

346.096
PUT
P 9

**PRAKTEK PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN
HAK TANGGUNGAN DIHADAPAN NOTARIS DAN
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**



TESIS

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Mencapai Derajat S 2**

MAGISTER KENOTARIATAN

oleh :

**SUBIYANTO PUTRO, SH.
B4B 000 193**

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2005**

TESIS

**PRAKTEK PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN
HAK TANGGUNGAN DIHADAPAN NOTARIS DAN
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

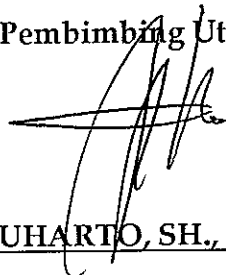
Disusun oleh :

**SUBIYANTO PUTRO, SH.
B4B 000 193**

*Telah dipertahankan di depan tim penguji
pada tanggal 22 Maret 2005
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima*

Menyetujui

Pembimbing Utama



R.SUHARTO, SH., MHum.

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan



MULYADI, SH. MS.

ABSTRAK

Dalam memberikan hak tanggungan Pemberi Hak Tanggungan wajib hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), jadi pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan yaitu dalam hal Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik. Persyaratan-persyaratan mengenai muatannya tersebut menunjukkan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) memang sengaja dibuat hanya khusus untuk tujuan pemasangan hak tanggungan, kemudian mencerminkan adanya kepastian hukum, kepastian subyek dan obyek haknya, kepastian tanggal pembuatannya sehingga sulit untuk dibantah mengenai keabsahannya. Sehubungan pentingnya peran dan fungsi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut, maka oleh Undang-Undang dipersyaratkan harus dibuat dengan akta otentik.

Metode penelitian yang digunakan melalui pendekatan yuridis empiris dengan pengumpulan data primer dan sekunder.

Secara garis besar didalam praktek terdapat alasan pokok yang dipergunakan oleh kreditor dan debitor untuk pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) mendahului pemasangan dan pendaftaran hak tanggungan. Yaitu alasan subyektif dan alasan obyektif. Dampak yang timbul didalam praktek sehubungan dengan alasan-alasan yang dikemukakan diatas antara lain timbulnya suatu kebiasaan didalam praktek untuk memperbaharui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) secara berulang-ulang;

Kendala-kendala utama yang dihadapi oleh pihak-pihak terkait dalam praktek sehubungan dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat baik dihadapan Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) antara lain pemberi jaminan yang bertempat tinggal di daerah pelosok kesulitan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikarenakan terbentur dengan wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT); Notaris didalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) merasa terbelenggu harus menggunakan blanko formulir sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1996.

ABSTRACT

Having rendered the right of land mortgage, the grantor of the right of land mortgage should come before the Land Deed Official (PPAT), it means that the idea of charging for the right of land mortgage has to be done by the grantor himself, but whenever the grantor of the right of land mortgage in certain condition is not able to come before the Land Deed Official, he must appoint other party as his authorized person with a Power of Attorney to Charge for the Right of Land Mortgage (SKMHT) in the form of authentic Deed. The requirements of its content show that the Power of Attorney to Charge for the Right of Land Mortgage (SKMHT) is to be on purpose made for special aim of placing the right of land mortgage, and also reflect legal certainty, subject assurance and object certainty, the exact date of writing so that it will be difficult to deny its legality. In line with the importance of the role and function of the Power of Attorney to Charge for the Right of Land Mortgage (SKMHT), the law requires to make it in the form of authentic Deed.

The applied research method is socio-legal by collecting primary and secondary data. In short there is in practice the underlying factor used by a creditor and debtor in writing the Power of Attorney to Charge for the Right of Land Mortgage (SKMHT) preceding the issuance and the registration of the right of land mortgage. This is because of the subjective and objective reason. The implication of the practice concerning with the mentioned reasons is the usage (habit) of practice for renewing the Power of Attorney to Charge for the Right of Land Mortgage repeatedly.

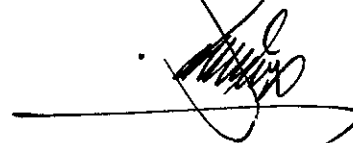
In practice, the main barrier faced by the parties concern in regard with composing the Power of Attorney to Charge for the Right of Land Mortgage (SKMHT), made before the Notary or the Land Deed Official is that the grantor of guarantee residing in a suburb area, experiencing a difficulty to get the Power of Attorney to Charge for the Right of Land Mortgage (SKMHT) from the Land Deed Official due to the jurisdiction of the Official. The Notary in issuing the Power of Attorney to Charge for the Right of Land Mortgage (SKMHT) feels constrained to use a form in accordance with the regulations of the Minister of Agrarian/ the Head of the National Land Administration Body Number 3 of 1996.

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, Maret 2005

Yang menyatakan,



SUBIYANTO PUTRO, SH

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan YME, yang telah memberikan rahmat serta perlindungan Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul : **"PRAKTEK PEMBUATAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN DIHADAPAN NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH"**

Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Meskipun telah berusaha semaksimal mungkin, penulis yakin tesis ini masih jauh dari sempurna dan harapan, oleh karena keterbatasan ilmu pengetahuan, waktu, tenaga serta literatur bacaan. Namun dengan ketekunan, tekad dan rasa ingin tahu dalam pengembangan ilmu pengetahuan, akhirnya penulis dapat menyelesaikannya.

Penulis menyadari, bahwa tesis ini dapat terselesaikan berkat bantuan dari berbagai pihak. Segala bantuan, budi baik dan uluran tangan berbagai pihak yang telah penulis terima baik dalam studi maupun dari tahap persiapan penulisan sampai tesis ini terwujud tidak mungkin disebutkan seluruhnya.

Meskipun hanya beberapa nama yang disebutkan di sini, tidak berarti bahwa penulis melupakan yang lain. Penulis menyadari bahwa tanpa dukungan dari semua pihak tidak mungkin penulisan tesis ini dapat terselesaikan.

Dari lubuk hati yang paling dalam, penulis sampaikan rasa hormat dan bangga serta terima kasih yang tiada terhingga kepada Almarhum dan Almarhumah kedua orang tuaku yang telah membesarkan, mendidik,

menasehati serta mendo'akan yang tiada henti-hentinya untuk keselamatan dan kesuksesan penulis.

Rasa hormat dan terima kasih juga penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang telah mendorong dan membantu, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro antara lain kepada :

1. Bapak **PROF. IR. EKO BUDI HARDJO, MSC** selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak **PROF. DR. SOEHARYO HADISAPUTRO, DR.SP.PD(K)** selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.
3. Bapak **H. ACHMAD BUSRO,SH., Mhum.** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak **MULYADI, SH.,M.S.,** Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
5. Bapak **R. SUHARTO, S.H., Mhum.,** Selaku Pembimbing dalam penulisan tesis ini yang telah tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dalam memberikan pengarahan, masukan-masukan serta kritik yang membangun selama proses penulisan tesis ini
6. Para Guru Besar beserta Bapak/Ibu Dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah dengan tulus menularkan ilmunya, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan.
7. Tim Reviewer proposal penelitian serta Tim Penguji tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro.

BAB III METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan	48
B. Spesifikasi Penelitian	49
C. Lokasi Penelitian	50
D. Populasi dan Teknik Sampling	51
E Teknik Pengumpulan Data	54
F. Metode Analisis Data	56

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Alasan-alasan yang mendasari dan dampak yang timbul dalam praktek sehubungan dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)	58
B. Kendala-kendala yang dihadapi oleh pihak-pihak terkait dalam praktek sehubungan dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat baik dihadapan Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).	95

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	124
B. Saran-saran.....	127

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Lembaga Hak Tanggungan yang diberlakukan sekarang adalah Lembaga Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, Lembaga Hak Tanggungan ini sebenarnya sudah lama diamanatkan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, akan tetapi baru pada tanggal 9 April 1996, Lembaga Hak Tanggungan tersebut benar-benar terwujud, yaitu sebagai pengganti lembaga Hipotik dan *Credietverband*, hal ini merupakan perubahan mendasar dalam hukum jaminan, khususnya hukum jaminan kebendaan, mengenai tanah. Hukum jaminan selintas dapat diartikan sebagai suatu peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur.

Kalau kita berusaha untuk menemukan perumusan hukum jaminan, baik dalam undang-undang maupun dalam literatur, maka kita akan kecewa, karena kita tidak akan berhasil menemukannya. Dalam literatur memang sering kita temukan istilah dalam Bahasa Belanda "*Zekerheidsrechten*", yang dapat diterjemahkan hukum Jaminan, akan tetapi perlu diingat bahwa kata *recht* bisa mempunyai bermacam-macam arti seperti hukum, hak, keadilan¹.

¹ Tahir Kamili. *Hukum dan Lembaga Jaminan*. Media Notariat Juli - September 2003, Tahun XVIII. Hal. 17.

A.Pitlo, memberikan rumusan bahwa :

"*Zekerheidsrechten* adalah hak yang memberikan kepada kreditur kedudukan yang lebih baik dari pada kreditur-kreditur lain"².

Dari rumusan mana terlihat bahwa yang diartikan dengan *recht* adalah hak bukan hukum.

Dalam kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima³.

Sejak Undang-Undang Nomor 4/1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah diundangkan pada 9 April 1996, berlakulah Hak Tanggungan yang menggantikan Hipotik yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku sejak 1 Mei 1848 dengan *Staatsblad* 1847 No. 67 dan *Credietverband* (*staatsblad* 1908 No. 542 yang diubah dengan *staatsblad* 1937 No. 190). Berarti, sejak April 1996 hanya ada satu lembaga pertanggungan mengenai tanah yaitu UUHT. Sebelum ini bank pemerintah mengenal 2 macam lembaga pertanggungan mengenai tanah, yaitu Hipotik, dan

² Pitlo. Dalam tulisannya Tahir Kamili. *Hukum dan Lembaga Jaminan*. Media Notariat Juli - September 2003. *Loc Cit*.

³ Kamus Besar Bahasa Indonesia, dikutip dari H.Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Rajawali Pers. Jakarta.2004. hal.95.

credietverband, dan bank swasta mengenal hipotik, tapi sekarang hanya ada satu lembaga pertanggunganan tanah, yaitu Hak Tanggungan.

Dengan disahkan UUHT, berarti tunai sudah janji Pasal 51 UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok Agraria (UUPA) yang mencantumkan Hak Tanggungan. Berarti, selama 36 tahun Hak tanggungan baru dapat disahkan menggantikan Hipotik dan *credietverband*. Sebab, Undang-Undang Lama dianggap tidak lagi sesuai dengan kebutuhan⁴.

Kekurangan dan kelemahan terhadap lembaga hak jaminan yang lama mendapatkan prioritas utama untuk dibenahi dan disempurnakan didalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Ciri-ciri bahwa ketentuan-ketentuan yang terkandung dalam UUHT mencerminkan suatu lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat adalah sebagai berikut :

- a. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
- b. selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada.
- c. memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

⁴ Widjananto, Majalah Info Bank Edisi Juni No.198 Tahun 1996. hal. 54.

Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan pengertian Hak Tanggungan. Yang dimaksud Hak Tanggungan adalah:

“Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”.

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu :

- a. tahap pemberian hak tanggungan, yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin.
- b. tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan⁵.

Dalam memberikan hak tanggungan Pemberi Hak Tanggungan wajib hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), jadi pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan yaitu dalam hal

⁵ Habib Adjie. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Mandar Maju. Bandung. 2000. hal.8.

Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik.

Sejalan dengan itu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut harus diberikan langsung oleh Pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya, sebagaimana ditetapkan pada Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan. Tidak dipenuhinya persyaratan mengenai muatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)⁶.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) apabila Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak dibuat sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan mengenai muatannya. Adapun persyaratan pokok yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut :

- a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan hak tanggungan.
- b. tidak memuat kuasa substitusi.

⁶ Rachmadi Usman. *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Djambatan. Jakarta.1999.hal.119.

- c. mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan.

Persyaratan-persyaratan mengenai muatannya tersebut menunjukkan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) memang sengaja dibuat hanya khusus untuk tujuan pemasangan hak tanggungan, kemudian mencerminkan adanya kepastian hukum, kepastian subyek dan obyek haknya, kepastian tanggal pembuatannya sehingga sulit untuk dibantah mengenai keabsahannya. Sehubungan pentingnya peran dan fungsi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut, maka oleh Undang-Undang dipersyaratkan harus dibuat dengan akta otentik.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) menurut ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan secara tegas dilarang dipergunakan untuk melakukan perbuatan hukum lain selain dari pada membebankan hak tanggungan, jadi tidak diperkenankan memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek hak tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah atau lainnya. Kemudian pihak yang menerima kuasa tidak diperkenankan untuk mensubstitusikan atau melimpahkan kuasa yang didapatnya kepada pihak lain. Disini timbul kesan bahwa pemegang hak atas

tanah/pemberi hak tanggungan hanya menaruh kepercayaan kepada seseorang tertentu yaitu si penerima kuasa secara langsung, yang dianggap dapat mewakili untuk mempertahankan hak-hak dan kepentingan-kepentingan pemberi kuasa, sehingga menjadi jelas mengenai pertanggungjawabannya sebagai kuasa. Hampir mirip dengan pengertian substitusi akan tetapi bukan merupakan substitusi, sebagai misal Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain, pemberian kuasa demikian itu dalam rangka penugasan dalam mana penerima kuasa bertugas untuk bertindak mewakilinya.

Mengenai unsur-unsur pokok yang harus dicantumkan dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) harus jelas dan terperinci, ini diperlukan untuk melindungi kepentingan pemberi hak tanggungan, terutama memberikan perlindungan mengenai jumlah hutang harus sesuai dengan suatu jumlah yang telah diperjanjikan, selain itu harus jelas menunjuk secara khusus obyek hak tanggungan, kreditor dan debitornya.

Mengenai persyaratan dan cakupannya tersebut, perlu diketahui pula bahwa kuasa untuk membebaskan hak tanggungan mempunyai ciri khusus yaitu merupakan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat

berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.

Menarik untuk dicermati disini bahwa kewenangan untuk membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) selain ditugaskan kepada Notaris juga ditugaskan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi dapat dibuat dengan akta Notaris, dapat pula dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kedua-duanya sama-sama merupakan akta otentik. Suatu akta memperoleh predikat otentik, menurut ketentuan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut :

- a. akte itu harus dibuat "oleh" atau "dihadapan" seorang Pejabat Umum.
- b. akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan dalam Undang-Undang.
- c. Pejabat Umum oleh - atau dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kedua-duanya adalah Pejabat Umum, hal ini dapat diketahui dari peraturan-peraturan yang mendasarinya. Notaris sebagai Pejabat Umum ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris, Staatsblad 1860 nomor 3, yang berbunyi :

"Notaris adalah Pejabat Umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu ketentuan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada Pejabat atau orang lain"⁷.

Peraturan Jabatan Notaris berdasarkan *Staatsblad* 1860 Nomor 3 tersebut, kemudian berubah menjadi Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 Angka 1 :

"Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini"

adapun menyangkut kewenangan Notaris dalam Undang-Undang ini disebutkan dalam Pasal 15 :

- (1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang
- (2) Notaris berwenang pula :

⁷G.H.S. Lumban Tobing. *Peraturan Jabatan Notaris*. Erlangga. Jakarta.1983. hal. 31.

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus
 - b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
 - f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. membuat akta risalah lelang.
- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dan Ayat (2) Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat Umum ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang berbunyi :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk Membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”⁸.

⁸ Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia Jilid II*. Djambatan. Jakarta.2002.hal. 678.

Menurut ketentuan tersebut Mengenai perbuatan hukum tertentu yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan kewenangannya, dapat diuraikan lebih lanjut sebagai berikut :

"Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang berwenang membuat Akta Hak Atas Tanah, seperti halnya : jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai di atas Tanah Hak Millk, membuat akta dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan".

Sebenarnya pembuatan akta kuasa secara otentik pada awalnya mutlak menjadi kewenangan Notaris, terbukti sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, sewaktu lembaga jaminan masih dalam bentuk hipotik dan *credietverband*, didalam pembuatan Surat Kuasa Memasang Hipotik atau Surat Kuasa untuk menjaminkan dibuat hanya dengan akta Notaris.

Kemudian bersamaan dengan diberlakukannya Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tepatnya pada tanggal 9 April 1996 dipertegas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

tertanggal 5 Maret 1998, kewenangan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) ditugaskan pula kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi kewenangan Pejabat Umum Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) diatur secara tegas dalam Peraturan Perundangan. Seluk beluk mengenai kewenangan 2 (dua) Pejabat ini tidak banyak diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama dalam hubungannya terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak dalam rangka pemberian jaminan terhadap hak atas tanah. Didalam praktek hal ini tidak banyak dipersoalkan, padahal sebenarnya mempunyai makna penting bilamana kita mendalami mengenai kewenangan masing-masing dalam rangka pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

Berbeda dengan Surat Kuasa Memasang Hipotik, didalam Undang-Undang Hak Tanggungan, maupun peraturan-peraturan pelaksanaannya, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) mendapatkan pengaturan secara ketat, baik mengenai bentuk, cakupannya maupun masa berlakunya.

Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam kondisi dan situasi tertentu memang diperlukan mandahului

pemasangan dan pendaftaran Hak Tanggungan. Biasanya hal ini terkait dengan kondisi obyek Hak Tanggungan, pada umumnya obyek Hak Tanggungan sudah terdaftar akan tetapi belum tertulis atas nama Pemberi Hak Tanggungan. Jadi biasanya sudah terbukti Ada akta peralihan haknya maupun akta Keterangan Waris dalam hal Pemberi Hak Tanggungan adalah sebagai ahli waris atau para ahli waris. Dapat pula obyek Hak Tanggungan berada diluar kota maupun Hak Tanggungan dipergunakan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit tertentu.

Kreditur dalam hal ini akan mempertimbangkan masak-masak didalam melepas kreditnya apabila obyek Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai jaminan hutang tidak dapat langsung dilakukan pemasangan Hak Tanggungan. Tidak jarang kreditor berdasarkan alasan tertentu dengan mudahnya menyetujui dibuatnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), padahal obyek jaminan sebenarnya telah memenuhi persyaratan dapat langsung dibebankan Hak Tanggungan, hal demikian ini biasanya atas permintaan dari debitor dengan mengatakan bahwa pinjaman yang dibutuhkan hanya untuk keperluan jangka pendek, selain itu dikemukakan pula suatu alasan bahwa untuk pemasangan Hak Tanggungan itu biayanya mahal dan lain sebagainya. Dalam kaitan ini biasanya kreditor mengikuti keinginan debitor dikarenakan debitor yang bersangkutan

menurut pandangan kreditor adalah cukup *bonafide* dan tidak jarang dipengaruhi pula adanya situasi persaingan tidak sehat antar Bank didalam memperebutkan debitur.

Sebenarnya apapun alasan dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), bagi kreditor tetap beresiko, dikhawatirkan sebelum sempat dipasang dan didaftarkan hak tanggungannya, ternyata telah diblokir atau disita oleh kreditor lain. Kreditor-kreditor disini masih berstatus sebagai kreditor-kreditor konkuren, lain halnya jika obyek hak tanggungan sudah dibebani Hak Tanggungan dan telah terbit sertipikat Hak Tanggungannya, maka kreditor yang demikian ini berkualitas sebagai kreditor preferen yang mempunyai hak mendahului dibanding terhadap kreditor-kreditor konkuren.

Kreditor akan menanggung resiko lebih besar terhadap pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit tertentu. Dalam hal ini batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ditentukan lebih panjang bahkan sampai dengan berakhirnya batas waktu masa berlakunya perjanjian pokok, hal ini jelas tidak berbeda dengan Surat Kuasa Memasang Hipotik atau Surat Kuasa Menjaminkan pada waktu masih diberlakukannya Lembaga Hipotik. Dalam hal ini pembuat Undang-Undang terlihat tidak

konsisten didalam melakukan perubahan peraturan demi terciptanya lembaga jaminan yang kuat dan mempunyai kepastian hukum.

B. Perumusan Masalah

Agar supaya pembahasan dalam tesis ini tidak menyimpang dari pokok permasalahannya, maka penulis merasa perlu untuk membatasi masalah yang akan dibahas, dengan merumuskannya sebagai berikut :

1. Apakah alasan-alasan yang mendasari dibuatnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam praktek ?
2. Apakah dampak yang timbul sehubungan dengan alasan-alasan dibuatnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam praktek ?
3. Apakah kendala-kendala yang dihadapi oleh pihak-pihak terkait dalam praktek sehubungan dengan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat baik di hadapan Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ?

C. Tujuan Penelitian

Secara umum dapat memberikan gambaran yang konkrit mengenai pelaksanaan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 khususnya mengenai

permasalahan-permasalahan yang timbul didalam praktek pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk keperluan pemasangan Hak Tanggungan.

Sedangkan secara khusus, tujuan penelitian ini mempunyai maksud untuk mengetahui dan mendapatkan gambaran yang jelas mengenai :

1. Alasan-alasan yang mendasari dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam praktek.
2. Dampak yang timbul sehubungan dengan alasan-alasan dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam praktek.
3. Kendala-kendala yang dihadapi oleh pihak-pihak terkait dalam praktek sehubungan dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat baik di hadapan Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

D. Manfaat Penelitian

Sehubungan dengan pembahasan terhadap praktek pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan segala permasalahannya, maka penelitian ini sangat bermanfaat bagi semua pihak

yang terkait didalam pembuatan perjanjian kredit dan pemberian jaminan, yang secara khusus manfaat tersebut dapat kami kemukakan sebagai berikut:

1. Manfaat praktis :

- a. merupakan masukan yang berharga bagi pembuat Undang-Undang/Pemerintah, karena akan mengetahui secara jelas mengenai kekurangan dan kelemahan terhadap ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.
- b. bagi pihak-pihak yang terkait dalam pembuatan perjanjian kredit dan pemberian jaminan, terutama Pejabat Umum Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Kreditur maupun Debitur atau Pemberi Jaminan, akan lebih memahami mengenai kewenangannya, hak-hak dan kewajibannya.

2. Manfaat teoritis :

- Diharapkan dapat berguna bagi perkembangan ilmu hukum khususnya Hukum Pertanahan dan Hukum Jaminan yang berhubungan dengan pengaturan-pengaturan mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

E. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Didalamnya memuat mengenai latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan penelitian dan manfaat penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Merupakan landasan teori untuk mendasari penguraian/penjabaran masalah yang akan dibahas terdiri atas Sejarah Lahirnya UU No. 4 Tahun 1996, Surat Kuasa Membebankan Hak tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat Sebelum dan Sesudah berlakunya UU No. 4 Tahun 1996, Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan yang terakhir Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Sebagai Dasar Pembuatan dan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisi tentang penggambaran yang lebih jelas dan terinci mengenai obyek dan metode penelitian yang berkaitan dengan judul tesis ini. Metode Penelitian meliputi metode pendekatan,

spesifikasi penelitian, lokasi penelitian, populasi serta teknik penentuan sampel, teknik pengumpulan data dan metode analisa data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini dibicarakan mengenai hasil penelitian dan pembahasan yang meliputi :

- A. Alasan-alasan yang mendasari dan dampak yang timbul dalam praktek sehubungan dibuatnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) ; dalam bagian ini penulis akan menggambarkan dan menganalisis mengenai berbagai alasan yang dipergunakan sebagai dasar dan dampak yang timbul dalam praktek sehubungan dibuatnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).
- B. Kendala-kendala yang dihadapi oleh pihak-pihak terkait dalam praktek sehubungan dengan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat baik di hadapan Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ; dalam bagian ini penulis akan menggambarkan dan menganalisis mengenai kendala-

kendala yang dihadapi oleh pihak-pihak terkait dalam praktek, dalam hal ini adalah pihak kreditor, debitor atau pemberi jaminan, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehubungan dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat baik di hadapan Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

BAB V PENUTUP

Berisi kesimpulan dari hasil penelitian dan saran yang didasarkan pada penelitian ilmiah yang bertalian erat dengan implementasi peraturan-peraturan dalam praktek.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Sejarah Lahirnya Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Undang-Undang Hak Tanggungan yang terbentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, adalah Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria, sebagai pengganti ketentuan-ketentuan mengenai hipotik dan *credietverband* yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (*Burgelijk Wetboek*) dan *Staatsblad* 1908 nomor 542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* tahun 1937 nomor 190. Dengan diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan, maka ketentuan-ketentuan mengenai hipotik sepanjang mengenai tanah dan *credietverband* yang untuk sementara waktu masih diberlakukan berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria, tidak berlaku dikarenakan dianggap tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan sehubungan dengan perkembangan tata perekonomian Indonesia.

Di dalam perkembangan tata perekonomian Indonesia yang semakin pesat, yang para pelakunya meliputi baik Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan Hukum, sangat

diperlukan penyediaan dana dalam jumlah besar, yang sebagian besar Melalui kegiatan perkreditan, mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan, ini semua diharapkan dapat mendorong peran serta masyarakat dalam pembangunan tata perekonomian untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Didalam lembaga hak jaminan sebelumnya banyak timbul perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya pencantuman titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya. Sehingga dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan.

Atas dasar kenyataan tersebut, maka ditetapkan Undang-Undang mengenai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri :

- a. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1).
- b. selalu mengikuti obyek yang dijaminan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*). Ditegaskan dalam Pasal 7.

- c. memenuhi asas spesialisasi dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya⁹.

Kalau pembuat Undang-Undang hendak memberikan kedudukan yang kuat kepada seorang kreditur, maka hal itu adakalanya dilakukan dengan memberikan sifat hak kebendaan kepada kreditur yang bersangkutan¹⁰.

Hak kebendaan yang mempunyai ciri-ciri :

- mempunyai hubungan langsung dengan bendanya ;
- dapat ditunjukkan kepada siapa saja dalam tangan siapa ditemukan bendanya ;
- mempunyai *droit de suite* ;
- yang lahir lebih dahulu mempunyai kedudukan yang lebih tinggi;
- dapat dialihkan¹¹.

Undang-Undang Hak Tanggungan yang baru ini memuat ketentuan-ketentuan yang mendasar mengenai hakikat Hak Tanggungan maupun ketentuan-ketentuan mengenai prosedur operasional pemberian dan pendaftarannya yang bersifat teknis. Dalam hal ini pembentuk Undang-Undang menaruh harapan besar agar pelaksanaannya dapat sesuai dengan tujuannya, yaitu menyediakan lembaga jaminan yang kuat terhadap

⁹Purwahid Patrik dan Kashadi. *Hukum Jaminan*. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Semarang, 2000. hal.53.

¹⁰J.Satrio. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*. Citra Aditya Bakti. Bandung, 2002. hal.282.

¹¹ Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, *Hukum Benda*, hal.25. dikutip dalam buku J.satrio. *Loc cit*.

hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan mampu memberi kepastian hukum untuk pelaksanaan eksekusinya.

Hak Tanggungan pada hakekatnya adalah hak jaminan atas tanah untuk menjamin pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa debitor cidera janji, maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku¹².

Salah satu hal penting dalam prosedur pembebanan Hak tanggungan yang perlu diperhatikan adalah menyangkut pendaftarannya, dalam Pasal 13 UUHT disebutkan :

“Pemberian Hak Tanggungan Wajib didaftarkan pada kantor Pertanahan”.

pemberian hak tanggungan menurut Pasal 10 ayat (1) UUHT merupakan pelaksanaan “janji untuk memberikan Hak Tanggungan”, sedangkan yang dimaksud dengan pemberian Hak Tanggungan adalah pembuatan dan penandatanganan akta pemberian Hak Tanggungan (Pasal 10 ayat (2) UUHT) dengan demikian pasal tersebut mengajarkan kita, bahwa Hak tanggungan sudah diberikan-walaupun belum lahir- kalau akta hak tanggungan sudah dibuat dan ditandatangani, dan dengan itu muncul/lahirilah kewajiban untuk mendaftarkan pemberian Hak Tanggungan itu. Perbuatan pemberian Hak Tanggungan telah dituangkan dalam APHT yang bersangkutan, sehingga wujud pendaftaran tersebut adalah pendaftaran APHT-nya¹³.

¹²Purwahid Patrik dan Kashadi. *Hukum Jaminan. Loc cit.*

¹³J.Satrio.*Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*Buku 2. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1998. hal. 137.

Dalam Pasal 4 ayat (1) disebutkan secara rinci hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah :

- a. hak milik ;
- b. hak guna usaha ;
- c. hak guna bangunan.

Selain yang disebutkan di atas, dalam Pasal 4 ayat (2) diberikan suatu ketentuan yang memungkinkan Hak Pakai dijadikan sebagai obyek Hak Tanggungan, ini merupakan suatu ketentuan yang baru, karena selama ini belum ada ketentuan yang memungkinkan Hak pakai dijadikan obyek Hipotik¹⁴.

Akan tetapi Hak Pakai yang dimaksud disini adalah hak pakai yang diberikan atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan¹⁵.

Adapun alasan mendasar dimasukkannya Hak Pakai sebagai obyek hak tanggungan dikarenakan para pemegang haknya sebagian besar terdiri atas golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan status Hak Milik atau Hak Guna Bangunan,, sehingga mempunyai kesempatan dan terbuka kemungkinannya untuk memperoleh kredit yang diperlukan dengan menggunakan tanah hak pakai yang dimilikinya sebagai jaminan.

¹⁴ J.Satrio. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Jilid 1*. Citra Aditya Bakti.Bandung.2002. hal.179.

¹⁵ Purwahid Patrik dan Kashadi. *Hukum Jaminan.Op Cit* hal. 58.

Adapula hak pakai atas tanah negara yang walaupun wajib didaftar tetapi sifatnya tidak dapat dipindahtangankan, oleh karena itu hak pakai yang demikian ini dikecualikan sebagai obyek hak tanggungan, seperti misal hak pakai atas nama Pemerintah, hak pakai atas nama badan keagamaan dan sosial serta hak pakai atas nama perwakilan negara asing, yang berlakunya tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu. Sedangkan hak pakai atas tanah Hak Milik sejalan dengan perkembangan kebutuhan masyarakat, dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang baru, dalam ketentuan Pasal 4 ayat (3) dimungkinkan untuk dapat juga ditunjuk sebagai obyek hak tanggungan, asalkan telah dipenuhi persyaratan sebagaimana yang telah disebutkan diatas, hal ini lebih lanjut akan diatur dengan Peraturan Pemerintah. yang hingga sekarang ini belum terwujud, sehingga dalam praktek belum dapat dijalankan.

Terdapat pula kekecualian terhadap Hak Milik. walaupun pada dasarnya merupakan obyek hak tanggungan, akan tetapi untuk tanah-tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan dan dipergunakan untuk keperluan peribadatan atau keperluan suci lainnya, walaupun didaftar, karena menurut sifat dan tujuannya tidak dapat dipindahtangankan, maka tidak dapat dibebani hak tanggungan.

Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996, pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut.

Sedangkan kita mengetahui bahwa Hukum Tanah Nasional berlandaskan pada hukum adat yang menggunakan asas pemisahan horisontal. sehubungan dengan itu dalam rangka asas pemisahan horisontal, benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut¹⁶.

Didalam praktek sesuai dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat, dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dimungkinkan bahwa pembebanan hak tanggungan atas tanah dapat pula meliputi benda-benda sebagaimana tersebut diatas sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaannya dijadikan jaminan dengan tegas dinyatakan oleh pihak-pihak dalam akta pemberian tanggungannya.

Berbicara mengenai sejarah lahirnya Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996, perlu juga kiranya mengetahui lebih jauh mengenai pangaruhnya

¹⁶ Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia Jilid I*. Djambatan. Jakarta.1999. hal.411.

terhadap peraturan-peraturan yang mengatur mengenai lembaga hak jaminan sebelumnya, kekhawatiran terjadinya tumpang tindih yang dapat mengakibatkan kacaunya sistim penjaminan terhadap hak atas tanah yang dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan ternyata tidak terjadi, Undang-Undang Hak Tanggungan yang baru sangat memberikan toleransi terhadap peraturan sebelumnya,, sehingga dalam pelaksanaannya dapat berjalan sebagaimana mestinya.

Telah dilakukan pengaturan-pengaturan secara fundamental untuk mengantisipasi timbulnya kekhawatiran tersebut diatas, secara tegas diatur sebagai berikut :

- a. hak tanggungan yang ada sebelum berlakunya Undang-Undang ini yang menggunakan ketentuan hipotik atau *crediatverband* berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 diakui dan selanjutnya berlangsung sebagai hak tanggungan menurut Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 sampai dengan berakhirnya hak tersebut.
- b. Hak tanggungan sebagaimana dimaksud di atas dapat menggunakan ketentuan-ketentuan mengenai eksekusi dan pencoretannya sebagaimana diatur dalam Pasal 20 dan Pasal 22 Undang-Undang Hak Tanggungan, setelah buku tanah dan sertipikat hak tanggungan yang

bersangkutan disesuaikan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan.

- c. Surat Kuasa membebankan Hak Hipotik yang dibuat sebelum mulai berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan dapat digunakan sebagai Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, kecuali Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang diberikan untuk menjamin kredit-kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, jangka waktu berlakunya dapat lebih panjang dari 6 (enam) bulan.

B. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat sebelum dan sesudah berlakunya UU No.4 Tahun 1996.

Menguraikan mengenai masalah ini, kita harus berpedoman pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996. Peraturan ini menetapkan mulai kapan wajib digunakan blanko-blanko sesuai bentuk yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri tersebut.

Terhadap Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), kewajiban menggunakan blanka-blanko tersebut, ditentukan secara tegas yaitu sejak tanggal 1 Agustus 1996. Selain itu diatur pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selama kurun waktu antara sejak mulai berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan dan tersedianya blanko-blanko yang dimaksudkan.

Mengingat faktor komunikasi menyebabkan Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut tidak mungkin sampai ditangan dan diketahui oleh para pelaksana pada hari diundangkannya, maka perlu diatur juga status hukum Surat Kuasa Membebankan Hipotik, Akta Pembebanan Hipotik/Credietverband yang dibuat sesudah Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut berlaku dan sebelum sampai ditangan dan diketahui oleh para pelaksana.

