

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SURAT KUASA UNTUK
MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) YANG TIDAK
DILANJUTKAN PADA PEMASANGAN AKTA PEMBERIAN HAK
TANGGUNGAN (APHT)**

TESIS



Oleh :

Nama : Mega Febria Putri

NIM : 21302300077

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SURAT KUASA UNTUK
MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) YANG TIDAK
DILANJUTKAN PADA PEMASANGAN AKTA PEMBERIAN HAK
TANGGUNGAN (APHT)**

TESIS



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

2025

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SURAT KUASA UNTUK
MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) YANG TIDAK
DILANJUTKAN PADA PEMASANGAN AKTA PEMBERIAN HAK
TANGGUNGAN (APHT)**

TESIS

Oleh :

MEGA FEBRIA PUTRI

NIM : 21302300077

Program Studi : Magister Kenotariatan (M. Kn.)

Disetujui Oleh
Pembimbing
Tanggal,


Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.

NIDN : 8954100020

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA


Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SURAT KUASA UNTUK
MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) YANG TIDAK
DILANJUTKAN PADA PEMASANGAN AKTA PEMBERIAN HAK
TANGGUNGAN (APHT)**

TESIS

Oleh :

MEGA FEBRIA PUTRI

NIM : 21302300077

Program Studi : Magister Kenotariatan (M. Kn.)

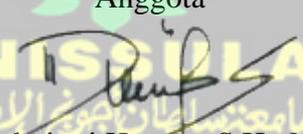
Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada tanggal 28 Februari 2025
Dan Dinyatakan LULUS

Tim Penguji
Ketua,


Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN. 0620046701

Anggota


Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.

NIDN. 8954100020

Anggota


Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H.

NIDN. 0121117801

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Mega Febria Putri

NIM : 21302300077

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan bahwa dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul
“**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SURAT KUASA UNTUK MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) YANG TIDAK DILANJUTKAN PADA PEMASANGAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)**” 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, 10 Januari 2025

Yang Menyatakan



MEGA FEBRIA PUTRI

21302300077

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Mega Febria Putri

NIM : 21302300077

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah ini berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi dengan judul :

“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SURAT KUASA UNTUK MEMBEBAKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) YANG TIDAK DILANJUTKAN PADA PEMASANGAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)”

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

Pernyataan ini dibuat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari ditemukan adanya 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, 10 Januari 2025

Yang Menyatakan



MEGA FEBRIA PUTRI

21302300077

MOTTO

“Aku membahayakan nyawa ibuku untuk lahir ke dunia,
jadi tidak mungkin aku tidak ada artinya”

“Allah tidak mengatakan hidup ini mudah,
tetapi Allah berjanji, bahwa sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan”

(QS. Al-Insyirah 5-6)

“ Allah tidak akan membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya”

(Q.S. Al-Baqarah 2: 286)

PERSEMBAHAN

Tesis ini saya persembahkan untuk

Mama dan Papa, yang tidak ada hentinya memberikan kasih sayang dengan penuh cinta.

Yang menjadi sandaran saya dari kerasnya dunia serta penyemangat selalu

Terima kasih untuk semua do'a dan dukungan mama dan papa sehingga saya bisa

berada dititik ini. Sehat selalu ya, tolong hiduplah lebih lama lagi

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum wr. wb. Puji dan syukur yang sedalam-dalamnya penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, Tuhan yang berkuasa memberi petunjuk kepada siapa saja yang dikehendaki-Nya. Atas berkat rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SURAT KUASA UNTUK MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) YANG TIDAK DILANJUTKAN PADA PEMASANGAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)”**.

Namun penulis berusaha seteliti dan secermat mungkin dalam penulisan tesis ini, penulis menyadari sebagai manusia tidak luput dari kekeliruan. Celah yang terlepas dari kontrol penulis pasti ada. Oleh karena itu penulis mohon maaf atas segala kekurangan dan kelemahan serta kekeliruan penulisan kata/kalimat dalam tesis ini. Untuk itu, di samping ungkapan rasa syukur yang tak terhingga kepada Allah SWT, penulis juga mengucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung;
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H, M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum UNISSULA yang banyak membantu kelancaran penulis dalam menyelesaikan studi;
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H, M.H, selaku Kepala Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang;

4. Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H., selaku sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang;
5. Dr. Dahniarti Hasana, S.H, M.Kn, selaku pembimbing dari penulis yang dengan penuh ketulusan, kesabaran, ikhlas dan kebijaksanaannya telah berkenan meluangkan waktu dan memberikan bimbingan, masukan-masukan serta melakukan diskusi serta arahan.
6. Para Penguji Ujian Tesis yang telah memberikan bimbingan dan petunjuk serta arahan demi sempurnanya tesis ini sebagai karya ilmiah yang dapat bermanfaat;
7. Kepada kedua orang tua dan keluarga penulis yang penulis cintai;
8. Rekan mahasiswa dan admin pada Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang dan siapa saja yang telah memberikan bantuannya, baik secara langsung maupun tidak langsung di saat penulis menyusun tesis ini hingga selesai.
9. Kepada seseorang yang tidak bisa penulis sebutkan namanya. Terimakasih untuk patah hati yang diberikan saat proses penyusunan tesis ini, pengalaman pendewasaan untuk belajar sabar dan ikhlas. Terimakasih pernah menjadi bagian menyenangkan sekaligus menyakitkan. Pada akhirnya setiap orang ada masanya dan setiap masa ada orangnya.
10. Terakhir terimakasih untuk diri sendiri, karena telah bertahan mampu berjuang sampai sejauh ini tidak menyerah dan terus berusaha.

Segala kritik dan saran dari pembaca yang sifatnya membangun akan penulis terima demi kesempurnaan tesis ini. Atas perkenan Allah SWT., akhirnya

penulis mampu menyelesaikan tesis ini. Harapan penulis, agar tesis ini dapat bermanfaat. Aamiin

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SURAT KUASA UNTUK
MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) YANG TIDAK
DILANJUTKAN PADA PEMASANGAN AKTA PEMBERIAN HAK
TANGGUNGAN (APHT)**

ABSTRAK

SKMHT dan APHT memiliki fungsi yang sangat penting terutama pada pemberian kredit dalam lembaga perbankan. Pemberian kredit serta sebagai sarana perlindungan bagi keamanan debitur untuk adanya kepastian atas pelunasan hutang debitur adalah lembaga jaminan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum bagi kreditur pemegang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) agar terhindar dari risiko hukum akibat tidak dilanjutkan pemasangan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dan bagaimana akibat hukum bagi kreditur pemegang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak dilanjutkan dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT).

Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan normatif dengan menganalisis peraturan perundang-undangan terkait, terutama Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, UUJN, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1996, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kreditur pemegang SKMHT yang tidak dilanjutkan ke APHT berada dalam posisi yang lemah karena tidak memiliki kekuatan eksekutorial dan hanya dianggap sebagai kreditur konkuren sesuai dengan Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdata. Apabila kreditur tidak dapat melakukan parate executie, maka harus menempuh jalur hukum melalui gugatan perdata di pengadilan jika debitur wanprestasi. Kondisi ini mengakibatkan risiko tinggi bagi kreditur, terutama dalam hal pelunasan piutang. Pentingnya pembuatan APHT dengan segera setelah SKMHT dibuat untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan yang memadai bagi kreditur. Agar terhindar dari risiko akibat tidak dilanjutkan pemasangan APHT, perlu lebih meningkatkan koordinasi antara

bank, notaris, dan lembaga pertanahan untuk memastikan proses pembuatan APHT berjalan lancar dan tepat waktu.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Hak Tanggungan, Kreditur

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SURAT KUASA UNTUK
MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) YANG TIDAK
DILANJUTKAN PADA PEMASANGAN AKTA PEMBERIAN HAK
TANGGUNGAN (APHT)**

ABSTRACT

SKMHT and APHT have very important functions, especially in providing credit in banking institutions. Providing credit and as a means of protection for debtor security for certainty of debtor debt repayment is a guarantee institution. This study aims to analyze legal protection for creditors holding a Power of Attorney to Charge Mortgage Rights (SKMHT) to avoid legal risks due to not continuing the installation of a Deed of Mortgage Rights (APHT) and what are the legal consequences for creditors holding a Power of Attorney to Charge Mortgage Rights (SKMHT) which is not continued with a Deed of Mortgage Rights (APHT).

The research method used is a normative approach by analyzing related laws and regulations, especially the Civil Code (KUHPerdata), Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights, UUJN, Regulation of the Minister of State for Agrarian Affairs/Head of BPN Number 3 of 1996, and Government Regulation Number 24 of 1997.

The results of the study indicate that creditors holding SKMHT that are not continued to APHT are in a weak position because they do not have executorial power and are only considered concurrent creditors in accordance with Articles 1131 and 1132 of the Civil Code. If the creditor cannot carry out parate executie, then they must take legal action through a civil lawsuit in court if the debtor is in default. This condition results in high risks for creditors, especially in terms of receivables settlement. The importance of making APHT immediately after SKMHT is made to provide legal certainty and adequate protection for creditors. In order to avoid the risk of not continuing the installation of APHT, it is necessary to improve coordination between banks, notaries, and land institutions to ensure the APHT creation process runs smoothly and on time.

Keywords : *Legal Protection, Mortgage Rights, Creditors*



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PUBLIKASI.....	vi
HALAMAN MOTTO.....	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Kerangka Konseptual.....	9
F. Kerangka Teori.....	10
G. Metode Penelitian.....	14
H. Sistematika Penulisan.....	19

BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	20
A. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum.....	21
1. Pengertian Perlindungan Hukum.....	21
2. Jenis Perlindungan Hukum.....	23
B. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan.....	25
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	25
2. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan.....	26
2.) Objek Hak Tanggungan.....	27
C. Tinjauan Umum tentang SKMHT.....	32
D. Tinjauan Umum tentang APHT.....	39
E. Tinjauan tentang Perlindungan Hukum menurut Hukum Islam....	41
BAB III PEMBAHASAN.....	46
A. Perlindungan hukum bagi pemegang SKMHT agar terhindar dari risiko hukum akibat tidak dilanjutkan pemasangan APHT.....	46
B. Akibat hukum bagi pemegang SKMHT yang tidak dilanjutkan pemasangan APHT.....	72
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	77
B. Saran.....	79
DAFTAR PUSTAKA.....	108

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan ekonomi di Indonesia, baik di sektor usaha industri, pertanian, perdagangan maupun jasa membutuhkan dukungan modal usaha yang signifikan. Lembaga yang dapat membantu bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat berupa bantuan dana sebagai modal usaha yakni lembaga perbankan.

Lembaga perbankan sangat diminati oleh masyarakat karena dapat membantu menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kembali dalam bentuk kredit dana atau bentuk-bentuk lainnya untuk meningkatkan taraf hidup rakyat banyak sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Selain itu lembaga perbankan juga berfungsi untuk kegiatan usaha yakni menyalurkan dana kredit kepada pihak yang membutuhkan dengan proses pencairan kredit yang tidak memerlukan waktu lama. Dalam Pasal 1 Ayat (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan bahwa kredit adalah 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. Namun pemberian kredit juga terdapat resiko, yaitu jika debitur atau

pihak yang meminjam tidak dapat melunasi kredit sesuai jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian. Untuk mengantisipasi resiko tersebut maka kreditur akan meminta jaminan terhadap pelunasan kredit oleh debitur dengan adanya suatu benda jaminan.

Dalam lembaga perbankan, fungsi SKMHT dan APHT sangatlah penting terutama pada pemberian kredit. Pemberian kredit serta sebagai sarana perlindungan bagi keamanan debitur untuk adanya kepastian atas pelunasan hutang debitur adalah lembaga jaminan. Salah satu lembaga jaminan yang dipergunakan oleh pihak bank dalam pemberian kredit adalah Hak Tanggungan.

Hak tanggungan merupakan jaminan atas tanah yang diberikan oleh pemilik tanah kepada pemberi kredit atau pembiayaansebagai jaminan pelunasan utang. Hak ini akan dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) berikut atau tidak benda yang lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap Kreditor-Kreditor yang lain. Adapun unsur-unsur Hak Tanggungan berdasarkan UUHT No. 4 Tahun 1996 yaitu :

1. Hak, yaitu hak jaminan
2. Yang dibebankan atas tanah, sebagai yang dimaksud oleh undang-undang No. 5 Tahun 1960, Berikut atau tidak berikut dengan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu

3. Untuk pelunasan hutang tertentu
4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur yang lain.

Kemudian jika ditinjau dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Selanjutnya disebut sebagai “UUHT”). Maka dengan adanya Hak Tanggungan ini akan memberikan suatu kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan hukum¹. UUHT lahir pada Tahun 1996 yang berangkat dari instruksi imperative Pasal 51 UUPA yang tidak jauh beda dengan proses penerbitan akta hipotik, pada sertipikat hak tanggungan juga dikenal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Selanjutnya disebut sebagai “SKMHT”).

SKMHT adalah Surat Kuasa yang diberikan oleh pemilik hak atas tanah atau bangunan kepada bank atau lembaga keuangan sebagai jaminan untuk memberikan Hak Tanggungan.

Pejabat yang berwenang membuat SKMHT adalah Notaris atau PPAT. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN) menjelaskan bahwa: “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.” Notaris berperan sebagai pejabat yang diberi sebagian

¹ Boedi Harsono dan R. Subekti, 1989, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 402.

kewenangan oleh Negara untuk melayani masyarakat dalam bidang perdata khususnya pembuatan akta autentik.

Selanjutnya Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu: “Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta oautentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

PPAT merupakan jabatan yang dibentuk berdasarkan ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, karena dalam PP tersebut diperintahkan bahwa semua perbuatan hukum yang bermaksud memindahkan hak atas tanah atau membebani ha katas tanah sebagai jaminan hutang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri.² Ketentuan tersebut diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 yang menyatakan dengan tegas bahwa akta-akta pertanahan merupakan wewenang dari PPAT.

Pada umumnya, PPAT merangkap sebagai jabatan sebagai Notaris. Rangkap jabatan tersebut dimungkinkan oleh ketentuan Pasal 7 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menjelaskan “PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris, Konsultan, atau Penasehat Hukum” Rangkap jabatan tersebut dimungkinkan karena keduanya berkedudukan sama sebagai pejabat

² Samsaimun, 2018, *Peraturan Jabatan PPAT Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, hal. 3.

umum, walaupun Notaris merupakan pejabat umum dengan kewenangan yang lebih umum dan luas dibandingkan PPAT.

Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa pemberian hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan dengan cara hadir dihadapan PPAT. Apabila karena suatu sebab pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan SKMHT yang berbentuk akta otentik dengan memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang penetapan Batas Waktu penggunaan SKMHT untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu dan berdasarkan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Sesuai Pasal 15 ayat (3) UUHT yang menegaskan mengenai jangka waktu penetapan SKMHT yaitu bahwa terhadap tanah-tanah yang sudah terdaftar, SKMHT wajib segera diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Selanjutnya disebut dengan APHT) dalam jangka waktu satu bulan sesudah diberikan. Terhadap tanah-tanah yang belum terdaftar, kewajiban tersebut harus dipenuhi dalam waktu tiga bulan. Apabila persyaratan tentang jangka waktu tersebut tidak dipenuhi maka SKMHT menjadi batal demi hukum (*nool and voidg*). Batal demi hukum dalam SKMHT terjadi apabila batas waktu SKMHT untuk menjadi APHT yaitu satu bulan untuk tanah yang sudah terdaftar, dan tiga bulan untuk tanah yang belum terdaftar atau sudah bersertifikat tetapi belum didaftar atas nama

pemberi hak tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru tidak terpenuhi atau dilanggar.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan dokumen yang memuat pengesahan pemasangan hak tanggungan tersebut oleh notaris. Pemasangan APHT merupakan langkah penting dalam proses penjaminan.

Pemegang SKMHT yang tidak melanjutkan proses dengan pembuatan APHT berpotensi menghadapi risiko hukum, termasuk kehilangan perlindungan hukum terhadap hak tanggungan yang seharusnya diberikan oleh APHT. Hal ini dapat membuka peluang bagi pihak lain untuk menggugat atau menyalahgunakan hak atas tanah/bangunan yang bersangkutan.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka Penulis akan mengadakan penelitian yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SURAT KUASA UNTUK MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) YANG TIDAK DILANJUTKAN PADA PEMASANGAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT)”**.

B. Rumusan Masalah

Permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) agar terhindar dari risiko hukum akibat tidak dilanjutkan pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)?

2. Bagaimana akibat hukum bagi pemegang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak dilanjutkan pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan dengan uraian rumusan masalah diatas, maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pemegang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) agar terhindar dari risiko hukum akibat tidak dilanjutkan pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum bagi pemegang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak dilanjutkan pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan berguna secara teoritis dan praktis, yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini bisa menjadi acuan dan diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan pengetahuan ilmu hukum, khususnya hukum perdata terutama yang berkaitan dengan hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam pengikatan kredit

2. Manfaat praktis

- a. Untuk dapat memberikan informasi kepada masyarakat terutama berkaitan dengan hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)
- b. Untuk memberikan masukan kepada pemerintah dan kontribusi bagi pengembangan hukum khususnya hukum perdata berkaitan dengan hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak dilanjutkan ke Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)
- c. Untuk dapat dimanfaatkan bagi mahasiswa maupun pihak-pihak yang membutuhkan pokok bahasan yang dikaji dengan disertai pertanggungjawaban secara ilmiah sebagai acuan dalam melaksanakan penelitian yang serupa.
- d. Untuk penulis penelitian ini merupakan prasyarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, Disamping itu hasil penelitian ini dapat menambah wawasan atau ilmu pengetahuan dan menerapkan teori-teori yang diperoleh di perkuliahan menerapkan praktek di lapangan hal hukum perbankan, hukum jaminan dan hukum pertanahan berkaitan dengan profesi penulis di masa mendatang sebagai notaris.

E. Kerangka Konseptual

Berikut ini adalah kerangka konseptual yang akan penulis gambarkan dalam penelitian ini :

1. Perlindungan Hukum

C.S.T Kansil menyatakan bahwa perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman; baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.

Menurut Soerjono Soekanto, perlindungan hukum pada dasarnya merupakan perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum.

Satjipto Rahardjo mengartikan perlindungan hukum adalah perlindungan terhadap kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Adapun yang dimaksud dengan kekuasaan adalah hak, yaitu kekuasaan yang hanya diberikan oleh hukum kepada seseorang.³

2. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Selanjutnya disebut sebagai “SKMHT”) adalah surat yang berisi pemberian kuasa yang dibuatkan atau diberikan oleh pemilik hak atas tanah atau bangunan kepada bank atau lembaga keuangan sebagai jaminan untuk memberikan Hak Tanggungan. Dalam hal ini debitur sebagai pihak pemberi kuasa

³ Satjipto Rahardjo, 2006, *Ilmu Hukum : Cetakan Keenam*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 53.

kepada kreditur selaku pihak penerima kuasa guna mewakili pemberi kuasa melakukan pemberian hak tanggungan kepada kreditur atas modal usaha pemberi kuasa.

3. Pemasangan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), arti kata pemasangan adalah proses, cara, perbuatan memasang.

4. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Akta Pemberian Hak Tanggungan (Selanjutnya disebut dengan “APHT”) mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitur kepada Kreditur sehubungan dengan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur yang bersangkutan (Kreditur preferen) daripada Kreditur-Kreditur lain (Kreditur konkuren).

APHT merupakan akta otentik yang dibuat oleh PPAT berdasarkan keterangan para pihak (kreditur dan debitur). APHT mengatur syarat dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitur kepada kreditur yang berkaitan dengan hak atas tanah sertifikat yang dijadikan jaminan utang dengan Hak Tanggungan.⁴

F. Kerangka Teori

1. Teori Perlindungan Hukum

⁴ Muhammad Iqbal al Hakiem, Sri Endah Wahyuningsih, Dahniarti Hasana, 2021, “*The Implementation of Partial Roya after Regulation of Minister of Agrarian & Spatial Planning*”, Sultan Agung Notary Law Review, Vol 3 No 4 Desember 2021, ISSN 2686-4428, hal.1440.

Perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia menikmati martabatnya sebagai manusia.⁵

Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan. Piliphus M Hadjon menyatakan bahwa di dalam perlindungan terdapat dua teori perlindungan hukum yaitu perlindungan hukum represif dan perlindungan hukum preventif. Perlindungan hukum represif yaitu perlindungan hukum yang dilakukan dengan cara menerapkan sanksi terhadap pelaku agar dapat menegakkan hukum sebenarnya yang biasanya dilakukan di pengadilan. Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan hukum yang bertujuan untuk mencegah terjadinya suatu sengketa.

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum secara normatif ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari

⁵ Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 3.

ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.

Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Kepastian hukum yang harus diperhatikan bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif. Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Kepastian hukum dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi. Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum tersebut dijalankan dengan cara yang baik serta menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.⁶ Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.

⁶ Sudikno Mertokusumo, 2007, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Edisi ke-2 Cetakan ke-5, Liberty, Yogyakarta, hal. 27

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan itu memiliki aspek yuridis menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Gustav Radbruch, seorang filsuf hukum Jerman mengajarkan adanya tiga ide dasar hukum yang oleh sebagian besar pakar teori hukum dan filsafat hukum juga diidentikan sebagai tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.⁷ Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.⁸ Selain itu, Gustav Radbruch menyatakan 4 (empat) hal yang mendasar terkait dengan makna kepastian hukum, yaitu:⁹

1. Hukum itu positif, yaitu yang mengatur itu perundang-undangan
2. Hukum itu berdasarkan fakta yaitu didasarkan pada kenyataan

⁷ Achmad Ali, 2007, *"Menguak Teori Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)"*, Kencana, Jakarta, Volume I, hal. 288.

⁸ Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, hal. 95.

⁹ Susanto, Nur Agus, 2008, *Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus Suatu Kajian Putusan Peninjauan Kembali*, Jurnal Yudisial Mahkamah Agung, Jakarta, hal. 24.

3. Hukum harus diperjelas agar mudah dilaksanakan dan untuk menghindari hal yang keliru dalam pemaknaan
4. Hukum positif tidak boleh mudah diubah

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perubahan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan perintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antar putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan.¹⁰

G. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses, prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.

Penelitian merupakan usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha yang mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah. Penelitian merupakan proses penemuan

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada, Jakarta, hal. 158.

kebenaran yang dijabarkan dalam bentuk kegiatan yang sistematis dan berencana dengan dilandasi oleh metode ilmiah penelitian. Penelitian hukum dapat dibedakan menjadi penelitian normatif dan penelitian sosiologis, penelitian normative dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan disebut juga penelitian hukum kepustakaan, sedangkan penelitian hukum sosiologis atau empiris terutama meneliti data primer.

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang berfokus meneliti dan mengadakan sistematisasi terhadap bahan hukum tertulis, prinsip-prinsip hukum, doktrin hukum, serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹¹ Menurut Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad menyatakan bahwa penelitian hukum normative adalah penelitian yang memaparkan hukum sebagai bangunan sistem norma sebagaimana dimaksud mengenai kaidah dari Peraturan Perundang-Undangan, asas-asas, Putusan Pengadilan, norma serta doktrin.¹² Penelitian ini digunakan untuk mendeskripsikan sehubungan dengan diberlakukannya Undang-Undang.

2. Metode Pendekatan

¹¹ Sri Mamudji, 2005, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, hal. 68.

¹² Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-3, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 34.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan kuantitatif yaitu pendekatan yang menggunakan Peraturan Perundang-Undangan sebagai dasar melakukan analisis. Pendekatan Perundang-Undangan ini dilakukan dengan mengkaji seluruh Peraturan Perundang-Undangan yang relevan dengan isu hukum yang sedang diteliti. Dengan pendekatan ini, diharapkan dapat secara mendalam mengupas tuntas mengenai perlindungan hukum terhadap pemegang SMKHT yang tidak dilanjutkan ke APHT terkait dengan dibelakukannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang diperoleh dalam penelitian ini bersumber dari data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan¹³ yaitu dengan mempelajari bahan-bahan hukum, maupun kepustakaan seperti literatur atau buku-buku, peraturan perundang-undangan serta sumber bacaan lain yang berkaitan dengan masalah dalam penelitian ini. Data Sekunder yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang terkait pada pembahasan dalam penelitian ini, meliputi :
 - a. KUH Perdata

¹³ Soejono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta hal. 10.

- b. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
 - c. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
 - d. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
 - e. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, yaitu:
- a. Buku-buku literatur hukum.
 - b. Jurnal
 - c. artikel dan tulisan-tulisan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
 - d. Pendapat para ahli yang relevan¹⁴
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk-petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier terdiri dari:
- a. Kamus Hukum Indonesia.
 - b. Kamus Besar Bahasa Indonesia

¹⁴ *Ibid*

- c. Bahan pustaka lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini
- d. Ensiklopedi yang berfungsi untuk menjelaskan pengertian dari istilah-istilah yang belum dimengerti dalam penelitian ini.¹⁵

4. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini ialah dengan metode pengumpulan data sekunder yaitu pengumpulan datanya melalui studi pustaka. Studi kepustakaan bertujuan untuk mengkaji, meneliti, dan menelusuri data-data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat bahan sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum tersier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.¹⁶ Studi kepustakaan ini dilakukan untuk memperkuat landasan teori yang dapat mendukung penelitian yang disarikan dari berbagai literature atau buku-buku, artikel ilmiah maupun berbagai hasil penelitian yang berkaitan dengan permasalahan yang ada dalam penelitian ini. Studi kepustakaan dilakukan dengan mempelajari buku-buku, karangan ilmiah, serta data-

¹⁵ *Ibid*

¹⁶ Soejono Soekanto dan Sri Manidji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 38.

data berupa peraturan atau undang-undang yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini.¹⁷

5. Metode Analisis Data

Setelah semua data yang berkaitan dengan penelitian ini dikumpulkan, kemudian dilakukan abstraksi dan rekonstruksi terhadap data yang diperoleh tersebut. Selanjutnya disusun secara sistematis sehingga akan diperoleh gambaran yang komprehensif mengenai penyelesaian permasalahan yang akan dibahas. Pengolahan terhadap data tersebut diatas dilakukan melalui editing dan menyusun data-data tersebut sesuai perumusan permasalahan penelitian.

Penulis dalam menganalisis data penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif, dengan harapan bahwa peneliti dalam menganalisis berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukannya dan analisis data yang dipergunakan adalah pendekatan normatif kualitatif terhadap data sekunder.

H. Sistematika Penulisan

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

BAB I PENDAHULUAN

¹⁷ Yulianto Achmad dan Mukti Fajar ND, 2013, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Belajar, Yogyakarta, hal. 160.

Dalam bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, sistematika penulisan serta jadwal penelitian

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Menjelaskan tentang Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan, Tinjauan Umum tentang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Tinjauan Umum tentang SKMHT.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini membahas mengenai hasil penelitian yaitu perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pemegang SKMHT agar terhindar dari risiko hukum akibat ketidaklanjutan pemasangan APHT dan akibat bagi pemegang SKMHT yang tidak dilanjutkan pemasangan APHT

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 tentang Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Hukum merupakan sekumpulan aturan dan pedoman yang mengatur perilaku individu dalam kehidupan sehari-hari. Pelanggaran terhadap pedoman ini dapat mengakibatkan sanksi pidana. Undang-undang yang ada bersifat normatif dan universal, karena berlaku bagi setiap orang dan menetapkan batasan mengenai apa yang diperbolehkan dan dilarang.¹⁸

Perlindungan hukum dalam arti sempit adalah sesuatu yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik yang bersifat preventif maupun represif, serta dalam bentuk yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain, perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu ketenteraman bagi segala kepentingan manusia yang ada di dalam masyarakat sehingga tercipta keselarasan dan keseimbangan hidup masyarakat. Sedangkan perlindungan hukum dalam arti luas adalah tidak hanya diberikan kepada seluruh makhluk hidup maupun segala ciptaan Tuhan dan dimanfaatkan bersama-sama dalam rangka kehidupan yang adil dan damai.

Perlindungan hukum merupakan bentuk perlindungan yang lebih spesifik, yaitu perlindungan yang diberikan oleh hukum. Perlindungan ini berkaitan dengan hak dan kewajiban yang dimiliki oleh individu sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia dan

¹⁸ Mahrus Ali, 2011, *Dasar-Dasar Hukum Pidana*, PT Sinar Grafika, Jakarta Timur, hal 148.

lingkungannya. Sebagai subyek hukum, manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan tindakan hukum.¹⁹

Menurut pendapat Muchin terkait perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.²⁰

Menurut Philip Alston, perlindungan hukum memiliki undang-undang yang baik saja tidak cukup, namun juga penting untuk memastikan bahwa hukum tersebut diterapkan dengan konsisten dan adil.²¹ Sementara itu, Anthony Lester berpendapat bahwa advokasi publik, kampanye, dan mobilisasi masyarakat merupakan elemen penting dalam memperjuangkan hak-hak individu dan memastikan kepatuhan terhadap hukum.²²

Dalam realitas yang ada, setiap individu dapat dilindungi hak dan kewajibannya oleh hukum. Dengan perlindungan hukum yang kuat, tujuan umum hukum seperti ketertiban, keamanan, ketentraman, kesejahteraan, kedamaian, kebenaran, dan keadilan akan tercapai. Aturan hukum, baik berupa undang-undang maupun hukum tidak tertulis, berisi ketentuan-ketentuan umum yang menjadi pedoman bagi individu dalam

¹⁹ C.S.T. Kansil, 1980, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 102.

