debitur dengan memberlakukan ketentuan yang merugikan atau memaksakan klausul yang tidak adil. dalam perspektif hukum Islam, perjanjian kredit yang melibatkan SKMHT juga harus memperhatikan aspek perlindungan konsumen, antara lain:
 - a. Ketentuan Batal atau Merugikan: Kreditur tidak boleh memasukkan ketentuan-ketentuan yang memberikan kelebihan atau keuntungan yang berlebihan bagi pihak kreditur, sementara merugikan pihak debitur. Hal ini termasuk dalam larangan gharar (ketidakpastian) dan maysir (perjudian). Perjanjian kredit harus mengikuti prinsip saling menguntungkan dan adil bagi kedua belah pihak.
 - b. Tanggung Jawab Kreditur: Dalam hukum Islam, kreditur memiliki tanggung jawab etis untuk memastikan bahwa perjanjian kredit tidak membebani debitur dengan kondisi yang berat atau memberatkan secara finansial. Kreditur harus mempertimbangkan kemampuan debitur untuk membayar kredit secara wajar dan tidak mengambil manfaat yang tidak adil dari situasi tersebut.

- c. **Transparansi dan Informasi yang Jelas:** Kreditur harus memberikan informasi yang jelas, transparan, dan lengkap mengenai perjanjian kredit, termasuk hak dan kewajiban debitur, biaya-biaya yang terkait, dan konsekuensi hukum yang mungkin timbul dari perjanjian tersebut. Debitur berhak mengetahui semua rincian perjanjian sebelum menandatangani.
- d. **Hak Peninjauan dan Perubahan:** Debitur memiliki hak untuk meminta peninjauan atau perubahan ketentuan perjanjian jika terdapat perubahan keadaan yang mengakibatkan kesulitan dalam memenuhi kewajiban pembayaran. Kreditur harus mempertimbangkan dengan adil permintaan tersebut dan berupaya mencari solusi yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Dalam perspektif hukum Islam, SKMHT dalam perjanjian kredit berfungsi sebagai alat pengikat jaminan hak tanggungan. Namun, perjanjian kredit tersebut harus memenuhi prinsip-prinsip syariah yang melarang riba, memastikan adil dan seimbang antara pihak kreditur dan debitur, serta melindungi hak-hak konsumen. Oleh karena itu, perlu konsultasi dengan ahli hukum Islam atau konsultan hukum yang kompeten untuk memastikan bahwa perjanjian kredit dan penggunaan SKMHT sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Dalam Al-Quran, tidak terdapat ayat yang secara langsung dan spesifik membahas tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam perjanjian kredit atau jaminan hak tanggungan. Namun, prinsip-prinsip hukum Islam yang mencakup perlindungan konsumen,

keadilan, transparansi, dan larangan riba (bunga) dapat ditemukan dalam beberapa ayat yang berkaitan dengan keadilan dalam transaksi bisnis dan keuangan. Berikut adalah beberapa ayat yang relevan:³⁵

1. Keadilan dalam Transaksi Bisnis: "Allah menyukai keadilan." (Al-Hujurat: 9)
2. Perlindungan Konsumen: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu." (An-Nisa: 29)
3. Larangan Riba (Bunga): "Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba." (Al-Baqarah: 275)
4. Keadilan dan Penghindaran Eksploitasi: "Dan janganlah kamu memberi yang tidak berilmu kepadamu, sesuatu yang kamu tidak mengetahuinya." (Al-Isra: 36)

Meskipun ayat-ayat tersebut tidak secara langsung membahas SKMHT atau perjanjian kredit, prinsip-prinsip yang terkandung di dalamnya menggambarkan nilai-nilai Islam yang harus diterapkan dalam segala aspek kehidupan, termasuk dalam perjanjian kredit dan jaminan hak tanggungan. Penting untuk dicatat bahwa pemahaman dan aplikasi prinsip-prinsip hukum Islam dalam konteks perjanjian kredit dan jaminan hak tanggungan dapat bervariasi dan memerlukan penafsiran yang cermat sesuai dengan keahlian ahli hukum Islam yang kompeten.

³⁵ Abd. Shomad, "Hukum Islam Penormaan Prinsip Syariah Dalam Hukum Islam", (Jakarta: Prenada Media, 2010), hlm. 177.

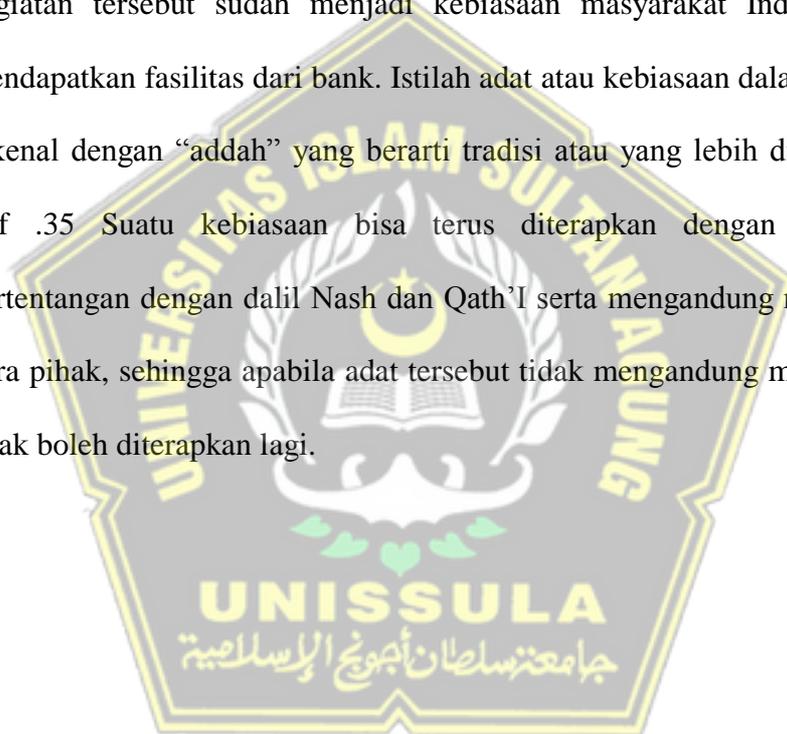
Pengikatan jaminan dengan hak tanggungan dalam hukum Islam lebih dikenal dengan konsep gadai (Rahn Tasjili). Sebagaimana yang telah dijelaskan oleh A Wangsawidjaja bahwasanya Rahn Tasjili adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang, namun barang jaminan masih dalam penguasaan pemiliknya. Dengan kata lain bahwa yang dijadikan jaminan hanya kepemilikan atas objek jaminan namun objek jaminan tetap dalam penguasaan penerima fasilitas (Rahin). Dalam Fatwa DSN MUI No. 68 dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan Rahn Tasjili adalah jaminan dalam bentuk barang atas hutang namun barang jaminan tersebut tetap berada dalam penguasaan nasabah penerima fasilitas.³² Islam membolehkan adanya jaminan dalam melakukan transaksi bermuamala. Sebagaimana QS. al-Baqarah ayat 28.

وان كنتم على سفر ولم تجدوا كاتبا فرهن مقبوضةً فإن أمن بعضكم بعضا فليؤد الذي اؤتمن
(٢٨٢) الله ربه ولا تكنوا شهادةً ومن يكتمها فانه اثم قلبه والله بما تعملون عليم (33) امنته وليتق

Ayat tersebut menganjurkan umatnya untuk mencatat hutang serta memberikan adanya jaminan untuk melunasi hutang. Aturan tentang Rahn dalam fikih muamalah telah diatur secara jelas baik proses serta aturannya. Hingga saat ini aturan hak tanggungan dalam Islam sebenarnya belum ada, sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya bahwasanya bank syariah menerapkan aturan yang terdapat dalam bank konvensional. Secara sekilas aturan hak tanggungan merupakan aturan yang melindungi kreditur atau pihak bank. Hal tersebut bisa dilihat dari pengertian hak tanggungan bahwasanya jaminan yang diberikan oleh nasabah kepada pihak bank untuk

melunasi hutang yang dilakukan oleh nasabah jika melakukan wanprestasi berupa tidak dipenuhinya kewajiban kepada bank.

Hal tersebut disebabkan dana yang disalurkan oleh lembaga perbankan merupakan dana milik masyarakat yang dimanfaatkan untuk menolong masyarakat yang membutuhkan dengan ketentuan yang telah disepakati. Praktek hak tanggungan diterapkan bank syariah dengan alasan kegiatan tersebut sudah menjadi kebiasaan masyarakat Indonesia dalam mendapatkan fasilitas dari bank. Istilah adat atau kebiasaan dalam Islam lebih dikenal dengan “addah” yang berarti tradisi atau yang lebih dikenal dengan Urf .³⁵ Suatu kebiasaan bisa terus diterapkan dengan syarat tidak bertentangan dengan dalil Nash dan Qath’I serta mengandung masalah bagi para pihak, sehingga apabila adat tersebut tidak mengandung masalah maka tidak boleh diterapkan lagi.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Perjanjian Kredit Sebagai Pengikat Jaminan Hak Tanggungan

Berdasarkan hasil wawancara dengan Aldo Rizkiyanto, selaku Staff Bank Artha Puspa Mega terkait kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam perjanjian kredit sebagai pengikat jaminan hak tanggungan, menyatakan bahwa:³⁶

“SKMHT merupakan unsur penting dalam perjanjian kredit yang melibatkan jaminan hak tanggungan. SKMHT adalah dokumen hukum yang memberikan kuasa kepada bank untuk melakukan pembebanan hak tanggungan atas properti yang menjadi jaminan kredit. Dalam konteks perjanjian kredit, SKMHT memiliki peran yang sangat vital”.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) menduduki peran krusial dalam kerangka perjanjian kredit yang melibatkan penggunaan jaminan hak tanggungan. Dengan esensinya sebagai dokumen hukum, SKMHT berfungsi sebagai instrumen yang memberikan wewenang tegas kepada bank pemberi kredit untuk menjalankan tindakan pembebanan hak tanggungan pada properti yang dijadikan sebagai jaminan kredit. Melalui dokumen ini, bank diberi mandat legal yang jelas untuk melakukan tindakan yang memastikan

³⁶ Nina, Staff Legal Bank Artha Puspa Mega, Wawancara tanggal 26 Mei 2023

pelaksanaan hak tanggungan atas properti tersebut. Kehadiran SKMHT dalam dinamika perjanjian kredit memiliki dampak yang tak terelakkan. SKMHT bukan hanya sekadar kertas berisi kata-kata, tetapi ia menjadi landasan yang memungkinkan bank untuk mengamankan kepentingannya dan melaksanakan tindakan dalam situasi di mana peminjam mengalami kegagalan dalam pembayaran kredit. Oleh karena itu, dalam konteks perjanjian kredit, peran yang dimainkan oleh SKMHT tidak dapat dianggap remeh. Ia adalah elemen penting yang memberikan fondasi hukum yang mendasari perlindungan dan penegakan hak bank pemberi kredit terhadap jaminan hak tanggungan.