Sehubungan dengan masa peralihan diatas maka perlu diperhatikan keadaan dan situasi sebelum dan sesudah berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan dengan uraian yang diperinci sebagai berikut :

1. Mengenai Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

- a. Surat Kuasa Untuk Membebankan Hipotik yang dibuat sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan (tanggal 9 April 1996) ;
Sesuai ketentuan Pasal 24 ayat (3) Undang-Undang Hak tanggungan, Surat Kuasa Membebankan Hipotik yang dibuat sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan dapat digunakan sebagai Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal 9 April 1996. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat berdasarkan surat kuasa tersebut harus tetap memenuhi ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan baik mengenai bentuknya, muatan yang diwajibkan maupun mengenai larangan-larangannya. Pengertian surat kuasa disini meliputi juga surat kuasa untuk menjaminkan tanah. Hal ini berarti bahwa surat kuasa yang dimaksud tidak harus bernama atau berkepala "Kuasa Membebankan/Memasang Hipotik" melainkan meliputi juga surat kuasa dengan nama lain, asalkan isinya meliputi pemberian kuasa untuk membebankan hak jaminan yang mempunyai ciri-ciri seperti hipotik, termasuk ciri memberikan hak mendahulu (Preferen) kepada pemegangnya.

b. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dilakukan pada tanggal 9 April 1996 dan sesudahnya ;

- Blanko Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sesuai bentuk yang telah dibakukan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996, harus dipergunakan mulai tanggal 1 Agustus 1996, sebelum tanggal ini pemberian kuasa membebankan hak tanggungan dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris dengan mencontoh bentuk tersebut ;
- Dalam pada itu dapat dipastikan bahwa karena faktor komunikasi, maka akan terdapat kuasa-kuasa untuk membebankan hipotik yang sudah terlanjur dibuat sesudah berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan Pada Tanggal 9 April 1996. Oleh karena itu untuk masa peralihan ini ditentukan bahwa Surat Kuasa yang sudah terlanjur dibuat tersebut tetap dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dengan ketentuan bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan surat kuasa tersebut harus tetap memenuhi ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan, sebagaimana disebutkan diatas.

Masa peralihan ini ditetapkan sampai tanggal 1 Juni 1996. walaupun demikian perlu dipahami, bahwa pada saat itu ketentuan masa peralihan ini diadakan khusus untuk mengatasi kesenjangan komunikasi. Oleh karena itu untuk menghindari masalah hukum diwaktu yang akan datang, para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris pada waktu itu walaupun masih dalam kurun waktu yang diperkenankan oleh peraturan perundangan yaitu sampai batas waktu 1 Juni 1996, diharapkan tidak lagi membuat akta yang maksudnya memberi kuasa membebankan hak jaminan atas tanah dengan cara dan bentuk lama, melainkan mencontoh bentuk yang sudah ditetapkan sebagaimana dimaksud di atas.

2. Mengenai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

a. Akta Hipotik/Credietverband yang dibuat sebelum mulai berlakunya

Undang-Undang Hak Tanggungan (tanggal 9 April 1996) ;

sesuai dengan ketentuan Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Hak tanggungan, menetapkan bahwa hak tanggungan yang ada sebelum mulai berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan(Tanggal 9 April 1996) dengan menggunakan ketentuan Hipotik atau credietverband diakui dan berlaku sah sebagai hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang hak tanggungan. Oleh karena itu akta Hipotik

atau Akta Credietverband yang dibuat sebelum tanggal 9 April 1996 dan belum didaftar adalah sah dan Kantor Pertanahan wajib mendaftarnya.

b. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat pada tanggal 9 April 1996 dan sesudahnya ;

- Sesuai ketentuan Pasal 17 Undang-Undang Hak Tanggungan, bentuk dan isi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu Peraturan Pemerintah nomor 10 Tahun 1961. Berdasarkan ketentuan itu, bentuk tersebut ditetapkan dan telah diatur dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996.
- Blanko sesuai bentuk tersebut baru digunakan mulai tanggal 1 Agustus 1996, sebelum tanggal tersebut pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dilakukan dengan menggunakan blanko Akta Hipotik atau Akta Credietverband yang berlaku sebelum tanggal 9 April 1996 dengan mencoret kata "hipotik" atau "Credietverband" yang ada dan selanjutnya menggunakan kata-kata "hak tanggungan". Dengan demikian tidak akan ada Akta Pemberian Hak Tanggungan

(APHT) yang bertanggal sebelum 1 Agustus 1996 yang menggunakan blanko baru. Ketentuan ini dimaksudkan untuk menghindarkan keragu-raguan dikalangan masyarakat yang mungkin terjadi akibat beredarnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bertanggal sama tetapi menggunakan blanko yang berbeda.

- Sehubungan dengan itu dapat dipastikan bahwa karena faktor komunikasi pada saat itu, maka akan terdapat Akta Hipotik atau Akta Credietverband yang sudah terlanjur dibuat sebelum diterbitkannya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996. Oleh karena itu untuk masa peralihan ini ditentukan bahwa akta yang dibuat dengan blanko lama yang masih menggunakan nama hipotik/ credietverband, tetap diakui sah sebagai Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan harus didaftar oleh Kantor Pertanahan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Masa peralihan ini ditetapkan sampai tanggal 1 Juni 1996. Dengan demikian mulai tanggal 1 Juni 1996 semua Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus menggunakan kata-kata Hak Tanggungan (walaupun sampai tanggal 1 Agustus 1996 masih harus menggunakan blanko Akta Hipotik/Credietverband).

C. Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Didalam membahas mengenai penetapan batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), penulis akan mengemukakan terlebih dahulu ketentuan-ketentuan yang mengatur penetapan batas waktu dalam hubungannya dengan obyek hak tanggungan. Ada dua ketentuan pokok dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengaturnya, yaitu ;

- a. Ketentuan Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut : "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan".
- b. Ketentuan Pasal 15 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut : "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan"¹⁷.

Pada ketentuan Pasal 15 ayat (4) ini, penulis memberikan penekanan pada obyek hak tanggungan, dalam hal ini "hak atas tanah yang belum terdaftar". Hal ini dijelaskan lebih konkrit dalam

¹⁷ Purwahid Patrik dan Kashadi. *Hukum Jaminan*. *Op cit.* hal.74.

ketentuan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi ;

“Apabila obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan”¹⁸.

Jadi obyek hak tanggungan yang berupa hak atas tanah yang belum terdaftar disini, menurut ketentuan Undang-Undang adalah hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama, khususnya disini adalah tanah yasan atau tanah milik adat. Akan tetapi ketentuan ini diperluas, diberlakukan juga terhadap tanah-tanah yang sudah terdaftar/bersertipikat, akan tetapi belum didaftar atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya atau penggabungannya. Tanah-tanah yang kondisinya demikian ini batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)-nya dipersamakan dengan hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama.

¹⁸Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia Jilid II. Op Cit.* hal. 162.

Ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) tersebut diatas, ternyata disimpangi dengan ketentuan Pasal 15 ayat (5) yang berbunyi sebagai berikut :

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

Mengenai peraturan perundang-undangan yang berlaku disini adalah Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia tertanggal 29 Mei 1993 nomor 26/24/KEP/DIR. Dalam Surat Keputusan ini yang dimaksud dengan kredit tertentu adalah kredit untuk usaha kecil, dalam hal ini mendapatkan prioritas sehingga dikecualikan batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)-nya menyimpang dari ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4).

Terdapat 3 (tiga) kategori batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit usaha kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia tertanggal 29 Mei 1993 Nomor 26/24/KEP/DIR, diatur dalam Peraturan

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 adalah sebagai berikut :

- a. Untuk obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang sudah terdaftar, berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok.
- b. Untuk obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang pensertifikatannya sedang dalam pengurusan berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), sampai 3 (tiga) bulan sejak tanggal dikeluarkannya hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan.
- c. Ketentuan pada sub a dan sub b diatas berlaku juga untuk batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hipotik yang sudah ada pada waktu diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, bilamana ketentuan ini dihubungkan dengan ketentuan Pasal 15 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan maka batas waktu berlakunya menjadi lebih panjang dari 6 (enam) bulan.

D. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Sebagai Dasar Pembuatan Dan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Pada umumnya yang sering terjadi dan sering dilakukan adalah pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang ditandatangani langsung oleh pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan dihadapan Pejabat Umum Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Bila kondisinya demikian pejabat pelaksana dihadapan siapa Akta

Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut dibuat, tidak akan dihadapkan pada kondisi yang rumit, karena Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang demikian itu keabsahannya tidak digantungkan pada Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Lain halnya bila Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), maka pejabat pelaksana didalam membuatnya harus mencermati terlebih dahulu mengenai kondisi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)-nya, antara lain :

1. mengenai batas waktu berlakunya :

- a. dapat berlaku 1 (satu) bulan untuk obyek hak tanggungan yang sudah terdaftar.
- b. dapat berlaku 3 (tiga) bulan untuk obyek hak tanggungan yang belum terdaftar.
- c. dapat berlaku lebih lama dari sub a dan sub b diatas, bilamana dipergunakan untuk menjamin kredit-kredit tertentu sebagaimana diatur dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia tertanggal 29 Mei 1993 nomor 26/24/KEP/DIR.
- d. dipersamakan pula pada sub c diatas, terhadap Surat Kuasa Memasang Hipotik yang dibuat sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan.

2. Mengenai kewenangan pejabat pelaksanaannya, didalam praktek hal ini tergantung terhadap letak obyek hak tanggungan. Oleh karena pengaturan mengenai hak tanggungan merupakan kewenangan dari Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, maka sudah semestinyalah bila Pejabat Umum yang kebetulan merangkap jabatan sebagai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di dalam praktek lebih mengedepankan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) menggunakan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pemikiran demikian ini sejalan dengan pendapat Mariam Darus Badruzaman :

SKMHT dapat berbentuk akta Notaris atau PPAT (Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan), mengingat SKMHT itu berkaitan dengan Hak Tanggungan, yang obyeknya hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang ada di atasnya maka bentuknya lebih tepat akta PPAT¹⁹.

Berhubung kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terbatas untuk wilayah kerja Kantor Pertanahan setempat, maka bila obyek hak tanggungan terletak diluar wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah

¹⁹ Mariam Darus Badruzaman. *Kompilasi Hukum Jaminan Buku II*. Mandar Maju. Bandung, 2004.hal.81.

(PPAT), baru dibuat dengan akta Notaris, yang mana wilayah kerja Notaris lebih luas dari wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

3. Formalitas pembuatan aktanya, formalitas ini sangatlah penting dan diatur secara tegas dalam ketentuan Undang-Undang. Sejalan dengan itu perlu mendapatkan perhatian bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) harus diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan "batal demi hukum".

Yang berarti bahwa Surat Kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan apabila Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai dasar pembuatannya tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan.

Persyaratan yang harus diperhatikan untuk sah nya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah sebagai berikut :

- a. harus dibuat dengan akta Notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

- b. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan, hak tanggungan.
- c. tidak memuat kuasa substitusi.
- d. mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah hutang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan.

Mengenai pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996, dapat disimpulkan disini bahwa penekanannya yaitu pada prosedur pelaksanaan pendaftarannya, dalam hal ini dikehendaki adanya kepastian mengenai jangka waktu dan tanggal dilaksanakannya kegiatan-kegiatan dalam rangka pendaftaran tersebut dan selain itu perlu diperhatikan juga mengenai persyaratan yang harus dipenuhi untuk setiap tahap kegiatan.

Secara garis besar, Penulis dapat menjabarkannya sebagai berikut :

- a. mengenai penerimaan berkas dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib untuk mengirimkan berkas yang diperlukan untuk Pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat, selambat- lambatnya

7 (tujuh) hari kerja sesudah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

- b. mengenai kewenangan pemberi hak tanggungan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan.
- c. Mengenai persyaratan dokumen untuk pendaftaran hak tanggungan. Persyaratan dokumen untuk pendaftaran hak tanggungan dan proses pendaftarannya akan berlainan tergantung dengan perbedaan status hubungan hukum antara obyek hak tanggungan dengan pemberi hak tanggungan. Persyaratan dan proses pendaftaran ini berbeda, perbedaannya akan terlihat dalam hal obyek hak tanggungan sudah bersertipikat atas nama pemberi hak tanggungan, hak tanggungan tersebut dapat langsung didaftar. Sedangkan apabila obyek hak tanggungan belum terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan harus ditempuh lebih dahulu proses pendaftaran hak/peralihan hak/pemecahan yang diperlukan agar obyek hak tanggungan tersebut terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan.
- d. mengenai tanggal buku tanah hak tanggungan. Sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan

ditentukan bahwa tanggal buku tanah hak tanggungan dan pencatatan adanya hak tanggungan pada buku tanah dan sertipikat hak yang menjadi obyek hak tanggungan adalah tanggal hari ke-7 tujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ke-7 (tujuh) itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

- e. Mengenai penerbitan sertipikat hak tanggungan. Tanggal buku tanah tidaklah harus sama dengan tanggal penerbitan sertipikat. demikian juga tanggal buku tanah hak tanggungan tidak harus sama dengan tanggal penerbitan sertipikat hak tanggungan. Sehubungan dengan itu sesuai dengan ketentuan Pasal 6 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996, ditentukan bahwa sertipikat hak tanggungan harus diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal pembukuan hak tanggungan yang bersangkutan.

Pemberitahuan mengenai selesainya sertipikat hak tanggungan tersebut harus disampaikan kepada pemegang hak tanggungan dengan tembusan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan. Sedangkan sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan seharusnya diserahkan kepada pemegang hak

atas tanah sebagai pemberi hak tanggungan, akan tetapi didalam praktek dimungkinkan untuk diserahkan kepada penerima Hak Tanggungan/ pemegang Hak Tanggungan/Kreditur asalkan didalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)-nya maupun didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) nya dicantumkan janji bahwa sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan dan telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan diserahkan kepada dan untuk disimpan oleh pemegang hak tanggungan dan dapat dipergunakan dalam melaksanakan hak-haknya sebagai pemegang hak tanggungan.

Untuk keperluan ini pemberi hak tanggungan selalu memberikan kuasa kepada pemegang hak tanggungan untuk mengambil, menerima sertipikat Hak Tanggungan dan sertipikat hak atas tanah tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak tanggungan di daftar serta menyimpan sertipikat-sertipikat tersebut hingga hutang debitur dibayar lunas.

BAB III

METODE PENELITIAN

Setiap ilmu pengetahuan mempunyai identitas sendiri-sendiri, sehingga selalu akan terdapat berbagai perbedaan. Metodologi penelitian yang diterapkan dalam setiap ilmu selalu disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya. Penelitian ilmu sosial misalnya, berbeda dengan penelitian ilmu hukum²⁰.

Istilah "Metodologi" berasal dari kata "Metode," menurut kebiasaan metode dirumuskan dengan kemungkinan-kemungkinan sebagai berikut :

1. Suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian ;
2. Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan ;
3. Cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur. ²¹

Menurut Soetrisno Hadi :

"Penelitian adalah usaha untuk memperoleh fakta atau prinsip (menemukan, mengembangkan, menguji kebenaran) dengan cara mengumpulkan dan menganalisa data (informasi) yang dilaksanakan dengan teliti, jelas, sistematik dan dapat dipertanggungjawabkan (metode ilmiah).

Dari definisi di atas, penelitian mempunyai ciri sebagai berikut :

- Bersifat ilmiah, artinya melalui prosedur yang sistematik dengan menggunakan pembuktian yang meyakinkan berupa fakta yang diperoleh secara obyektif.
- Merupakan suatu proses yang berjalan terus menerus, sebab hasil suatu penelitian selalu dapat disempurnakan lagi. Hasil penelitian tersebut dapat berlanjut / dilanjutkan dengan penelitian lain.

²⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, 1988. hal.1.

²¹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hlm. 4.

Sedangkan ilmu yang membahas metode ilmiah dalam mencari, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan disebut metodologi penelitian.²²

Penelitian, pada umumnya bertujuan untuk menemukan, mengembangkan atau menguji kebenaran suatu pengetahuan²³.

A. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris yang akan bertumpu pada data primer (hasil penelitian di lapangan) untuk mengetahui secara konkrit terhadap segala permasalahan yang timbul dalam praktek pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Pejabat Umum Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Penelitian hukum yang mempergunakan metode pendekatan yuridis cenderung hanya mempergunakan sumber-sumber data sekunder saja, yaitu perundang-undangan, teori hukum dan pendapat para sarjana.

²²Hermawan Wasito.dkk. *Pengantar Metodologi Penelitian*. APTIK. Jakarta. 1990. hlm. 7.

²³ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982. hal. 15.

Alasan dipergunakannya metode yuridis empiris, dari sudut peraturan perundang-undangan, teori hukum dan pendapat para Sarjana, digabung dengan hasil penelitian dilapangan, akan sangat berguna didalam menganalisa secara mendalam terhadap permasalahan yang kita bahas sehingga mendapatkan kesimpulan konkrit yang merupakan hasil dari penelitian ini.

B. Spesifikasi Penelitian

Dalam pokok masalah penelitian digunakan penelitian yang bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang menggambarkan secara lengkap mengenai segala sesuatu yang diteliti, selain itu juga dipergunakan penelitian yang bersifat verifikatif, yaitu suatu penelitian untuk menguji kebenaran bahwa pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) benar-benar mempunyai dampak yang sangat berlainan, baik bagi Pejabat Umum Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun bagi Kreditor dan Debitor atau Pemberi Jaminan, akan tetapi bagi pembuat Undang-Undang bahwa produk hukum berupa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tentunya diharapkan mempunyai manfaat yang besar bagi pihak-pihak yang terkait.

