

**PRAKTEK PENGGUNAAN
SURAT KUASA MEMBEBAK HAK TANGGUNGAN
(SKMHT) DI KOTA SAMARINDA**

TESIS

**Disusun Dalam Rangka memenuhi Persyaratan
Strata-2 Program Studi Magister Kenotariatan**



Oleh:

HERMINA, S.H

NIM. B4B 005 139

**PROGRAM PASCA SARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2007

**PRAKTEK PENGGUNAAN
SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN
(SKMHT) DI KOTA SAMARINDA**

Tesis
Disusun dalam rangka memenuhi Persyaratan pada Program Magister
Kenotariatan

Oleh :

HERMINA, S.H.
B4B 005 139

**Disetujui :
Pembimbing**

**Mengetahui,
Ketua Program
Magister Kenotariatan**

Yunanto, S.H, M.Hum
NIP. 131 689 627

H. Mulyadi, S.H, M.S
NIP. 130 529 429

HALAMAN PENGESAHAN

PRAKTEK PENGGUNAAN

SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN

(SKMHT) DI KOTA SAMARINDA

Oleh :

HERMINA, S.H.
B4B 005 139

*Telah Dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada Tanggal 5 Juni 2007
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima*

**Disetujui :
Pembimbing**

**Mengetahui,
Ketua Program
Magister Kenotariatan**

Yunanto, S.H, M.Hum
NIP. 131 689 627

H. Mulyadi, S.H, M.S
NIP. 130 529 429

PERNYATAAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan penulis sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan Lembaga Pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya telah dijelaskan di dalam tulisan ini dan daftar pustaka dari tulisan ini.

Semarang,

Juni 2007

Penulis

MOTTO

“Maka Sesungguhnya dibalik kesusahan ada kemudahan, sesungguhnya dibalik kesukaran ada kemudahan, maka apabila engkau telah selesai (dari suatu urusan) maka kerjakanlah (urusan yang lain) dengan sungguh-sungguh, dan hanya kepada Tuhanmu hendaklah engkau berharap”.

(Surat Al-Insyirah Ayat 1-8)

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji dan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul : **PRAKTEK PENGGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DI KOTA SAMARINDA** sebagai syarat untuk menyelesaikan study pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Selama proses penulisan tesis ini mulai dari penyusunan proposal penelitian, pengumpulan data di lapangan serta, pengolahan hasil penelitian sampai tersajikannya karya ilmiah ini, penulis telah banyak mendapat sumbangan pemikiran maupun tenaga yang tidak ternilai harganya bagi penulis. Untuk itu pada kesempatan ini perkenankanlah penulis dengan segala kerendahan hati dan penuh keikhlasan untuk menyampaikan rasa terima kasih yang tulus kepada :

1. Prof. Dr. dr. Soesilo Wibowo, M.S, Med. Sp. And, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak Mulyadi, S.H., M.S. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak Yunanto, S.H. M.Hum., selaku Pembimbing dan Sekretaris I (Bidang Akademik) Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah banyak meluangkan waktu untuk memberikan dorongan, petunjuk dan bimbingan sehingga tesis ini dapat diselesaikan.