Terkait peran utama SKMHT dalam perjanjian kredit, Nina, selaku Staff Legal Bank Artha Puspa Mega menyatakan bahwa:³⁷

“SKMHT berperan sebagai instrumen legal yang memungkinkan bank untuk menjamin bahwa properti yang menjadi jaminan kredit tidak dapat dijual, digadaikan, atau dipindahkan kepemilikannya tanpa persetujuan dari bank. Dengan demikian, SKMHT menjadi bentuk perlindungan bagi pihak bank yang memberikan kredit”.

SKMHT memiliki peran sentral sebagai alat legal yang memberikan bank kendali yang kuat terhadap properti yang dijadikan sebagai jaminan dalam konteks perjanjian kredit. Ini disebabkan oleh fungsinya yang menghalangi penjualan, gadai, atau perpindahan kepemilikan properti tanpa persetujuan eksplisit dari bank. Dengan adanya SKMHT, bank dapat memastikan bahwa properti yang dijaminakan tetap terjaga nilai dan integritasnya sebagai jaminan kredit,

³⁷ *Ibid.*

serta tidak dapat dimanfaatkan atau dihilangkan tanpa sepengetahuan dan persetujuan pihak bank. Oleh karena itu, SKMHT memiliki peran esensial dalam melindungi kepentingan bank sebagai pemberi kredit. Dengan batasan-batasan yang ditegakkan oleh SKMHT, bank memiliki perlindungan hukum yang kuat terhadap risiko-risiko yang mungkin muncul dalam hubungan kredit, yang pada gilirannya membantu memitigasi potensi kerugian dan memastikan keamanan dalam pelaksanaan perjanjian kredit.

Perbedaan antara SKMHT dan Hak Tanggungan dalam konteks perjanjian kredit, menurut Nina selaku Staff Legal Bank Artha Puspa Mega menyatakan bahwa:³⁸

“Ya, ada perbedaan antara keduanya. SKMHT adalah dokumen yang memberikan kuasa kepada bank untuk melakukan pembebanan hak tanggungan. Sedangkan, Hak Tanggungan sendiri adalah hak jaminan yang melekat pada properti yang diberikan sebagai jaminan kredit. SKMHT menjadikan bank sebagai pemegang hak untuk melakukan pembebanan hak tanggungan, sementara Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang diberikan kepada bank”.

Terdapat perbedaan yang jelas antara Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Hak Tanggungan dalam konteks perjanjian kredit. SKMHT adalah dokumen hukum yang memberi bank wewenang untuk menjalankan tindakan pembebanan hak tanggungan pada properti yang dijadikan jaminan kredit. Dalam esensinya, SKMHT memberikan bank kuasa khusus untuk mengambil tindakan hukum yang diperlukan untuk menjamin pelaksanaan hak

³⁸ *Ibid.*

tanggung. Di sisi lain, Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang melekat pada properti yang diberikan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit. Hak ini memberikan bank hak legal untuk menjual atau mengambil tindakan terhadap properti tersebut jika peminjam gagal memenuhi kewajiban pembayaran. Meskipun keduanya berhubungan erat, SKMHT memberikan bank peran aktif sebagai pemegang hak untuk melaksanakan tindakan, sementara Hak Tanggungan merupakan hak legal yang memberikan bank hak jaminan atas properti. Dengan demikian, SKMHT memberi bank instrumen legal untuk melakukan tindakan terkait hak tanggungan, sedangkan Hak Tanggungan itu sendiri adalah hak yang diberikan kepada bank sebagai bagian dari kesepakatan jaminan dalam perjanjian kredit.

Jika debitur tidak memenuhi kewajiban kreditnya, peran SKMHT dalam hal tersebut, Nina selaku Staff Legal Bank Artha Puspa Mega menyatakan bahwa:³⁹

“Jika debitur tidak memenuhi kewajiban kreditnya, misalnya dengan gagal membayar cicilan, bank memiliki hak untuk melaksanakan Hak Tanggungan yang tercantum dalam SKMHT. Bank dapat menjual properti yang menjadi jaminan untuk mendapatkan pembayaran yang belum diselesaikan oleh debitur. SKMHT menjadi landasan hukum yang memungkinkan bank untuk mengambil langkah-langkah penyelesaian seperti ini”.

Ketika seorang debitur tidak dapat memenuhi kewajiban kreditnya, contohnya dengan tidak dapat membayar cicilan yang telah disepakati, hak yang tercantum dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak

³⁹ *Ibid.*

Tanggungans (SKMHT) menjadi sangat relevan. Dalam situasi ini, bank memiliki hak legal untuk mengaktifkan Hak Tanggungan yang diberikan oleh SKMHT. Ini memberi bank otoritas untuk mengambil tindakan dalam bentuk menjual properti yang dijadikan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit. Penjualan properti ini bertujuan untuk mendapatkan pembayaran yang masih belum diselesaikan oleh debitur.

SKMHT berfungsi sebagai dasar hukum yang memungkinkan bank untuk mengambil langkah-langkah penyelesaian yang diperlukan dalam situasi di mana debitur gagal memenuhi kewajiban kreditnya. Dengan menjual properti jaminan, bank dapat mendapatkan kembali sebagian atau seluruh dana yang telah dipinjamkan kepada debitur. Oleh karena itu, SKMHT bukan hanya sekadar dokumen formal, tetapi menjadi pijakan hukum yang memastikan bahwa bank memiliki cara yang sah untuk melindungi kepentingannya dan memulihkan dana yang telah dipinjamkan. Dalam konteks ini, SKMHT berperan sebagai alat legal yang memberikan bank solusi ketika terjadi ketidakmampuan debitur untuk membayar kewajiban kreditnya, dan ini penting dalam menjaga keseimbangan dan kepastian dalam perjanjian kredit.

Terkait kendala atau risiko yang terkait dengan SKMHT dalam perjanjian kredit, Nina selaku Staff Legal Bank Artha Puspa Mega menyatakan bahwa:⁴⁰

“Tentu, seperti halnya dalam segala transaksi hukum, risiko selalu ada. Salah satu risiko terkait SKMHT adalah

⁴⁰ *Ibid.*

penyalahgunaan oleh pihak bank atau pihak lain yang dapat merugikan debitur. Oleh karena itu, penting bagi bank dan debitur untuk memahami isi SKMHT dengan baik sebelum menandatangani. Debitur sebaiknya juga mengonsultasikan SKMHT kepada ahli hukum agar memastikan bahwa hak dan kewajibannya terlindungi”.

Seperti pada umumnya dalam konteks transaksi hukum, risiko merupakan faktor yang perlu diperhitungkan. Dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), terdapat risiko yang terkait dengan potensi penyalahgunaan oleh pihak bank atau entitas lain, yang pada akhirnya bisa merugikan debitur. Risiko ini muncul ketika bank menggunakan otoritas yang diberikan oleh SKMHT untuk tujuan yang tidak sesuai dengan niat semula atau untuk kepentingan yang tidak wajar. Oleh karena itu, sangat penting bagi baik bank maupun debitur untuk memiliki pemahaman yang mendalam mengenai isi SKMHT sebelum menandatangani. Melalui pemahaman yang baik, potensi risiko penyalahgunaan dapat diminimalisasi. Selain itu, sebaiknya debitur mengonsultasikan SKMHT kepada ahli hukum yang kompeten sebelum menandatangani. Langkah ini akan membantu memastikan bahwa hak dan kewajiban debitur terlindungi secara efektif dalam konteks perjanjian kredit dan jaminan hak tanggungan. Dengan demikian, tindakan pencegahan semacam ini adalah cara yang bijaksana untuk mengatasi potensi risiko dan menegakkan prinsip keadilan dan transparansi dalam perjanjian kredit yang melibatkan SKMHT.

2. Hambatan dan Solusi Dalam Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

Berdasarkan hasil wawancara dengan Agus Miftah selaku Notaris dan PPAT Kabupaten Tegal terkait pelaksanaan pembebanan hak tanggungan dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa:⁴¹

“Dalam pelaksanaan pembebanan hak tanggungan dengan SKMHT, ada beberapa hambatan yang bisa muncul. Salah satu hambatan utama adalah kurangnya pemahaman yang mendalam mengenai isi SKMHT dan hak-hak yang diberikan olehnya. Debitur sering kali tidak sepenuhnya menyadari implikasi hukum dari SKMHT, yang dapat berakibat pada situasi ketidakpastian atau salah interpretasi dalam pelaksanaan hak tanggungan”.

Proses pelaksanaan pembebanan hak tanggungan dengan menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), terdapat sejumlah hambatan yang berpotensi muncul. Salah satu hambatan utamanya adalah kekurangan pemahaman yang mendalam terhadap isi SKMHT dan hak-hak yang diberikan oleh dokumen tersebut. Debitur seringkali tidak sepenuhnya menyadari implikasi hukum yang terkandung dalam SKMHT, yang berpotensi membawa dampak buruk seperti situasi ketidakpastian atau salah penafsiran dalam pelaksanaan hak tanggungan. Pemahaman yang kurang mendalam mengenai

⁴¹ Agus Miftah, Notaris dan PPAT Kabupaten Tegal, Wawancara tanggal 25 Mei 2023

mekanisme dan konsekuensi dari SKMHT dapat berdampak pada kelonggaran dalam interpretasi hak tanggungan, yang pada gilirannya bisa mengakibatkan konflik antara pihak-pihak yang terlibat. Oleh karena itu, kesadaran akan pentingnya memahami dengan cermat isi SKMHT dan hak-hak yang diberikan olehnya merupakan langkah krusial dalam meminimalkan risiko hambatan semacam ini, dan juga sebagai upaya untuk menjaga kejelasan dan kepastian dalam pelaksanaan hak tanggungan.

Solusi yang bisa diambil untuk mengatasi hambatan tersebut, Agus Miftah selaku Notaris dan PPAT Kabupaten Tegal menyatakan bahwa:⁴²

“Solusi pertama adalah peningkatan pemahaman. Pihak bank dan debitur perlu secara aktif terlibat dalam mendalami isi SKMHT sebelum menandatangani. Mengadakan sesi penjelasan yang komprehensif tentang hak dan kewajiban yang terkait dengan SKMHT dapat membantu menghindari kesalahpahaman di kemudian hari. Selain itu, melibatkan ahli hukum dalam proses ini juga bisa memberikan pandangan yang lebih tepat mengenai implikasi hukum dari SKMHT”.

Salah satu solusi utama untuk mengatasi hambatan kurangnya pemahaman terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah dengan meningkatkan pemahaman yang lebih mendalam. Dalam hal ini, pihak bank dan debitur perlu mengambil peran aktif dalam mendalami isi SKMHT sebelum melakukan penandatanganan. Mengadakan sesi penjelasan yang komprehensif mengenai hak dan kewajiban yang terkait dengan SKMHT dapat menjadi

⁴² *Ibid.*

langkah penting dalam mencegah terjadinya kesalahpahaman di masa mendatang. Proses ini akan membantu pihak-pihak yang terlibat untuk memiliki gambaran yang lebih jelas tentang implikasi hukum dari setiap klausul dalam SKMHT, sehingga mereka dapat membuat keputusan yang lebih terinformasi.