C. Lokasi Penelitian

Dalam penyusunan tesis ini, lokasi penelitian dipilih Kota Semarang, karena di Kota Semarang banyak terdapat operasional Bank-Bank Umum, khususnya Bank-Bank Umum Swasta, yang kebetulan menjadi target sasaran dalam penelitian ini, selain itu banyak Pejabat Umum Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuka praktek di Kota Semarang.

Munculnya banyak Bank maupun banyaknya Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berpraktek di Kota Semarang, tentunya mempunyai alasan tersendiri karena di Kota Semarang pada umumnya dipinggiran kota atau di zona-zona industri banyak berdiri pabrik-pabrik milik swasta yang berbendera perseroan terbatas baik perseroan terbatas non fasilitas maupun berfasilitas (Penanaman Modal Dalam Negeri/PMDN dan Penanaman Modal Asing/PMA), disamping itu tidak ketinggalan pula banyaknya mall, department store/swalayan, ruko, yang kesemuanya itu merupakan ciri dari suatu kawasan yang prospektif.

Hal ini sangat mendukung untuk dilakukan penelitian, karena mereka semua itu adalah pihak-pihak yang terkait dan berperan secara langsung oleh karena itu merupakan pihak-pihak yang merasakan dampaknya didalam praktek pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak

Tanggung (SKMHT) untuk pemasangan dan pendaftaran Hak Tanggungan.

D. Populasi dan Teknik Sampling

Populasi dan sampling akan menunjukkan betapa luas jangkauan kesimpulan yang diharapkan atau generalisasi konklusi penelitiannya²⁴.

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel untuk memberikan gambaran yang tepat dan benar. Pembatasan populasi pada orang atau unit yang terkait dengan judul penelitian ini, populasi ditentukan

:

1. Bank Swasta di Semarang ;
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris di Semarang ;
3. Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Dalam penelitian ini sengaja dipilih populasi Bank Swasta, karena kebetulan penulis dalam menjalankan praktek sehari-hari, baik sebagai

²⁴Safari Imam Asyari , *Metodologi Penelitian Sosial, Suatu Petunjuk Ringkas, Usaha Nasional, Surabaya Indonesia, 1983. hal.70.*

Notaris maupun sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) banyak menangani bank-bank swasta, dan penulis tahu persis bank-bank swasta mana yang banyak melakukan aktivitas dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) maupun pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dengan segala variasinya, selain itu hubungan kerja yang rutin menjadikan hubungan antara mitra kerja menjadi sangat akrab, oleh karena itu dalam penelitian pada Bank-Bank Umum Swasta tersebut penulis lebih menguasai situasi sehingga menjadi leluasa dan longgar untuk menggali lebih dalam terhadap obyek penelitian sesuai dengan maksud dan tujuannya.

Teknik Sampling

Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah *non Random sampling* dengan *Purposive Sampling*, baik dalam menentukan sampel Bank Swasta, Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Notaris, maupun Kantor Pertanahan, sampel ditentukan sesuai dengan tujuan penelitian, sample ditentukan dengan hanya memilih sampel yang sering melakukan penjaminan dengan menggunakan lembaga Hak Tanggungan yang memakai atau yang membuat SKMHT dan APHT, sehingga sampel ditentukan yaitu :

1. Bank Swasta di Semarang ;

- a. PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Semarang ;
 - b. PT. Bank Maspion Cabang Semarang ;
 - c. PT. Bank Huga Cabang Semarang.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris di Semarang, yang benar-benar terlibat secara terus menerus di dalam pembuatan akta (-akta) Pengakuan Hutang dan Pemberian Jaminan yang berkaitan dengan kreditur perbankan;
 3. Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Responden masing-masing telah ditentukan :

1. Terhadap Bank Swasta di Semarang, responden adalah Pimpinan Bank atau Kepala Bagian Kredit atau yang mewakili dan /atau Kepala Bagian Hukum untuk masing-masing ;
 - a. PT. Bank Central Asia Tbk. Cabang Semarang ;
 - b. PT. Bank Maspion Cabang Semarang ;
 - c. PT. Bank Huga Cabang Semarang.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris di Semarang sebanyak 3 (tiga) orang, responden yang dipilih ini adalah responden yang benar-benar senior dan berpengalaman luas dalam menangani kredit perbankan serta penjaminannya, sehingga penulis berpendapat bahwa keterangan-keterangan maupun penjelasan-

- penjelasan yang mereka berikan telah cukup mewakili rekan-rekan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lainnya yang berpraktek di Kota Semarang;
3. Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang atau yang mewakili .

E Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, akan diteliti data primer dan data sekunder. Ada dua kegiatan utama yang akan dilakukan dalam melaksanakan penelitian, yaitu studi lapangan dan studi kepustakaan²⁵.

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan dimaksudkan untuk memperoleh data sekunder meliputi :

Bahan Hukum Primer :

1. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria.
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996.

²⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Penerbit Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hal. 43.

4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996.
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996
6. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/24/KEP/DIR tahun 1993.

Bahan Hukum Sekunder :

1. Hasil-hasil penelitian ilmiah yang berkaitan dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.
2. Majalah-majalah .
3. Dokumen-dokumen lain yang berkaitan.

Bahan Hukum Tersier :

1. Kamus Bahasa Indonesia.
2. Kamus Bahasa Inggris.
3. Kamus Bahasa Belanda.
4. Kamus Hukum.

Studi lapangan adalah cara memperoleh data yang bersifat primer dalam hal ini akan diusahakan untuk memperoleh data-data dengan mengadakan tanya jawab atau wawancara dengan para pihak yang terkait.

Guna mendapatkan deskripsi yang lengkap dari obyek yang diteliti, dipergunakan alat pengumpul data berupa studi dokumen dan wawancara. Studi dokumen sebagai sarana pengumpul data terutama ditujukan kepada dokumen pemerintah yang termasuk kategori-kategori dokumen-dokumen lain.²⁶ Selanjutnya wawancara sebagai alat pengumpul data dilakukan dengan berpedoman kepada daftar pertanyaan yang telah di susun terlebih dahulu.

F. Metode Analisis Data

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas. Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari secara utuh.

Pengertian analisis disini dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis, sistematis. Logis sistematis menunjukkan cara berfikir deduktif-induktif dan mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan

²⁶ Sartono Kartodirdjo, *Metodologi Penelitian Masyarakat*, Jakarta Gramedia, 1983, hal. 56.

penelitian ilmiah. Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti²⁷. Dari hasil tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

²⁷ H.B. Sutopo. *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*, UNS Press, Surakarta. 1998. Hal. 37.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Alasan-alasan yang mendasari dan dampak yang timbul dalam praktek sehubungan dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT);

Tata cara pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 dan pasal 15 Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 (Undang-Undang Hak Tanggungan). Dalam Pasal 10 Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 diatur tentang tata cara pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan secara langsung, sedangkan dalam Pasal 15 Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 diatur tentang pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada penerima kuasa.

Prosedur pemberian Hak Tanggungan, dengan cara langsung melalui tahapan sebagai berikut :

1. didahului janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
2. dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. untuk obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan

tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan²⁸.

Sebagaimana telah dikemukakan di atas, bahwa prosedur pemberian Hak Tanggungan dengan cara langsung, yaitu berawal dengan dibuatnya perjanjian utang piutang kemudian ditindaklanjuti dengan perjanjian jaminan, hal ini dikemukakan lebih lanjut oleh Eugenia Liliawati Muljono :

“Pemberian perjanjian jaminan selalu diikuti dengan adanya perjanjian yang mendahului, yaitu perjanjian utang piutang yang disebut dengan perjanjian pokok. Tidak mungkin ada perjanjian jaminan tanpa adanya perjanjian pokok. Sebab perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri, melainkan selalu mengikuti perjanjian pokoknya. Apabila perjanjian pokoknya berakhir, maka perjanjian jaminannya juga berakhir. Tidak mungkin ada orang yang bersedia menjamin suatu utang, kalau utang itu sendiri tidak ada, sifat perjanjian yang demikian ini disebut *accessoir*”²⁹.

Jadi perjanjian pokok disini adalah perjanjian utang piutang, atau dalam istilah perbankan seringkali disebut sebagai perjanjian kredit.

Istilah kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu “*credere*” yang berarti kepercayaan.³⁰ Dasar dari kredit adalah kepercayaan atau keyakinan dari kreditor bahwa pihak lain pada masa yang akan datang sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan.

²⁸ H.Salim HS., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hal.146.

²⁹ Eugenia Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, Harvarindo. Yogyakarta. 2003.hal.18.

³⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank, Alumni*, Bandung, 1978, hal.19.

Kredit merupakan perjanjian pinjam meminjam uang antara kreditor dengan debitor. Dalam perjanjian ini kreditor (pemberi kredit) percaya terhadap debitor (penerima kredit) - nya bahwa dalam jangka waktu yang disepakatinya akan dikembalikan atau dibayar lunas.

Tenggang waktu antara pemberian dan penerimaan kembali prestasi ini menurut Mgs.Edy Putra Tje'Aman, merupakan suatu hal yang abstrak, yang sukar diraba, karena masa antara pemberian dan penerimaan prestasi tersebut dapat berjalan dalam beberapa bulan, tetapi dapat pula berjalan beberapa tahun³¹.

Didalam lembaga hak jaminan sebelumnya banyak timbul perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan khususnya atas tanah, misalnya pencantuman titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya. Sehingga dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan.

Atas dasar kenyataan tersebut, maka ditetapkan Undang-Undang mengenai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri :

- a. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1).
- b. selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*). Ditegaskan dalam Pasal 7.

³¹ Mgs.Edy Putra Tje'Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1989, hal. 10.

- c. memenuhi asas spesialisasi dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya³².

Kalau pembuat Undang-Undang hendak memberikan kedudukan yang kuat kepada seorang kreditur, maka hal itu adakalanya dilakukan dengan memberikan sifat hak kebendaan kepada kreditur yang bersangkutan³³.

Hak kebendaan yang dimaksud mempunyai ciri-ciri :

- mempunyai hubungan langsung dengan bendanya ;
- dapat ditujukan kepada siapa saja dalam tangan siapa ditemukan bendanya ;
- mempunyai *droit de suite* ;
- yang lahir lebih dahulu mempunyai kedudukan yang lebih tinggi;
- dapat dialihkan³⁴.

Hak Tanggungan pada hakekatnya adalah hak jaminan atas tanah untuk menjamin pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Hal ini berarti :

Jika debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan

³²Purwahid Patrik dan Kashadi. *Hukum Jaminan*. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Semarang, 2000. hal.53.

³³J.Satrio. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*. Citra Aditya Bakti. Bandung, 2002. hal.282.

³⁴Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, *Hukum Benda*, hal.25. dikutip dalam buku J.satrio. *Loc cit*.

tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku³⁵.

Salah satu hal penting dalam prosedur pembebanan Hak tanggungan yang perlu diperhatikan adalah menyangkut pendaftarannya, dalam Pasal 13 UUHT disebutkan bahwa Pemberian Hak Tanggungan Wajib didaftarkan pada kantor Pertanahan.

Pemberian hak tanggungan menurut Pasal 10 ayat (1) UUHT merupakan pelaksanaan “janji untuk memberikan Hak Tanggungan”, sedangkan yang dimaksud dengan pemberian Hak Tanggungan adalah pembuatan dan penandatanganan akta pemberian Hak Tanggungan (Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan) dengan demikian pasal tersebut mengajarkan kita, bahwa Hak tanggungan sudah diberikan-walaupun belum lahir- kalau akta hak tanggungan sudah dibuat dan ditandatangani, dan dengan itu muncul/lahirilah kewajiban untuk mendaftarkan pemberian Hak Tanggungan itu. Perbuatan pemberian Hak Tanggungan telah dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan, sehingga wujud pendaftaran tersebut adalah pendaftaran APHT-nya³⁶.

Dalam Pasal 4 ayat (1) disebutkan secara rinci hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah :

- a. hak milik ;
- b. hak guna usaha ;
- c. hak guna bangunan.

³⁵Purwahid Patrik dan Kashadi. *Hukum Jaminan. Loc cit.*

³⁶ J.Satrio. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan* Buku 2. Citra Aditya Bakti. Bandung, 1998. hal. 137.

Selain yang disebutkan di atas, terdapat ketentuan baru mengenai hak atas tanah yang dapat dijadikan sebagai obyek hak tanggungan, yaitu :

“Dalam Pasal 4 ayat (2) diberikan suatu ketentuan yang memungkinkan Hak Pakai dijadikan sebagai obyek Hak Tanggungan, hal ini merupakan suatu ketentuan yang baru, karena selama ini belum ada ketentuan yang memungkinkan Hak pakai dijadikan obyek Hipotik³⁷.

Akan tetapi Hak Pakai yang dimaksud disini adalah hak pakai yang diberikan atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan³⁸.

Prosedur pembebanan Hak Tanggungan yang menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 15 Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996, harus memenuhi persyaratan sebagaimana dijelaskan dibawah ini:

1. wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan.
 - b. tidak memuat kuasa substitusi.

³⁷ J.Satrio. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan* Jilid 1. Citra Aditya Bakti.Bandung.2002. hal.179.

³⁸ Purwahid Patrik dan Kashadi. *Hukum Jaminan.Op Cit* hal. 58.

- c. mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah hutang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan.
2. tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.
3. mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
4. mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
5. prosedur pada angka 3 dan 4 diatas tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
6. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam waktu yang ditentukan pada angka 3, 4 dan 5 adalah batal demi hukum.

Sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah sendiri, dengan kata lain bahwa tindakan hukum harus dilakukan oleh yang berkepentingan sendiri. Namun hal itu tidak berarti bahwa orang tidak boleh menguasai tindakan hukumnya pada orang lain. Perkecualian atas asas tersebut diberikan oleh Undang-Undang sendiri. Dalam hubungannya dengan Hak Tanggungan, perkecualian tersebut diatas ditegaskan bahwa hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diperkenankan dipergunakannya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

Pemberian kuasa demikian itu sifatnya wajib ataupun imperatif jika calon pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)³⁹.

Sejalan dengan itu surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya. Mengenai Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) ini telah diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan

³⁹ Habib Adjie, *hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hal.10.

sebagaimana tersebut diatas. Tidak dipenuhinya persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, mengakibatkan surat kuasa yang demikian itu batal demi hukum, berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) menurut ketentuan tersebut selain ditugaskan kepada Notaris, ditugaskan pula kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang keberadaannya sampai pada wilayah Kecamatan dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan. Jadi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dituangkan dalam bentuk akta otentik dan wajib memenuhi syarat yang telah ditentukan. Kata "wajib" disini harus ditafsirkan tidak boleh disimpangi, bilamana disimpangi maka surat kuasa tersebut menjadi batal demi hukum⁴⁰.

Membahas mengenai Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), kita tidak dapat lepas dari- dan harus membandingkannya dengan praktek-praktek pemberian kuasa memasang hipotik (SKMH) diwaktu yang lampau. Menjadi lebih jelas bilamana kita membahas mengenai Surat Kuasa

⁴⁰ Wawancara dengan Indrijadi, Notaris/PPAT di Kota Semarang, 16 Februari 2005.

Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) sebagai latar belakangnya.

Dalam hal pemberi Hak Tanggungan adalah debitor sendiri, biasanya penandatanganan perjanjian kredit/hutang piutang dilakukan sekaligus dengan penandatanganan perjanjian pemberian jaminannya. Namun bila pemberi jaminan bukan debitor sendiri, tetapi seorang pihak ketiga atau pihak ketiga bersama-sama dengan debitor seperti halnya pada pemilikan bersama, maka mungkin sekali pihak ketiga tidak bisa datang sendiri, baik karena kesibukannya, karena berhalangan atau tinggalnya diluar kota, sehingga ia memilih sarana kuasa untuk memberikan jaminan.

Dalam hal demikian ia memberikan kuasa kepada seseorang tertentu, untuk- atas nama pemberi kuasa memberikan jaminan dengan menandatangani perjanjian penjaminan kepada kreditor. Kuasa seperti itu diwaktu yang lampau berdasarkan ketentuan Pasal 1171 ayat 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata harus dituangkan dalam bentuk akta Notaris, oleh karena yang berwenang untuk menuangkan Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) dalam akta otentik hanyalah Notaris saja. Sekarang kewenangan untuk menuangkan kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan selain diberikan kepada Notaris juga diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Undang-Undang. Sebenarnya menurut pengamatan secara umum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tugas utamanya adalah membuat akta tanah, tekanannya disini adalah pada "akta tanah", sehingga agak janggal bilamana kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diberikan kewenangan pula untuk membuat akta kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Dalam hubungan ini kemudian timbul pendapat pro dan kontra dengan segala argumentasi yang dikemukakan oleh masing-masing pihak yang berbeda pendapat tersebut.