5. Bapak Kusbiyandono, SH, M.Hum, selaku Dosen Wali penulis dan selaku Anggota Tim Penguji tesis penulis.
6. Bapak Dwi Purnomo, SH, M.Hum, selaku Anggota Tim Penguji tesis penulis.
7. Bapak R. Suharto, SH, M.Hum, selaku Anggota Tim Penguji tesis penulis.
8. Bapak Kepala Kantor Pertanahan Kalimantan Timur di Samarinda dan Seluruh Staff yang telah memberikan waktu kepada penulis untuk melakukan penelitian.
9. Bapak/Ibu notaris di Samarinda sebagai responden yang telah memberikan informasi dan meluangkan waktu kepada penulis untuk melakukan penelitian ini hingga selesai.
10. Seluruh Staf Pengajar dan Staf Karyawan tata usaha pada Program Studi Magister Kenotariatan yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
11. Untuk suamiku tercinta, Suwarno, SH, M.Kn, dan anak-anakku tersayang : Febrian Wardhana, Muhammad Rizki Ramadhan dan Putri Wardhani, terima kasih atas segala cinta, pengorbanan dan dukungannya.
12. Untuk Pakde : Soewandi dan Bude : Rusnani, terima kasih atas segala pengorbanan dan dukungannya selama ini.
13. Seluruh teman-teman di Magister Kenotariatan Angkatan 2005: Putu Dewi Susanti, S.H, Dr. Ria Sukariah, SH, M.Kn, Ika Nur Hayati, SH dan kawan curhatku Hexxy Aressi Nurbaity, SH, M.Kn, serta khusus untuk Melinda Aida Puspita yang telah memberi dorongan dan semangat serta do'anya.

Penulis berharap semoga jasa-jasa baik tersebut di atas mendapat balasan dari Allah SWT. Akhirnya penulis sadari bahwa penulisan tesis ini tidak luput dari kekurangan, sehingga pada kesempatan ini penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun serta berharap semoga tesis ini dapat berguna bagi semua pihak yang membutuhkan dengan harapan dapat lebih dikembangkan menuju arah yang lebih baik dan lebih sempurna demi berkembangnya ilmu hukum khususnya bidang Kenotariatan di Indonesia.

Semarang, 5 Juni 2007

Penulis

**PRAKTEK PENGGUNAAN
SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)
DI KOTA SAMARINDA**

ABSTRAK

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) sebagai syarat agar dapat segera ditindak lanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Namun dalam praktek kadangkala penggunaan SKMHT menjadi APHT menemui berbagai hambatan yang menjadi permasalahan dalam tulisan ini.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis dengan pendekatan Yuridis Normatif dan penelitian lapangan hanya sebagai pendukung. Lokasi penelitian ini dilakukan di Kota Samarinda. Populasi penelitian ini berjumlah 30 (tiga puluh) SKMHT yang dibuat oleh 5 orang Notaris / PPAT responden pada bulan Januari - April tahun 2007. Dari keseluruhan populasi tersebut semuanya dijadikan sampel. Untuk menghimpun data primer dilakukan dengan penelitian lapangan yang menggunakan wawancara, sedangkan terhadap nara sumber dilakukan dengan memberikan kuisioner dan mewawancarai mereka yang berkaitan dengan penggunaan SKMHT dalam pemberian kredit oleh kreditor. Untuk mendapatkan data sekunder dilakukan dengan studi kepustakaan terhadap buku-buku, peraturan perundang-undangan, dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penelitian ini. Data yang diperoleh dianalisis dengan editing data dan selanjutnya mengelompokkan data-data tersebut menurut jenisnya dan memasukan dalam tabel frekuensi agar dapat ditafsirkan, selanjutnya dideskripsikan dengan pendekatan kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan proses penggunaan SKMHT dalam perjanjian kredit yang dibuat oleh Notaris / PPAT telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dalam proses penggunaan SKMHT dalam perjanjian kredit ini terdiri dari tahap sebelum dan pada saat pembuatan akta perjanjian kredit dan tahap pemasangan SKMHT. Faktor-faktor penghambat dalam penggunaan SKMHT timbul pada saat proses pengikatannya menjadi APHT dan tahap pendaftaran APHT. Faktor-faktor penghambat pada proses penggunaan SKMHT menjadi APHT ini adalah biaya yang mahal serta jangka waktu yang singkat. Dalam mengatasi hambatan tersebut dilakukan upaya dengan memperbaharui kembali SKMHT yang telah habis masa berlakunya sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menindak lanjuti SKMHT menjadi APHT.

Kata Kunci: Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, kreditor.