Selain itu, melibatkan ahli hukum dalam proses ini juga dapat menjadi solusi yang berharga. Ahli hukum memiliki pengetahuan mendalam mengenai aspek-aspek hukum yang terkait dengan SKMHT dan hak tanggungan secara umum. Keterlibatan mereka dapat memberikan pandangan yang lebih akurat dan berdasarkan pada analisis hukum yang mendalam. Pendapat ahli hukum dapat membantu pihak bank dan debitur untuk merumuskan pemahaman yang lebih tepat tentang implikasi dan konsekuensi dari SKMHT, sehingga dapat mencegah terjadinya kesalahan atau penafsiran yang keliru. Dalam keseluruhan, kombinasi antara upaya peningkatan pemahaman internal dan melibatkan ahli hukum adalah langkah-langkah yang konstruktif dalam mengatasi hambatan pemahaman terhadap SKMHT dan membentuk dasar yang lebih kuat untuk pelaksanaan hak tanggungan.

Hambatan lain yang mungkin muncul, Agus Miftah selaku Notaris dan PPAT Kabupaten Tegal menyatakan bahwa:⁴³

“Hambatan lainnya adalah potensi risiko penyalahgunaan oleh pihak-pihak tertentu. Ada kemungkinan bahwa pihak bank atau entitas lainnya dapat menggunakan otoritas yang diberikan oleh

⁴³ *Ibid.*

SKMHT untuk tujuan yang tidak sesuai atau merugikan debitur”.

Terdapat hambatan lain yang muncul dalam konteks pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), yaitu potensi risiko penyalahgunaan oleh pihak-pihak tertentu. Risiko ini mengindikasikan kemungkinan bahwa pihak bank atau entitas lain dapat memanfaatkan otoritas yang diberikan oleh SKMHT untuk kepentingan yang tidak sesuai dengan niat semula atau bahkan merugikan posisi debitur. Dalam beberapa kasus, kekuasaan yang diberikan oleh SKMHT dapat disalahgunakan, seperti penggunaan hak untuk tujuan yang merugikan debitur, memaksimalkan keuntungan bank, atau bahkan bertentangan dengan prinsip-prinsip etika dalam transaksi keuangan.

Ketika terjadi risiko penyalahgunaan ini, implikasinya bisa sangat serius, menyebabkan dampak finansial dan hukum yang merugikan debitur. Oleh karena itu, dalam rangka mengatasi hambatan ini, penting bagi lembaga keuangan dan debitur untuk membangun sistem pengawasan dan pengendalian yang kuat. Keterlibatan lembaga pengawas, penerapan standar etika yang ketat, serta penerapan prinsip transparansi dalam pelaksanaan hak tanggungan dapat membantu mencegah atau mengurangi risiko penyalahgunaan yang mungkin terjadi. Dengan demikian, solusi-solusi ini memiliki peran penting dalam menjaga integritas dan keadilan dalam pelaksanaan SKMHT, serta melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit.

Cara mengatasi risiko penyalahgunaan tersebut, Agus Miftah selaku Notaris dan PPAT Kabupaten Tegal menyatakan bahwa:⁴⁴

“Salah satu cara untuk mengatasi risiko ini adalah dengan memastikan bahwa SKMHT disusun dengan jelas dan spesifik mengenai batasan-batasan yang diberikan kepada bank. Pihak bank dan debitur perlu memastikan bahwa hak dan kewajiban yang tercantum dalam SKMHT telah diatur secara teliti dan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Selain itu, mengandalkan transparansi dan pertanggungjawaban dalam proses pelaksanaan hak tanggungan juga dapat membantu mencegah potensi penyalahgunaan”.

Untuk mengatasi risiko potensial penyalahgunaan hak dalam pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), dapat diambil beberapa langkah yang efektif. Salah satunya adalah dengan memastikan bahwa SKMHT disusun dengan kejelasan dan spesifikasi yang tinggi terkait dengan batasan-batasan yang diberikan kepada bank. Dalam hal ini, pihak bank dan debitur harus memastikan bahwa hak dan kewajiban yang dicantumkan dalam SKMHT telah diatur secara teliti dan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Dengan mengikuti ketentuan hukum yang berlaku, SKMHT akan menjadi landasan yang kuat dan jelas bagi pelaksanaan hak tanggungan, serta mengurangi potensi interpretasi atau penafsiran yang salah.

Selain itu, penting untuk membangun lingkungan transparansi dan pertanggungjawaban dalam seluruh proses pelaksanaan hak tanggungan. Proses ini melibatkan pihak bank dan debitur untuk

⁴⁴ *Ibid.*

berkomunikasi secara terbuka tentang tindakan-tindakan yang akan diambil berdasarkan hak tanggungan. Dengan melakukan ini, potensi risiko penyalahgunaan dapat diminimalkan karena setiap tindakan akan dipertanggungjawabkan dengan cara yang terbuka dan terdokumentasi. Langkah ini juga dapat mendorong pihak-pihak yang terlibat untuk bertindak sesuai dengan prinsip-prinsip integritas dan etika yang diperlukan dalam transaksi keuangan. Secara keseluruhan, pendekatan yang mengutamakan kejelasan, kepatuhan hukum, transparansi, dan pertanggungjawaban memiliki peran penting dalam menjaga integritas dan kepercayaan dalam pelaksanaan SKMHT dan hak tanggungan.

Agus Miftah selaku Notaris dan PPAT Kabupaten Tegal juga menekankan pentingnya pemahaman yang mendalam dalam proses pembebanan hak tanggungan dengan SKMHT. Baik pihak bank maupun debitur perlu bekerja sama untuk memastikan bahwa hak dan kewajiban masing-masing pihak telah diatur dengan jelas dalam dokumen ini. Selalu bijaksana untuk mengonsultasikan ahli hukum agar memastikan perlindungan hak-hak yang sesuai dan menjaga keseimbangan dalam perjanjian kredit.⁴⁵

⁴⁵ *Ibid.*

B. Pembahasan

1. Kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Perjanjian Kredit Sebagai Pengikat Jaminan Hak Tanggungan

Membebankan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu pertama pemberi Hak Tanggungan datang langsung untuk memberikannya dihadapan PPAT dengan menandatangani langsung APHT, kedua membebankan Hak Tanggungan dengan menggunakan SKMHT sebagai dasar bertindak dalam pemberian Hak Tanggungan. Cara yang kedua digunakan apabila pemberi Hak tanggungan tidak dapat hadir langsung dihadapan PPAT.

Surat kuasa, pada umumnya merupakan surat yang berisi pelimpahan wewenang dari pemberi kuasa selaku pemilik kewenangan kepada penerima kuasa, untuk melaksanakan kewenangan atau mewakili kepentingan dari pemilik kewenangan atau pemberi kuasa asal dalam suatu peristiwa tertentu. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa “pemberian kuasa (*lastgeving*) adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”.⁴⁶

Pada dasarnya, pemberian kuasa diberikan dalam bentuk perjanjian antara pemberi kuasa dan penerima kuasa untuk melakukan suatu tindakan atau urusan tertentu. Oleh karena itu, terkait dengan keabsahan pemberian kuasa juga harus memuat syarat sahnya suatu perjanjian. Dimana dalam

⁴⁶ Ketentuan Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

perjanjian, terdapat syarat subjektif yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, kemudian syarat objektif yaitu suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Ketentuan mengenai syarat subjektif dan syarat objektif yang berlaku pada umumnya dalam pemberian kuasa, pada dasarnya berlaku juga dalam pembuatan SKMHT. Hal tersebut dikarenakan, substansi yang termuat dalam SKMHT berdasarkan peraturan perundang-undangan termasuk dalam kategori pemberian kuasa.

Menurut Alwesiuis, “SKMHT adalah surat atau akta yang berisikan pemberian kuasa yang diberikan oleh Pemberi Agunan/Pemilik Tanah (Pemberi Kuasa) kepada Pihak Penerima Kuasa untuk mewakili Pemberi Kuasa guna melakukan pemberian Hak Tanggungan kepada Kreditor atas tanah milik Pemberi Kuasa”.⁴⁷

SKMHT yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan, tidak dapat dibuat secara lisan maupun dibuat dengan menggunakan surat atau akta kuasa dibawah tangan serta harus dalam surat kuasa khusus. Dalam ketentuan UUHT, SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT.⁴⁸

Disamping hal tersebut di atas, dalam pembuatan SKMHT yang menjadi dasar dari pembuatan APHT, juga tetap harus memperhatikan kewenangan yang dimiliki oleh pemberi kuasa sebagai pemegang hak.

⁴⁷ Alwesiuis, “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT Wajib Dibuat Oleh Notaris Atau PPAT)”, 24 Januari 2022, <http://alwesiuis.blogspot.com/2011/09/blog-post.html>, (07.51).

⁴⁸ Ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996

Sejauh mana pemberi kuasa berhak bertindak terhadap objek dari Hak Tanggungan. Hal tersebut dikarenakan, dalam sistem pendaftaran tanah dikenal asas *nemo plus iuris* yang menyatakan pada dasarnya setiap orang hanya dapat dibenarkan mengalihkan hak yang dimilikinya saja, tidaklah dibenarkan mengalihkan hak yang bukan menjadi miliknya.

Pada umumnya pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah biasanya didahului dengan adanya perjanjian pokok yaitu perjanjian utang-putang atau disebut juga dengan perjanjian kredit. Hubungan hukum antara Notaris dengan Bank ini biasanya disebut hubungan rekanan bank/partner kerjasama tahap-tahap yang harus dilakukan dalam pelaksanaan perjanjian kredit pada umumnya sebagai berikut:⁴⁹

1. Bank mengirimkan order terlebih dahulu kepada Notaris/PPAT untuk meminta dibuatkannya dan dipersiapkan segala akta dan berkas-berkas yang diperlukan dalam pembuatan Perjanjian Kredit;
2. Setelah menerima order dan berkas yang dibuthkan, Notaris segera mempersiapkan akta dan melakukan pengecekan sertifikat hak milik yang digunakan sebagai jaminan kredit tersebut terlebih dahulu ke kantor BPN setempat.
3. Jika hasil pengecekan sudah keluar dari kantor BPN dan akta-akta yang diinginkan bank telah disiapkan oleh Notaris/PPAT, maka Notaris memberitahukan kepada pihak bank untuk segera dilakukan akad kredit dengan mengadakan janji tentang waktu penandatanganan

⁴⁹ Nina, Staff Legal Bank Artha Puspa Mega, Wawancara tanggal 26 Mei 2023.

perjanjian kredit oleh kedua belah pihak yang dalam hal ini adalah debitur dengan kreditur yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT.

4. Sesuai kesepakatan tanggal, hari dan jam yang ditentukan, para pihak wajib datang di hadapan Notaris/PPAT untuk dilakukan akad kredit.

Pada prakteknya, pembebanan Hak Tanggungan dapat dilakukan langsung dibuat APHT dimana sertifikatnya sudah atas nama debitur atau pemberi jaminan Hak Tanggungannya sendiri, dan dengan didahului dengan SKMHT dimana pembebanan Hak Tanggungan tidak langsung dibuat APHTnya.⁵⁰

Sebagaimana telah diketahui bahwa, pada dasarnya setiap pembuatan APHT harus dihadiri sendiri oleh para pihak yang bersangkutan, yaitu pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebaskan Hak Tanggungan atas objek yang dijadikan jaminan dan pemegang Hak Tanggungan. Namun demikian, apabila pemberi Hak Tanggungan berhalangan untuk hadir sendiri untuk membuat APHT, maka pemberi Hak Tanggungan tersebut dapat memberikan kuasa kepada orang lain maupun kepada pemegang Hak Tanggungan. Pemberian kuasa ini dilakukan dengan membuat SKMHT. SKMHT merupakan surat kuasa khusus ditujukan kepada pemegang Hak Tanggungan atau pihak lain untuk mewakili diri pemberi Hak Tanggungan hadir di hadapan Notaris/PPAT untuk melakukan pembebanan Hak Tanggungan, berhubung pemberi Hak

⁵⁰ Agus Miftah, Notaris dan PPAT Kabupaten Tegal, Wawancara tanggal 25 Mei 2023.