Mengenai pendapat yang mendukung bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) seharusnya dibuat hanya oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diberikan alasan :

"Bahwa sesuai dengan asas konsistensi dan sistem, maka perlu diperbandingkan ketentuan dalam Pasal 4 ayat 5 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berisi tentang pemberian kuasa menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat dengan akta otentik, yang dimaksud akta otentik disini sudah barang tentu adalah akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), berbeda dengan apa yang dituangkan dalam Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menentukan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dapat dibuat dalam bentuk akta Notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Seharusnya bentuk yang ditentukan didalam kedua pasal itu sama, yaitu harus berbentuk akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena keduanya berkaitan dengan hak atas tanah yang dijamin sebagai Hak Tanggungan. Dikemukakan lebih lanjut bahwa mengingat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) itu berkaitan dengan Hak Tanggungan, yang obyeknya berupa hak atas tanah berikht atau tidak berikht benda-benda yang

ada di atasnya, maka bentuknya lebih tepat adalah akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)⁴².

Pada uraian di atas kita telah mengetahui bahwa, syarat utama untuk pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), yaitu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa itu batal demi hukum dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), kemudian mengenai bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yaitu dapat berbentuk akta Notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Disamping syarat utama pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), kita perlu mengetahui lebih lanjut mengenai isi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang merupakan persyaratan yang harus dipenuhi, untuk ini kita harus memperhatikan antara lain, persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat 1 a Undang-Undang Hak Tanggungan, disyaratkan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak memuat kuasa untuk melakukan

⁴² Wawancara dengan Yahman, Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, 28 Februari 2005.

perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan. Dari ketentuan ini kita mengetahui bahwa pembuat Undang-Undang menghendaki agar kuasa membebankan Hak Tanggungan dibuat dalam suatu akta yang khusus hanya memuat kewenangan membebankan Hak Tanggungan saja.

Logikanya, yang namanya Surat Kuasa Untuk Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), mestinya isinya juga kewenangan-kewenangan yang berkaitan dengan melaksanakan Hak Tanggungan. Tetapi dalam praktek dimasa yang lalu, sebelum lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberian kuasa untuk memasang hipotik seringkali diberikan dalam satu akta dengan perjanjian kreditnya atau dibuat dalam suatu akta tersendiri tetapi didalamnya memuat juga kuasa untuk menjual. Akan tetapi seringkali didalam akta kuasa untuk memasang hipotik dicantumkan:

- klausula pembukuan yang pada intinya bahwa Kreditor berhak untuk menetapkan sendiri jumlah tagihannya kepada- dan biaya-biaya yang harus dibayar oleh Debitor, satu dan lain dengan tidak mengurangi hak Debitor untuk bilamana hasil penjualan obyek jaminan melebihi dari jumlah yang terhutang oleh Debitor, menuntut kembali kelebihan itu dari Kreditor.
- janji pengosongan persil dalam hal eksekusi.

- janji pemberian kuasa untuk mengosongkan persil jaminan.
- janji bahwa jika terjadi pengosongan melalui bantuan alat negara, semua ongkos dipikul oleh Debitor/pemberi jaminan.
- janji kuasa untuk memperpanjang hak atas tanah sebagai obyek jaminan, demikian ini bilamana jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang menjadi obyek jaminan habis.

Janji-janji demikian ini dengan berpegang kepada asas kebebasan berkontrak, pada prinsipnya memang tidak dilarang dan karenanya dibenarkan oleh Undang-Undang.

Sehubungan dengan uraian diatas, maka tidak berlebihan bilamana Pasal 15 ayat 1 a Undang-Undang Hak Tanggungan harus diartikan secara longgar, yaitu kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan bisa meliputi juga perbuatan-perbuatan hukum lain yang berkaitan dengan tindakan/perbuatan memberikan Hak Tanggungan.

“Mestinya pasal tersebut tidak boleh ditafsirkan bahwa kuasa membebankan Hak Tanggungan hanya boleh berisi perbuatan membebankan Hak Tanggungan dalam arti sempit saja. Jadi yang dilarang adalah memasukkan kewenangan-kewenangan lain yang tidak ada kaitannya langsung dengan tindakan membebankan Hak Tanggungan”⁴³.

⁴³Wawancara dengan Indrijadi, Notaris/PPAT di Kota Semarang, 16 Februari 2005.

Didalam penjelasan resmi Pasal 15 ayat 1a diberikan contoh bahwa kewenangan-kewenangan yang dilarang untuk dimasukkan adalah memuat kuasa untuk menjual, menyewakan dan memperpanjang hak atas tanah. Penafsiran secara longgar ternyata juga diberikan didalam penjelasan tersebut, yaitu sesuai dengan blangko akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dikeluarkan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1996 yang memuat pula kewenangan untuk memberikan dan menyetujui janji-janji tertentu, tetapi kesemuanya adalah janji-janji yang berkaitan dengan pembebanan Hak Tanggungan.

Kiranya tidak logis bilamana Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak boleh memuat janji-janji yang justru oleh pembuat Undang-Undang sendiri melalui blangko Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ditawarkan kepada pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan (kreditor) yang bersangkutan. Pada dasarnya bahwa segala sesuatu yang mana pemberi kuasa berwenang untuk melakukan, dapat dikuasakan kepada orang lain, sehingga penerima kuasa dalam hal ini berdasarkan kuasa yang diterimanya bertindak atas nama

pemberi kuasa dapat menyetujui atau menolak janji-janji tertentu yang berkaitan dengan pembebanan Hak Tanggungan.

Selain persyaratan sebagaimana telah dikemukakan diatas, perlu diperhatikan pula persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat 1 b Undang-Undang Hak Tanggungan disyaratkan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak memuat kuasa substitusi.

Substitusi mempunyai makna adanya penggantian figur penerima kuasa kepada orang lain atas dasar pelimpahan kuasa yang diterima oleh penerima kuasa dari pemberi kuasa atas inisiatif penerima kuasa sendiri.

Mengenai kuasa sesuai dengan ketentuan Pasal 1803 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya seorang kuasa berhak untuk mensubstitusikan kuasanya kepada orang lain, kecuali pemberi kuasa secara tegas menyatakan atau dapat disimpulkan dari sikap dan tindakannya, bahwa penerima kuasa tidak boleh mensubstitusikan kuasa itu kepada orang lain⁴⁴.

Sejalan dengan itu bahwa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak ada ketentuan yang melarang orang untuk mensubstitusikan kuasanya kepada orang lain. Malahan dalam ketentuan Pasal 1803 ayat 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa untuk peristiwa-peristiwa tertentu justru secara tegas mempersangkakan adanya kewenangan si kuasa untuk melimpahkan kuasanya kepada orang lain. Dengan demikian

⁴⁴ Wawancara dengan F. Eka Sumarningsih, Notaris/PPAT di Kota Semarang, 7 Maret 2005.

dalam setiap kuasa pada dasarnya dipersangkakan adanya kewenangan penerima kuasa untuk melimpahkan kuasanya kepada orang lain. Adanya kewenangan substitusi merupakan ketentuan umum, sedangkan larangan mensubstitusikan merupakan perkecualiannya.

Prinsip ini ternyata disimpangi oleh ketentuan Pasal 15 ayat 1 b Undang-Undang Hak Tanggungan yang melarang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) memuat "kuasa substitusi". Jadi yang dilarang adalah kalau orang memberikan kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan dan kuasanya memuat kewenangan untuk melimpahkan kuasa itu kepada orang lain.

Ketentuan tersebut tidak menghapuskan ketentuan umum tentang kuasa, maksudnya tidak berlaku terhadap semua kuasa, akan tetapi hanya membatasi pelaksanaannya untuk peristiwa khusus, yaitu khusus kalau kuasa itu adalah kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan.

Bilamana kita berpegang pada asas umum tentang kuasa, maka ketentuan dalam Pasal 15 ayat 1 b Undang-Undang Hak Tanggungan terkesan membingungkan, karena sekalipun Surat Kuasa Untuk Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak memuat kuasa substitusi, akan tetapi berdasarkan asas umum tentang kuasa, kewenangan untuk mensubstitusikan kuasa pada dasarnya tetap ada kecuali pemberi kuasa secara

tegas atau diam-diam atau dapat disimpulkan dari perbuatan dan sikapnya tidak menghendaki substitusi kuasa.

Jadi dalam Pasal 15 ayat 1 b Undang-Undang Hak Tanggungan, yang dilarang adalah kalau dalam akta kuasa membebaskan Hak Tanggungan tertulis kata-kata yang menyatakan bahwa penerima kuasa itu boleh mensubstitusikan kuasanya, sehingga bila akta kuasanya tidak memuat kata-kata dapat disubstitusikan, maka akta kuasa itu sah. Padahal menurut asas umum tentang kuasa, penerima kuasa pada dasarnya tetap bisa melimpahkan kuasanya kepada orang lain, sekalipun tidak secara tegas dinyatakan seperti itu dalam kuasanya oleh pemberi kuasa.

Menjadi jelas bahwa larangan substitusi dalam Pasal 15 ayat 1 b Undang-Undang Hak Tanggungan bukan karena kehendak si pemberi kuasa akan tetapi karena Undang-Undang menentukannya demikian. Sehubungan dengan ini dan agar tidak membingungkan seharusnya ketentuan dalam Pasal 15 ayat 1 b Undang-Undang Hak Tanggungan mengikuti asas umum tentang kuasa, sehingga larangan untuk mensubstitusikan, harus dikemas dalam suatu kalimat bahwa pada setiap pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan ada kewajiban bagi pemberi kuasa untuk mencantumkan secara tegas dalam surat kuasanya bahwa kuasa tersebut "tidak boleh disubstitusikan".

"Larangan untuk mensubstitusikan tersebut berangkat dari dasar pemikiran bahwa orang memilih seorang kuasa berdasarkan kualitas pribadi si kuasa dan karenanya tidak bisa cocok dengan prinsip kewenangan si kuasa untuk melimpahkan kuasanya kepada orang lain lagi"⁴⁵.

Undang-Undang sendiri tidak menyatakan apa sanksinya kalau ketentuan Pasal 15 ayat 1 b tersebut dilanggar, tetapi dalam penjelasan Undang-Undang atas pasal tersebut dikatakan, bahwa akibatnya adalah "batal demi hukum". Demikian ini memberikan kesan bahwa penjelasan Undang-Undang memberikan aturan melebihi daripada Undang-Undangya sendiri yang hendak dijelaskan. Memang ada kata "wajib" dalam Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, akan tetapi pelanggaran atas ketentuan "wajib" tidak selalu harus berupa "batal demi hukum", bisa saja "dapat dituntut pembatalannya" hal ini tergantung dari apa maksud pembuat Undang-Undang dengan "mewajibkan" syarat tersebut. Kalau maksudnya adalah untuk memberikan perlindungan kepada kepentingan umum, hal demikian ini adalah wajar, bahwa akibatnya adalah "batal demi hukum", tetapi kalau tujuannya adalah melindungi kepentingan pemberi kuasa, maka seharusnya diserahkan kepada pihak pemberi kuasa yang hendak dilindungi untuk menilai sendiri apakah ia menderita kerugian atau kepentingannya

⁴⁵ Wawancara dengan F. Eka Sumarningsih, Notaris/PPAT di Kota Semarang, 7 Maret 2005.

dilanggar, kalau demikian terjadi maka kepada pemberi kuasa diberikan kesempatan untuk "menuntut pembatalannya".

Didalam penjelasan Undang-Undang mengenai ketentuan Pasal 15 ayat 1 b Undang-Undang Hak Tanggungan tidak meliputi penugasan penerima kuasa kepada pihak lain, seperti bawahannya untuk mewakili penerima kuasa sendiri. Dalam hal ini masalahnya lain daripada masalah substitusi. Secara konkrit dapat diberikan contoh bahwa pemberi jaminan memberikan kuasa kepada Bank untuk membebankan Hak Tanggungan dan untuk pelaksanaan pembebanan tersebut, Bank menunjuk Kepala Cabang tertentu untuk mewakili Direksi, maka disini sama sekali tidak ada substitusi atas kuasa yang didapat Bank dari pemberi kuasa.

Kemudian persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat 1 c Undang-Undang Hak Tanggungan disyaratkan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Obyek Hak Tanggungan yang harus dicantumkan secara jelas adalah tanah beserta segala sesuatu yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan yang diberikan sebagai jaminan. Hal ini demi kepastian hukum dan perlindungan baik kepada penerima maupun pemberi kuasa.

Ketentuan ini tidak bisa lepas dari ketentuan Pasal 11 ayat 1 e Undang-Undang Hak Tanggungan dan asas spesialisitas dari Hak Tanggungan. Dalam banko Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) disediakan kolom-kolom yang harus diisi mengenai persyaratan tersebut antara lain:

Untuk hak atas tanah yang sudah bersertipikat:

- berapa banyak hak atas tanah yang dijamin;
- jenis haknya;
- nomor Sertipikatnya;
- terdaftar atas nama siapa;
- surat ukur/gambar situasinya tertanggal berapa dan nomor berapa;
- cara perolehannya;
- meliputi apa saja (bilamana meliputi benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya, harus diuraikan secara jelas).

Untuk hak atas tanah yang belum bersertipikat:

- luasnya;
- terletak dimana (desa/kelurahan, kecamatan, kabupaten/kota, propinsi);
- batas-batasnya (Utara, Timur, Barat, Selatan);
- alat bukti yang menjadi dasar;
- meliputi apa saja (bilamana meliputi benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya, harus diuraikan secara jelas).

Mengenai jumlah hutang, bilamana hutangnya merupakan suatu pinjaman tetap (*fix loan*), maka bisa disebutkan secara tegas, kalau bukan merupakan *fix loan*, maka cukup disebutkan: sampai sejumlah yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian hutang piutang yang ditanda-tangani oleh debitor/pemberi kuasa dengan kreditor, seperti tertera dalam blangko Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Persyaratan penting lainnya yang perlu mendapatkan perhatian didalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah Persyaratan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 15 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan yang pada intinya menentukan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya.

Pada dasarnya suatu kuasa bisa ditarik kembali oleh pemberi kuasa, demikian ini merupakan kesimpulan dari ketentuan Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Berpegang pada prinsip seperti itu, kreditor yang menerima kuasa dari pemberi jaminan/pemberi hak tanggungan perlu mendapatkan perlindungan dan pengamanan-

pengamanan, sebab bisa dibayangkan betapa akan menjadi sulitnya kedudukan kreditor, kalau sesudah kredit diberikan, kuasanya untuk membebankan hak tanggungan ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Bukankah dengan penarikan kembali kuasa seperti itu, kreditor tidak bisa lagi membebankan hak tanggungan atas obyek hak tanggungan, sedangkan untuk pembebanan mana semula telah diberikan kuasa. Disamping itu menurut ketentuan Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, masih ada sebab-sebab lain yang bisa mengakhiri suatu kuasa. Alasan-alasan apapun yang dapat mengakhiri suatu kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disimpangi oleh ketentuan Pasal 15 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan. Jadi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) hanya dapat berakhir bilamana kuasa tersebut telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya.

Persyaratan berikutnya yang harus dicantumkan pula dalam setiap pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah mengenai batas waktu harus dilaksanakannya Pemberian Hak Tanggungan, dalam hal ini ada 2 (dua) kategori yang perlu diketahui, yaitu:

- a. mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Hal ini biasanya dilakukan

bilamana obyek hak tanggungan jauh berada di luar kota, sehingga pemegang hak atas tanah dapat menggunakan sarana kuasa membebankan hak tanggungan dalam rangka pemberian hak tanggungan yang pelaksanaannya dilakukan oleh penerima kuasa dengan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), sedangkan kuasa untuk ini cenderung dilakukan dengan akta Notaris bukan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dikarenakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibatasi wilayah kerjanya.

- b. mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Hal ini menyangkut obyek hak tanggungan yang berasal dari konversi hak lama yang berupa tanah yasan atau tanah milik adat, sebagaimana dituangkan dalam ketentuan Pasal 10 ayat 3 Undang-Undang Hak Tanggungan. Termasuk pula terhadap tanah-tanah yang sudah terdaftar/bersertipikat akan tetapi belum didaftarkan atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, dalam hal ini hak atas tanah belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya atau penggabungannya.

Batasan-batasan waktu yang ditentukan diatas membuktikan bahwa hak tanggungan harus dipasang, oleh karena itu hak tanggungan walaupun "hak"

tetapi ditafsirkan sebagai "kewajiban". Jadi hak tanggungan yang pada dasarnya merupakan "hak" dengan dibuatnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sesudah sampai batas waktu tertentu berubah menjadi suatu "kewajiban".

Apabila kita kaitkan dengan ketentuan dalam Pasal 15 ayat 5 Undang-Undang Hak Tanggungan, batasan-batasan waktu untuk 1 (satu) bulan dan 3 (tiga) bulan tersebut diatas tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan peraturan perundang-undangan yang dimaksud adalah Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia tertanggal 29 Mei 1993 nomor 26/24/KEP/DIR. Dalam surat keputusan ini yang dimaksud dengan kredit tertentu adalah kredit untuk usaha kecil, yang mana batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) ditentukan lebih panjang, hal ini terkandung maksud bahwa pembuat Undang-Undang memberikan perhatian lebih khusus dengan cara memberikan kelonggaran kepada para debitor usaha kecil. Sebagai tindak lanjutnya diatur secara khusus dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4 Tahun 1996, pengaturannya diuraikan sebagai berikut :

1. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia tertanggal 29 Mei 1993 nomor 26/24/KEP/DIR tersebut dibawah ini berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan:

1.1. Kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil, yang meliputi:

- a. Kredit kepada Koperasi Unit Desa;
- b. Kredit Usaha Tani;
- c. Kredit kepada Koperasi Primer untuk Anggotanya.