²⁰ *Ibid*, hal. 4

²¹ Alston, Philip, 1999, *"The Effective Enforcement of Economic, Social and Cultural Rights"*, Oxford University Press.

²² Lester, Anthony, 2009, *"Human Rights Law and Practice"*, Oxford University Press.

bertingkah laku di masyarakat, baik dalam hubungan antarindividu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan tersebut menjadi batasan bagi masyarakat dalam memperlakukan atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan semacam ini dan pelaksanaannya menciptakan kepastian hukum.²³

2. Jenis Perlindungan Hukum

Muchis menyatakan bahwa perlindungan hukum adalah upaya melindungi subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan disertai dengan sanksi untuk pelaksanaannya. Perlindungan hukum dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu:

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan ini diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran. Peraturan perundang-undangan berfungsi sebagai pedoman dan batasan dalam menjalankan kewajiban agar pelanggaran dapat dihindari.

b. Perlindungan Hukum Represif

²³ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hal. 157-158.

Perlindungan ini adalah bentuk perlindungan yang melibatkan pemberian sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan ketika telah terjadi sengketa atau pelanggaran.²⁴

Menurut Philipus Hardjo, sarana perlindungan hukum bagi rakyat ada 2 (dua) yaitu:

- a. Perlindungan hukum preventif artinya rakyat diberi kesempatan mengajukan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa.
- b. Perlindungan hukum refrensif yang bertujuan menyelesaikan sengketa.

Perlindungan hukum adalah suatu jaminan yang diberikan oleh Negara kepada semua pihak untuk dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya dalam kapasitasnya sebagai subyek hukum.²⁵

²⁴ *Ibid*, hal. 20

²⁵ Anonim, "Perlindungan Hukum", melalui www.statushukum.com, diakses tanggal 1 September 2024 pkl. 18.20

B. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia kata "tanggungan" diartikan sebagai beban yang menjadi tanggung jawab. Bentuk beban dapat berupa jaminan dan pinjaman yang diterima.²⁶

Menurut Boedi Harsono Hak Tanggungan adalah “Hak penguasaan atas tanah, berisi kewenangan bagi Kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.”²⁷

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 menyatakan bahwa :

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

²⁶ Veithzal Rivai, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 666.

²⁷ Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 8.

Dengan disimpulkan bahwa pengertian dari Hak Tanggungan secara ringkas yaitu penguasaan hak jaminan atas tanah yang berisi kewenangan serta kedudukan utama bagi Kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah tersebut. Tanah yang telah dijaminkan debitur berhak dijual oleh Kreditur Pemegang Hak Tanggungan jika debitur cidera janji melalui pelelangan umum sesuai dengan peraturan berundang-undangan yang berlaku dan hasil penjualan tersebut digunakan untuk pelunasan hutang baik sebagian maupun seluruhnya.²⁸

2. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan

a. Subyek Hak Tanggungan

Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur tentang Subyek Hak Tanggungan terdapat dalam Pasal 8 dan Pasal 9 yang menyatakan bahwa yang dapat menjadi subyek hukum dalam Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan.

1) Pemberi Hak Tanggungan

Dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan bersangkutan.

²⁸ *Ibid*, hal. 158

Dari bunyi Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan diatas dijelaskan bahwa setiap orang maupun badan selama mereka mempunyai “kewenangan terhadap hukum” pada hak atas tanah yang akan dijadikan sebagai jaminan dengan dibebani hak tanggungan, maka dapat menjadi pemberi hak tanggungan.

2) Pemegang Hak Tanggungan

Dalam Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

b. Objek Hak Tanggungan

Objek Hak Tanggungan telah diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan yaitu:

- 1) a.) Hak Milik
- b.) Hak Guna Usaha
- c.) Hak Guna Bangunan

2) Hak Pakai atas tanah Negara

Menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, seperti Hak Pakai atas nama Pemerintah, Hak Pakai atas nama Badan Keagamaan dan Sosial, dan Hak Pakai atas nama Perwakilan Negara Asing, yang

berlakunya tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu.

3) Hak Pakai atas tanah Hak Milik

Pembebanan Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah.

4) Selain hak atas tanah tersebut diatas, terdapat pula yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan pada Hak atas tanah meliputi bangunan (yang berada di atas maupun di bawah permukaan tanah misalnya basement), tanaman, dan hasil karya yang telah ada (misalnya candi, patung, gapura, relief) yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Pembebanan milik pemegang hak atas tanah tersebut harus dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan. Hal itu sesuai Pasal 4 Ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan

Suatu objek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang dan peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Terdapat 2 unsur mutlak dari Hak atas tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan, yaitu:

1. Hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum yang terdapat pada Kantor pertanahan;
2. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Berdasarkan Pasal 114 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 menyatakan bahwa:

Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari :

- a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- c. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- d. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
- e. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;

f. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan

untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;

g. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

c. Hapusnya Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 18 UUHT, terdapat sebab hapusnya Hak Tanggungan yaitu sebagai berikut :

- 1) Hapusnya piutang yang dijamin, sebagai konsekuensi sifat *Accessoir* Hak Tanggungan;
- 2) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh Kreditur pemegang Hak Tanggungan, yang dinyatakan dengan akta, yang diberikan kepada pemberi Hak Tanggungan;
- 3) Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pembeli objek Hak Tanggungan, jika hasil penjualan objek Hak Tanggungan tidak cukup untuk melunasi semua utang debitor. Jika tidak diadakan pembersihan, Hak Tanggungan yang bersangkutan akan tetap membebani objek yang dibeli, pembersihan Hak Tanggungan tersebut diatur lebih lanjut dalam Pasal 19 UUHT;

Hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Piutang Kreditur masih tetap ada, tetapi bukan lagi piutang yang dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa Kreditur.²⁹

d. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi Hak Tanggungan sesuai Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menjelaskan bahwa Apabila debitor cedera janji, maka:

- 1) hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 ;
- 2) titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).

Ada dua macam cara eksekusi objek Hak Tanggungan, yaitu: (1) melalui pelelangan umum, dan (2) eksekusi di bawah tangan. Pada dasarnya, setiap eksekusi harus dilakukan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek Hak Tanggungan. Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang

²⁹ *Ibid*, Hlm. 450

tersebut, yang setinggi- tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Eksekusi di bawah tangan adalah penjualan barang objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang Hak Tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.

C. Tinjauan Umum tentang SKMHT

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan adalah akta pemberian kuasa khusus untuk membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan.³⁰ Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan merupakan surat kuasa yang diberikan pemberi jaminan kepada pihak lain (kepada pihak bank) untuk membebankan hak tanggungan.³¹

Dasar Hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yaitu sebagai berikut :

1. Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
2. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu

³⁰ Mustofa, 2010, *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Karya Media, Yogyakarta, hal. 247.

³¹ Muljadi Kartini dan Gunawan Widjaja, 2016, *Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal.14.

Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.

3. Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.

Pemberiaan kuasa wajib dilakukan dihadapan seorang Notaris atau PPAT, dengan suatu akta autentik yang disebut Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. SKMHT adalah surat kuasa khusus dari pemberi Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kreditur apabila tidak bisa hadir saat penandatanganan APHT dihadapan Notaris/PPAT untuk membebankan hak tanggungan atas objek tanggungan.

SKMHT diatur sesuai Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menentukan bahwa pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan wajib dibuatkan dengan akta Notaris atau akta PPAT berupa pengisian data-data ke dalam blangko SKMHT yang telah ditetapkan dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 mengatur tentang Bentuk

SKMHT, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksud dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atau yang sering disebut SKMHT adalah surat kuasa yang benar-benar khusus, hanya terbatas untuk memberikan atau membebaskan Hak Tanggungan semata-mata.

Dalam prakteknya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat sebelum adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Selanjutnya Undang-Undang Hak Tanggungan, menghendaki pembuatan SKMHT wajib diikuti dengan pembuatan pemberian Hak Tanggungan.³²

Terdapat 2 alasan penggunaan SKMHT, yaitu:³³

- 1) Alasan subjektif, antara lain:
 - a.) Pemberiaan Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan Notaris atau PPAT untuk membuat akta Hak Tanggungan;
 - b) Prosedur pembebanan Hak Tanggungan panjang / lama;
 - c) Biaya penggunaan Hak Tanggungan cukup tinggi;
 - d) Kredit yang diberikan jangka pendek;
 - e) Kredit yang diberikan tidak besar / kecil;
 - f) Debitor sangat dipercaya / bonafid.

³² Gatot Supramono, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit : Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, hal 215.

³³ Salim HS, *Op.Cit*, hal. 119.

2) Alasan objektif, antara lain :

- a) Sertifikat belum diterbitkan;
- b) Balik nama atas tanah pemberian Hak Tanggungan belum dilakukan;
- c) Pemecahan / penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi Hak Tanggungan;
- d) Roya / pencoretan belum dilakukan

Dalam Pasal 38 ayat (1) UUJN tentang bentuk dan sifat akta, bentuk berbagai akta Notaris atau akta PPAT secara substansi surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) dapat dibagi 5 (lima) bagian, yaitu:

1. Setiap Akta terdiri atas:
 - a. awal Akta atau kepala Akta;
 - b. badan Akta; dan
 - c. akhir atau penutup Akta.
2. Awal Akta atau kepala Akta memuat:
 - a. judul Akta;
 - b. nomor Akta;
 - c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
 - d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
3. Badan Akta memuat:
 - a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;

- b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - c. isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan;
 - d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
4. Akhir atau penutup Akta memuat:
- a. uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);
 - b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
 - c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan
 - d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.
5. Akta Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.

Sedangkan bentuk (format) dan isi SKMHT telah ditentukan dengan blanko akta SKMHT yang diseragamkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga pada prakteknya Notaris / PPAT hanya mengisi tempat-tempat yang kosong yang disesuaikan dengan data yang ada sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996.³⁴ Formulirnya disediakan oleh BPN Melalui Kantor Pos sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Terdapat dua SKMHT yang dibuat oleh Notaris atau PPAT yang bersangkutan. Semua dibuat asli dan ditandatangani oleh pemberi kuasa, penerima kuasa, 2 orang saksi dan Notaris atau PPAT yang membuatnya. Sember disimpan oleh Notaris untuk warkah dan yang satu lainnya diberikan kepada penerima kuasa untuk keperluan pemberian Hak Tanggungan dan penggunaan APHT.

Dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan harus memenuhi persyaratan SKMHT sebagai berikut:

a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perubahan hukum lainnya dari pada membebaskan hak tanggungan. Diperbolehkan pemberi kuasa membebaskan janji-janji yang dimaksudkan dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor Tahun 1996.

b. tidak memuat kuasa substitusi.

³⁴ Habib Ajie, 1999, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*, Mandar Maju, Bandung, hal.11.

Substitusi adalah pengganti penerima kuasa melalui peralihan, sampai ada penerima kuasa baru.

c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang, nama serta identitas Kreditur, dan nama serta identitas debitor, apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Apabila persyaratan tersebut tidak dipenuhi, maka SKMHT yang bersangkutan menjadi batal demi hukum.

SKMHT mempunyai jangka waktu keberlakuan, mengenai batas waktu penggunaan SKMHT diatur dalam Pasal 15 UU Nomor 4 Tahun 1996 pada ayat (3) Apabila yang dijadikan obyek Hak Tanggungan atas tanah yang sudah terdaftar dan wajib diikuti dengan penggunaan APHT yang bersangkutan, jangka waktu penggunaannya selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Sedangkan pada ayat (4) menyatakan apabila yang dijadikan obyek Hak Tanggungan atas tanah yang belum terdaftar, jangka waktu penggunaannya selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan. Batas waktu tiga bulan juga berlaku apabila hak atas tanah yang bersangkutan sudah bersertifikat, tetapi belum tercatat atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang haknya yang baru. Setelah jangka waktu keberlakuan penggunaan tersebut terlampaui dan tidak diikuti dengan pembuatan APHT, maka SKMHT tersebut batal demi hukum.

D. Tinjauan Umum tentang APHT

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditur sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. APHT adalah perjanjian *assesoir*/tambahan terhadap perjanjian pokok. Perjanjian APHT merupakan perjanjian antara pemberi hak tanggungan dengan penerima hak tanggungan yang dalam hal ini adalah kreditur dalam perjanjian kredit.

Akta Pemberian Hak Tanggungan ("APHT") mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitor kepada Kreditur sehubungan dengan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur yang bersangkutan (Kreditur preferen) daripada Kreditur-Kreditur lain (Kreditur konkuren) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Jadi, Pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai jaminan pelunasan hutang debitor kepada Kreditur sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan.

Pembebanan Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam UUHT, yaitu:

1. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

2. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas yang meliputi: nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili para pihak, pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijaminakan pelunasannya dengan Hak Tanggungan, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

3. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi persyaratan publisitas melalui pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat (Kotamadya/ Kabupaten).

4. Sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat titel eksekutorial dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

5. Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji (wanprestasi).

Tata cara pembebanan Hak Tanggungan dimulai dengan tahap pemberian Hak Tanggungan di hadapan PPAT yang berwenang dan dibuktikan dengan APHT dan diakhiri dengan tahap pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan setempat.

Berdasarkan Pasal 11 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan :

1. nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;

2. domisili pihak-pihak sebagai dimaksud pada huruf a, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili diluar Indonesia baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
3. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1) ;
4. nilai tanggungan;
5. uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan.

Ketentuan dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya APHT. Tidak dicantukannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada Pasal tersebut dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum.

E. Tinjauan tentang Perlindungan Hukum menurut Hukum Islam

Islam mengatur hak asasi manusia (HAM) melalui aturan yang dikenal sebagai Prinsip Maqāshid al-Syarī'ah untuk menjamin pemenuhan hak bagi umat Islam. Di sisi lain, negara Indonesia mengatur HAM melalui konstitusi negara, yaitu Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia. Dengan demikian, terdapat kesamaan prinsip antara agama dan negara dalam hal memberikan perlindungan hukum.