Tanggungan tidak datang menghadap sendiri untuk melakukan tindakan membebaskan Tanggungan di hadapan Notaris atau PPAT.⁵¹ Penggunaan SKMHT sering kali 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. Meskipun resiko akibat belum dibebankannya Hak Tanggungan itu ditanggung sepenuhnya oleh kreditur (pemegang jaminan).

Untuk dapat melakukan pembebanan Hak Tanggungan maka sebagai calon debitur harus melengkapi syarat-syarat formil. Persyaratan tersebut terdiri dari syarat subjektif dan objektif. Syarat subjektif dalam Hak Tanggungan bisa disebut sebagai subjek. Di dalam suatu perjanjian Hak Tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut.⁵²

- 1) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek Hak Tanggungan.
- 2) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.

Menurut Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan menerangkan bahwa:

“(1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang

⁵¹ Supriadi, “*Hukum Agraria*”, (Bandung: Sinar Grafika, 2012), hlm. 186.

⁵² Agus Miftah, Notaris dan PPAT Kabupaten Tegal, Wawancara tanggal 25 Mei 2023.

bersangkutan. (2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.” Dalam Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan menerangkan bahwa: “Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang”.

Dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-undang Hak Tanggungan telah ditentukan bahwa subjek hukum dalam Hak Tanggungan terdiri atas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan sendiri dapat orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Syarat-syarat objektif yang dimaksud adalah sebagai berikut.⁵³

1. Sertifikat asli
2. Pajak bumi dan bangunan (PBB) tahun berjalan
3. Izin mendirikan bangunan (IMB) apabila terdapat bangunan
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemilik sebagai subjek hukum
5. Fotokopi Kartu Keluarga dan Surat Nikah

Sebagai calon kreditur harus melengkapi persyaratan sebagai berikut.⁵⁴

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) debitur atau yang diberi kuasa untuk menandatangani perjanjian kredit;

⁵³ Agus Miftah, Notaris dan PPAT Kabupaten Tegal, Wawancara tanggal 25 Mei 2023.

⁵⁴ Agus Miftah, Notaris dan PPAT Kabupaten Tegal, Wawancara tanggal 25 Mei 2023.

2. Fotokopi anggaran dasar bank dari pertama sampai terakhir;
3. Fotokopi Surat Keputusan Menteri untuk PT Kreditur;
4. Surat persetujuan pemberian kredit (asli) yang diserahkan kepada notaris.

Berdasarkan hal tersebut, maka sebuah SKMHT harus dibuat dalam bentuk akta otentik. Notaris dan PPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna yang kemudian lebih dikenal dengan akta otentik berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya disebut UUJN dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam pemberian SKMHT oleh pemberi kuasa dengan akta otentik Notaris maupun PPAT, terdapat beberapa syarat yang harus dimuat dalam substansi SKMHT tersebut, syarat tersebut antara lain:

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada 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.⁵⁵

⁵⁵ Ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996.

Adanya persyaratan secara substantif seperti dijelaskan di atas, tentunya terdapat konsekuensi hukum tersendiri, jika syarat tersebut tidak dipenuhi dalam pembuatan SKMHT. Dalam penjelasan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT dijelaskan, apabila tidak dipenuhinya syarat sebagaimana tersebut di atas, maka akan mengakibatkan SKMHT yang telah dibuat batal demi hukum.

Mengacu pada syarat objektif sahny suatu perjanjian maka syarat yang ditentukan dalam ketentuan di atas, merupakan bagian dari syarat objektif. Dimana dalam syarat objektif disebutkan, bahwa suatu perjanjian harus menyebut suatu hal tertentu yang menjadi objek perjanjian. Terkait dengan suatu hal tertentu yang dimaksud, Komariah menjelaskan “bahwa suatu hal tertentu artinya barang yang menjadi objek suatu perjanjian paling sedikit harus dapat ditentukan jenisnya”.⁵⁶

Unsur tersebut di atas merupakan suatu kewajiban yang harus dipenuhi dalam pembuatan SKMHT. Dengan perkataan lain menurut Herlien Budiono, “perjanjian pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan mempunyai sifat memaksa, dalam arti para pihak tidak bebas untuk menentukan sendiri, baik bentuk maupun isi dari perjanjian pembuatan akta SKMHT”.⁵⁷

Dalam pelaksanaannya, pembebanan Hak Tanggungan ini terdapat dua perbedaan yaitu pembebanan yang bisa langsung dibuat APHT dimana

⁵⁶ Komariah, “*Hukum Perdata, Cetakan kelima*”, (Universitas Muhammadiyah Malang Press: Malang, 2005), hlm. 175.

⁵⁷ Herlien Budiono, “*Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, Cetakan Kedua*”, (Citra Aditya Bakti: Bandung, 2008), hlm. 57.

sertifikatnya sudah atas nama debitur atau pemberi jaminan hak tanggungannya sendiri dan pembebanan Hak Tanggungan yang tidak bisa langsung dibuat APHT dengan kata lain harus didahului dengan SKMHT.⁵⁸

Inggita selaku staff Notaris-PPAT Agus Miftah, S.H., M.Kn., M.H menjelaskan bahwa proses pembebanan Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan 2 cara yaitu:⁵⁹

1. Apabila sertifikat yang menjadi jaminan sudah bersih dari Hak Tanggungan Proses pembebanan Hak Tanggungan dapat langsung dilaksanakan apabila sertifikat yang menjadi jaminan hutang tersebut telah bersih dari Hak Tanggungan, maka akta yang dibuat oleh Notaris atau PPAT adalah:
 - a. Perjanjian kredit yang telah ditandatangani oleh debitur dan bank yang dibuat dihadapan notaris
 - b. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) antara debitur dan bank.
2. Apabila sertifikat yang menjadi jaminan masih dibebani Hak Tanggungan atau dalam proses jual beli Proses pembebanan Hak Tanggungan dapat langsung dilaksanakan apabila sertifikat yang menjadi jaminan masih dibebani Hak Tanggungan atau dalam proses jual beli, maka akta yang dibuat oleh Notaris atau PPAT adalah:

⁵⁸ Agus Miftah, Notaris dan PPAT Kabupaten Tegal, Wawancara tanggal 25 Mei 2023.

⁵⁹ Inggita selaku staff Notaris-PPAT Agus Miftah, SH. MH Wawancara tanggal 25 Mei 2023.

- a. Perjanjian kredit yang ditandatangani antara debitur dan bank yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT.
- b. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) apabila sertifikat tanah yang menjadi jaminan masih dibebani Hak Tanggungan dan akan diproses roya dikantor pertanahan nasional.
- c. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang sudah ditandatangani antara debitur dan bank.

Dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebelumnya para pihak terlebih dahulu melakukan sebuah kesepakatan tentang apa saja yang akan dimuat didalam perjanjian.

Pada praktek di lapangan, SKMHT digunakan oleh debitur untuk mendahului suatu pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan. Alasan dibuatnya SKMHT itu bermacam-macam kondisi, seperti sertifikat baru di konversi, baru adanya proses jual beli, yang mana sertifikatnya dalam proses balik nama, sertifikat sedang dalam proses roya, sertifikat belum diserahkan kepada bank yang baru dan belum dilakukan pengecekan karena didahului proses *take over*, atau karena letak tanahnya di luar kedudukan Notaris selaku PPAT.⁶⁰

Menurut Pasal 15 ayat (1) huruf c Undang-Undang Hak Tanggungan menerangkan bahwa: “mencantumkan secara jelas obyek Hak

⁶⁰ Agus Miftah, Notaris dan PPAT Kabupaten Tegal, Wawancara tanggal 25 Mei 2023.

Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan”.

Menurut penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf c UUHT, jumlah utang yang dimaksud pada huruf ini adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) UUHT. Mekanisme awal dalam pemberian Hak Tanggungan dimulai dengan proses Perjanjian Kredit yang dilakukan oleh bank, dimana apabila pemberi Hak Tanggungan berhalangan hadir, maka pihak pemberi Hak Tanggungan dapat memberikan kuasa untuk mengurus Hak Tanggungan tersebut. Kuasa tersebut adalah Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dapat diberikan kepada pihak bank ataupun pihak ketiga untuk mengurus Hak Tanggungan tersebut.

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. Sejalan dengan itu, SKMHT tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada Pasal 15 UUHT. Tidak dipenuhinya persyaratan mengenai muatan SKMHT mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum yang berarti bahwa surat

kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT.⁶¹

SKMHT yang telah dibuat tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, dengan demikian ketentuan mengenai berakhirnya kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1813, 1814, dan 1816 KUHPerdata tidak berlaku untuk SKMHT. SKMHT ini hanya dapat berakhir apabila kuasa tersebut telah dilaksanakan atau apabila jangka waktu SKMHT telah berakhir. SKMHT tidak bisa lepas dari sejarah hukum jaminan sebelumnya, dalam hal ini mengenai Surat Kuasa Memasang Hipotik yang diatur dalam KUH Perdata. Berdasarkan hal tersebut pembuat undangundang menetapkan batas waktu SKMHT dimana secara umum jangka waktu berlakunya suatu SKMHT diatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT yaitu: a. Untuk SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah ditandatanganinya SKMHT. b. Untuk SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah ditandatanganinya SKMHT.

Ketentuan mengenai jangka waktu berlakunya SKMHT sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT tersebut tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit-kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-

⁶¹ Rachmadi Usman, "Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah", (Jakarta: Djambatan, 1999) hlm. 119.

undangan yang berlaku. Kredit-kredit tertentu yang dimaksud adalah kredit program kredit kecil, kredit kepemilikan rumah dan kredit lainnya yang sejenis.

Dalam perbuatan hukum pembuatan SKMHT merupakan salah satu bentuk persetujuan atau perjanjian, maka tentunya pemberian kuasa tersebut mengikat pemberi kuasa dan penerima kuasa untuk dapat melaksanakan perbuatan hukum yang disepakati. Daya ikat persetujuan tersebut merupakan bentuk pengakuan terhadap persetujuan itu sendiri. Menurut Munir Fuady, *pacta convent quae neque contra leges neque dalomalo inita sunt omnimodo observanda sunt* yaitu mengikatnya secara hukum dari suatu persetujuan yang dibuat secara legal dan tidak berasal dari penipuan harus sepenuhnya diikuti. Lebih lanjut disebutkan bahwa kontrak seperti itu mengikat para pihak yang membuatnya, dimana kekuatan mengikatnya setara dengan kekuatan mengikatnya sebuah undang-undang.⁶² Perbuatan hukum yang disepakati dalam SKMHT adalah memberikan kuasa kepada penerima kuasa untuk hadir dihadapan PPAT dalam rangka mewakili kepentingan pemberi kuasa untuk membuat dan menandatangani APHT. Terikatnya para pihak dalam SKMHT, adalah absolut dan sekaligus menjadi undang-undang baginya.

Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebaskan Hak Tanggungan

⁶² Munir Fuady, *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum, Cetakan ke 1*, (Jakarta: Kencana, 2013), hlm. 210-211.

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.⁶³

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 diatas, dapat dikatakan bahwa substansi dari SKMHT adalah pemberian kuasa, sehingga perlu 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

⁶³ Boedi Harsono, “*Hukum Agraria Indonesia – Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya (Edisi Revisi)*”, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 44.

untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan 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.

Terkait syarat-syarat SKMHT telah diatur secara khusus dalam Pasal 15 UUHT, dimana syarat utama terkait pembuatan SKMHT disebutkan pada Pasal 15 ayat (1) UUHT, yang isinya:

“Surat Kuasa Membebankan 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 membebankan 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”.

SKMHT dalam UUHT mendapat pengaturan dalam Pasal 15. Ayat (1) pasal tersebut mengatur bahwa: Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau PPAT dan memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada pembebanan Hak Tanggungan;
- b. Tidak memuat kuasa substitusi;
- c. Mencantumkan secara jelas objek HT, jumlah utang, dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi HT.

SKMHT dibuat dengan akta otentik, karena pembuatan SKMHT harus dihadapan Notaris, apabila dibuat oleh PPAT, yaitu PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka mempermudah memberikan pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukannya (Penjelasan Umum UUHT angka 7). SKMHT tersebut dibuat apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi HT tidak dapat hadir di hadapan PPAT untuk menandatangani APHT. Maka, diperkenankan dengan menggunakan SKMHT. Surat kuasa ini harus diberikan langsung oleh pemberi HT dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya, yaitu tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada pembebanan Hak Tanggungan; Tidak memuat kuasa substitusi; dan mencantumkan secara jelas objek HT, jumlah utang, dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi HT.

Tidak dipenuhi syarat tersebut mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, artinya SKMHT tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar permohonan pembuatan APHT. PPAT juga wajib menolak permohonan untuk pembuatan APHT, apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi HT atau tidak memenuhi persyaratan di atas.

Syarat pembuatan SKMHT, adalah tidak memuat kuasa untuk melakukann perbuatan hukum lain dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek HT, atau memperpanjang hak atas tanah. SKMHT juga tidak memuat kuasa

substitusi, artinya penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penguasaan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksana kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain (Penjelasan Pasal 5 ayat (1) huruf b).

SKMHT dibuat oleh notaris atau PPAT 2 lembar yang semuanya asli (*in originali*), ditandatangani pemberi kuasa, penerima kuasa, dan 2 orang saksi serta notaris atau PPAT yang membuatnya. Selembar di simpan di Kantor Notaris atau PPAT yang membuatnya, lembar yang satu lagi diberikan kepada si penerima kuasa untuk keperluan pembebanan HT dalam pembuatan APHT di hadapan PPAT.

SKMHT sangat berbeda dengan SKMH untuk Hipotik yang diatur dalam Pasal 1171 ayat (2) KUH Perdata, yang dalam pembuatan SKMH dibuatkan minuit dan dibuat “grosse” sebagai salinannya. SKMHT formulirnya disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri. Ketika berlakunya Hipotik, dalam praktek untuk pembebanan atas semua jenis benda tidak bergerak termasuk hak atas tanah, jarang sekali para pihak menempuh pembebanan Hipotik secara langsung. Hampir selalu terjadi pembebanan hipotik selalu menggunakan perjanjian permulaan yaitu dengan SKMH. Hal ini dilakukan dengan berbagai pertimbangan antara lain bahwa karena proses

penandatanganan akta Hipotik sampai dengan keluarnya sertipikat hipotik memerlukan waktu yang lama serta biaya mahal.⁶⁴

Kuasa Memasang Hipotik adalah suatu kuasa yang diberikan oleh Debitur kepada piiihaaaa Kreditur yang memasang hipotoik atas nama si Debitur yang dalam hal ini adalah pemilik tanah.⁶⁵ SKMH dalam prakteknya sudah dilembagakan, sebagai lembaga pra pengikatan jaminan, karena setiap pembebanan Hipotik selalui didahului dengan pembuatan SKMH yang dilakukan untuk mengatasi berbagai masalah yang seringkali timbul. Dalam memasang Hipotik, diperlukan formalitas tertentu yang memakan waktu, sehingga dengan SKMH tersebut diharapkan dapat mempersingkat waktu.

Hal ini adalah terkait kepercayaan kreditur kepada debitur. Pihak Kreditur yang merasa cukup yakin akan kredibilitas debiturnya, maka merasa tidak perlu untuk menempuh pembebanan hipotik secara langsung. Oleh karena itu penjaminannya hanya dilakukan dengan memegang SKMH saja, Kreditur sudah merasa cukup aman. Pembebanan baru akan dilakukan ketika terdapat indikasi bahwa debitur akan cidera janji atau wanprestasi.

SKMHT yang diatur dalam UUHT merupakan surat kuasa khusus, yang bentuknya ditetapkan oleh Kementrian Agraria-Kepala BPN.

⁶⁴ Maria SW Sumardjono, "Menyongsong Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah". *Makalah Seminar*, Yogyakarta, 25 Maret 1996.

⁶⁵ Dewi Kaniawati, "Beberapa Masalah dari Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) sebagai Pra Pengikatan Jaminan", Contoh Kasus di Bang Bumi Daya, *Skripsi Sarjana*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 1991, Hlm. 8

Pemberi kuasa harus pemberi HT dan aktanya harus otentik dibuat oleh Notaris atau bisa juga PPAT. PPAT diberi kewenangan membuat SKMHT adalah dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan, karena PPAT keberadaannya bisa sampai ke wilayah Kecamatan.

Dalam rangka memberi perlindungan kepada kepentingan kreditur (sebagai pihak yang umumnya diberi kuasa untuk membebaskan HT yang dijanjikan), maka sifat SKMHT adalah kuasa mutlak, atau kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, juga apabila pemberi HT meninggal dunia.

SKMHT diberi batasan waktu penggunaannya, sehingga kuasa ini akan berakhir setelah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya. Pasal 15 ayat (3) dan (4) UUHT mengatur tentang jangka waktu berlakunya SKMHT. Untuk objek HT yang sudah terdaftar (bersertipikat), maka dalam waktu selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan, wajib diikuti dengan pembuatan APHT. Apabila yang dijadikan objek jaminan utang hak atas tanahnya belum didaftar, maka jangka waktu penggunaannya dibatasi tiga bulan. Untuk tanah yang belum didaftar (belum sertipikat) jangka waktu lebih lama, karena untuk keperluan pembuatan APHT-nya diperlukan penyerahan lebih banyak surat-surat dokumen kepada PPAT, dari pada untuk objek HT yang sudah didaftar. Batas waktu tiga bulan tidak berlaku apabila hak atas tanah yang

bersangkutan sudah bersertipikat, tapi belum tercatat atas nama si pemberi HT sebagai pemegang hak yang baru.⁶⁶

Penentuan tiga bulan tersebut bukan dimaksudkan untuk menyelesaikan pendaftaran tanah, melainkan untuk mempercepat realisasi pembuatan APHT-nya.⁶⁷ Penyelesaian pendaftaran hak atas tanahnya, yang pada umumnya memerlukan waktu lebih dari tiga bulan jika mengenai Hak Milik Adat, sehingga dilakukan sesudah dibuatnya APHT. Waktu dibuatnya APHT hak Milik bekasd HM Adat tersebut tidak perlu harus sudah bersertipikat. Jika tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan, maka SKMHT menjadi batal demi hukum.

SKMHT tidak diberi batasan jangka waktu, apabila diperuntukan bagi proyek- proyek tertentu, yaitu jenis-jenis Kredit Usaha Kecil, sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia tanggal 29 Mei 1993 nomor 26/24/KEP/Dir ditetapkan batas jangka waktu lain dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4 Tahun 1996.

Fungsi SKMHT adalah berupa sebagai surat kuasa khusus yang dibuat hanya dalam keadaan khusus, yaitu apabila pemberi HT tidak dapat hadir sendiri di hadapan PPAT saat pembuatan APHT, sehingga pemberi HT wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan membuat SKMHT yang aktanya bersifat otentik. Jadi fungsi SKMHT tidak sama

⁶⁶ Boedi Harsono, "Masalah Hipotik dan Credietverband", dalam laporan Seminar tentang hipotik dan Lembaga-Lembaga Jaminan Lainnya, Badan Pembinaan Hukum Nasional", (Jakarta: Departemen Kehakiman, 1977), hlm. 446.

⁶⁷ Loc.cit

dengan SKMH pada waktu Hipotik, sehingga tidak bisa diperlakukan seperti SKMH dalam pembebanan HT.

Adanya persyaratan secara substantif seperti dijelaskan di atas, tentunya terdapat konsekuensi hukum tersendiri, jika syarat tersebut tidak dipenuhi dalam pembuatan SKMHT. Dalam penjelasan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT dijelaskan, apabila tidak dipenuhinya syarat sebagaimana tersebut di atas, maka akan mengakibatkan SKMHT yang telah dibuat batal demi hukum.

Mengacu pada syarat objektif sahnya suatu perjanjian maka syarat yang ditentukan dalam ketentuan di atas, merupakan bagian dari syarat objektif. Dimana dalam syarat objektif disebutkan, bahwa suatu perjanjian harus menyebut suatu hal tertentu yang menjadi objek perjanjian. Terkait dengan suatu hal tertentu yang dimaksud, Komariah menjelaskan “bahwa suatu hal tertentu artinya barang yang menjadi objek suatu perjanjian paling sedikit harus dapat ditentukan jenisnya”.⁶⁸

Unsur tersebut di atas merupakan suatu kewajiban yang harus dipenuhi dalam pembuatan SKMHT. Dengan perkataan lain menurut Herlien Budiono, “perjanjian pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan mempunyai sifat memaksa, dalam arti para pihak tidak bebas untuk menentukan sendiri, baik bentuk maupun isi dari perjanjian pembuatan akta SKMHT”.⁶⁹

⁶⁸ Komariah, “*Hukum Perdata, Cetakan kelima*”, (Universitas Muhammadiyah Malang Press: Malang, 2005), hlm. 175.

⁶⁹ Herlien Budiono, “*Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, Cetakan Kedua*”, (Citra Aditya Bakti: Bandung, 2008), hlm. 57.

Dalam pelaksanaannya, pembebanan Hak Tanggungan ini terdapat dua perbedaan yaitu pembebanan yang bisa langsung dibuat APHT dimana sertifikatnya sudah atas nama debitur atau pemberi jaminan hak tanggungannya sendiri dan pembebanan Hak Tanggungan yang tidak bisa langsung dibuat APHT dengan kata lain harus didahului dengan SKMHT.⁷⁰

Inggita selaku staff Notaris-PPAT Agus Miftah, S.H., M.Kn., M.H menjelaskan bahwa proses pembebanan Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan 2 cara yaitu:⁷¹

1. Apabila sertifikat yang menjadi jaminan sudah bersih dari Hak Tanggungan Proses pembebanan Hak Tanggungan dapat langsung dilaksanakan apabila sertifikat yang menjadi jaminan hutang tersebut telah bersih dari Hak Tanggungan, maka akta yang dibuat oleh Notaris atau PPAT adalah:
 - a. Perjanjian kredit yang telah ditandatangani oleh debitur dan bank yang dibuat dihadapan notaris;
 - b. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) antara debitur dan bank.
2. Apabila sertifikat yang menjadi jaminan masih dibebani Hak Tanggungan atau dalam proses jual beli Proses pembebanan Hak

⁷⁰ Agus Miftah, Notaris dan PPAT Kabupaten Tegal, Wawancara tanggal 25 Mei 2023.