1.2. Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan untuk pengadaan perumahan, yaitu:

- a. Kredit yang diberikan untuk membiayai pemilikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m² (duaratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi);
- b. Kredit yang diberikan untuk pemilikan Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m² (limapuluh empat meter persegi) sampai dengan 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya;

- c. Kredit yang diberikan untuk perbaikan/pemugaran rumah sebagaimana dimaksud huruf a dan b;
- 1.3. Kredit produktif lain yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafond kredit tidak melebihi Rp. 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah), antara lain:
- a. Kredit Umum Pedesaan (BRI);
 - b. Kredit Kelayakan Usaha (yang disalurkan oleh Bank Pemerintah).
2. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit dibawah ini dengan obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang pensertifikatannya sedang dalam pengurusan, berlaku sampai 3 (tiga) bulan sejak tanggal dikeluarkannya Sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan:
- 2.1. Kredit produktif yang termasuk Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia tertanggal 29 Mei 1993 nomor 26/24/KEP/DIR yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafond kredit Rp. 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah) keatas sampai dengan Rp. 250.000.000,- (duaratus limapuluh juta rupiah);

- 2.2. Kredit Pemilikan Rumah yang termasuk dalam golongan Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia tertanggal 29 Mei 1993 nomor 26/24/KEP/DIR yang tidak termasuk jenis kredit sebagaimana dimaksud dalam angka 1.2, yaitu kredit yang diberikan untuk pemilikan rumah toko (ruko) oleh usaha kecil dengan luas tanah maksimum 200 m² (duaratus meter persegi) dan luas bangunan rumah dan toko tersebut masing-masing tidak lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi) dengan plafond tidak melebihi Rp. 250.000.000,- (duaratus limapuluh juta rupiah) yang dijamin dengan hak atas tanah yang dibiayai pengadaannya dengan kredit tersebut.
- 2.3. Kredit untuk Perusahaan Inti dalam rangka KKPA PIRTRANS atau PIR lainnya yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaannya dibiayai dengan kredit tersebut.
- 2.4. Kredit pembebasan tanah dan kredit konstruksi yang diberikan kepada pengembang dalam rangka Kredit Pemilikan Rumah yang termasuk dalam angka 1.2. dan angka 2.2. yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaan dan pengembangannya dibiayai dengan kredit tersebut.

3. Ketentuan dalam angka 1 dan 2 berlaku juga untuk batas waktu penggunaan Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) yang sudah ada pada waktu diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat 3 Undang-Undang Hak Tanggungan sepanjang mengenai surat kuasa yang diberikan dalam rangka menjamin pelunasan jenis-jenis kredit sebagaimana dimaksud angka 1 dan 2 maka batas waktu berlakunya surat kuasa tersebut menjadi lebih panjang daripada 6 (enam) bulan sejak diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan.

Bilamana batasan-batasan waktu terhadap berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagaimana tersebut diatas dilanggar, Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan sanksi secara tegas bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut batal demi hukum.

Dari uraian tersebut diatas kemudian dihubungkan dengan hasil penelitian penulis dilapangan khususnya di Kota Semarang, baik penelitian terhadap praktek perbankan, terutama bank-bank swasta, praktek beberapa Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), penulis merangkumnya dengan berpangkal dari pengaturan-pengaturan mengenai Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan pembahasannya kemudian

penerimaan oleh pihak-pihak terkait berdasarkan manfaat yang diperolehnya, maka didalam pembahasan ini didapatkan 2 (dua) alasan utama mengenai pembuatan dan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) :

1. Alasan Subyektif, dalam hal ini dikemukakan beberapa alasan sebagai berikut :

- a. pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);

Pada umumnya hal ini terjadi apabila lokasi obyek hak tanggungan terletak berjauhan dari tempat tinggal pemberi hak tanggungan, walaupun bisa hadir akan memakan biaya transportasi yang cukup besar⁴⁶, seringkali dikemukakan pula suatu alasan bahwa pemberi hak tanggungan sudah lanjut usia, sehingga dari segi fisik kurang mendukung untuk bepergian jauh⁴⁷. Lain halnya kalau pemberi hak tanggungan (penjamin) sekaligus sebagai debitor, dalam hal demikian ini ia atau mereka selalu hadir sendiri untuk menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) bersama-sama dengan kreditor.

⁴⁶Wawancara dengan Inge Irawati, Pimpinan Bank Huga Cabang Semarang, 8 Maret 2005.

⁴⁷Wawancara dengan Hendra Sutanto, Wakil Pimpinan Bank Central Asia Cabang Semarang, 4 Maret 2005.

b. prosedur pembebanan hak tanggungan panjang/lama. Prosedurnya melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu:

- tahap pemberian hak tanggungan yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian hutang piutang yang dijamin.
- tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan⁴⁸.

Dalam tahap ini didahului dengan pengiriman berkas oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kepada Kantor Pertanahan setempat dalam waktu 7 (tujuh) hari sesudah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ditanda-tangani. Kemudian Kantor Pertanahan mencatat adanya hak tanggungan pada buku tanah dan buku tanah hak tanggungan serta Sertipikat yang menjadi obyek hak tanggungan yaitu pada hari ke-7 (tujuh) setelah penerimaan berkas secara lengkap. Selanjutnya Sertipikat hak tanggungan harus diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal pembukuan hak tanggungan yang bersangkutan.

c. biaya pembuatan hak tanggungan cukup tinggi;

Beban biaya ini mencakup biaya resmi pengecekan Sertipikat asli, honorarium Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan biaya pendaftaran pada Kantor Pertanahan setempat. Biasanya tinggi

⁴⁸ Habib Adjie. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Op Cit. hal. 8.

- rendahnya biaya tergantung besar kecilnya nilai hak tanggungan, namun demikian untuk nilai hak tanggungan sekecil apapun tetap dikenakan biaya minimal yang standarnya relatif sudah tinggi.
- d. kredit yang diberikan adalah kredit jangka pendek; Biasanya jangka waktu kredit hanya beberapa bulan saja sehingga akan merepotkan terhadap pihak-pihak terkait bilamana dilakukan pemasangan dan pendaftaran hak tanggungan. Dalam hal ini kerepotan akan muncul yaitu pada saat hutang dilunasi, penerbitan Sertipikat hak tanggungan belum selesai diproses oleh Kantor Pertanahan.
 - e. kredit yang diberikan jumlahnya tidak besar/relatif kecil; Dalam hal demikian ini akan membebani pihak debitor, karena jumlah kredit yang diterima tidak sebanding dengan biaya yang harus dikeluarkan oleh debitor.
 - f. debitor sangat dipercaya/bonafid; Kualitas debitor yang demikian ini, biasanya menjadi rebutan kreditor dalam hal ini bank. Timbulnya persaingan antar bank, cenderung menguntungkan bagi debitor, karena debitor akan membandingkan fasilitas yang diterimanya dari bank yang satu dengan bank yang lain, ujung-ujungnya debitor akan minta bahwa jaminan yang diberikan tidak perlu dipasang hak

tanggungannya, cukup dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) saja.

2. Alasan Obyektif, dalam hal ini dikemukakan beberapa alasan sebagai berikut :

- a. sertipikat belum diterbitkan; Hal ini terjadi apabila obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama, yaitu "hak kepemilikan atas tanah yang menurut hukum adat, telah ada tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan"⁴⁹.

Jenis tanah semacam ini seringkali disebut tanah yasan/tanah milik adat, dapat berupa Letter D, girik, petuk dan lain sebagainya. Mengingat bahwa pembuatan dan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) untuk jenis-jenis tanah yang demikian ini harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan, padahal untuk pendaftaran perlu terlebih dahulu dilengkapi persyaratannya, oleh karena itu didahului dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

⁴⁹Eugenia Liliawati Muljono, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan*, Op Cit.hal. 39.

yang jangka waktunya lebih lama dari hak atas tanah yang sudah terdaftar yaitu 3 (tiga) bulan.

- b. balik nama atas nama pemberi hak tanggungan belum dilakukan.

Dalam hal ini tanah sudah bersertipikat tetapi belum didaftar atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru.

- c. pemecahan/penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi hak tanggungan.

Dalam kasus b dan c diatas, sementara diperlukan untuk jaminan hutang, maka terlebih dahulu dapat dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan tenggang waktu 3 (tiga) bulan, akan tetapi dalam praktek proses pemecahan/penggabungan seringkali tidak dapat dipastikan jangka waktunya. Hal demikianlah yang membuat kreditor menjadi was-was. Kalau jangka waktu 3 (tiga) bulan ternyata meleset, sebenarnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dapat diperbaharui, akan tetapi keadaan menjadi sulit bilamana situasi dan kondisinya berubah, perubahan mana dapat mempengaruhi debitor/pemberi jaminan sehingga debitor/pemberi jaminan tidak mudah diminta tanda-tangan kembali.

“Batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ini tidak menutup kemungkinan dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Baru selama masih diperlukan untuk proses pendaftaran hak atas tanah dan pembebanan hak tanggungan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dapat diperpanjang atau diperbaharui lagi, kemungkinan seperti itu tidak mustahil disalahgunakan para pihak untuk menunda pembebanan hak tanggungan⁵⁰”

bertolak dari sifat pembatasan jangka waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), dihubungkan dengan alasan penyelesaian administrasi pertanahan, maka perlu dipikirkan mengenai :

“jangka waktu “time limit” yang lebih “rasional” dan “proposional” (3 bulan atau 6 bulan) atau sama sekali tidak menentukan batas jangka waktu, serahkan saja kepada kehendak “kreditor”, karena pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) itu pada hakekatnya mutlak adalah kepentingan “kreditor” sendiri⁵¹.”

d. roya/pencoretan hak tanggungan belum dilakukan.

Didalam praktek yang kita jumpai bahwa untuk keadaan-keadaan seperti pada b, c dan d diatas sebenarnya dapat langsung dilakukan pembebanan hak tanggungan, tidak perlu harus terlebih dahulu dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)-nya. Praktek demikian ini diterima oleh Kantor Pertanahan manapun. Jadi

⁵⁰ Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan atas Tanah*, Jambatan, Jakarta, 1998, hal.120.

⁵¹ Rachmadi Usman, *Ibid.* hal, 121.

pendaftaran peralihan hak, pemecahan/penggabungan maupun roya hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan pendaftaran hak tanggungan baru. Dalam kasus demikian ini hak tanggungan baru lahir setelah peralihan hak, pemecahan/penggabungan maupun roya selesai diproses.

Terhadap alasan-alasan yang dikemukakan diatas, khususnya alasan-alasan yang termasuk alasan subyektif, dampak yang timbul biasanya pemberi hak tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan kreditor, cenderung memilih membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), kemudian sesuai dengan batas waktu yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) selalu diperbaharui dari waktu ke waktu secara berulang-ulang. Dalam kasus demikian ini, penulis menganggap telah terjadi penyelundupan hukum sehingga membelokkan tujuan yang sebenarnya dari pembuat Undang-Undang bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) pada dasarnya dalam tenggang waktu yang ditentukan harus ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), kecuali jaminan tersebut dipergunakan untuk menjamin kredit-kredit tertentu sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 15 ayat 5 Undang-Undang Hak Tanggungan. Jadi hak tanggungan yang pada dasarnya merupakan "hak"

dengan dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sesudah sampai batas waktu tertentu berubah menjadi suatu "kewajiban".

B. Kendala-kendala yang dihadapi oleh pihak-pihak terkait dalam praktek sehubungan dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat baik dihadapan Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehubungan Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, maka kewajiban sebagaimana dimaksud diatas merupakan suatu persyaratan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) harus dibuat secara otentik.

Syarat otentik untuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) kiranya sama dengan Kuasa Untuk Memasang Hipotik pada waktu yang lampau, hal ini didasarkan atas prinsip pemberian perlindungan kepada pemberi hak tanggungan terhadap tindakan yang gegabah⁵².

⁵²Wawancara dengan Suyanto, Notaris/PPAT di Kota Semarang, 1 Maret 2005.

"Tindakan memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) bisa membawa konsekwensi yang besar sekali, yaitu ujung-ujungnya pemberi hak tanggungan sebagai pihak pemberi kuasa bisa kehilangan hak atas tanah yang dijaminan"⁵³.

Sehubungan dengan ini, penerima kuasa sudah seharusnya ditunjuk orang yang betul-betul jujur dan terpercaya karena di dalam menindak lanjuti pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus dapat mengamankan dan melindungi pemberi kuasa, seperti misalnya dalam hal menentukan dan memilih janji-janji yang termuat dalam blanko formulir Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), mencermati pula mengenai besarnya pinjaman/kredit yang tertulis di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), harus sesuai dengan jumlah kredit yang benar-benar diterima oleh debitur, selain itu juga perlu mencocokkan bahwa obyek Hak Tanggungan benar-benar dipergunakan untuk menjamin fasilitas-fasilitas kredit tertentu sebagaimana yang telah disepakati oleh debitur. Menjadi jelas bahwa pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak boleh dilakukan secara ceroboh dan sembarangan.

⁵³ Wawancara dengan Ali Winoto, Pimpinan Bank Maspion Cabang Semarang, 25 Februari 2005.

Penuangan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam bentuk akta otentik diharapkan bahwa sebelum pemberi kuasa menanda-tangani kuasanya, ia terlebih dahulu akan mendapatkan penjelasan dan peringatan seperlunya dari pejabat umum yang bersangkutan.

Berbeda dengan prinsip diatas, kuasa untuk menerima pemberian hak tanggungan tidak perlu berbentuk akta otentik, demikian pula persetujuan isteri/suami untuk pemberian jaminan tidak disyaratkan untuk dituangkan dalam akta otentik, bahkan tidak ditentukan bentuknya, jadi bentuknya bebas. Namun demi untuk kepentingan pembuktian dikemudian hari dan menghindari disangkalnya kuasa tersebut, kiranya akan lebih aman bila dibuat dalam bentuk akta otentik atau setidaknya-tidaknya dalam bentuk akta dibawah tangan dilegalisasi oleh Notaris, sedangkan khusus untuk kreditor perbankan dalam menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai penerima kuasa biasanya pimpinan cabang dari bank yang bersangkutan berdasarkan surat penugasan/kuasa dari Direksi mewakili bank yang bersangkutan, dalam hal ini cukup dengan surat penugasan/kuasa yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup, dibuat dalam bentuk kop surat bank kemudian setelah ditanda-tangani oleh pemberi tugas/pemberi kuasa dibubuhi stempel bank. Inilah kejadian sehari-hari yang dialami oleh penulis didalam menjalankan prakteknya.

Pada dasarnya Undang-Undang nomor 4/1996 tentang Hak Tanggungan telah mengatur secara tegas dan ketat mengenai persyaratan-persyaratan dan muatan-muatannya didalam pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Hal ini tentunya mempunyai maksud untuk melindungi kepada para pihak yang terkait, baik kreditor, debitor maupun pemberi jaminan. Pengaturan-pengaturan tersebut kemudian ditindaklanjuti dengan dikeluarkannya peraturan-peraturan pelaksanaannya antara lain:

1. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1996 tentang "bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan".
2. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4 Tahun 1996 tentang "Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu".
3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 5 Tahun 1996 tentang "Pendaftaran Hak Tanggungan".

Peraturan-peraturan ini dikeluarkan secara serentak, hanya sesaat jarak antara peraturan yang satu dengan peraturan lainnya dan ketiga

peraturan tersebut diterbitkan tidak lama setelah diundangkannya Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 yaitu pada tanggal 9 April 1996. Hal ini menunjukkan keseriusan pemerintah didalam melakukan pengaturan mengenai Hak Tanggungan atas tanah menggantikan Hipotik dan Credietverband yang telah dicita-citakan 36 (tigapuluh enam) tahun yang lalu sejak lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria pada tahun 1960.

Bila kita amati dan cermati secara mendalam, Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut telah dapat diterapkan, diterima dan dijalankan dalam hubungan hukum sehari-hari. Pihak-pihak yang terkait yaitu Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kreditor, debitor dan pemberi jaminan, saat sekarang ini telah terbiasa menjalankan aktifitasnya berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya. Memang pada awal diberlakukannya Undang-Undang Hak Tanggungan sempat terjadi kerancuan, perbedaan persepsi dan kekhawatiran dari pihak-pihak yang terkait. Pada waktu itu semua bank swasta pada umumnya memegang jaminan terhadap hak atas tanah hanya berupa Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH), kemudian hanya dalam kasus-kasus tertentu yang dianggap oleh kreditor riskan dan membahayakan dipasang hipotiknya. Sedangkan terhadap bank-bank

Pemerintah pada waktu itu ada kewajiban langsung memasang hipotik kecuali Bank Rakyat Indonesia (BRI) langsung memasang credietverband.