Secara Bahasa atau etimologi, Maqāshid al-syarī'ah terdiri dari dua kata, yaitu maqāshid dan syarī'ah. Maqāshid adalah bentuk jamak dari maqshūd,

yang berarti “maksud,”³⁵ sedangkan syari’ah secara harfiah berarti “jalan menuju air.”³⁶ Mahmud Syaltut mendefinisikan syari’ah sebagai aturan yang ditetapkan oleh Allah untuk dijadikan pedoman oleh manusia dalam mengatur hubungan dengan Tuhan, sesama manusia baik muslim maupun non-muslim, alam, dan kehidupan secara keseluruhan. Sementara itu, Asafri Jaya Bakri menjelaskan bahwa syariah adalah sekumpulan hukum Tuhan yang diberikan kepada manusia untuk mencapai kebahagiaan hidup di dunia dan di akhirat.³⁷

Tujuan utama dari hukum syariat adalah untuk mencapai kemaslahatan hidup manusia dengan membawa manfaat dan menghindari keburukan. Kemaslahatan yang diupayakan oleh hukum Islam adalah kemaslahatan sejati yang berfokus pada perlindungan lima hal: agama, jiwa, harta, akal, dan keturunan. Dengan menjaga kelima aspek ini, manusia dapat menjalani hidup yang mulia.³⁸

Untuk mendapatkan pemahaman yang lebih jelas tentang *maqāshid al-syari’ah*, maka akan dijelaskan dari kelima inti kemaslahatan dan peringkatnya masing-masing. Uraian ini didasarkan pada lima aspek utama kemaslahatan, yaitu agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta.³⁹

1. Agama (*Hifzh al-Dīn*)

Menjaga Agama, berdasarkan kepentingannya, dapat dibedakan menjadi tiga peringkat :

³⁵ M. Kasir Ibrahim, 2014, *Kamus Arab*, Apollo Lestari, Surabaya, hal. 565.

³⁶ Ibn Manzur, *Lisan al-‘Arab*, Juz VIII, Dar al-Sadr, Bayrut, hal. 175.

³⁷ La Jamaa, 2011, *Jurnal Asy-Syir’ah: Dimensi Ilahi dan Dimensi Insani dalam Maqashid al-Syari’ah Vol. 45 No. II, Juli-Desember 2011*, Fakultas Ilmu Syariah dan Hukum, IAIN Ambon, hal. 1255.

³⁸ Muhammad Abu Zahra, *Ushul Fiqh*, Damaskus, Daar al-Fikr, hal. 367.

³⁹ Mardani, 2013, *Ushul Fiqh*, Raja Drafindo Persada, Jakarta, hal. 336.

- a. Menjaga dalam peringkat *dharuriyāt*, yaitu Menjaga dan melaksanakan kewajiban keagamaan yang masuk peringkat primer, seperti melaksanakan shalat lima waktu. Jika shalat ini diabaikan, maka terancam lah agama.
 - b. Menjaga dalam peringkat *hajiyyāt*, yaitu melaksanakan ketentuan agama dengan maksud menghindari kesulitan, seperti shalat jamak dan shalat qashar bagi orang yang sedang bepergian.
 - c. Menjaga dalam peringkat *tahsiniyāt*, yaitu mengikuti petunjuk agama guna menjunjung tinggi martabat manusia, sekaligus melengkapi pelaksanaan kewajiban terhadap Allah SWT., misalnya menutup aurat, baik di dalam maupun di luar shalat, membersihkan badan, pakaian, dan tempat.
2. Jiwa (*Hifzh an-Nafs*)
- Berdasarkan peringkatnya, Menjaga jiwa dibedakan menjadi tiga peringkat:
- a. Peringkat *dharūriyāt*, seperti memenuhi kebutuhan pokok berupa makanan untuk mempertahankan hidup.
 - b. Peringkat *hajiyyāt*, seperti dibolehkannya berburu dan menikmati makanan dan minuman yang lezat.
 - c. Peringkat *tahsiniyāt*, seperti ditetapkannya tata cara makan dan minum.
3. Akal (*Hifzh al-ʿAql*)

Menjaga akal dilihat dari segi kepentingannya dibedakan menjadi tiga tingkatan :

- a. Pada tingkat *dharūriyāt*, yaitu Menjaga dari perkara yang diharamkan seperti minum minuman keras.
 - b. Pada tingkat *hajiyyāt*, seperti mengikuti anjuran menuntut ilmu pengetahuan.
 - c. Pada tingkat *tahsiniyāt*, yaitu menghindarkan diri dari mengkhayal atau mendengarkan sesuatu yang tidak berfaedah.
4. Keturunan (*Hifzh an-Nasl*)

Dilihat dari tingkat kebutuhannya, menjaga keturunan terbagi menjadi tiga bagian, yaitu :

- a. Menjaga keturunan dalam peringkat *dharūriyāt*, seperti disyariatkannya nikah dan larangan berzina.
- b. Menjaga keturunan dalam peringkat *hajiyyāt*, seperti ditetapkannya menyebutkan mahar bagi suami pada waktu akad nikah dan diberikan hak talak kepada sang suami.
- c. Menjaga keturunan peringkat *tahsiniyāt*, seperti disyariatkannya khitbah (meminang) atau walimah dalam perkawinan.

5. Harta (*Hifzh al-Māl*)

- a. Peringkat *dharūriyāt*, yaitu dengan disyariatkannya tata cara pemilikan harta dan larangan mengambil harta orang lain dengan cara yang tidak sah.

- b. Peringkat *hajiyāt*, yaitu dengan disyariatkannya jual beli dengan cara salam.
- c. Peringkat *tahsiniyāt*, yaitu dengan adanya ketentuan agar menghindarkan diri dari usaha penipuan.

Dengan demikian, Islam mengatur kehidupan manusia agar harkat dan martabat mereka diakui, dihargai, dan dijaga oleh sesama manusia, dalam upaya mencapai kehidupan yang mulia baik di dunia maupun di akhirat.



BAB III

PEMBAHASAN

A. Perlindungan hukum bagi pemegang SKMHT agar terhindar dari risiko hukum akibat tidak dilanjutkan pemasangan APHT

Hukum sebagai wadah atau sekumpulan aturan atau norma/kaedah yang bersifat umum berarti berlaku untuk semua orang dan normative menunjukkan bahwa hukum menentukan apa yang diperbolehkan dan dilarang, serta bagaimana cara mematuhi peraturan tersebut.⁴⁰

Perlindungan hukum berfungsi sebagai sarana agar terciptanya keamanan dan kenyamanan pada masyarakat untuk terhindar dari konflik serta mencegah tindakan main hakim sendiri. Dengan demikian, perlindungan hukum memberikan jaminan atau kepastian bahwa setiap orang akan memperoleh hak dan kewajibannya. Perlindungan hukum dapat diartikan sebagai upaya yang diberikan kepada subjek hukum melalui penegakan hukum yang bersifat preventif maupun represif.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah,

⁴⁰ Sudikno Mertokusumo, 2003, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal. 39.

bahwa ada dua bentuk perlindungan hukum yaitu : pertama, Perlindungan Hukum Preventif, bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran hukum atau sengketa hukum dengan memberikan kesempatan bagi individu untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum keputusan diambil. Kedua Perlindungan Hukum Represif, bertujuan untuk menyelesaikan sengketa hukum atau pelanggaran yang telah terjadi dengan melibatkan tindakan penegakan hukum yang tegas.

Dalam penjelasan dalam butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yaitu :

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

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

Salah satu prinsip perkreditan adalah Jaminan. Dalam kegiatan perkreditan yang terjadi di masyarakat dapat diperhatikan bahwa umumnya sering dipersyaratkan adanya penyerahan agunan utang oleh pihak debitur kepada pihak Kreditur. Jaminan kredit akan mempunyai beberapa fungsi dan salah satunya adalah untuk mengamankan pelunasan kredit apabila pihak debitur cidera janji.⁴¹

Jaminan dalam kredit merupakan sarana perlindungan bagi keamanan kreditur serta kepastian dalam pelunasan utang-utang oleh debitur. Objek yang menjadi jaminan kredit bank mempunyai nilai yang mana disesuaikan dengan pedoman bank yang bersangkutan seperti ketentuan mengenai objek agunan, sehingga agunan tersebut dapat menjadi alat pelunasan kredit yang efektif apabila terjadi wanprestasi oleh debitur. Jaminan hutang menjadi acuan nilai besarnya

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

1. Hak jaminan yang bersifat umum

Hak Jaminan yang bersifat umum adalah jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur dengan memberikan hak sesuai kedudukan kreditur lainnya. Berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdara, hak jaminan yang bersifat umum mencakup segala kebendaan milik debitur, baik benda

⁴¹ M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada , Jakarta. hal.5.

bergerak maupun benda tidak bergerak, benda yang ada maupun yang akan ada.

Sedangkan menurut Pasal 1132 KUHPerdara, hak jaminan yang bersifat umum yaitu semua harta kekayaan yang dimiliki oleh debitur merupakan jaminan bersama bagi semua kreditur yang memberikan hutang kepadanya. Terdapat beberapa persyaratan yang dapat digunakan sebagai jaminan umum yaitu sebagai berikut :

- a. Benda tersebut memiliki nilai ekonomis dan dapat dinilai dengan uang.
- b. Benda tersebut harus dapat dipindahtanggankan haknya kepada orang lain.

2. Hak jaminan yang bersifat khusus

Hak jaminan yang bersifat khusus adalah jaminan dalam bentuk penyerahan barang tertentu secara khusus sebagai jaminan atas pelunasan hutang debitur kepada kreditur tertentu, baik kebendaan maupun perorangan diberikan oleh debitur kepada kreditur, dengan memberikan hak saling mendahului terhadap kreditur-kreditur lainnya.⁴²

Perjanjian khusus yang dilakukan oleh debitur dan kreditur mengakibatkan timbulnya hak jaminan yang bersifat khusus timbul yaitu sebagai berikut :

- a. Jaminan mengenai kebendaan yaitu benda tertentu yang dapat dijadikan sebagai jaminan. Kebendaan yang dijaminakan harus merupakan milik dari pihak yang menjaminkan benda tersebut. Jaminan mengenai

⁴² Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2001, *Hukum Jaminan Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Perorangan*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Liberty Offset, Yogyakarta, hal. 83.

kebendaan dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu: benda bergerak, dengan lembaga jaminannya adalah fidusia dan gadai. Benda tidak bergerak, dengan lembaga jaminannya adalah hak tanggungan.

b. Jaminan mengenai perorangan yaitu adanya seseorang tertentu yang sanggup memenuhi atau membayar prestasi apabila debitur cidera janji atau wanprestasi.

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi, terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri sesuai dalam Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang dapat dibuat dengan akta di bawah tangan maupun akta autentik tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi.

Dengan demikian bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh hak tanggungan kepada para kreditur adalah :

1. Bentuk perlindungan yang menyangkut kejelasan administrasi;
2. Bentuk perlindungan yang dituangkan dalam asas-asas hak tanggungan;
3. Bentuk perlindungan yang memberikan kepastian hukum kepada kreditur dalam hal eksekusi objek tanah atas jaminan hak tanggungan.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai

pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk membebankan suatu benda dengan Hak Tanggungan.⁴³

Terdapat syarat sahnya pada suatu akta SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT sesuai Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 juga harus memenuhi persyaratan SKMHT sebagai berikut :

1. tidak memuat kuasa untuk melakukan perubahan hukum lainnya dari pada membebankan hak tanggungan. Diperbolehkan pemberi kuasa membebankan janji-janji yang dimaksudkan dalam Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor Tahun 1996.

2. tidak memuat kuasa substitusi.

Substitusi adalah pengganti penerima kuasa melalui peralihan, sampai ada penerima kuasa baru.

3. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang, nama serta identitas Kreditur, dan nama serta identitas debitor, apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan. Adanya persyaratan yang dijelaskan diatas, apabila persyaratan tersebut tidak dipenuhi terdapat konsekuensi hukum, maka SKMHT yang menjadi batal demi hukum.⁴⁴

Selain syarat-syarat mengenai SKMHT, adapun syarat yang telah diatur dalam Pasal 38 Ayat (1) UUJN mengenai bentuk dari suatu akta Notaris yang harus sesuai yaitu :

1. Setiap Akta terdiri atas:

a. awal Akta atau kepala Akta;

⁴³ Mariam Darus Badruzaman, 2009, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju, Bandung, hal. 76.

⁴⁴ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

- b. badan Akta; dan
 - c. akhir atau penutup Akta.
2. Awal Akta atau kepala Akta memuat:
- a. judul Akta;
 - b. nomor Akta;
 - c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
 - d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
3. Badan Akta memuat:
- a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - c. isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
 - d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
4. Akhir atau penutup Akta memuat:
- a. uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);
 - b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;
 - c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan

d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

5. Akta Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.”

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1996 tanggal 18 April 1996 menjelaskan bahwa penggunaan blanko SKMHT yang baru ini, baru berlaku mulai tanggal 1 Agustus 1996. SKMHT yang dibuat sejak tanggal 9 April 1996 sampai saat diterimanya Surat Edaran dan Peraturan di atas, tetap dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dengan ketentuan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT harus tetap memenuhi ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. SKMHT yang dibuat sesudah tanggal 1 Juni 1996 sampai sebelum 1 Agustus 1996, PPAT atau Notaris dalam membuat SKMHT tersebut harus mencontoh bentuk SKMHT yang sudah ditetapkan dalam peraturan tersebut.

Terdapat klausula yang termuat dalam Pasal 15 terkait SKMHT yaitu sebagai berikut :

a. Kuasa Untuk Membebankan 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

b. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.

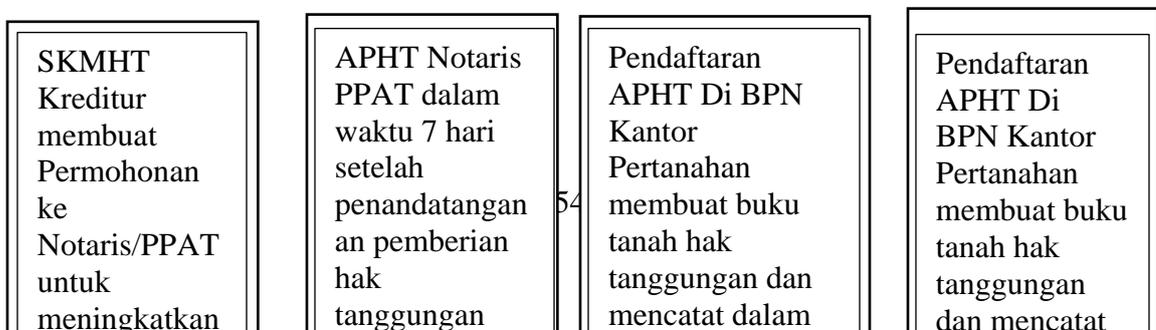
c. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut dapat berakibat batal demi hukum bila tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT).