⁷¹ Inggita selaku staff Notaris-PPAT Agus Miftah, SH. MH Wawancara tanggal 25 Mei 2023.

Tanggungannya dapat langsung dilaksanakan apabila sertifikat yang menjadi jaminan masih dibebani Hak Tanggungan atau dalam proses jual beli, maka akta yang dibuat oleh Notaris atau PPAT adalah:

- a. Perjanjian kredit yang ditandatangani antara debitur dan bank yang dibuat dihadapan Notaris-PPAT.
- b. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) apabila sertifikat tanah yang menjadi jaminan masih dibebani Hak Tanggungan dan akan diproses royalti di kantor pertanahan nasional.
- c. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang sudah ditandatangani antara debitur dan bank.

Dalam pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebelumnya para pihak terlebih dahulu melakukan sebuah kesepakatan tentang apa saja yang akan dimuat didalam perjanjian.

Pada praktek di lapangan, SKMHT digunakan oleh debitur untuk mendahului suatu pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan. Alasan dibuatnya SKMHT itu bermacam-macam kondisi, seperti sertifikat baru di konversi, baru adanya proses jual beli, yang mana sertifikatnya dalam proses balik nama, sertifikat sedang dalam proses royalti, sertifikat belum diserahkan kepada bank yang baru dan belum dilakukan pengecekan

karena didahului proses take over, atau karena letak tanahnya di luar kedudukan Notaris selaku PPAT.⁷²

Menurut Pasal 15 ayat (1) huruf c Undang-Undang Hak Tanggungan menerangkan bahwa: “mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan”.

Menurut penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf c UUHT, jumlah utang yang dimaksud pada huruf ini adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) UUHT. Mekanisme awal dalam pemberian Hak Tanggungan dimulai dengan proses Perjanjian Kredit yang dilakukan oleh bank, dimana apabila pemberi Hak Tanggungan berhalangan hadir, maka pihak pemberi Hak Tanggungan dapat memberikan kuasa untuk mengurus Hak Tanggungan tersebut. Kuasa tersebut adalah Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dapat diberikan kepada pihak bank ataupun pihak ketiga untuk mengurus Hak Tanggungan tersebut.

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. Sejalan dengan itu, SKMHT tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada Pasal 15 UUHT. Tidak

⁷² Agus Miftah, Notaris dan PPAT Kabupaten Tegal, Wawancara tanggal 25 Mei 2023.

dipenuhinya persyaratan mengenai muatan SKMHT mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT.⁷³

SKMHT yang telah dibuat tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, dengan demikian ketentuan mengenai berakhirnya kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1813, 1814, dan 1816 KUHPerdato tidak berlaku untuk SKMHT. SKMHT ini hanya dapat berakhir apabila kuasa tersebut telah dilaksanakan atau apabila jangka waktu SKMHT telah berakhir. SKMHT tidak bisa lepas dari sejarah hukum jaminan sebelumnya, dalam hal ini mengenai Surat Kuasa Memasang Hipotik yang diatur dalam KUH Perdata. Berdasarkan hal tersebut pembuat undangundang menetapkan batas waktu SKMHT dimana secara umum jangka waktu berlakunya suatu SKMHT diatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT yaitu: a. Untuk SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah ditandatanganinya SKMHT. b. Untuk SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah ditandatanganinya SKMHT.

Ketentuan mengenai jangka waktu berlakunya SKMHT sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT

⁷³ Rachmadi Usman, "*Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*", (Jakarta: Djambatan, 1999) hlm. 119.

tersebut tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit-kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kredit-kredit tertentu yang dimaksud adalah kredit program kredit kecil, kredit kepemilikan rumah dan kredit lainnya yang sejenis.

Dalam perbuatan hukum pembuatan SKMHT merupakan salah satu bentuk persetujuan atau perjanjian, maka tentunya pemberian kuasa tersebut mengikat pemberi kuasa dan penerima kuasa untuk dapat melaksanakan perbuatan hukum yang disepakati. Daya ikat persetujuan tersebut merupakan bentuk pengakuan terhadap persetujuan itu sendiri. Menurut Munir Fuady, *pacta convent quae neque contra leges neque dalomalo inita sunt omnimodo observanda sunt* yaitu mengikatnya secara hukum dari suatu persetujuan yang dibuat secara legal dan tidak berasal dari penipuan harus sepenuhnya diikuti. Lebih lanjut disebutkan bahwa kontrak seperti itu mengikat para pihak yang membuatnya, dimana kekuatan mengikatnya setara dengan kekuatan mengikatnya sebuah undang-undang.⁷⁴ Perbuatan hukum yang disepakati dalam SKMHT adalah memberikan kuasa kepada penerima kuasa untuk hadir dihadapan PPAT dalam rangka mewakili kepentingan pemberi kuasa untuk membuat dan menandatangani APHT. Terikatnya para pihak dalam SKMHT, adalah absolut dan sekaligus menjadi undang-undang baginya.

⁷⁴ Munir Fuady, "Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum, Cetakan ke 1", (Jakarta: Kencana, 2013), hlm. 210-211.

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.⁷⁵

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 diatas, dapat dikatakan bahwa substansi dari SKMHT adalah pemberian kuasa, sehingga perlu 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

⁷⁵ Boedi Harsono, *“Hukum Agraria Indonesia – Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya (Edisi Revisi)”*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 44.

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.

Terkait syarat-syarat SKMHT telah diatur secara khusus dalam Pasal 15 UUHT, dimana syarat utama terkait pembuatan SKMHT disebutkan pada Pasal 15 ayat (1) UUHT, yang isinya:

“Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. tidak memuat untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
2. tidak memuat kuasa substitusi;
3. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan”.

SKMHT adalah kuasa khusus yang berbentuk surat yang dipusatkan kepada kreditur atau orang lain sebagai perwakilan bagi debitur/atas nama sertifikat yang dijadikan jaminan untuk hadir di depan Notaris/PPAT guna

menjalani proses penandatanganan Hak Tanggungan, berkaitan dengan debitur/atas nama sertifikat yang dijadikan jaminan tidak bisa datang untuk melakukan tindakan membebaskan Hak Tanggungan di depan Notaris/PPAT.

SKMHT adalah surat kuasa mutlak yang ditandai dengan tidak bisanya ditarik, dicabut dan dibatalkan bahkan tidak bisa berakhir oleh sebab apapun kecuali telah dilaksanakan atau jangka waktunya sudah habis/berakhir dan oleh sebab itu SKMHT dikatakan bersifat mutlak karena sama dengan surat kuasa mutlak yang padanya tercantum klausa bahwa yang memberi kuasa akan menghiraukan pasal 1814 jo Pasal 1813 KUHPerdara berhubungan dengan selesainya sebuah kuasa.

Pembebanan Hak Tanggungan juga bisa dilihat dari UUPA yaitu “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji bagi memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di pada merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”. Setelah pemberian Hak Tanggungan selanjutnya akan dilanjutkan dengan proses pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana yang tertulis pada UUHT, pendaftaran HT ini diatur pada Pasal 13 ayat (3) UUHT dimana proses Hak Tanggungan dilaksanakan oleh BPN dengan cara menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan dan mencatatnya pada lembar atas tanah yang menjadi objek HT dan disalin kembali pada sertifikat yang bersangkutan. Untuk bukti pendaftaran tanah

BPN akan membuat sertifikat HT seperti yang ada pada peraturan yang berlaku seperti yang diatur pada pasal 14 ayat (1) UUHT.

Pada prakteknya sebelum sertifikat hak atas tanah final APHT belum dapat diproses, meskipun kurun waktu SKMHT telah habis dan pada keadaan ini di buatkanlah SKMHT yang baru, dengan kata lain SKMHT dapat diperpanjang. setelah sertifikat selesai lalu dilanjutkan dengan APHT. Hal ini tidak sama dengan bumi yang ada pada Pasal 10 ayat (3) UUHT yaitu pemberian HT kepada tanah yang tidak terdaftar wajib beriringan dengan proses tanah tersebut didaftarkan. Maka dari itu saat Notaris/PPAT membuat APHT disaat yang bersamaan juga dilakukan dengan tanah yang bersangkutan didaftarkan haknya sehingga tidak akan menunggu sertifikat tanahnya final. Hal wajib yang harus dilakukan oleh PPAT yaitu mengirim APHT ke Kantor Pertanahan itu berdasarkan ketentuan pasal dalam UUPA dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada penerima HT. UUHT juga menyebutkan, yaitu “Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya.” berdasarkan pasal ini, oleh sebab itu tanggal yang ada pada buku tanah HT adalah tanggal diterbitkannya HT itu dan sangat bergantung pada tanggal diserahkannya secara utuh APHT itu ke BPN oleh yang berkewajiban yaitu PPAT.

Pada Pasal 1335 KUHPerdata menyebutkan perjanjian yang dilaksanakan dengan tidak adanya alasan atau dilaksanakan dengan adanya

alasan tetapi alasan itu palsu atau terlarang akan dianggap tidak memiliki kekuatan. Begitu juga pada UUHT dijelaskan bahwa kuasa untuk membebaskan HT tidak bisa ditarik kembali atau tidak bisa berakhir dengan alasan apapun juga kecuali karena kuasa tersebut sudah dilakukan atau karena sudah habis masa berlakunya seperti yang ada di ayat (3) dan ayat (4). Dan bilamana SKMHT masa aktifnya sudah habis, dan tidak dibuatkan tanda tangan SKMHT atau SKMHT itu diperpanjang, maka seolah-olah dianggap perjanjian itu tidak terjadi, dan batal demi hukum.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) memiliki kedudukan yang penting dalam perjanjian kredit sebagai pengikat jaminan hak tanggungan. SKMHT adalah instrumen hukum yang digunakan untuk memberikan kuasa kepada kreditor (penerima jaminan) untuk melakukan pendaftaran hak tanggungan atas suatu objek jaminan, seperti tanah atau bangunan.

Dalam konteks perjanjian kredit, SKMHT memiliki beberapa fungsi dan peran yang perlu dianalisis. Berikut adalah analisis mengenai kedudukan SKMHT dalam perjanjian kredit dengan teori perlindungan hukum:

1. Pengikat Jaminan

SKMHT berfungsi sebagai alat untuk mengikat jaminan dalam perjanjian kredit. Dengan adanya SKMHT, kreditor memiliki hak untuk mengeksekusi jaminan jika debitur wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian kredit. SKMHT

memberikan kepastian hukum kepada kreditor bahwa hak tanggungan atas objek jaminan telah diberikan oleh debitur.