Pada saat itu diperlukan penyesuaian-penyesuaian, khususnya untuk kreditor perbankan terutama bank-bank swasta terjadi kepanikan, mereka berusaha untuk segera mengikuti aturan main yang baru, yaitu harus segera melakukan pemasangan/pembebanan dan pendaftaran hak tanggungan sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan dalam Undang-Undang yang baru. Ketentuan mengenai batas waktu tersebut diatur dalam Pasal 24 ayat 3 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menentukan bahwa Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) yang dibuat sebelum mulai berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan dapat digunakan sebagai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal 9 April 1996. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat berdasarkan surat kuasa tersebut harus tetap memenuhi ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, baik mengenai bentuk, muatan yang diwajibkan maupun mengenai larangan-larangannya sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat 1 dan Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan. Pengertian surat kuasa disini meliputi juga surat kuasa untuk menjaminkan tanah.

Pada saat sekarang ini Undang-Undang Hak Tanggungan maupun peraturan pelaksanaannya sudah banyak dipahami oleh pihak-pihak terkait, namun demikian dari hasil penelitian penulis di lapangan baik dari hasil wawancara langsung dengan pihak-pihak terkait maupun dari hasil pengamatan penulis didalam menjalankan praktek sehari-hari, masih ditemukan banyak kendala-kendala yang belum mendapatkan pemecahan.

Kendala-kendala tersebut sengaja penulis sajikan dengan harapan agar mendapatkan perhatian dari pihak-pihak yang berkepentingan khususnya dari Pemerintah baik sebagai pihak pemrakarsa maupun bersama-sama dengan Dewan Perwakilan Rakyat sebagai pembuat Undang-Undang.

Kendala-kendala yang terjadi dalam praktek dalam hubungannya dengan pengaturan-pengaturan yang dilakukan dalam rangka pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah sebagai berikut:

1. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terbentur dengan wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sebagaimana kita mengetahui bahwa wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibatasi hanya sampai satu atau beberapa wilayah Kecamatan tertentu atau belakangan dapat pula meliputi seluruh wilayah Kecamatan dalam satu Kabupaten/Kota. Tentunya beralasan bahwa pembatasan wilayah kerja tersebut berkaitan erat dengan kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memproses lebih lanjut semua peralihan dan pembebanan tanah pada Kantor Pertanahan yang kewenangannya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Demi untuk kelancaran proses administrasi, tata usaha pertanahan dan efisiensi kerja, maka pelaksanaan peralihan dan pembebanan tanah ditugaskan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang wilayahnya dekat dengan Kantor Pertanahan yang berwenang⁵⁴.

Dalam hubungannya dengan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), pada umumnya yang paling berkepentingan untuk membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah mereka-mereka yang tempat tinggalnya jauh dari tempat/letak persil yang akan dijaminkan⁵⁵. Untuk mereka yang tinggalnya dekat dengan letak tanah, secara umum dapat kita duga

⁵⁴ Wawancara dengan Yahman, Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang, 28 Februari 2005

⁵⁵ Wawancara dengan Hendra Sutanto, Wakil Pimpinan Bank Central Asia Cabang Semarang, 4 Maret 2005.

bahwa kemungkinan berhalangannya untuk menghadap sendiri kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lebih kecil dibanding dengan mereka yang tinggalnya jauh dengan letak tanah. Misalkan pemilik tanah seorang dokter bertugas di Kabupaten Fak-Fak Propinsi Papua (Irian Jaya) mempunyai sebidang tanah dan bangunan rumah di Kota Semarang yang akan digunakan sebagai jaminan untuk menjamin hutang saudaranya yang mendapatkan fasilitas kredit dari salah satu bank swasta di Semarang, dalam kasus demikian ini dapat dibayangkan walaupun ia punya waktu, namun berapa biaya yang harus dikeluarkan olehnya untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Semarang. Sehubungan tanahnya terletak di Semarang, maka pemberian hak tanggungannya harus dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang wilayah kerjanya meliputi Kecamatan letak tanah yang bersangkutan.

Untuk kasus seperti inilah dapat ditempuh dengan membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Bilamana di tempat tinggal pemilik tanah terdapat Notaris, pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak menjadi masalah, karena wilayah kerja Notaris untuk seluruh wilayah Indonesia. Kemudian persoalan timbul bilamana di tempat tinggal pemilik tanah tidak terdapat

Notaris, akan tetapi hanya terdapat Camat yang karena jabatannya merangkap sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), wilayah kerjanya hanya meliputi satu wilayah Kecamatan saja atau walaupun terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang wilayah kerjanya meliputi beberapa wilayah Kecamatan, pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk bidang tanah yang terletak di Kota Semarang tetap tidak dapat dilakukan di tempat tinggal pemilik tanah. Sehubungan dengan contoh kasus diatas, apakah untuk pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga terikat kepada batasan wilayah kerja ? Apa perlu membatasi wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya untuk pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ? Bukankah dengan keterikatannya kepada wilayah kerja justru bisa mengurangi/menghalangi kemampuan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melayani kebutuhan masyarakat umum ?

Dalam contoh kasus diatas sebenarnya perlu disadari bahwa yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bukan transaksi atau pembebanan hak atas tanah, tetapi hanya "kuasa" saja dan atas dasar kuasa itu saja tidak mungkin dapat langsung dipergunakan untuk

mendaftarkan suatu peralihan atau pendaftaran hak tanggungan ke Kantor Partanahan. Oleh karena itu sebagian pihak menganggap kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak perlu dibatasi hanya untuk tanah-tanah yang ada dalam wilayah kerjanya saja. Justru untuk tanah-tanah yang letaknya jauh dari wilayah kerjanya adalah yang paling membutuhkan kuasa seperti itu.

Pembatasan wilayah kerja terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi tidak logis bila kita bandingkan dengan kewenangan Notaris untuk membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), apakah keadaan demikian ini harus diterima bahwa Notaris untuk masalah yang menyangkut kuasa mengenai tanah wilayah kewenangannya lebih luas daripada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ?

“Di dalam syarat-syarat yang harus dipenuhi/termuat, sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, tidak ada syarat bahwa wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dihadapan siapa kuasa itu dibuat, harus meliputi wilayah dimana obyek hak tanggungan itu terletak⁵⁶”

⁵⁶ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak jaminan Kebendaan. Op Cit.* hal. 308.

Alangkah baiknya pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) memberikan penegasan mengenai hal tersebut.

2. Seharusnya Notaris didalam membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) menyusun aktanya sendiri tidak harus menggunakan blanko formulir Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Didalam pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah menyediakan blanko formulir yang bisa dibeli di Kantor Pos. Penyediaan blanko formulir adalah berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1996, kemungkinan pula berkaitan dengan ketentuan Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang memberikan kewenangan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menuangkan kuasa membebankan hak tanggungan dihadapannya, padahal sebagian daripada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah para Camat secara *ex-officio*. Dengan adanya blanko formulir yang sudah tercetak demikian itu akan memudahkan bagi Camat untuk melaksanakan tugasnya, karena sebagian besar dari

para Camat adalah bukan Sarjana Hukum atau paling tidak bukan orang yang secara khusus mendapat pendidikan dalam bidang hukum.

Persoalan dalam praktek timbul, apakah dengan keluarnya blanko formulir tersebut semua Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) baik yang dibuat dihadapan Notaris maupun dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus menggunakan blanko formulir tersebut ? Dalam hal ini Undang-Undang Hak Tanggungan sendiri tidak secara tegas mengaturnya, oleh karena itu banyak dipersoalkan oleh pihak-pihak terkait. Sebenarnya Undang-Undang Hak Tanggungan maupun peraturan pelaksanaannya hanya mengatur tentang "bentuk" Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), tidak dengan tegas mengatakan harus menggunakan blanko tersebut, kecuali untuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)-nya karena tidak mungkin dibuat secara Notariil. Sehubungan dengan ini bila kita cermati dalam blanko formulir standar Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), disediakan peluang untuk mencoret kata "Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)" sehingga yang tersisa adalah kata "Notaris", dengan demikian sudah dapat diduga bahwa aktanya akan menjadi akta "Notariil". Sebagian pihak berpendapat kalau ada kata "Notaris" didalam blanko

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) hal itu dimaksudkan bahwa kepada Notaris diberikan kesempatan untuk juga menggunakan blanko tersebut, hal ini bisa kita pahami, tetapi bukan merupakan kewajiban untuk menggunakan blanko tersebut.

Kenyataannya didalam praktek, baik Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) didalam membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) semuanya menggunakan blanko formulir standar. Sebenarnya Notaris mampu dan harus menyusun aktanya sendiri, sebab akta Notaris diatur dan tunduk dalam Peraturan Jabatan Notaris, sekarang menjadi Undang-Undang Jabatan Notaris, sehingga tidak bisa sembarang instansi turut mengatur bentuk akta Notaris. Dengan diaturnya akta Notaris dalam Peraturan Jabatan Notaris, sekarang Undang-Undang Jabatan Notaris, maka akta-akta Notaris agar menjadi sah harus memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam peraturan tersebut.

Didalam blanko formulir Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) standar, tidak ada dan tidak disebutkan tentang dimana akta itu dilangsungkan, selain itu blanko formulir yang tercetak adalah merupakan bentuk akta kuasa in originali, bentuk demikian ini menurut Undang-Undang Jabatan Notaris, apabila dibuat lebih dari 1

(satu) rangkap, wajib pada setiap akta tertulis kata-kata: "berlaku sebagai satu dan satu berlaku untuk semua". Sedangkan dalam blanko formulir standar tidak tercetak kata-kata seperti itu. Resiko yang timbul bila terjadi ketidakcocokan antara redaksi yang satu dengan yang lain, misalnya terdapat kesalahan ketik, kemudian mana yang dianggap sebagai yang asli/original.

3. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai suatu perjanjian.

Pada dasarnya suatu pemberian kuasa dapat diberikan secara sepihak, artinya bisa diberikan melalui suatu tindakan hukum sepihak, walaupun nanti pada waktu digunakan menjadi suatu perjanjian. Pemberi kuasa pada mulanya cukup bertindak sendiri memberikan kuasa kepada orang tertentu. Dengan perbuatan seperti itu seakan-akan ada suatu penawaran kepada calon penerima kuasa. Nanti, pada waktu orang yang diberikan kuasa melaksanakan kuasa tersebut, maka orang tersebut secara diam-diam telah menerima penawaran pemberi kuasa, sehingga sekarang penawaran kuasa tersebut telah menjadi suatu "perjanjian" pemberian kuasa.

Walaupun Undang-Undang Hak Tanggungan tidak mengatur secara tegas mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

(SKMHT) harus dibuat dalam bentuk perjanjian, tetapi kalau kita melihat blanko formulir Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang diterbitkan dari pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN), jelas ternyata bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) harus selalu berbentuk perjanjian, karena kata-kata dan bentuk susunannya tidak memungkinkan untuk dipakai sebagai sarana pemberian kuasa secara sepihak.

Sehubungan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) harus berbentuk "perjanjian" sebagaimana ternyata dari blanko formulir Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut, maka seringkali timbul kendala didalam praktek, karena penerima kuasa atau orang yang ditunjuk sebagai penerima kuasa harus ikut hadir bersama-sama dengan pemberi kuasa menanda-tangani kuasa tersebut dihadapan Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat.

Persoalan timbul dalam hal pemberi kuasa mempunyai hak atas tanah dan bangunan yang berada jauh di luar kota dari tempat tinggal pemberi kuasa, kemudian berkehendak untuk menjamin hutang debitor yang bertempat tinggal di kota yang sama dengan letak bidang tanah dan bangunan tersebut, dalam pemberian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) mau tidak mau terpaksa kedua-duanya baik

pemberi maupun penerima kuasa harus datang menghadap secara bersama-sama dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat, dapat dibayangkan berapa ongkos yang harus dikeluarkan untuk kepentingan tersebut, ini akan lebih memberatkan bilamana jarak antar kota tersebut sangat jauh. Lain halnya bila penerima kuasa adalah langsung kreditornya, misalnya :

“dalam hal ini bank sebagai pihak yang akan memberikan fasilitas kredit kepada debitor kebetulan mempunyai kantor cabang di kota yang sama dengan pemberi kuasa. Dalam hal ini personil bank yang ada di kantor cabang tersebut dapat mewakili Direksi Bank untuk bertindak sebagai penerima kuasa bersama-sama dengan pemberi kuasa menghadap Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berdasarkan surat penugasan”⁵⁷.

4. Timbul keragu-raguan didalam praktek mengenai saat berakhirnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan bahwa ada 2 (dua) cara mengenai berakhirnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), yaitu:

- a. setelah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) itu dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)-nya;
- b. jangka waktunya telah berakhir⁵⁸.

⁵⁷ Wawancara dengan Inge Irawati, Pimpinan Bank Huga Cabang Semarang, 8 Maret 2005

⁵⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju, Bandung, 2004, hal.84.

Memang berbeda antara ketentuan mengenai berakhirnya perjanjian kuasa yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan yang diatur dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian kuasa berakhir dalam hal:

- a. ditariknya kuasa oleh pemberi kuasa;
- b. meninggalnya, diletakkan dibawah pengampuan atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si penerima kuasa;
- c. kawinnya perempuan yang memberi kuasa atau yang menerima kuasa.

Bilamana kita cermati ketentuan mengenai berakhirnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, menjadi jelas bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) akan mati apabila jangka waktu berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) telah berakhir, akan tetapi alasan yang lain mengenai berakhirnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yaitu setelah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) itu dilaksanakan, menimbulkan banyak persepsi, sebagian pihak menganggap bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

(SKMHT) tersebut telah berakhir bilamana telah dilaksanakannya pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Kita akan berpendapat lain setelah kita menghubungkannya dengan blanko formulir Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), didalam blanko tersebut memuat kata-kata: "kuasa ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun kecuali oleh karena telah dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya tanggal (.....) serta pendaftarannya atau karena tanggal tersebut telah terlampaui tanpa dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan".

Setelah kita perhatikan kaitannya dengan kata "pendaftarannya", maka dapat disimpulkan bahwa semestinya dan sebenarnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak berakhir pada saat penanda-tanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), melainkan baru berakhir sesudah pembebanannya didaftarkan. Hal ini sangat logis dan penulis tidak sependapat bahwa berakhirnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) setelah penanda-tanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), pendapat ini sangat dangkal, dapat dibayangkan apabila penanda-tanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sudah dilakukan, kemudian

Sertipikat Hak Tanggungan belum sempat terbit, ternyata diketemukan ada kesalahan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)-nya, sehingga perlu diadakan perbaikan atau penggantian, dalam hal demikian bilamana kuasanya dianggap sudah tidak berlaku lagi, bagaimana jadinya ? Seharusnya kita berpikir logis, bahwa kuasa diberikan untuk terlaksananya kepentingan seperti yang disebutkan dalam kuasa, maka seharusnya kuasa baru mati kalau keperluan/kepentingan yang disebutkan dalam kuasa sudah terlaksana dengan baik, demikian pula terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), sudah seharusnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut baru berakhir sesudah pembebanannya didaftarkan.

5. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) diperbaharui secara berulang-ulang perlu dibatasi.

Dari hasil penelitian penulis terhadap pihak-pihak terkait, kejadian ini dalam praktek ternyata banyak terjadi, mereka rata-rata memberikan alasan yang sama, alasan yang dikemukakan terutama adalah alasan subyektif mengenai dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), antara lain:

- a. prosedur pembebanan hak tanggungan memakan waktu yang panjang/lama;
- b. biaya pembuatan hak tanggungan sampai dengan pendaftarannya cukup tinggi;
- c. kredit yang diberikan biasanya kredit jangka pendek;
- d. kredit yang diberikan biasanya tidak besar/kredit kecil;
- e. debitor merupakan figur yang sangat dipercaya/bonafid.

Kalau dalam praktek sudah terindikasi adanya pembaharuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) secara berulang-ulang, hal ini menunjukkan telah terjadinya penyimpangan terhadap prinsip dasar diberlakukannya Undang-Undang Hak Tanggungan. Prinsip dasarnya bahwa pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) harus ditindaklanjuti dengan pembuatan/pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Jadi pada awalnya hak tanggungan adalah merupakan "hak", akan tetapi setelah dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), sesudah sampai batas waktu tertentu "hak" tersebut berubah menjadi suatu "kewajiban".

Dikhawatirkan terhadap penyimpangan prinsip dasar ini akhirnya kita akan kembali kepada prinsip dasar ketentuan yang lama

dalam Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH), hal ini seharusnya tidak dapat dibiarkan secara berlarut-larut akan tetapi harus dipikirkan bersama untuk dicarikan pemecahannya. Sebetulnya terhadap alasan subyektif tersebut tidak diperkenankan mengenai pembaharuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), kecuali terhadap alasan obyektif, ini masih dimungkinkan dan masuk akal bilamana dilakukan pembaharuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), seperti terjadinya keterlambatan proses administrasi di Kantor Pertanahan, misalnya penerbitan Sertipikat baru, proses balik nama, proses pemecahan/penggabungan, proses roya/pencoretan yang dilakukan pihak Kantor Pertanahan ternyata terjadi keterlambatan.

6. Dipersoalkannya isi ketentuan Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4 Tahun 1996, mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok.