Langkah yang harus dilakukan kreditur dalam melakukan peningkatan SKMHT menjadi APHT sampai dengan terbentuknya Hak Tanggungan adalah membuat surat permohonan kepada Notaris/PPAT agar SKMHT tersebut diterbitkan APHT.

Setelah pihak Notaris PPAT menerbitkan APHT maka selanjutnya seperti yang telah diatur dalam Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan, pihak Notaris PPAT melakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan sampai dengan diterbitkannya sertifikat Hak Tanggungan.

Berikut alur dalam bentuk bagan proses pembebanan Hak Tanggungan:





Dalam Pasal 13 ayat (2) UUHT menyatakan bahwa :

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor pertanahan.”

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

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

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

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

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

Berdasarkan penjelasan sebelumnya menunjukkan adanya ketidaktepatan waktu dalam proses pendaftaran Hak Tanggungan. Ketidaktepatan waktu tersebut terjadi pada pelaksanaan pengiriman APHT dan warkah untuk pendaftarannya oleh PPAT atau karyawannya pada Kantor Pertanahan, maupun pada proses penyelesaian pendaftaran Hak Tanggungan yang ditandai dengan penerbitan buku-tanah Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan yang tidak tepat waktunya.

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

1) Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1), Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif berupa:

- a. teguran lisan
- b. teguran tertulis
- c. pemberhentian sementara dari jabatan
- d. pemberhentian dari jabatan

2) Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4), Pasal 16 ayat (4), dan Pasal 22 ayat (8) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenakan sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, juga secara tegas menyebutkan bahwa:

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

Dalam praktiknya, pejabat umum seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melanggar aturan tersebut hanya diberikan sanksi teguran lisan oleh Kantor Pertanahan, dengan teguran lisan tersebut, mengharuskan PPAT dalam melakukan pendaftaran melampirkan surat keterangan atau pernyataan yang berisikan alasan tentang keterlambatan pengirimannya. Sanksi berupa teguran lisan yang diberikan oleh Kantor Pertanahan ini ternyata tidak memberikan efek jera bagi para PPAT dalam hal keterlambatan penyerahan APHT-nya, hal ini disebabkan karena apabila PPAT terlambat lagi maka akan diberikan sanksi yang sama lagi, seharusnya apabila PPAT terlambat lagi melakukan pendaftaran APHT-nya setidaknya diberikan sanksi yang lebih berat lagi. Pejabat Kantor Pertanahan yang melakukan pelanggaran dalam hal melaksanakan pendaftaran Hak Tanggungan sejauh ini belum pernah menerima sanksi sesuai dengan Pasal 23 UUHT mengenai sanksi bagi pejabat Kantor Pertanahan dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

Dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, keterlambatan pengiriman berkas APHT dan warkah lainnya untuk pendaftaran di Kantor Pertanahan yang melampaui jangka waktu yang telah ditetapkan tidak mengakibatkan APHT-nya menjadi batal atau tidak dapat

dilaksanakan proses pendaftarannya, akan tetapi APHT-nya tetap sah dan proses pendaftarannya tetap dapat dilaksanakan.

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

Dalam hal kreditur melakukan pembebanan Hak Tanggungan, maka Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan perlindungan yang kuat terhadap kreditur, yaitu:⁴⁵

1. Kedudukan yang diutamakan (*droit de Preferent*)
2. Hak kreditur untuk menjual lelang dimanapun benda itu berada (*Droit de suite*)
3. Kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala haknya sekalipun pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit.

⁴⁵ Budi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 416.

4. Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur saat kelahiran Hak Tanggungan.

5. Kemudahan dalam pelaksanaan eksekusinya

Dalam penelitian ini, penulis berpendapat bahwa pemberian jaminan hak tanggungan khusus oleh debitur kepada kreditor harus diikuti dengan pendaftaran hak tanggungan. Pendaftaran ini merupakan syarat utama lahirnya hak tanggungan dan memberikan kedudukan preferen bagi kreditor, yaitu hak pelunasan lebih dulu dibandingkan kreditor lain dan keistimewaan dalam penagihan. Jika Hak Tanggungan tidak lahir, kedudukan kreditor hanya sebagai kreditor konkuren yang tidak memiliki hak istimewa untuk pelunasan utang dibandingkan kreditor lainnya, dan piutangnya tidak dijamin oleh hak kebendaan.

Jika debitur wanprestasi, maka perlindungan hukum yang diberikan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu sebagai berikut :

1. Mendahulukan kedudukan yang diutamakan (*droit de preference*) kepada pemegang Hak Tanggungan.

Hal ini merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditor apabila terjadinya debitur wanprestasi. Kedudukan kreditor dapat digolongkan menjadi tiga yaitu diatur sesuai ketentuan sebagai berikut :

- a. Kreditor Konkuren (Pasal 1131 jo. Pasal 1132 KUHPerdara)

Kreditor Konkuren yaitu kreditor yang tidak termasuk dalam Kreditor Separatis dan Kreditor Preferen.

b. Kreditur Preferen (Pasal 1132 jo. Pasal 1133 KUHPerdata)

Kreditur Preferen yaitu kreditur yang memiliki hak mendahului karena piutangnya diberikan kedudukan istimewa oleh Undang-Undang.

Kreditur Preferen dibagi menjadi dua yaitu :

- 1) Kreditur Preferen Khusus yang diatur dalam Pasal 1139 KUH Perdata,
- 2) Kreditur Preferen Umum diatur dalam Pasal 1149 KUH Perdata.

Kreditur Pemegang Hak Tanggungan dalam kedudukannya sebagai Kreditur preferen pada prinsipnya mendapat kedudukan didahulukan dibandingkan dengan kreditur-kreditur lainnya. Kedudukan didahulukan ini dalam BW (KUH Perdata) pada pasal 1133 ayat 1 KUH Perdata dinyatakan bahwa: “Hak untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotik”, dimana apabila debitur wanprestasi (ingkar janji), kreditur pemegang hak tanggungan akan mempunyai hak yang didahulukan dalam pelunasan piutangnya dibandingkan dengan kreditur-kreditur lainnya yang bukan pemegang hak tanggungan.

c. Kreditur Separatis (Pasal 21 UUHT jo. Pasal 55 ayat (1) UU KPKPU).

Kreditur Separatis yaitu kreditur pemegang jaminan kebendaan berdasarkan Pasal 1134 ayat (2) KUH Perdata seperti Gadai dan Hipotik.

Pemegang Hak Tanggungan tergolong sebagai “separatisten” yaitu kreditur yang mempunyai hak yang berasal dari gadai dan hipotik atau hak

jaminan lainnya. Kreditur separatis karena sifatnya sebagai pemilik suatu hak jaminan dilindungi secara super preferent. Jadi walaupun telah ada pernyataan pailit terhadap pemberi Hak Tanggungan tetapi jaminan hak tanggungan tidak terkena pailisemen dan tagihan kreditur tidak termasuk boedel pailit.⁴⁶

2. Janji-janji yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan

SKMHT dapat dicantumkan janji-janji pada Akta Pemberian Hak Tanggungan, antara lain :

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan
- c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;

⁴⁶ Sudargo Gautama, 1998, *Komentar atas Peraturan Kepailitan Baru*, Citra Aditya bakti, Bandung, hal. 91.

d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;

e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;

f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;

g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;

h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;

i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;

j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;

k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

3. Pelaksanaan eksekusinya

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT, yang menyatakan bahwa penjualan hak atas tanah yang dibebankan hak tanggungan apabila debitur cidera janji dapat dilaksanakan melalui dua macam cara, yaitu

- a. Berdasarkan Parate Eksekusi (*Parate Executie*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 yang menjelaskan Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan. Menurut Subekti, Parate eksekusi adalah mengambil keputusan untuk eksekusi tanpa melalui hakim dan pengadilan, kemudia menjual sendiri barang tersebut.⁴⁷ Dapat disimpulkan bahwa Parate Eksekusi merupakan eksekusi yang dilakukan oleh kreditur (pemegang hak jaminan) tanpa melalui bantuan dari pengadilan negeri, akan tetapi menggunakan bantuan dari kantor lelang negara.
- b. Berdasarkan *Title eksekutorial* yang terdapat dalam sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.

4. Memberikan upaya perlindungan hukum kepada kreditur/pemegang Hak Tanggungan

⁴⁷ Herowati Poesoko, 2013, *Dinamika Hukum Parate Executie Objek Hak Tanggungan*, CV. Aswaja Pressindo, Yogyakarta, hal. 196.

Lembaga perbankan seharusnya dilakukan pemberian kredit setelah APHT didaftarkan di Kantor Pertanahan, namun jika kredit diberikan kepada debitur sebelum APHT didaftarkan, maka kedudukan kreditur adalah kreditur konkuren. Jika debitur melakukan cidera janji atau wanprestasi, kreditor dapat menempuh langkah hukum sebagai badan hukum yang merasa dirugikan atas haknya dan untuk mendapatkan kepastian hukum, sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku.

APHT mempunyai 3 (tiga) kekuatan dalam pembuktian yaitu :

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

Menurut pendapat Notaris/PPAT Aris Wibowo mengatakan bahwa jika debitur cidera janji/wanprestasi, yang mana kedudukannya sebagai kreditur konkuren, maka upaya penyelesaiannya terdapat dua acara yaitu dengan non litigasi dan litigasi.

Upaya hukum non litigasi yaitu penyelesaian sengketa di luar pengadilan atau biasa dinamakan dengan Alternative Dispute Resolution (ADR) atau

alternatif penyelesaian sengketa yang sifat penyelesaiannya secara kooperatif. Penyelesaian kasus melalui jalur non litigasi lebih menguntungkan daripada melalui jalur litigasi, selain tidak memerlukan biaya yang mahal, penyelesaian secara non litigasi bersifat pribadi karena hanya melibatkan kreditur dan debitur, sehingga kerahasiaan para pihak tetap terjaga (*confidentiality*). Proses penyelesaian sengketa diluar pengadilan ini juga memungkinkan tercapainya solusi yang menguntungkan kedua belah pihak (*win – win solution*) yaitu dengan mediasi, negosiasi, dan arbitrase.

1. Mediasi

Para pihak yang bersengketa dapat memilih mediator mereka sendiri, selama mediator dapat bersikap netral dan tidak memihak. Mediasi dapat dilakukan pada perkara perdata yang diajukan ke pengadilan tingkat pertama sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2003 tentang prosedur mediasi di Pengadilan menyatakan bahwa :

“Semua perkara perdata yang diajukan ke pengadilan tingkat pertama wajib untuk lebih dahulu diselesaikan melalui perdamaian dengan bantuan mediator.

Tugas mediator adalah memberikan saran untuk membantu para pihak mencapai kesepakatan. Pelaksanaan mediasi bersifat wajib untuk perkara perdata di pengadilan tingkat pertama dan berlangsung selama 22 hari kerja sejak penetapan mediator. Menurut Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2003 tentang prosedur mediasi di Pengadilan menyebutkan mediasi dapat dilaksanakan di ruang pengadilan atau tempat lain

yang disepakati oleh para pihak. Mediasi di ruang pengadilan tidak dikenakan biaya, sementara biaya mediasi di tempat lain dibebankan kepada para pihak berdasarkan kesepakatan.

Tujuan dari mediasi yaitu memberikan saran dan masukan dalam penyelesaian sengketa agar tercapai kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Melalui mediasi, diharapkan terjalin komunikasi yang baik dan para pihak dapat memahami pertimbangan satu sama lain.

2. Negoisasi

Tindakan negosiasi ini dalam perbankan disebut sebagai langkah penyelamatan kredit. Bank dapat menyelesaikan masalah secara aman tanpa ada yang merasa kalah atau pun menang tetapi menimbulkan rasa keadilan diantara para pihak. Upaya yang dilakukan sesuai dengan Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 26/22.KEP/DIR tanggal 29 Mei 1993 dan Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) Nomor. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yaitu sebagai berikut :

a. *Rescheduling* (Penjadwalan kembali) yaitu mengubah syarat kredit yang menyangkut jadwal dan jangka waktu pembayarannya, termasuk masa tenggang. Apabila debitur wanprestasi, pihak kreditur akan menanyakan kembali kepada debitur untuk mengubah beberapa syarat kredit seperti penjadwalan ulang pembayaran.

b. *Restructuring* (Penataan kembali) yaitu mengubah syarat – syarat kredit yang mencakup penambahan dana bank dan konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru. Jika debitur wanprestasi, kreditur dapat membuat kredit baru dari seluruh atau sebagian bunga yang tertunggak.

c. *Reconditioning* (Persyaratan kembali) yaitu mengubah sebagian atau seluruh syarat – syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan persyaratan lainnya. Ketika debitur wanprestasi, kreditur dapat mengubah seluruh syarat yang telah disepakati sebelumnya, karena debitur memiliki itikad baik untuk melunasi utangnya.

3. Arbitrase

Dalam perjanjian kredit bank terkadang dicantumkan pula klausula yang menyebutkan bahwa apabila timbul sengketa sebagai akibat dari perjanjian kredit, maka penyelesaiannya melalui arbitrase dan putusan arbitrase bersifat mengikat dan final.

Apabila upaya penyelesaian sengketa debitur tidak memiliki itikad baik bagi melakukan upaya hukum non litigasi, kreditur dapat melakukan upaya hukum litigasi yaitu bentuk penyelesaian sengketa melalui pengadilan umum dan pengadilan niaga.⁴⁸

a. Pengadilan Umum

Upaya penyelesaian sengketa yang dapat dilakukan oleh kreditur dalam menyelesaikan kredit macet dengan mengajukan gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri atas dasar ingkar janji atau wanprestasi. Upaya hukum ini dapat ditempuh ketika Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut tidak ditingkatkan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sehingga tidak memiliki keistimewaan hak seperti yang dijelaskan dalam undang-undang hak

⁴⁸ Rachmadi Usman, 2012, *Mediasi di Pengadilan: Dalam Teori dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 8.

tanggungan. Kreditur menggugat nasabah karena telah melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit yang telah disepakati sebelumnya.

Dalam hal terjadi wanprestasi, maka untuk membuktikannya harus ada Somasi atau peringatan dari kreditur kepada debitur untuk memenuhi prestasinya. Dalam hal tidak pernah dilakukan somasi atau pemberian surat peringatan, tetapi kreditur terus mengajukan gugatan ke Pengadilan, maka debitur baru dianggap melakukan wanprestasi sejak gugatan didaftarkan di Pengadilan, bukan sejak debitur lalai melaksanakan prestasi tersebut. Sesuai Pasal 1239 KUH Perdata, apabila debitur wanprestasi maka debitur dapat digugat untuk membayar penggantian kerugian yang diderita kreditur dan membayar bunga.