2. Pendaftaran Hak Tanggungan

SKMHT memungkinkan kreditor untuk melakukan pendaftaran hak tanggungan ke Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran ini memberikan keberlakuan dan keabsahan hukum terhadap jaminan tersebut. Dengan demikian, SKMHT menjadi dasar hukum bagi kreditor untuk melindungi kepentingannya terhadap objek jaminan dan memperoleh prioritas dalam penyelesaian piutang jika terjadi wanprestasi.

3. Perlindungan Hukum bagi Kreditor

Teori perlindungan hukum menekankan pentingnya memberikan perlindungan hukum yang memadai kepada kreditor dalam perjanjian kredit. SKMHT berperan sebagai instrumen perlindungan hukum bagi kreditor dengan memberikan hak yang jelas dan terukur terhadap jaminan yang diberikan oleh debitur. Dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya, kreditor dapat menggunakan SKMHT sebagai dasar untuk melindungi kepentingannya dan melakukan eksekusi jaminan.

4. Kepastian Hukum

SKMHT juga memberikan kepastian hukum kepada kedua belah pihak, yaitu kreditor dan debitur. Melalui SKMHT, hak dan kewajiban masing-masing pihak terkait dengan jaminan hak

tanggung diatur secara jelas dan tegas. Hal ini mencegah terjadinya ketidakpastian atau penafsiran yang berbeda-beda terkait dengan objek jaminan dan kewajiban debitur.

Dalam kesimpulannya, SKMHT memiliki kedudukan yang penting dalam perjanjian kredit sebagai pengikat jaminan hak tanggungan. SKMHT memberikan kepastian hukum, melindungi kepentingan kreditor, memungkinkan pendaftaran hak tanggungan, dan menjadi dasar eksekusi jaminan jika terjadi wanprestasi.

Dalam konteks perlindungan hukum, SKMHT juga melibatkan prinsip keadilan dan keseimbangan antara kreditor dan debitur. Prinsip ini memastikan bahwa kreditor tidak menyalahgunakan haknya terhadap jaminan hak tanggungan dan tidak merugikan debitur secara berlebihan. Sebagai contoh, kreditor tidak dapat melakukan eksekusi jaminan tanpa alasan yang sah atau mengambil keuntungan yang tidak wajar dari objek jaminan.

Selain itu, SKMHT juga dapat memberikan perlindungan hukum bagi debitur. Dengan adanya SKMHT, debitur memiliki kejelasan mengenai kewajiban dan tanggung jawabnya terkait jaminan yang diberikan. SKMHT juga memberikan kesempatan kepada debitur untuk mempertahankan hak-haknya dan mengajukan pembelaan jika terdapat ketidaksesuaian antara perjanjian kredit dan pelaksanaannya.

Dalam hal terjadi perselisihan antara kreditor dan debitur terkait dengan SKMHT, maka prinsip keadilan dan keseimbangan akan menjadi

pertimbangan bagi pihak pengadilan atau lembaga penyelesaian sengketa untuk memutuskan perselisihan tersebut. Tujuannya adalah untuk mencapai keputusan yang adil dan seimbang bagi kedua belah pihak.

Dalam teori perlindungan hukum, penting bagi sistem hukum untuk menyediakan mekanisme yang efektif untuk menegakkan hak dan kewajiban yang terkait dengan SKMHT. Hal ini dapat mencakup pengaturan yang jelas mengenai registrasi SKMHT, prosedur penyelesaian sengketa, dan pengawasan terhadap tindakan kreditor dalam melaksanakan jaminan.

Pada akhirnya, kedudukan SKMHT dalam perjanjian kredit sebagai pengikat jaminan hak tanggungan berkaitan erat dengan prinsip perlindungan hukum. SKMHT memberikan kepastian hukum, melindungi kepentingan kreditor, dan memastikan adanya keseimbangan dan keadilan antara kreditor dan debitur. Dalam konteks perlindungan hukum, penting bagi sistem hukum untuk mengatur dan menegakkan mekanisme yang efektif guna melindungi hak-hak dan kewajiban terkait dengan SKMHT.

2. Hambatan dan Solusi Dalam Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

Pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan yang sudah di bahas di atas mulai dari pembuatan Perjanjian Kredit yang di ikuti oleh pembuatan SKMHT dan ditingkatkan dengan membuat APHT sampai dengan terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan pelaksanaannya di lapangan tentunya

pekerjaan tersebut tidak berjalan dengan lancar dan banyak mengalami kendala.

Faktor penghambat dalam pelaksanaan pembuatan SKMHT yang kemudian akan ditingkatkan menjadi APHT atas tanah berdasarkan dalam Pelaksanaan perjanjian pembiayaan/kredit ini diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Faktor Penghambat Dari Pihak Kreditur (Lembaga Keuangan/ Bank).

Pelaksanaan di lapangan banyak terjadi kendala bila pembuatan SKMHT kemudian di tingkatkan menjadi APHT yang akan di kirim untuk di daftarkan ke Badan Pertanahan banyak namun jangka waktunya untuk mengumpulkan dokumen dokumen pendukung tidak lengkap, sebab pendaftaran Hak Tanggungan ke kantor Pertanahan setempat itu tidak hanya sekedar aktanya saja yang dimasukkan melainkan juga harus melampirkan dokumen-dokumen penunjang lainnya.

2. Faktor Penghambat Dari Pihak Debitur

Berdasarkan penelitian di lapangan, ternyata biaya menjadi hambatan dari debitur pada saat peningkatan SKMHT menjadi APHT dimana proses pensertifikatan atas objek yang menjadi jaminan dari SKMHT yang belum terdaftar dan apabila di laksanakan proses konversi, pemecahan, penggabungan sertipikat, waris, jual beli, hibah, adalah sejumlah proses yang harus di lewati terlebih dahulu sebelum jaminan atas tanah di bebankan menjadi Hak Tanggungan ke badan

pertanahan setempat, Apabila seorang debitur hendak mengajukan kredit ke bank dengan jaminan barang tidak bergerak yang berupa tanah dengan jumlah yang banyak maka secara otomatis harus dipasang Hak Tanggungan dan debitur dikenakan Penerimaan Negara Bukan Pajak yang disingkat dengan PNBP yang wajib di bayarkan kepada negara

Hambatan pada pembuatan SKMHT khususnya oleh Notaris/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 administratif yaitu pada proses penggunaan SKMHT menjadi APHT yang sebagai berikut:

1. Biaya 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 Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penjelasan batas waktu Penggunaan SKMHT Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit tertentu), yaitu sampai berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan.

2. Terhadap tanah yang belum bersertifikat/terdaftar, setelah SKMHT ditandatangani maka proses yang sering menjadi hambatan adalah pensertifikatannya. Hal ini dikarenakan proses tersebut memerlukan biaya yang cukup besar. Mengenai ketentuan jangka waktu berlakunya SKMHT telah diatur dalam UUHT. Di dalam Pasal 15 UUHT telah mengatur mengenai jangka waktu SKMHT disebutkan dalam Pasal 15 ayat (3): Apabila kreditor menerima pengikatan hak atas tanah yang sudah terdaftar, maka wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Pada ketentuan Pasal 15 ayat (4): Apabila kreditor menerima pengikatan suatu hak atas tanah yang belum terdaftar maka wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Dengan ketentuan mengenai jangka waktu berlakunya SKMHT yang singkat sedangkan jangka waktu perjanjian kredit lebih lama dari ketentuan tersebut, maka akan merugikan pihak kreditor. Dalam ketentuan pemberian kredit tidak mungkin akan terjadi kredit macet sekalipun kredit baru diberikan belum tiga bulan sebelum waktu berlaku SKMHT tersebut. Kemacetan itu dapat terjadi bukan oleh karena analisis kreditor 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 debitor tidak akan memberikan SKMHT baru bila SKMHT yang lama telah habis jangka waktu berlakunya, oleh karena itikad tidak baik debitor melihat peluang untuk dapat mengelak dari tanggung jawabnya untuk membayar kembali hutangnya atau berusaha mengulur-ulur waktu. Debitor akan berusaha mencegah bank dapat membebani hak tanggungan di atas tanah yang telah diangunkan untuk kreditnya.

Dengan adanya faktor-faktor yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan SKMHT yang akan di tingkatkan menjadi APHT kebanyakan para Notaris-PPAT memberikan pemecahan yang bisa diambil atau digunakan untuk mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi di lapangan diantaranya sebagai berikut:

1. Upaya Mengatasi Faktor-faktor Penghambat dari Pihak Kreditur (Lembaga Keuangan/ Bank).

Untuk mengatasi Faktor penghambat ini bukanlah menjadi alasan untuk Notaris-PPAT adalah mengenai jangka waktu ketidak ketepatan 7 (tujuh) hari untuk mendaftarkan hak tanggungannya ke kantor Kantor Pertanahan setempat yang sudah di tentukan pelaksanaannya oleh peraturan perundangundangan. Maka dari pihak Notaris-PPAT memecahkan permasalahan tersebut dengan memberikan pengertian, pengarahan serta peringatan kepada pegawai

bank khususnya pada bagian marketing dan legal yang mengurus bagian perlengkapan dokumen dari debitur mengenai ketentuan adanya jangka waktu untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang di batasi dari kantor Pertanahan, kepada pihak bank/lembaga Keuangan supaya menyiapkan perlengkapan dokumen-dokumen pendukung yang dibutuhkan dalam lampiran lembar pendaftaran Hak Tanggungan dan mengenai SKMHT dan APHT yang harus sudah ditandatangani setiap lembar halaman oleh Pimpinan dari lembaga keuangan/bank tersebut untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan setempat.

2. Upaya Mengatasi Faktor-faktor Penghambat dari Pihak Debitur

Untuk memecahkan permasalahan dari faktor penghambat dari pihak Debitur Faktor penghambat dari debitur antara lain adalah mengenai biaya yang besar dan di bebankan kepada Debitur terkait masalah Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) yang dirasa cukup memberatkan dalam pemasangan Hak Tanggungan dimana jaminannya lebih dari satu bidang hak atas tanah. Cara mengatasi masalah yang digunakan untuk membuat biaya menjadi tidak mahal dan meringankan debitur dapat di siasati dengan memasang satu Hak Tanggungan dimana jaminan yang di masukkan dalam klausul APHT lebih dari satu jaminan dan tiap-tiap jaminan memuat jumlah biaya hak tanggungan yang berbeda namun kemudian dari keseluruhan

jaminan yang di tanggungan di akumulasikan menjadi satu jumlah nominal pemasangan Hak Tanggungan.

Dalam mengatasi hambatan lainnya yaitu mengenai jangka waktu pemasangan Hak Tanggungan yang begitu singkat dapat dilakukan dengan memperbaharui SKMHT. Sebagaimana yang dikemukakan, dalam UUHT Nomor 4 Tahun 1996 pasal 15 ayat 4 bahwa mengenai jangka waktu masa pemberlakuan dari SKMHT untuk tanah yang belum bersertifikat adalah sampai dengan terbitnya sertifikat ditambah 3 bulan wajib dibuat APHT. Pada pelaksanaannya meskipun pendaftaran hak atas tanah baik itu perolehannya melalui jual beli, waris, hibah, pembagian hak bersama Konversi dan perolehan hak lainnya sudah selesai, dan sudah lewat 3 bulan sejak diterbitkannya sertifikat hak atas tanah dari Kantor pertanahan tersebut, namun belum dibuat APHT adalah karena biaya baik yang dikeluarkan untuk pemasangan hak tanggungan tersebut mahal, sementara itu jangka waktu untuk pelunasan kredit dari Debitur sudah hampir selesai.