**PRACTICE USAGE
BURDENSOME LETTER OF ATTORNEY RIGHTS RESPONSIBILITY
(SKMHT) IN TOWN OF SAMARINDA**

ABSTRACT

Burdensome Letter of Attorney Rights Responsibility (SKMHT) arranged in Section 15 Ordinance Number 4 1996 year About Rights Responsibility of Land Along With Objects Related to Land (UUHT) as condition so that earning is immediately acted continues with making of Official Document Giving of Rights Responsibility (APHT). But in practice occasionally usage of SKMHT become APHT meet various resistance becoming the problem of this article.

This research has the character of analytical descriptive with approach of Yuridis Normatif and research of field only as supporter, location research done in Town of Samarinda. This Population Research of count 30 made by SKMHT 5 Notary people / PPAT Responder in January - April Year 2007. From overall of the population is altogether made by samples, to muster primary data done with research of field using interview, while to resource person done by giving questionnaire and hold an interview with them related to usage of SKMHT in gift of credit by creditor. To get data of secondary done with bibliography study to books, law and regulation, and documents related to research. Obtained to be data to be analyzed with data editing and hereinafter group the data's according to its type and input in tables of frequency so that can be interpreted, hereinafter to be description with approach qualitative.

Result of research show process usage of SKMHT in memorandum of understanding of made by credit is Notary / PPAT have as according to law and regulation. In course of usage of SKMHT in memorandum of understanding of this credit consist of phase before and at the time of making of act memorandum of understanding of phase and credit installation of SKMHT. Factors Resistor in usage of SKMHT arises at the time of its cordage process become APHT and phase registration of APHT. A Factor Resistor at process usage of SKMHT becomes this APHT is the expense of costly and also brief duration. In overcoming the resistance strives by turning over a new leaf SKMHT which have finished a period to going into effect it as according to law and regulation and also SKMHT continue become APHT.

Key words : Burdensome Letter of Attorney Rights Responsibility, creditor.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK.....	ix
ABSTRACT.....	x
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii

BAB I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Kegunaan Penelitian	8
E. Sistematika Penulisan	8

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian	10
1. Pengertian Perjanjian	10
2. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian.....	10
3. Unsur-unsur Perjanjian	12
4. Azas-azas Perjanjian	12
B. Prinsip Dasar Hak Tanggungan	14
1. Dasar Hukum dan Pengertian Hak Tanggungan	14
2. Asas-asas Hak Tanggungan	19
3. Objek dan Subjek Hak Tanggungan	20
4. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan	22
5. Pendaftaran Hak Tanggungan	24
6. Peralihan Hak Tanggungan	26

7. Hapusnya Hak Tanggungan	27
8. Eksekusi Hak Tanggungan	28
9. Pencoretan (Roya) Hak Tanggungan	29
C. Surat Kuasa	30
1. Pengertian Pemberian Kuasa.....	30
2. Cara, Bentuk dan Isi Pemberian Kuasa.....	31
3. Kewajiban Penerima Kuasa	33
4. Kewajiban Pemberi Kuasa	34
5. Berakhirnya Pemberi Kuasa	35
D. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)	37
1. Alasan Pemberian dan Penggunaan SKMHT	37
2. Proses Pemberian SKMHT	38
3. Larangan dan Persyaratan	39
4. Perlindungan Bagi Kreditor Pemegang SKMHT.....	40
5. Batas Waktu Penggunaan SKMHT.....	40
6. Anatomi SKMHT.....	41

BAB III. METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan	42
B. Spesifikasi Penelitian	42
C. Lokasi Penelitian.....	43
D. Populasi dan Sampling.....	43
E. Jenis dan Sumber Data.....	44
F. Teknik Pengumpulan Data dan Instrumen Penelitian.....	45
G. Pengolahan Data dan Analisa Data	46

BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan	48
1. Tahap Sebelum dan Pada Saat Membuat Perjanjian Kredit	48