Sedangkan menurut Pasal 1266 KUH Perdata, kreditur dapat menuntut:

- 1.) pemenuhan perikatan,
- 2.) pemenuhan perikatan dengan ganti rugi,
- 3.) ganti rugi,
- 4.) pembatalan persetujuan timbal balik,
- 5.) pembatalan dengan ganti rugi.

b. Pengadilan Niaga

Pengadilan niaga adalah bentuk pengadilan khusus dari pengadilan umum untuk menyelesaikan masalah sengketa niaga yang memiliki kompetensi guna memeriksa dan memutus permohonan kepailitan sesuai Undang-Undang No. 4 tahun 1998 tentang kepailitan yang telah dirubah menjadi Undang-Undang Kepailitan Nomor 37 Tahun 2004. Namun selain itu, pengadilan niaga juga

berwenang memeriksa dan menyelesaikan masalah yang berkaitan dengan klausula arbitrase sebagaimana telah diatur dalam Pasal 303 Undang-undang Kepailitan Nomor 37 Tahun 2004 yang menyatakan bahwa pengadilan berwenang untuk memeriksa dan menyelesaikan permohonan pernyataan pailit dari pihak yang terikat perjanjian yang memuat klausula arbitrase, sepanjang utang yang menjadi dasar permohonan pernyataan pailit telah memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) tentang syarat-syarat kepailitan.

Penyelesaian kredit melalui pengadilan membutuhkan waktu yang relatif lama, karena kepastian hukumnya baru ada setelah putusan pengadilan itu memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewisj*). Maka penyelesaian kredit bermasalah itu dapat pula melalui lembaga – lembaga lain dimaksudkan dapat mewakili kepentingan kreditur dan debitur dalam penanganan kredit macet.

Dengan demikian, penyelesaian kredit bermasalah dapat berupa penyelesaian melalui Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dan Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara (DJPLN), melalui badan arbitrase atau badan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Penyerahan pengurusan kredit macet kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), mempunyai tugas untuk mengurus piutang Negara yang oleh pemerintah atau badan – badan yang secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh Negara berdasarkan suatu peraturan atau perjanjian atau sebab lainnya telah diserahkan pengurusan kepadanya. Piutang Negara yang diserahkan itu ialah piutang yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum, akan tetapi yang menanggung utangnya (Penjamin) tidak melunasinya sebagai mana mestinya.

Penulis menyimpulkan untuk memberikan upaya perlindungan hukum serta kepastian hukum kepada semua pihak khususnya pihak Kreditur, maka pemberian hak tanggungan tersebut wajib untuk didaftarkan. Mengenai saat didaftarkannya Hak Tanggungan tersebut merupakan hal yang sangat penting bagi Kreditur. Lembaga yang memiliki kewenangan untuk mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Proses pemberian hak tanggungan yang dilakukan oleh debitur kepada kreditur dengan menggunakan akta PPAT, maka Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Setelah dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan, maka Hak Tanggungan tersebut baru lahir, Agar terhindar dari risiko hukum perlunya lebih meningkatkan koordinasi antara bank, notarus dan Lembaga pertanahan untuk memastikan proses pembuatan APHT berjalan dengan lancar dan tepat waktu. Kreditur pemegang SKMHT yang tidak dilanjutkan ke APHT berada dalam posisi yang lemah karena tidak memiliki kekuatan eksekutorial dan hanya dianggap sebagai kreditur konkuren sesuai dengan Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara. Adapun bentuk-bentuk upaya penyelesaian hukum yang dapat dilakukan bank baik secara litigasi maupun non litigasi. Upaya hukum non litigasi yaitu penyelesaian sengketa di luar pengadilan yakni dengan mediasi, negosiasi, konsiliasi dan arbitrase. Apabila upaya penyelesaian sengketa debitur tidak memiliki itikad baik bagi melakukan upaya hukum non litigasi, yaitu melalui pengadilan umum dan pengadilan niaga.

B. Akibat hukum bagi pemegang SKMHT yang tidak dilanjutkan pemasangan APHT

SKMHT memiliki batasan jangka waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat 3 dan ayat 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mewajibkan untuk diikuti dengan pemasangan APHT. Dalam Pasal tersebut menyatakan bahwa SKMHT mengenai hak atas yang sudah terdaftar, wajib untuk diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 bulan sesudah ditandatangani atau diberikan kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan yang bersangkutan. Sebagai konsekuensinya, SKMHT tersebut dalam jangka waktu 1 bulan, harus dipergunakan penerima kuasa untuk melaksanakan pembebanan hak tanggungan dengan melakukan penandatanganan dan pendaftaran APHT.

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

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan instrumen jaminan sementara yang harus segera diikuti dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) untuk memberikan kepastian

hukum dan hak eksekutorial kepada kreditur. Jika SKMHT tidak dilanjutkan dengan APHT, terutama dalam kasus debitur wanprestasi, terdapat beberapa akibat hukum yang signifikan bagi pemegang SKMHT.

Adapun akibat hukum bagi debitur yang lalai atau melakukan wanprestasi, dapat menimbulkan hak bagi kreditur, yaitu :⁴⁹

- a) Menuntut pemenuhan perikatan,
- b) Menuntut pemutusan perikatan atau apabila perikatan tersebut bersifat timbal-balik, menurut pembatalan perikatan,
- c) Menuntut ganti rugi,
- d) Menuntut pemenuhan perikatan dengan disertai ganti rugi,
- e) Menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan dengan ganti rugi.

Akibat hukum yang timbul dari wanprestasi dapat juga disebabkan karena keadaan memaksa (*force majeure*). Keadaan memaksa (*force majeure*) yaitu salah satu alasan pembenaran untuk membebaskan seseorang dari kewajiban untuk mengganti kerugian (Pasal 1244 dan Pasal 1445 KUHPerdara). Menurut Undang-undang ada tiga hal yang harus dipenuhi untuk adanya keadaan memaksa, yaitu:

- a) Tidak memenuhi prestasi,
- b) Ada sebab yang terletak di luar kesehatan debitur,
- c) Faktor penyebab itu tidak terduga sebelumnya dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur.

Menurut Pasal 1244 KUHPerdara berbunyi:

⁴⁹ Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta hal. 81-84.

“Jika ada alasan untuk itu, si berhutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga, apabila ia tidak dapat membuktikan bahwa hal tidak dilaksanakan atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perjanjian itu, pun tidak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itupun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya.”

Hak Tanggungan yang tidak didaftarkan di kantor pertanahan akan menimbulkan akibat hukum, yaitu Sertifikat Hak Tanggungan tidak dapat diterbitkan. Jika Sertifikat Hak Tanggungan tidak diterbitkan, maka tidak pernah lahir hak tanggungan, sehingga Kreditur akan mengalami kesulitan untuk mengeksekusi, apabila Debitur wanprestasi atau cidera janji, karena dalam UUHT telah dijelaskan bahwa apabila Debitur wanprestasi maka benda yang menjadi objek hak tanggungan dapat dieksekusi dengan cara pelaksanaan title eksekutorial, penjualan benda yang menjadi objek hak tanggungan dan penjualan dibawah tangan.

Untuk memberikan kepastian hukum, Pasal 13 UUHT mewajibkan Hak Tanggungan didaftarkan di BPN. Pendaftaran memiliki arti yuridis sebagai suatu rangkaian yang tidak terpisah dari proses terjadinya perjanjian Hak Tanggungan. Selain itu Pendaftaran merupakan perwujudan dari azas publisitas dan kepastian hukum. Hak kebendaan dari Hak Tanggungan baru lahir sejak dilakukannya pendaftaran pada BPN dan sebagai buktinya adalah diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan. Oleh karenanya guna meminimalisir tidak terlindunginya secara hukum baik Kreditur maupun Debitur terkait dengan pembuatan Perjanjian Kredit, pengakuan Hutang, dan

pemasangan APHT, Notaris PPAT harus melaksanakan tugas dengan sebaik-baiknya sesuai dengan fungsi dan tugasnya selaku pejabat Umum, terutama saat membuat (redaksi) akta perjanjian Kredit (PK), Pengakuan hutang (PH), diusahakan yang seimbang terkait dengan hak dan kewajiban baik Kreditur (Bank) maupun Debitur. Karena dalam praktek, masing-masing Bank telah memiliki form Perjanjian Kredit (PK) dan Pengakuan Hutang (PH) sendiri-sendiri dimana Notaris diminta membuat sesuai/sama dengan form yang dikehendaki Bank tersebut, bahkan ada beberapa Bank yang telah mencetak perjanjian standard, dimana Notaris hanya diminta melegalisir perjanjian standard tersebut, yang otomatis sangat memprotek pihak Bank dan merugikan/mengurangi hak Debitur).

Akibat hukum bagi Pemegang SKMHT yang tidak diikuti oleh pemasangan APHT yaitu sesuai dengan ketentuan pasal 15 ayat (6) yaitu berbunyi :

“Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak yang diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) dan (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) akan batal demi hukum”.

Tidak diikuti oleh pemasangan APHT, kreditur hanya memiliki status sebagai kreditur konkuren sesuai dengan Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Kreditur konkuren tidak memiliki prioritas dalam pelunasan utang dan harus berbagi hasil penjualan harta

kekayaan debitur dengan kreditur lainnya. Ini berarti kreditur tidak memiliki kedudukan istimewa dan akan mendapatkan pembayaran setelah kreditur yang memiliki hak preferen.

Kreditur yang hanya memegang SKMHT tanpa diikuti APHT, maka tidak memiliki hak eksekutorial. Hal ini kreditur tidak dapat melakukan *parate executie* (eksekusi langsung) atas jaminan tanah atau bangunan, kreditur tidak berhak melakukan pelelangan. Upaya penyelesaian kreditur terbatas yaitu hanya dapat mengajukan gugatan perdata di pengadilan, upaya mediasi serta negoisasi untuk menuntut pelunasan utang, yang sering kali memakan waktu dan biaya cukup mahal.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perlindungan hukum yang diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan akan menjadi lemah jika masih menggunakan SKMHT, sebagai jaminan tanpa sertipikat Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan eksetutorial. Perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak penerima HT maka ini akan lemah, apabila masih memegang SKMHT. Menurut Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata menjelaskan bahwa kreditur pemegang SKMHT hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren yang tidak memiliki hak istimewa. Kreditur pemegang SKMHT tersebut tidak bisa melakukan parate executie dan hanya bisa memohonkan gugatan perdata di Pengadilan jika kelak debitur wanprestasi. Ketentuan ini memberikan perlindungan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dengan wajib mendaftarkan dan mengesahkannya di Kantor Pertanahan atau PPAT dikarenakan adanya ketentuan batas waktu pendaftaran Hak Tanggungan. Bentuk perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi, terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri sesuai dalam Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Sehingga kedudukan SKMHT dalam hal ini belum memiliki kekuatan eksekutorial yang berdampak kreditur sesuai hukum Jaminan hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren yang tidak memiliki hak istimewa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1132 KUH Perdata.

Apabila Hak Tanggungan belum didaftarkan dan masih SKMHT tetapi debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk membayar hutang, maka kreditur dapat melakukan beberapa upaya hukum guna menyelamatkan dirinya dari debitur yang wanprestasi, bentuk-bentuk perlindungan hukum yang dapat dilakukan bank baik secara litigasi maupun non litigasi. Upaya hukum non litigasi yaitu penyelesaian sengketa di luar pengadilan yakni dengan mediasi, negosiasi, konsiliasi dan arbitrase. Apabila upaya penyelesaian sengketa debitur tidak memiliki itikad baik bagi melakukan upaya hukum non litigasi, yaitu melalui pengadilan umum dan pengadilan niaga.

2. Akibat hukum terhadap SKMHT dibatasi jangka waktu berlakunya untuk hak atas tanah yang sudah didaftarkan yaitu 30 (tiga puluh) hari dan yang belum dilakukan pendaftaran yaitu 3 (tiga) bulan. Apabila tidak terpenuhinya jangka waktu tersebut, maka batal demi hukum. Artinya surat kuasa tersebut tidak dapat dijadikan dasar dalam Pembuatan APHT, maka akan diberlakukannya ketentuan jaminan umum yang terdapat dalam Fungsi dari SKMHT sebagai pengganti apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan para Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan demikian agar sahnya suatu SKMHT, maka harus dibuat dengan akta otentik oleh Notaris atau Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dimaksudkan akta notaris sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan dalam pembuktian yang kuat. Pada prakteknya sebelum sertipikat hak atas tanah selesai, maka (APHT) belum bisa dibuat dan apabila SKMHT itu

telah habis jangka waktunya maka akan dibuatkan SKMHT baru, setelah sertifikat hak atas tanah itu selesai baru dilanjutkan dengan APHT. Karena SKMHT merupakan kuasa mutlak maka pada proses pembebanan HT menggunakan SKMHT dilakukan dengan adanya kesepakatan berdasarkan kepercayaan dari para pihak tentang perjanjian kredit dan objek SKMHT yang dijadikan jaminan ini.

B. Saran

Untuk menghindari kreditur terkena resiko pada pembebanan HT maka bank sebagai kreditur sebaiknya memberitahukan kepada debitur agar SKMHT yang dibuat diikuti dengan dengan pembuatan APHT. Disarankan juga kepada pihak bank yang memberikan kredit kepada debitur, sebaiknya kreditur diberikan bertahap berdasarkan waktu yang telah diperjanjikan. Selain itu agar sebaiknya bank bank hanya bisa menerima tanah-tanah yang sudah bersertifikat sebagai jaminan kredit Karena tanah yang belum bersertifikat pada prakteknya tidak dapat dibebani Hak Tanggungan.

Pada pembuatan SKMHT yang wajib diawasi dengan bank sebagai kreditur adalah jangka waktu aktifnya SKMHT karena SKMHT batal demi hukum jika jangka waktunya habis/ berakhir.

Selain itu juga kepada PPAT dapat membuat daftar atau catatan khusus mengenai semua hal yang berkaitan dengan SKMHT yang dibuat

sehingga akan memudahkan PPAT tersebut untuk mengontrol kapan berakhirnya masa berlaku SKMHT yang dibuat tersebut.



**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)**

MEGA FEBRIA PUTRI, S.H., M.Kn

DAERAH KERJA KOTA BALIKPAPAN

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 803/KEP-17.3/X/2020

Tanggal 21 Oktober 2020

Jl. Ahmad Yani No. 15 Sepinggangan Baru, Balikpapan Selatan

Telp/Fax (0542) 77291010 /081244388010

SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN

Nomor : 250/ 2021.