Maka atas dasar kesepakatan bersama antara kreditor, dengan debitor yang belum membuat APHT untuk di pasang Hak Tanggungannya tersebut cukup membuat memperbaharui penandatanganan SKMHT sebagai pengganti SKMHT sebelumnya yang sudah selesai jangka waktunya. Dari pembaharuan penandatanganan SKMHT ini dilakukan oleh kreditor untuk kepentingan bagi debitor itu sendiri sebagai pihak yang mengeluarkan dana pinjaman, dan karena dari pihak kreditor yang tidak ingin memberatkan debitor untuk menanggung biaya yang besar dalam

pemasangan APHT di kantor Pertanahan. Di samping itu dalam melakukan pembaharuan penandatanganan SKMHT karena pihak kreditor tidak mengalami hambatan pada saat pihak debitor menandatangani kembali SKMHT yang di perbaharui.

Dari hambatan-hambatan tersebut tentunya terdapat solusi yang dapat penulis uraikan sebagai berikut:

1. Penyusunan SKMHT yang jelas dan akurat

Solusi untuk mengatasi hambatan ini adalah dengan memastikan penyusunan SKMHT dilakukan dengan cermat dan jelas. Hal ini melibatkan kerja sama yang baik antara para pihak yang terlibat, seperti debitor, kreditor, dan pengacara. Penyusunan yang teliti dan akurat dapat menghindari ketidakjelasan atau ketidakkonsistenan dalam SKMHT, sehingga memperkuat kepastian hukum.

2. Peningkatan efisiensi proses pendaftaran

Untuk mengatasi hambatan administratif, perlu dilakukan upaya untuk meningkatkan efisiensi proses pendaftaran SKMHT di Kantor Pertanahan. Hal ini dapat dilakukan melalui penyederhanaan prosedur, penggunaan teknologi informasi, dan pelatihan bagi petugas yang bertanggung jawab. Peningkatan efisiensi akan mempercepat pelaksanaan pembebanan hak tanggungan dan meningkatkan kepastian hukum.

3. Klarifikasi peraturan dan komunikasi dengan pihak Kantor Pertanahan

Untuk mengatasi penolakan atau kendala dari pihak Kantor Pertanahan, diperlukan klarifikasi peraturan yang lebih jelas dan komunikasi yang baik antara pihak-pihak yang terlibat dan Kantor Pertanahan. Dalam hal terjadi penolakan pendaftaran SKMHT, dapat dilakukan klarifikasi mengenai dasar hukum yang menjadi alasan penolakan dan mencari solusi yang sesuai. Komunikasi yang baik dengan pihak Kantor Pertanahan juga penting untuk memperoleh pemahaman yang lebih baik mengenai prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi.

4. Sistem monitoring dan pengawasan yang efektif

Untuk menjaga kepastian hukum dalam pelaksanaan pembebanan hak tanggungan, diperlukan sistem monitoring dan pengawasan yang efektif. Hal ini dapat dilakukan oleh lembaga yang berwenang untuk memastikan bahwa proses pendaftaran SKMHT dilakukan secara tepat, termasuk memastikan adanya kepatuhan terhadap persyaratan hukum dan menghindari terjadinya praktik-praktik yang merugikan pihak-pihak yang terlibat.

5. Penyuluhan dan edukasi kepada pihak-pihak terkait

Penyuluhan dan edukasi mengenai prosedur dan persyaratan pembebanan hak tanggungan serta pentingnya SKMHT dapat membantu mengurangi hambatan dalam pelaksanaannya. Hal ini dapat dilakukan oleh pihak yang berkompeten, seperti lembaga hukum, asosiasi perbankan, atau pihak yang terkait dengan bidang

properti. Penyuluhan dan edukasi akan memberikan pemahaman yang lebih baik kepada para pihak terkait, sehingga mereka dapat mempersiapkan dan melaksanakan pembebanan hak tanggungan dengan lebih baik.

Dengan mengatasi hambatan-hambatan tersebut dan menerapkan solusi yang sesuai, pelaksanaan pembebanan hak tanggungan dengan SKMHT dapat dilakukan dengan lebih efektif dan efisien. Penerapan teori kepastian hukum akan memperkuat perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat dan memberikan kepastian dalam perjanjian kredit yang melibatkan hak tanggungan.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah penulis uraikan diatas maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam perjanjian kredit sebagai pengikat jaminan hak tanggungan adalah sangat penting. SKMHT berfungsi sebagai instrumen hukum yang memberikan kepastian hukum bagi kreditor dan debitur dalam perjanjian kredit. SKMHT memperkuat jaminan hak tanggungan dengan memberikan kuasa kepada kreditor untuk melakukan pendaftaran hak tanggungan atas objek jaminan. Dalam konteks perlindungan hukum, SKMHT melindungi kepentingan kreditor dan debitur serta memastikan keseimbangan dan keadilan antara keduanya. Melalui SKMHT, kreditor memperoleh kepastian bahwa hak tanggungan telah diberikan oleh debitur, sedangkan debitur memiliki kejelasan mengenai kewajiban dan tanggung jawabnya terhadap jaminan. Dengan demikian, SKMHT sebagai pengikat jaminan hak tanggungan memainkan peran vital dalam memberikan perlindungan hukum, kepastian hukum, dan menjaga keseimbangan antara kreditor dan debitur dalam perjanjian kredit.
2. Dalam pelaksanaan pembebanan hak tanggungan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, terdapat beberapa hambatan yang dapat

mengganggu kepastian hukum. Beberapa hambatan tersebut meliputi ketidakjelasan atau kekurangan dalam penyusunan SKMHT, masalah administratif dalam proses pendaftaran, penolakan atau kendala dari pihak Kantor Pertanahan. Untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut, perlu diterapkan beberapa solusi seperti penyusunan SKMHT yang jelas dan akurat, peningkatan efisiensi proses pendaftaran, klarifikasi peraturan dan komunikasi dengan pihak Kantor Pertanahan, sistem monitoring dan pengawasan yang efektif, serta penyuluhan dan edukasi kepada pihak-pihak terkait. Dengan mengatasi hambatan-hambatan tersebut dan menerapkan solusi yang tepat, pelaksanaan pembebanan hak tanggungan dengan SKMHT dapat dilakukan dengan lebih efektif, memperkuat kepastian hukum, dan memberikan perlindungan yang baik bagi semua pihak yang terlibat.

B. Saran

1. Perbuatan hukum ini telah dilakukan sesuai dengan peraturan-peraturan perundangundangan yang berlaku. Namun hendaknya para pihak khususnya kreditor agar mempertimbangkan penggunaan SKMHT dalam hal debitor meminjam kredit, karena perbedaan dari segi fungsi antara SKMHT dan APHT, perbedaan dari segi jangka waktu berlakunya maupun tentang perbedaan kedudukan kreditor pada SKMHT dan APHT. Sehingga kreditor dapat menilai apakah nilai kredit tersebut sesuai bila digunakan SKMHT atau langsung dengan APHT.

2. Hendaknya diperhatikan oleh pemerintah tentang pengaturan biaya SKMHT menjadi APHT yang dirasakan para pihak sangat memberatkan sehingga dengan adanya perubahan dikemudian hari akan mempelancar proses pemasangan SKMHT menjadi APHT serta akan mewujudkan pensertipikatan terhadap tanah-tanah yang belum terdaftar. Kemudian perlu diperhatikan oleh pemerintah tentang jangka waktu SKMHT yang dipasang khususnya terhadap tanah yang belum terdaftar , dimana dalam UUHT hanya memberikan batas waktu hingga 3 (tiga) bulan agar memberikan kelonggaran waktu terhadap proses pensertipikatan objek SKMHT yang belum terdaftar tersebut atau pihak Kantor Pertanahan mampu menyelesaikan sesuai dengan batas waktu SKMHT yang telah ditentukan UUHT.
3. Pembaharuan SKMHT memang diperlukan, namun hal itu tidak perlu terus dilakukan apabila adanya suatu peraturan yang mengatur mengenai perpanjangan SKMHT khususnya terhadap tanah yang belum terdaftar. Terhadap upaya lain berupa proyek Nasional Agraria hendaknya akan membantu para pihak dalam hal biaya dan waktu. Namun hal tersebut dapat terjadi apabila pihak Kantor Pertanahan dengan serius menjalankan prosedur yang telah ada.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adrian Sutedi. 2012. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Bambang Waluyo. 2002. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Cholid Narbuko dan Abu Achmadi. 2003. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Effendi Pesangih Dinar dan Abu. 1986. *Aneka Jabatan Sarjana Hukum*. Jakarta: CV. Rahawali.
- G.H.S. Lumban Tobing. 1983. *Peraturan Jabatan Notaris, Cet. 3*. Jakarta: Erlangga.
- H.R. Otje Salman Soemadinigrat Susanto dan Anton Freddy. 2005. *Teori Hukum (Meningat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali), Cet. Kedua*. Bandung: Refika Aditama.
- Habib Adjie. 2007. *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Cetakan Kedua*, Refika Aditama: Bandung.
- Habib Adjie. 2008. *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: Refika Aditama.
- Johannes Ibrahim. 2004. *Mengupas Tuntas Kredit Komersial dan Konsumtif dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*. Bandung: Mandar Maju.
- M, Nazir. 1986. *Metode Penelitian*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Moch. Isnaeni. 2016. *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*. Surabaya: PT. Revka Petra Media.
- Purwahid Patrik dan Kashadi. 2009. *Hukum Jaminan*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- R. Soebekti. 1996. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.

- R. Soegondo Notodisoerjo. 1993. *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Rachmadi Usman. 1999. *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Jakarta: Djambatan.
- Ronny Hanitijo Soemitro. 1994. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Salim H.S. 2008. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Soerjono Soekanto. 1990. *Penelitian Hukum Normative*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Subekti. 2001. *Pokok-pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.
- Sudikno Mertokusumo. 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Sudikno Mertokusumo. 1986. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Sutan Remy Sjahdeini. 1996. *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*. Surabaya: Airlangga University Press.
- Tan Thong Kie. 2007. *Studi Notariat Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris, Cet.1*. Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

C. Jurnal

Andriyani, Shinta. 2017. Kajian Yuridis Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Menurut UU N0 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris. *Jurnal Hukum Jatiswara*.

Badriyah, Siti Malikhatun. 2014. Problematika Pesawat Udara Sebagai Jaminan Pada Perjanjian Kredit dalam Pengembangan Industri Penerbangan. *Jurnal Masalah-Masalah Hukum*. Volume 43 No. 4, April.

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

Haryono, Agus. 2018. Profil Kemampuan Penalaran Induktif Matematika Mahasiswa Pendidikan Matematika UNIPA. *Journal of Honai Math*, 1: 2. Oktober.

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

D. Lain-Lain

Lon Fuller dalam tesishukum.com/pengertian-asas-kepastian-hukum-menurut-para-ahli/ diunduh pukul 11.32 WIB tanggal 05 Maret 2023