2. Tahap Pemasangan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggunguan.....	61
B. Hambatan Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan	68
C. Upaya Mengatasi Hambatan Terhadap Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan.....	72

BAB V. PENUTUP

A. Kesimpulan	81
B. Saran.....	83

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1. Kedudukan Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit	50
Tabel 2. Faktor-faktor Penggunaan SKMHT	54
Tabel 3. Keuntungan-keuntungan Pemberian Kredit Yang Dibebani SKMHT	56
Tabel 4. Pilihan Bentuk Perjanjian Kredit	58
Table 5. Hambatan-hambatan Penggunaan SKMHT Menjadi APHT	68
Tabel 6. Biaya Pendaftaran Tanah	69
Tabel 7. Tindakan Terhadap SKMHT Yang Telah Berakhir	79

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Setiap kegiatan pembangunan nasional tidak akan terlepas dari aspek hukum. Hal ini berarti, setiap bidang pembangunan nasional harus disertai oleh perangkat hukum dan peraturan perundang-undangan nasional agar memperoleh kepastian hukum. Pembangunan nasional khususnya di bidang ekonomi memerlukan perhatian yang serius dari negara melalui pemerintah untuk kepentingan rakyat Indonesia, karena itu dalam pelaksanaannya haruslah berada di jalur hukum. Dalam hal ini perkembangan kebutuhan dan peningkatannya diperlukan dana yang merupakan salah satu pendukung untuk menggerakkan kegiatan masyarakat di bidang ekonomi.

Kebutuhan akan dana atau umumnya dalam dunia perbankan Indonesia disebut kredit terkadang dikaitkan dengan adanya jaminan demi pengamanan pemberian dana atau kredit itu sendiri. Jaminan adalah hal yang penting dalam membuat dan melaksanakan perjanjian kredit atau perjanjian pinjam meminjam uang, serta melindungi kepentingan para pihak khususnya kreditor (yang meminjamkan).

Dalam rangka upaya mencapai cita-cita masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 sebagaimana yang diamanatkan dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 maka dalam kerangka mencapai tujuan itu langkah dan kebijakan

pembangunan haruslah dapat memanfaatkan segala sumber daya yang dimiliki, baik itu sumber daya alam maupun sumber daya manusia. Arah dan kebijakan dalam pemanfaatan sumber daya alam ini secara yuridis telah diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 yang secara tegas dalam Pasal 33 ayat (3) menyatakan bahwa : “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Rahmadi Usman mengemukakan : “setiap bidang pembangunan nasional didukung perangkat hukum dan perundang-undangan yang memadai dan akan lebih dapat memberikan kepastian dan kesebandingan hukum”.¹

Salah satu perangkat hukum yang kini sangat dibutuhkan adalah perangkat hukum bidang kajian ekonomi. Dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat secara ekonomis, maka interaksi tersebut semakin penting keduanya harus bersimbiosis mutualisme.

Ketika sebuah peraturan perundang-undangan dibuat untuk mengatur dan meningkatkan taraf perekonomian masyarakat maka bukan hanya ide dan konsep hukum saja yang harus diperhatikan ataupun hanya ide konsep ekonomi saja yang dilibatkan, tapi juga kedua ide dan konsep tersebut harus dipadukan. Namun dalam keadaan tertentu tidak dapat dihindarkan kepentingan dari segi ekonominya lebih ditonjolkan, seperti yang dikatakan oleh Lord of Hamstead dan Freeman bahwa :

¹ Rachmadi Usman, *Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1998, hal. 17.

*The economic analysis of law which argues, by contrast, that large areas of law can be explained by seeing them as concerned not so much with matters justice as with the efficient allocation of resources is currently highly influential.*²

Interaksi hal tersebut dapat secara nyata dilihat dari lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT). Dalam butir a menimbang bahwa Undang-Undang tersebut menyatakan:

bahwa dengan bertambahnya Pembangunan Nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Dari butir a menimbang tersebut jelas bahwa harus ada interaksi antara hukum dan ekonomi, khususnya dalam lembaga jaminan, di satu sisi lembaga jaminan harus dapat mengakumulasikan penyediaan dana dan di lain pihak lembaga tersebut harus mampu memberi kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan.