Lembar Pertama

-Pada hari ini Kamis, tanggal duapuluh satu Juni duaribu delapanbelas (21-06-2021) ; -----
-Berhadapan dengan saya **MEGA FEBRIA PUTRI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan** yang berdasarkan Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional tanggal 21 Oktober 2020 Nomor 803/KEP-17.3/X/2020 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dalam pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kota Balikpapan dan berkantor di Jalan Ahmad Yani Nomor 15 Sepinggangan Baru, Balikpapan Selatan dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebutkan pada bagian akhir akta ini -----

I. Tuan DANI WIRANTO, lahir di Samarinda, pada tanggal sebelas Agustus seribu sembilanratus enampuluh tujuh (11-08-1967), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kota Balikpapan, Perum Jatijajar Blok E.6 Nomor 07, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 014, Kelurahan/Desa Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Provinsi Kalimantan Timur, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor

3276101125670003, yang untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud di dalam Akta ini telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yang turut hadir dihadapan Saya, Pejabat yaitu Nyonya MERIANA, lahir di Balikpapan, pada tanggal tujuhbelas Juli seribu sembilanratus tujuh puluh (17-07-1970), Warga Negara Indonesia, Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal sama dengan suaminya tersebut diatas, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3276105725600004. -----

-yang untuk keperluan akta ini sementara waktu keduanya berada di Kota Balikpapan ; -----

-Pemegang hak atas tanah/Hak Milik yang akan dijadikan Objek Hak Tanggungan; -----

-Selanjutnya disebut "**Pemberi Kuasa**". -----

II. Nyonya PUJI ASTUTI, lahir di Blora, pada tanggal duabelas Juli seribu sembilanratus tujuh puluh lima (12-07-1975), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kota Balikpapan, Perum Griya Asri Nomor 28, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 011, Kelurahan Sepinggan Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 6472035478750001 ; -----

-menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku **Consumer Loan Manager - Consumer Banking Area Balikpapan**, berdasarkan "**Surat Kuasa**" yang dibuat dibawah tangan dan bermeterai cukup tertanggal **29 Maret 2018** Nomor **7.Ar.SMP/xx54/2018**, selaku kuasa dari **Tuan ANDREA RIVELINO**, yang diwakilinya tersebut selaku **Area Head Balikpapan** dari **Perseroan terbatas "PT. Bank Perkreditan Rakyat Sinar**

Abadi", yang dalam pemberian kuasa tersebut bertindak berdasarkan : -----

-Surat Keputusan Senior Executive Vice President tertanggal **12 Desember 2014** Nomor **KEP/SEVP/xx8/2014**, dan -----

-Surat Kuasa CEO Regional VII Semarang tertanggal **12 Januari 2016** Nomor **DSB.R07/SK.005/2016**, -----

-demikian karenanya bertindak untuk dan atas nama Direksi serta sah mewakili **Perseroan Terbatas "PT. Bank Perkreditan Rakyat Sinar Abadi"**, berkedudukan di Balikpapan ; -----

-yang Anggaran Dasarnya telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia, sesuai dengan surat keputusannya tertanggal **02 Oktober 1998** Nomor **C2-16561 HT.01.01.Th.98**, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tertanggal **04 Desember 1998** Nomor **97**, Tambahan Nomor **6859** ; -----

-yang Anggaran Dasarnya terakhir telah diubah kembali dengan akta tertanggal **12 April 2017** Nomor **xx**, yang dibuat dihadapan **ASHOYA RATAM, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan, perubahan tersebut telah diterima dan dicatat di dalam Sistem Administrasi Badan Hukum di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tertanggal **13 April 2017** Nomor **AHU-AH.01.03-xxx7325**. -Untuk selanjutnya disebut "**BANK**". -----

-Selanjutnya disebut "**Penerima Kuasa**". -----

-Para Penghadap dikenal oleh Saya, PPAT dari identitasnya. -----

-Pemberi Kuasa menerangkan dengan ini memberi kuasa

kepada Penerima Kuasa. -----

----- **K H U S U S** -----

untuk membebankan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan utang **Tuan DANI WIRANTO**, selaku Debitor ; sejumlah **Rp. 150.000.000,- (seratus limapuluh juta Rupiah)** sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang piutang yang ditandatangani oleh Debitor/Pemberi Kuasa dengan : --**Perseroan Terbatas PT. PT. Bank Perkreditan Rakyat Sinar Abadi, Berkedudukan dan berkantor pusat di Kota Balikpapan** ; selaku Kreditur dan dibuktikan dengan :

-Surat Perjanjian Kredit yang dibuat dibawah tangan dan bermaterai cukup, tertanggal 21 Juni 2018 nomor : R07.SMP/0056/KPR/2018 ; -----

yang surat asli/salinan resminya diperlihatkan kepada saya dan ditandatangani oleh para pihak dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya yang mungkin diadakan kemudian, sampai sejumlah nilai **Tanggungan Peringkat I (Pertama)** sebesar **Rp. 187.500.000,- (seratus delapanpuluh tujuh juta limaratus ribu Rupiah)** atas obyek Hak Tanggungan berupa 2 (dua) hak atas tanah/Hak Guna Bangunan yang diuraikan dibawah ini: -

-**Hak Milik Nomor 04451/Samboja** atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 04/08/2014, Nomor 00041/Samboja/2014, terdaftar atas nama **DANI WIRANTO** dengan Luas Hasil Ukur $\pm 80 \text{ m}^2$ (lebih kurang delapanpuluh meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)

11.07.14.10.41213 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 33.22.140.564.011-0140.0, terdaftar atas nama Nyonya DANI WIRANTO, terletak di; -----

- Provinsi : Kalimantan Timur; -----
- Kotamadya : Balikpapan; -----
- Kecamatan : Sepaku ; -----
- Desa : Samboja; -----
- Keadaan Tanah : Bangunan Rumah Permanen;

-Yang dibuat dihadapan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sertipikat dan bukti pemilikan di atas yang disebutkan di atas diperlihatkan kepada Saya PPAT, untuk keperluan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini. -----

-Objek Hak Tanggungan ini meliputi pula: -----
Segala sesuatu yang telah berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut, yang menurut sifatnya, peruntukannya maupun menurut Undang-Undang dianggap sebagai benda tetap. -----

-Kuasa untuk ^{بإمضاء} membebaskan Hak Tanggungan ini meliputi kuasa untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat/minta dibuahkan serta menandatangani Akta Pemberian Hak serta surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberi pernyataan bahwa Objek Hak Tanggungan betul milik Pemberi Kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban-beban apapun, mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut,

memberikan dan menyetujui syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh Pemberi Kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, sebagai berikut : -----

- Janji bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan disebut dibawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi ;-----

- Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan Objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; -----

- Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan Objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; -----

- Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola Objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak Objek Hak Tanggungan apabila Debitor sungguh-sungguh cidera janji; -----

- Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan Objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi Objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang, serta kewenangan untuk mengajukan permohonan memperpanjang jangka waktu dan/atau memperbarui Hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan; -----

- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri Objek Hak Tanggungan apabila Debitor cidera janji; -----

- Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa Objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan; -----

- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas Objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; -----

- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila Objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum; -----

- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan

memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika Objek Hak Tanggungan diasuransikan; Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan Objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan; -----

• Janji bahwa Sertipikat Hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan diserahkan kepada dan untuk disimpan pemegang Hak Tanggungan; -----

-dan untuk pelaksanaan janji-janji tersebut memberikan kuasa yang diperlukan kepada pemegang Hak Tanggungan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. -
-Kuasa yang diberikan dengan akta ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun kecuali oleh karena telah dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya sampai 3 (tiga) bulan setelah proses peralihan hak selesai di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Balikpapan ; -----

-serta pendaftarannya atau karena tanggal tersebut telah terlampaui tanpa dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. -----

-yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui kuasa yang diberikan dalam akta ini. -----

-----Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak :--

1. Nyonya DYAH PUTRI, lahir di Balikpapan, pada

tanggal 08-02-1988 (delapan Februari seribu delapan ratus delapan puluh delapan), Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Tegalsari, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402880001.,-

2. Nyonya SITI MUNAROH, lahir di Bontang, pada tanggal 08-06-1990 (delapan Juni seribu delapan ratus sembilan puluh), Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Sitalang, Rukun Tetangga 012, Rukun Warga 006, Kelurahan/Desa Sepinggian, Kecamatan Balikpapan Selatan, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322184806930003. -----

-Keduanya karyawan saya PPAT sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa tersebut diatas, akta ini ditanda-tangani oleh Pemberi Kuasa, Penerima Kuasa, para saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah sebanyak 2 (dua) rangkap asli terdiri dari 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Penerima Kuasa untuk dipergunakan sebagai dasar penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.-
-Berlaku sebagai satu dan satu berlaku untuk semua. -----

Pemberi Kuasa

Penerima Kuasa

DANI WIRANTO

PUJI ASTUTI

An. PT.BPR Sinar Abadi

Persetujuan Istri



MEGA FEBRIA PUTRI S.H., M.Kn.



**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)**

MEGA FEBRIA PUTRI, S.H., M.Kn

DAERAH KERJA KOTA BALIKPAPAN

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 803/KEP-17.3/X/2020

Tanggal 15 Oktober 2020

Jl. Ahmad Yani No. 15 Sepinggan Baru, Balikpapan Selatan

Telp/Fax (024) 76921712/ 081390999391

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Nomor : 251/2021.

Lembar Kedua

-Pada hari ini Selasa, tanggal enambelas Januari duaribu dua satu (12-01-2021). -----

-hadir dihadapan saya **MEGA FEBRIA PUTRI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan,** yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional

tanggal 21 Oktober 2020 Nomor 803/KEP-17.3/X/2020 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kota Balikpapan dan berkantor di Jalan Ahmad Yani No. 15 Sepinggian Baru, Balikpapan Selatan, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----
----- **Tuan DANI WIRANTO**, lahir di Samarinda, pada tanggal sebelas Agustus seribu sembilanratus enampuluh tujuh (11-08-1967), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kota Balikpapan, Perum Jatijajar Blok E.6 Nomor 07, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 014, Kelurahan/Desa Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Provinsi Kalimantan Timur, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3276101125670003,-
-menurut keterangannya mereka dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut masing-masing dan berturut-turut sebagai Direktur Utama dari Perseroan Terbatas yang akan disebut dibawah ini dan bersama-sama bertindak sebagai kuasa sebagaimana dimaksud dalam Berita Acara Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) dari perseroan Terbatas yang akan disebut di bawah ini, yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup tertanggal 1 (satu) Nopember 2015 (dua ribu lima belas), yang aslinya dilekatkan pada minuta akta ini, selaku Kuasa dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, sah mewakili perseroan Terbatas PT. BANK

PERKREDITAN RAKYAT SINAR ABADI, berkedudukan di Kota Balikpapan, yang anggaran dasarnya telah diubah seluruhnya sesuai Undang-undang Nomor : 40 tahun dua ribu tujuh (2007) dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat tanggal dua puluh tiga April dua ribu delapan (23-4-2008) Nomor ; 23, dibuat dihadapan RAHAYU PURWANTI, Sarjana Hukum Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Balikpapan, perubahan mana telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusannya tertanggal dua puluh satu Agustus dua ribu delapan (21-8-2008) Nomor ; AHU-xx211.AH.01.02. Tahun 2008 (dua ribu delapan) dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal dua puluh delapan Oktober dua ribu delapan (28-10-2008) Nomor ; 21305 Tahun 2008-Tambahan Nomor ; 87, yang kemudian diubah lagi dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat tertanggal dua puluh sembilan Desember dua ribu sepuluh (29-12-2010), Nomor ; 41, dan Pernyataan Keputusan Rapat tertanggal dua puluh tujuh Agustus dua ribu sebelas (27-8-2011) Nomor ; 37, keduanya dibuat dihadapan SRI HARTATI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Balikpapan, dan telah dirubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor ; 68, tanggal enam belas Nopember dua ribu sebelas (16-11-2011) dibuat dihadapan Haji AMIN PURWANA, Sarjana Hukum, Spesialis Notariat, Magister Hukum, Notaris di kota Semarang, dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana

ternyata dari Surat keputusannya tertanggal sembilan April dua ribu tiga belas (9-4-2013), Nomor : AHU.01.10.xx944, yang kemudian diubah lagi dengan akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor : 176, tanggal tiga puluh September dua ribu tiga belas (30-09-2013), dan telah mendapat Persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat keputusannya tertanggal enam belas Juni dua ribu empat belas (16-6-2014), Nomor : AHU-xx485.AH.01.02. Tahun 2014 dan telah diubah lagi dengan akta Pernyataan Keputusan Rapat tanggal sembilan belas Agustus dua ribu empat belas (19-8-2014), Nomor : 40, yang dibuat dihadapan haji AMIN PURWANA, Sarjana Hukum, Spesialis Notariat, Magister Hukum, Notaris di Kota Balikpapan, yang telah diterima dan dicatat dlam Database Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Departemen Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-xx334.40.22.2014, tanggal delapan September dua ribu empat belas (8-9-2014), telah didaftarkan dalam Daftar perseroan Nomor : AHU-xxxx640.40.80.2014 tanggal delapan September dua ribu empat belas (8-9-2014) dan akta pernyataan Keputusan Rapat tanggal sembilan belas Agustus dua ribu empat belas (19-8-2014), Nomor : 41, yang dibuat dihadapan ADI BUDIMAN, Sarjana Hukum, Spesialis Notariat, Magister Hukum, Notaris di Kota Balikpapan, yang telah diterima dan dicatat dlam Database Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Departemen Hukum Dan Hak

asasi manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-xxx35.40.22.2014, tanggal delapan September dua ribu empat belas (8-9-2014), telah didaftarkan Dalam daftar Perseroan Nomor : AHU-0090643.40.80.2014, tanggal delapan September dua ribu empat belas (8-9-2014) serta akta Pernyataan Keputusan Rapat tanggal tiga puluh satu Oktober dua ribu empat belas (31-10-2014) Nomor : 106, dibuat dihadapan Haji ADI BUDIMAN, Sarjana Hukum, Spesialis Notariat, Magister Hukum, Notaris di Kota Balikpapan, yang telah diterima dan dicatat dalam Database Sistem Administrasi Badan Hukum sebagai mana tersebut dalam Surat dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Nomor : AHU-42419.40.22.2014, tanggal dua puluh Nopember dua ribu empat belas (20-11-2014) telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor : AHU-xxxx365.40.80.2014, tanggal dua puluh Nopember dua ribu empat belas (20-11-2014), yang kemudian diubah lagi terakhir dengan akta Pernyataan Keputusan Rapat tanggal tiga belas Juli dua ribu lima belas (13-7-2015) Nomor : 212, dibuat dihadapan Saya, Notaris di Kota Balikpapan, yang telah diterima dan dicatat dalam Database Sistem Administrasi Badan Hukum sebagaimana tersebut dalam Surat dari Kementerian Hukum dan Hak asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Nomor ; AHU-AH.01.03-0951433, tanggal empat belas Juli dua ribu lima belas (14-7-2015) telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor : AHU-

xxxx524.AH.01.11. Tahun 2015 tanggal empat belas Juli dua ribu lima belas (14-7-2015). -----
-----yang diwakili dalam hak ini bertindak : -----

a. Berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanggal 21-06-2021 (duapuluh satu Juni duaribu dua puluh satu) Nomor 250/2021 yang dibuat dihadapan **MEGA FEBRIA PUTRI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan,** selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Balikpapan dari dan demikian itu untuk dan atas nama serta sah mewakili ; -----