Kiranya disadari oleh pembuat Undang-Undang, bahwa untuk kredit-kredit tertentu, kewajiban membebaskan hak tanggungan akan dirasakan memberatkan debitor. Oleh sebab itu Pasal 15 ayat 5 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan pengecualian untuk jaminan terhadap kredit-kredit tertentu. Pengecualiannya diatur lebih lanjut

dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4 Tahun 1996, yaitu untuk: kredit kepada Koperasi Unit Desa, Kredit Usaha Tani, kredit kepada koperasi primer untuk anggotanya, Kredit Pemilikan Rumah ukuran tertentu, kredit produktif untuk nilai tertentu. Ini semua sesuai dengan Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4 Tahun 1996 tersebut, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)-nya berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok. Maksudnya masa berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) disini ditentukan oleh masa berlakunya kredit, untuk mana diberikan "jaminan" dalam bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

Kreditor dengan jenis-jenis kredit seperti tersebut diatas, paling tidak untuk sementara waktu bisa berpegang pada Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan memegang Sertipikat hak atas tanahnya, sehingga dalam keadaan sekarang masih bisa muncul keadaan seperti dahulu yaitu pada waktu sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan. Dalam hal ini hak tanggungan baru akan dipasang berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) kalau kreditor telah melihat tanda-tanda bahwa debitor goyah.

Dalam kaitannya dengan hal diatas, tidak diketemukan penjelasan resmi mengenai latar belakang pemberian kelonggaran tersebut. Timbul banyak dugaan, apakah jenis-jenis kredit seperti itu lebih aman dalam pengembaliannya atau apakah jenis-jenis kredit tersebut merupakan program Pemerintah. Kalau memang demikian halnya mengapa tidak perlu langsung dipasang hak tanggungannya, apakah ada pertimbangan masalah biaya ? Kalau memang ya, mengapa pertimbangan keamanan yang menyangkut kepentingan umum didalamnya dikalahkan terhadap pertimbangan biaya ? Terlepas dari semuanya itu kita boleh percaya ada maksud baik dari pembuat Undang-Undang memberikan perkecualian seperti itu, sekalipun kita tidak tahu apa dasar dan alasannya.

Walaupun tujuan pembuat Undang-Undang dengan memberikan kelonggaran seperti tersebut diatas adalah baik, akan tetapi maksud baik itu sulit dilaksanakan, bahkan bisa menjadi jebakan yang merugikan kreditor.

Kredit-kredit tertentu tersebut, pada akhir masa berlakunya, biasanya akan diperpanjang dengan menanda-tangani perjanjian perpanjangannya. Akan tetapi menjadi fatal bila ternyata debitor nakal, kenakalannya biasanya terjadi pada hari jatuh tempo kredit, yang juga

merupakan hari penanda-tanganan perpanjangan perjanjian kredit, yang biasanya (perpanjangannya) telah disepakati sebelumnya, debitor bisa tidak datang dan selanjutnya ia tidak mau menanda-tangani perjanjian perpanjangan kreditnya.

Oleh karena perjanjian kreditnya telah berakhir, maka Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) juga berakhir masa berlakunya, padahal perjanjian perpanjangan kreditnya tidak berhasil ditanda-tangani. Berhubung masa berlakunya perjanjian kredit sudah habis, akibatnya terhadap kredit tersebut menjadi matang untuk ditagih. Celakanya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)-nya tidak bisa lagi dipakai untuk membebaskan hak tanggungan, maka dalam hal ini kreditor tidak dijamin lagi dengan persil yang semula dijanjikan oleh pemilik.

Dari uraian kejadian ini, alangkah baiknya bila ketentuan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4 Tahun 1996 tersebut diatas direvisi dan ditetapkan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk jenis-jenis kredit sebagaimana disebutkan diatas berlaku sampai kredit untuk mana diberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) "dibayar lunas (dilunasi)".

7. Bagi Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun Kantor Pertanahan setempat mengalami kesulitan untuk menentukan masa berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap jenis-jenis kredit usaha kecil tertentu.

Terhadap hak-hak atas tanah yang sudah terdaftar dan yang belum terdaftar sebagaimana dimaksud oleh Pasal 10 ayat 3 Undang-Undang Hak Tanggungan, tidak ada kesulitan untuk menentukan tanggal terakhir berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), akan tetapi untuk jenis-jenis kredit yang dikecualikan oleh ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4 Tahun 1996 tidak mudah bagi kita untuk menetapkan batas akhir masa berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang bersangkutan, karena yang tahu persis mengenai jenis-jenis kredit usaha kecil tertentu yang "dijamin" adalah kreditor dan debitor sendiri.

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) biasanya kesulitan untuk mengklasifikasikan terhadap jenis-jenis kredit usaha kecil tertentu pada waktu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat dihadapannya⁵⁹, padahal jenis-jenis kredit tersebut sangat menentukan mengenai masa berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

⁵⁹Wawancara dengan Suyanto, Notaris/PPAT di Kota Semarang, 1 Maret 2005.

(SKMHT), apakah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berlaku untuk tenggang waktu tertentu atautkah berlaku sampai berakhirnya "perjanjian kredit", untuk hal ini kita tidak bisa berpegang kepada jumlah kreditnya saja.

Didalam praktek kita biasanya kesulitan untuk memeriksa dan menentukan jenis kredit usaha kecil yang tertuang didalam perjanjian pokok yang biasanya dibuat dibawah tangan dan telah ditanda-tangani antara kreditor dan debitor, padahal perjanjian pokok tersebut adalah sebagai dasar dibuatnya- dan harus direkam didalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), setelah itu barulah Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dihadapan siapa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) itu dibuat harus menentukan dan mengisi dalam blanko formulir Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) mengenai masa berlakunya. Didalam praktek, agar tidak beresiko, penulis biasanya meminta dibuatkan surat pernyataan dari kreditor mengenai jenis kredit usaha kecil yang diberikan kepada debitor tersebut, pernyataan tersebut dimaksudkan pada saatnya nanti dapat sebagai bukti bilamana suatu saat diperlukan dan diminta oleh Kantor Pertanahan setempat pada saat didaftarkannya hak tanggungan tersebut.

Sebenarnya lebih aman bagi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bilamana dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang bersangkutan tidak menyebutkan secara pasti mengenai jangka waktu berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut, tidak perlu mengisi tanggal secara pasti, tetapi menyebutkan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut akan berakhir karena dilaksanakannya pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya pada tanggal "sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan pelaksanaannya".

Bila kita tidak mengamati secara cermat terhadap pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan didalam praktek, sulit kiranya untuk mengetahui adanya kendala-kendala sebagaimana tersebut diatas, mungkin masih banyak lagi kendala-kendala dan penyimpangan-penyimpangan yang belum terdeteksi oleh penulis. Namun demikian semua pihak yang terkait pada saat penulis mewawancarainya, mereka mengatakan telah cukup puas dengan adanya perubahan mengenai hukum jaminan atas tanah, yang jelas keadaan sekarang ini sudah lebih baik dibandingkan dengan keadaan sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, terlihat disini bahwa Pemerintah baik sebagai pemrakarsa maupun bersama-sama dengan Dewan

Perwakilan Rakyat sebagai pembuat Undang-Undang turut peduli terhadap resiko-resiko yang dihadapi oleh pihak-pihak terkait khususnya dalam hal ini kreditor. Semua pihak terkait dalam hal ini merasa bahwa mereka mendapatkan perlindungan sebagaimana mestinya, dengan keadaan yang lebih baik ini diharapkan dapat turut mendorong pertumbuhan pada sektor perekonomian yang pada gilirannya dapat meningkatkan kegiatan pembangunan ekonomi. Meningkatnya kegiatan pembangunan ini jelas akan meningkat pula keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan, untuk itu diperlukan kepastian hukum mengenai jaminannya, sehingga benar-benar melindungi kepada semua pihak yang terkait.

BAB V

P E N U T U P

A. Kesimpulan.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan diatas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Di dalam praktek terdapat 2 (dua) alasan pokok yang dipergunakan oleh kreditor dan debitor untuk pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) mendahului pemasangan dan pendaftaran hak tanggungan. Alasan-alasan tersebut adalah sebagai berikut:

a. Alasan subyektif :

- 1). pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT);
- 2). prosedur pembebanan hak tanggungan memakan waktu cukup panjang/lama;
- 3) biaya pembuatan hak tanggungan sampai dengan proses pendaftarannya cukup tinggi;
- 4) kredit yang diberikan pada umumnya adalah kredit jangka pendek;
- 5) kredit yang diberikan pada umumnya adalah tidak besar/kredit kecil;

6) debitor biasanya adalah orang/figur yang sangat dipercaya/
bonafide.

b. Alasan obyektif :

- 1). Sertipikat belum selesai diproses/belum diterbitkan;
- 2). balik nama keatas nama pemberi hak tanggungan belum dilakukan;
- 3). pemecahan/penggabungan tanah belum selesai diproses keatas
nama pemberi hak tanggungan;
- 4). roya/pencoretan hak tanggungan belum dilakukan.

2. Dampak yang timbul didalam praktek sehubungan dengan alasan-alasan yang dikemukakan diatas adalah:

- a. timbulnya suatu kebiasaan didalam praktek untuk memperbaharui Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) secara berulang-ulang;
- b. berpegang pada Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) saja, kreditor belum mempunyai hak preferen, sehingga kreditor harus menanggung resiko.

3. Kendala-kendala yang dihadapi oleh pihak-pihak terkait dalam praktek sehubungan dengan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat baik dihadapan Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah:

- a. pemberi jaminan yang bertempat tinggal di daerah pelosok kesulitan membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dikarenakan terbentur dengan wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- b. Notaris didalam pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) merasa terbelenggu karena harus menggunakan blanko formulir sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1996, padahal Notaris tunduk pada Peraturan Jabatan Notaris, sekarang Undang-Undang Jabatan Notaris;
- c. berhubung Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai suatu perjanjian, maka pemberi atau penerima kuasa harus mengeluarkan biaya transportasi yang cukup besar dikarenakan mereka harus hadir bersama-sama untuk menanda-tangani Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- d. Berakhirnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak hanya sampai ditanda-tangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) akan tetapi sampai dengan diterimanya pendaftaran hak tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat;

- e. keadaan sekarang ini kreditor perbankan cenderung menghadang resiko untuk memperebutkan nasabah yang figurnya terpercaya/ bonafide dengan cara memperbaharui Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) secara berulang-ulang menghindari pemasangan hak tanggungan;
- f. terhadap jenis-jenis kredit usaha kecil tertentu, debitor terdorong berbuat wanprestasi yaitu menghindar untuk menanda-tangani perjanjian perpanjangan kredit, karena masa berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) ditentukan sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok;
- g. terhadap jenis-jenis kredit usaha kecil tertentu, sulit untuk menentukan secara pasti mengenai batas akhir masa berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), karena perjanjian kredit/perjanjian pokoknya tidak secara jelas menentukan jenis kreditnya.

B. Saran-saran.

Sebagaimana diketahui bahwa didalam melaksanakan hukum jaminan khususnya mengenai tanah merupakan beban yang berat bagi Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditugaskan oleh

Undang-Undang untuk membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang pada gilirannya nanti akan dipergunakan sebagai sarana untuk pemasangan dan pendaftaran hak tanggungan.

Undang-Undang Hak Tanggungan telah mengaturnya secara tegas mengenai tata cara pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) maupun muatan yang diperbolehkan untuk dicantumkan. Tidak dipenuhinya persyaratan sebagaimana yang ditentukan maka Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi batal demi hukum. Kata-kata batal demi hukum, ini jelas mencerminkan bahwa didalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) terkandung pula perlindungan terhadap kepentingan umum didalamnya.

Sehubungan dengan itu diharapkan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) senantiasa selalu meng-upgrade diri untuk menambah ilmu pengetahuannya guna mengantisipasi dan mencari solusi terhadap kendala-kendala yang mungkin timbul didalam praktek sehari-hari.

Demikian pula kreditor khususnya perbankan dalam kaitannya dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah merupakan pihak yang paling beresiko tinggi, kadang-kadang hal ini tidak disadari demi mengejar target tertentu untuk melepas kredit seringkali mengabaikan prinsip kehati-hatian. Hal ini terbukti dalam praktek, bahwa

banyak perbankan dikarenakan ketatnya persaingan, mereka saling berebut nasabah, merasa diperebutkan maka nasabah menjadi berulah ikut mendikte dan menetapkan syarat-syarat yang menguntungkan bagi dirinya sendiri. Dalam praktek perbankan sehari-hari, seringkali kita banyak menjumpai terjadinya silang pendapat antara tim bagian pemasaran (marketing) yang cenderung mengejar target melepas kredit dengan tim legal yang mempunyai tugas untuk mengamankan proses pelaksanaan kredit.

Sehubungan dengan besarnya resiko yang dihadapi bagi semua pihak yang terkait, maka untuk itu disarankan:

1. Bagi Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pusat seharusnya memberikan penegasan mengenai beberapa hal:
 - a. Perlu tidaknya pembatasan wilayah terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khusus didalam membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT);
 - b. Penggunaan blanko formulir Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) bagi Notaris merupakan suatu keharusan atau alternatif.
2. Untuk meringankan beban pemberi kuasa yang bertempat tinggal berjauhan dengan penerima kuasa, sebaiknya ditentukan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) "dapat" diberikan

secara sepihak, tidak harus dalam bentuk suatu perjanjian yang mewajibkan penerima kuasa dan pemberi kuasa menghadap secara bersama-sama untuk menanda-tangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat.

3. Sebaiknya ketentuan Pasal 15 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan yang semula menentukan bahwa berakhirnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) setelah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) "dilaksanakan" atau jangka waktunya telah berakhir, direvisi untuk ditetapkan bahwa berakhirnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) setelah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) "dilaksanakan pemasangan dan pendaftarannya" atau jangka waktunya telah berakhir, ini untuk mengantisipasi agar Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak terlanjur mati setelah penanda-tanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dengan demikian masih dapat digunakan untuk melakukan revisi bila terjadi penolakan pendaftaran oleh Kantor Pertanahan dikarenakan terdapat kesalahan-kesalahan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

4. Pembaharuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dilakukan secara berulang-ulang dengan tujuan untuk menghindari pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), perlu dibatasi.
5. Ketentuan Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4 Tahun 1996 yang menentukan bahwa masa berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk jenis-jenis kredit usaha kecil "sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian kredit yang bersangkutan", sebaiknya direvisi untuk ditetapkan bahwa berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk jenis-jenis kredit usaha kecil, "sampai dengan kredit dibayar lunas (dilunasi)". Hal ini untuk mengantisipasi menghindarnya debitor untuk menanda-tangani perjanjian perpanjangan kredit.
6. Sebelum berakhir masa berlaku Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap jenis-jenis kredit usaha kecil, sebaiknya diupayakan untuk diperpanjang terlebih dahulu, ini untuk mengantisipasi terhadap ulah debitor-debitor nakal yang tidak menepati janji untuk menandatangani perpanjangan kredit.
7. Untuk menghindari salah penafsiran bagi Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun Kantor Pertanahan, sebaiknya terhadap blanko formulir Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang

digunakan untuk menjamin kredit-kredit usaha kecil, tidak menyebutkan secara pasti tanggal berakhirnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), seharusnya menyebutkan: bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut akan berakhir karena dilaksanakannya pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) "selambat-lambatnya pada tanggal sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan pelaksanaannya".

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie Habib, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Mandar Maju. 2000. Bandung.
- Asyari. Sapari Imam, *Metodologi Penelitian Sosial Suatu Petunjuk Ringkas, Usaha Nasional*, Surabaya, 1983.
- Badruzaman Mariam Darus, *Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju, Bandung. 2004.
- , *Perjanjian Kredit Bank, Alumni*, Bandung, 1978.
- Hadi.Sutrisno, *Bimbingan Menulis Skripsi, Tesis Jilid 1*, Andi, Yogyakarta, 2000.
- , *Bimbingan Menulis Skripsi, Tesis Jilid 2*, Andi, Yogyakarta, 2000
- Harsono Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Jilid I*. Djambatan. Jakarta. 1999.
- . *Hukum Agraria Indonesia Jilid II*. Djambatan. Jakarta. 2002.
- Kartodirdjo Sartono, *Metodologi Penelitian Masyarakat*, Jakarta Gramedia, 1983.
- Muljiono. Eugenia Liliawati, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Bank* , Haeverindo, Yogyakarta, 2003.
- Nasution, S dan Thomas, M, *Buku Penuntun Membuat Tesis, Skripsi, Desertasi, Makalah*, Bumi Aksara, Jakarta, 2000.
- Patrik Purwahid dan Kashadi. *Hukum Jaminan*. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Semarang. 2000.
- Salim. HS. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2004.
- Satrio. J. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, Citra Aditya Bakti. Bandung. 2002.

- , *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, Citra Aditya Bakti. Bandung. 1998.
- , *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti. Bandung. 2002.
- Soekanto Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986.
- Soekanto Soerjono dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Penerbit Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.
- Soemitro. Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982.
- , *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.
- Sutopo. HB. *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif Bagian II*, UNS Press, Surakarta. 1998.
- Tje'Aman. Mgs. Edy Putra, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1989.
- Tobing Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Erlangga. Jakarta. 1983.
- Usman. Rachmadi. *Pasal-Pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Djambatan. Jakarta. 1999.

Majalah :

- Widjananto, *Majalah Info Bank Edisi Juni No.198 Tahun 1996*.
- Tahir Kamili, *Media Notariat Edisi Juli-September 2003, Tahun XVIII*.

Undang-Undang :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok
Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

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

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor 4 Tahun 1996.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional
Nomor 5 Tahun 1996

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/24/KEP/DIR tahun
1993.