-Tuan DANI WIRANTO, lahir di Samarinda, pada tanggal sebelas Agustus seribu sembilanratus enampuluh tujuh (11-08-1967), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kota Balikpapan, Perum Jatijajar Blok E.6 Nomor 07, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 014, Kelurahan/Desa Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Provinsi Kalimantan Timur, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3276101125670003, yang untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud didalam Akta ini telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yang turut hadir dihadapan Saya, Pejabat dan menandatangani akta ini yaitu **Nyonya MERIANA,** lahir di Kabupaten Balikpapan, pada tanggal 17-07-1970 (tujuhbelas Juli seribu sembilanratus tujuh puluh), Warga Negara Indonesia, Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di sama dengan suaminya tersebut diatas, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3276105725600004. -----

-Pemegang hak atas tanah/Hak Milik yang akan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pemegang Hak

selaku Pemberi Hak Tanggungan untuk selanjutnya disebut **Pihak Pertama**.-----

b. Bertindak dalam jabatannya tersebut diatas, dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama serta sah mewakili Perseroan Terbatas **PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT SINAR ABADI, berkedudukan di Balikpapan**, sebagaimana diuraikan tersebut diatas Selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut **Pihak Kedua**. --

-----Para penghadap dikenal oleh saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah. -----

-----Para Pihak menerangkan : -----

-----Bahwa oleh Pihak Kedua dan **Tuan DANI WIRANTO** tersebut diatas selaku Debitor.-----

-----telah dibuat dan ditanda tangani Perjanjian Kredit yang dibuat berdasarkan Akta Perjanjian Kredit yang dibuat berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 43 tanggal duapuluh delapan Desember duaribu dua puluh (28-12-2020) yang dibuat dihadapan **MEGA FEBRIA PUTRI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan** Notaris di Kota Balikpapan, Pejabat selaku Notaris di Kota Balikpapan.-----

----- -Bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah **Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta Rupiah)** /sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut Perjanjian Utang-

Piutang) sampai sejumlah **Tanggungan Peringkat I (pertama)** sebesar **Rp. 187.500.000,- (serratus delapan puluh tujuh juta limaratus ribu rupiah)** oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas Obyek berupa Hak Tanggungan berupa 1 (satu) hak atas tanah/Hak Milik yang diuraikan dibawah ini ; -----

1. Hak Milik Nomor 04451/Samboja, dengan luas tanah ± 85 m² (lebih kurang delapanpuluh lima meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 14/06/2017, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.07.14.10.41213 atas nama **DANI WIRANTO**, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 33.22.140.564.011-0140.0, terdaftar atas nama **DANI WIRANTO** terletak di; - Provinsi
:Kalimantan Timur; ----- Kabupaten
:Balikpapan; ----- Kecamatan
:Sepaku; ----- Desa/ Kelurahan
:Samboja; ----- Keadaan Tanah
:Bangunan Rumah Permanen --

-Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas diserahkan kepada Saya, PPAT, untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini; -----

-Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang

tumbuh, melekat dan berdiri diatas tanah tersebut, baik yang sekarang dan atau dikemudian hari akan ada yang menurut sifat, guna, peruntukan dan penetapan Undang-undang termasuk atau dianggap sebagai benda tetap. -----

-Untuk selanjutnya hak atas tanah dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai Obyek Hak Tanggungan yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya.-

-Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Pihak Pertama menjamin bahwa semua Obyek Hak Tanggungan tersebut di atas, betul milik Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat. -----

----- Pasal 2 -----

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang dsepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini : -----

•Debitor dapat melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan di atas, dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari Obyek Hak Tanggungan yang akan disebut dibawah ini, dan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani

sisanya Obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi ; -----

-Obyek Hak Tanggungan Hak Milik 04451/Samboja, dengan nilai Rp. 187.000.000,- (seratus delapanpuluh tujuh juta Rupiah) ; -----

• Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan; -----

• Pihak pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua ; -----

• Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan; -----

• Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan **Peringkat Pertama** dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa

persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama -----

a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian; -----

b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat - syarat penjualan; -----

c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;-----

d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan; -----

e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan -----

f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut. -----

• Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan **Pertama** atas Obyek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan **Kedua** dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan **Pertama**; -----

• Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga ; -----

• Dalam hal Obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk

kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Obyek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta-dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya. -----

- Pihak Pertama akan mengasuransikan Obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor ; -
- Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu diberi kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan

serta menyelamatkan Obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibataalkannya hak atas Obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan ; -----

- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya;

- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar-

- Pihak Pertama menyatakan dengan ini membebaskan Pihak Kedua dari segala tuntutan/klaim ahli waris Pihak Pertama yang mungkin timbul dikemudian hari.---

• Pihak Kedua berhak menetapkan sendiri jumlah hutang Debitor yang masih harus dibayar berdasarkan Rekening/pembukuan Pihak Kedua yang khusus dibuat untuk itu. Rekening/pembukuan tersebut merupakan bukti yang cukup dan mengikat Pihak Pertama mengenai jumlah hutang Debitor kepada Pihak Kedua.-----

• Pihak Kedua dengan ini memberikan kuasa dengan Hak-Substitusi kepada Saya, Pejabat, untuk melakukan segala tindakan yang dianggap perlu untuk melakukan Pendaftaran Hak Tanggungan tersebut, sampai selesai termasuk juga mengambil Sertipikat dan Hak Tanggungan tersebut di Kantor Pertanahan Kota Balikpapan. -----

----- Pasal 3 -----

- Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat-pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani formulir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima hak segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut. -----

- Apabila satu atau lebih syarat, ketentuan, kuasa atau janji-janji yang terdapat dalam akta ini menjadi tidak berlaku/batal, tidak sah atau tidak dapat dilaksanakan menurut hukum yang berlaku, maka hal tersebut tidak dapat dijadikan dasar atau mengakibatkan seluruh atau sebagian syarat,

ketentuan, kuasa maupun janji-janji lain dalam akta ini menjadi tidak berlaku/batal, tidak sah maupun tidak dapat dilaksanakan. -----

----- Pasal 4 -----

-Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Balikpapan. Dengan tidak mengurangi hak dari PIHAK KEDUA untuk memohon pelaksanaan eksekusi berdasarkan akta ini untuk mengajukan tuntutan terhadap Debitur berdasarkan akta ini melalui pengadilan-pengadilan lainnya di wilayah Republik Indonesia. -----

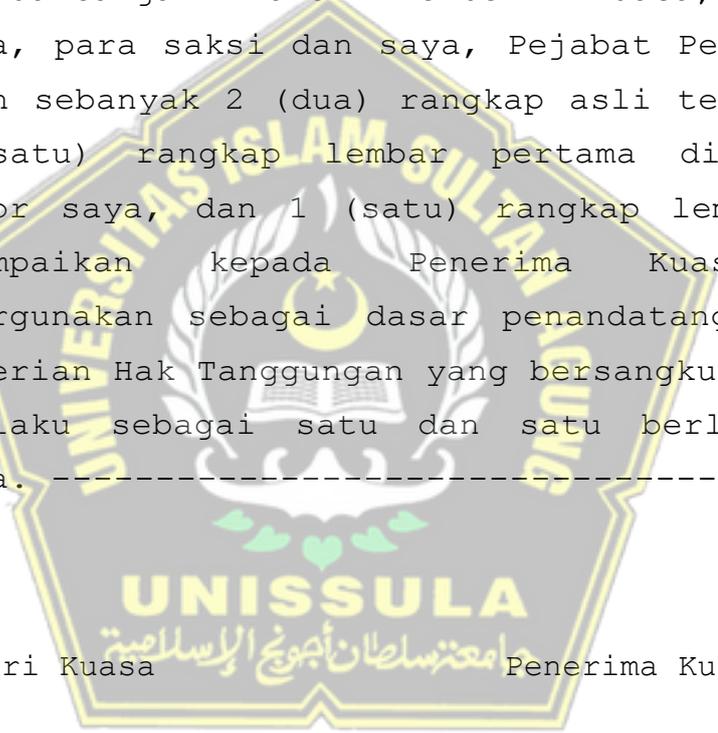
----- Pasal 5 -----

-Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh Pihak Pertama (Debitur).-----

Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak dan :--

1. Nyonya DYAH PUTRI, lahir di Kabupaten Balikpapan, pada tanggal 08-02-1988 (delapan Februari seribu delapan ratus delapan puluh delapan), Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Tegalsari, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402880001.,-----
2. Nyonya Siti Munaroh, lahir di Bontang, pada tanggal 08-06-1990 (delapan Juni seribu delapan ratus sembilan puluh), Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Sitalang, Rukun

Tetangga 012, Rukun Warga 006, Kelurahan/Desa Sepinggan, Kecamatan Balikpapan Selatan, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322184806930003. -----
-----Keduanya karyawan saya PPAT sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa tersebut diatas, akta ini ditanda-tangani oleh Pemberi Kuasa, Penerima Kuasa, para saksi dan saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah sebanyak 2 (dua) rangkap asli terdiri dari 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Penerima Kuasa untuk dipergunakan sebagai dasar penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.-
-Berlaku sebagai satu dan satu berlaku untuk semua.-----

Pemberi Kuasa  Penerima Kuasa

DANI WIRANTO

PUJI ASTUTI

An. PT.BANK PERKREDITAN
RAKYAT SINAR ABADI

Persetujuan Istri

MERIANA

Saksi

Saksi

DYAH PUTRI

SITI MUNAROH



Pejabat Pembuat Akta Tanah

MEGA FEBRIA PUTRI S.H., M.Kn.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Adjie Habib, 2000, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Bandung, Mandar Maju.
- Achmad, Mukti Fajar ND, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.
- Bahsan, Muhammad, 2002, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta, Rejeki Agung.
- C.S.T.Kansil dan Christine S.T. Kansil, 2004, *Modul Hukum Perdata*, Jakarta, PT. Pradinya Paramita.
- Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, 2001, *Hukum Jaminan*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Handoko Priyo, 2006, *Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit Bank*, Jember, Center for Society Studies.
- Harsono, Boedi dan R. Subekti, 1989, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Harsono, Boedi, 2000, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Djambatan.
- Harsono Boedi, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaanya, Edisi Revisi*, Djambatan, Jakarta.
- Harsono, Boedi, 2000, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Djambatan.
- Hermansyah, 2011, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana.
- Ismaniyati, Neni Sri, 2010, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Bandung, PT. Refika Aditama

- Kartini, Muljadi, Widjaja Gunawan, 2004, *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana.
- Kartini, Muljadi, Widjaja Gunawan, 2006, *Hak Tanggungan*, Jakarta, Kencana.
- Kartini, Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2008, *Hak Tanggungan Cetakan III*, Jakarta, Prenada Media Group.
- Maschoen Sofwan, Sri Soedewi, 2001, *Hukum Jaminan Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Perorangan, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman*, Yogyakarta, Liberty Offset.
- Maschoen Sofwan, Sri Soedewi, 2011, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta, BPHN dan Liberty
- Mertokusumo Sudikno, 2009, *Penemuan Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Notodisoerjo, R. Soegondo, 1993, *Hukum Notariat Di Indonesia*, Jakarta, Rajawali
- Rustam, Riky, 2017, *Hukum Jaminan*, Yogyakarta, UII Press
- Salim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Satrio, J, 2002, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti
- Sjabdeini Sutan Remy, 2002, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-keten pokok dan masalah-masalah yang dihadapi oleh perbankan*, Jakarta, Airlangga University Press
- Subekti R., 2005, *Aspek-Aspek Hukum Perdata Di Indonesia*, Jakarta, Gramedia Pustaka.
- Sugiyono, 2016, *Metode Penelitian*, Bandung, Alfabeta.
- Sutedi Djaja, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Syafrudin, 2014, *Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Syahrin M, 2010, *Aspek Hukum dan Ekonomi dalam Pertanahan*, Jakarta, Ghalia Indonesia.

Soekanto, Soerjono, 1983, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI-Press.

Soekanto, Soerjono, 2003, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.

Soerodjo, Irawan, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Surabaya, Arkola.

Usman Rachmadi, 2008, *Pasal-pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Jakarta, Djambatan.

Usman Rachmadi 2008, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta, Sinar Grafika.

Usman Rachmadi, 2012, *Mediasi di Pengadilan : Dalam Teori dan Praktek*, Jakarta, Sinar Grafika.

Zainudin Ali, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika.

B. JURNAL DAN KARYA ILMIAH

Ana Silviana, 2020, Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam

Pemberian Hak Tanggungan (Studi Perspektif UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah), *DIPONEGORO PRIVATE LAW REVIEW VOL. 7 NO. 1*, Universitas Diponegoro Semarang

Ferry Assaad. Dkk, 2010, *Kekuatan Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Sebagai Dasar Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit*. *Jurnal Fakultas Hukum Program Pascasarjana (S2) Universitas Hasanuddin Makassar*.

Nuryati, Siti Malikhatus Badriyah, Fifiana Wisnaeni, 2019, Implikasi Habisnya Jangka Waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Bagi Kreditur Untuk Melaksanakan Eksekusi, *NOTARIUS, VOL 12 NO. 1*, Universitas Diponegoro Semarang

Sari, Anisa Kartika, 2020), *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan yang Tidak Didaftarkan di Kantor Pertanahan*, *Jurnal Hukum & Pembangunan*.

Tria Agustia, Yulia Mirwati, Busyra Azheri, 2019, *Kepastian Hukum Objek Hak Tanggungan Belum Terdaftar Sebagai Jaminan Hak Tanggungan*, *SAMUDRA KEADILAN VOL. 14 NO. 2*, Universitas Andalas Padang

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 22 Tahun 2017 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.

D. WEBSITE INTERNET

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-tanggungan-sebagai-satu-satunya-hak-jaminan-atas-tanah-lt5e67122a1211f/>, diakses tanggal 23 Mei 2024 pkl 22.27