Hal mana ditegaskan pula dalam butir 1 Penjelasan UUHT tersebut, yaitu :

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat

² Lord Llyoid of Hapmstead & MDA Freeman, *Introduction to Jurisprudence*, The Garden City Press, London, 1985, hal. 22-23.

diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

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

Di Indonesia, lahirnya lembaga jaminan atas tanah yaitu Hak Tanggungan diamanatkan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Dalam waktu 36 tahun akhirnya lahirlah undang-undang yang dimaksud.

Kelahiran Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dimaksudkan untuk menggantikan ketentuan mengenai Credietverband dan Hipotik atas tanah, hal ini merupakan perubahan yang mendasar dalam Hukum Jaminan, khususnya hukum jaminan kebendaan, mengenai tanah dan hal ini ditegaskan pula dalam Pasal 29 UHT NO. 4 Tahun 1996 bahwa :

Dengan berlakunya Undang-undang ini, ketentuan mengenai Credietverband sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908-452 jo Staatsblad 1909-686 dan Staatsblad 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190 jo. Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

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

- a. Tahap pemberian hak tanggungan, yang dilakukan dihadapan PPAT yang didahului dengan perjanjian hutang piutang yang dijamin.
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan yang merupakan saat lahirnya HT yang dibebankan.³

Dalam memberikan HT pemberi HT wajib hadir dihadapan PPAT, jadi pada dasarnya pembebanan HT wajib dilakukan sendiri oleh pemberi HT, tetapi jika benar-benar diperlukan yaitu dalam hal pemberi HT tidak dapat hadir dihadapan PPAT, maka ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan SKMHT yang berbentuk Akte Otentik.

Secara substansi banyak hal yang diatur dalam UUHT tersebut, salah satu hal yang menarik dan menjadi pokok bahasan dalam tulisan ini yaitu dilembagakannya penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 UUHT (disebutkan), yaitu:

- (1) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan ;
 - b. tidak memuat kuasa substitusi ;
 - c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemilik Hak Tanggungan.
- (2) Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) ;

³ Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hal 8.

- (3) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan penggunaan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- (4) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan penggunaan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan ;
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
- (6) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan penggunaan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Kota Samarinda merupakan ibukota Propinsi Kalimantan Timur termasuk daerah yang sangat luas dan berpotensi tinggi dalam penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan disebabkan gencarnya pembangunan oleh masyarakat yang membutuhkan dana besar yang antara lain berasal dari kredit yang diperoleh dengan menggunakan lembaga Hak Tanggungan yang selanjutnya menimbulkan berbagai masalah dalam hal penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Hal tersebut mengakibatkan penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai praktek penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan di kota Samarinda yang akan penulis susun dalam tulisan yang berjudul :

“PRAKTEK PENGGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DI KOTA SAMARINDA”.

B. Rumusan Masalah

Dalam tulisan ini, penulis akan memfokuskan pembahasan masalah pada hal-hal sebagai berikut :

1. Bagaimanakah praktek penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam praktek ?
2. Apakah hambatan dalam penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam praktek ?
3. Bagaimana upaya-upaya mengatasi hambatan dalam penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam praktek ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang diharapkan dari hasil penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui praktek penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam praktek.
2. Untuk mengetahui hambatan dalam penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam praktek.
3. Untuk mengetahui upaya-upaya mengatasi hambatan dalam penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam praktek.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan yang diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan sumbangan dalam bidang kenotariatan yang menyangkut penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).
2. Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan informasi tentang upaya mengatasi hambatan dalam penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

E. Sistematika Penulisan Tesis

Setelah dilakukan analisis terhadap hasil penelitian berisikan laporan akhir dengan sistematika penulisannya sebagai berikut:

- BAB I. PENDAHULUAN, berisi : Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian serta Sistematika Penulisan.
- BAB II. TINJAUAN PUSTAKA, berisi : Perjanjian, Prinsip Dasar HT, Surat Kuasa dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).
- BAB III. METODE PENELITIAN, yang menjelaskan tentang : Metode Pendekatan, Lokasi Penelitian, Teknik Sampling, Jenis dan Sumber Data serta Analisis Data.
- BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, merupakan Bab yang berisikan hasil penelitian dan pembahasan meliputi :

- Praktek Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ;
- Hambatan Dalam Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- Upaya Mengatasi Hambatan Dalam Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

BAB V. P E N U T U P, yang berisi kesimpulan dari pembahasan yang telah diuraikan dan disertai dengan saran-saran sebagai rekomendasi berdasarkan temuan-temuan yang diperoleh dalam penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yang berbunyi: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”⁴

Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, perjanjian dapat dibuat secara lisan dan secara tertulis. Dan jika dibuat secara tertulis maka bersifat sebagai alat bukti jika terjadi perselisihan.

Tetapi untuk beberapa perjanjian tertentu Undang-undang menentukan suatu bentuk tertentu. Sehingga jika bentuk itu tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis tadi tidaklah hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat untuk adanya perjanjian itu.

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Dalam perjanjian orang bebas untuk mengadakan perjanjian tidak terikat pada ketentuan yang tidak ada, namun untuk syarat sahnya perjanjian yang dikehendaki itu haruslah dipenuhi agar berlakunya perjanjian tanpa cela.

⁴ Mariam Darus, Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bhakti, 2001, hal 80.

Pasal 1320 KUH Perdata menentukan ada empat syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Cakap untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal.

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat relative, karena kedua syarat subyektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subyek perjanjian. Sedangkan kedua syarat terakhir disebutkan syarat obyektif, karena mengenai obyek dari perjanjian. Dengan diberlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti bahwa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan berkehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya “cacat” bagi perwujudan kehendak tersebut.

Pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui antara para pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran dan pernyataan pihak yang menerima dinamakan adaptasi.

3. Unsur-Unsur Perjanjian

Dilihat dari syarat sahnya perjanjian seperti yang tertera dalam pasal 1320 KUH Perdata, maka Asser memisahkan dalam dua bagian inti atau pokok dan bagian yang bukan pokok. Bagian pokok disebut *essensialia* dan bagian yang tidak pokok dinamakan *naturalia* dan *aksidentalialia*.

1) *Essensialia*

Merupakan bagian dari perjanjian, dimana tanpa bagian tersebut perjanjian tidak memenuhi syarat atau dengan kata lain bagian tersebut harus ada.

2) *Naturalia*

Merupakan bagian yang oleh Undang-Undang dituturkan sebagai peraturan yang bersifat mengatur.

3) *Aksidentalialia*

Merupakan bagian yang oleh para pihak alam membuat perjanjian ditambahkan sebagai Undang-Undang bagi para pihak, karena tidak diaturannya dalam Undang-Undang.⁵

4. Asas-Asas Perjanjian

Dalam Pasal 1338 KUH Perdata dipakai istilah “semua” menunjukkan bahwa perjanjian ini dimaksudkan secara umum baik itu perjanjian bernama maupun tidak bernama. Maksud kata “semua” itu

⁵ Prof.. Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH. *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti. Bandung, 2001. hlm 74

terkandung asas kebebasan berkontrak yang pelaksanaannya dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa. Oleh Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH didalam hukum perjanjian terdapat sepuluh asas, yaitu:

1. Asas kebebasan berkontrak
2. Asas konsesualisme
3. Asas kepercayaan
4. Asas kekuatan mengikat
5. Asas persamaan hukum
6. Asas keseimbangan
7. Asas kepastian hukum
8. Asas moral
9. Asas kepatutan
10. Asas kebiasaan

Dari kesepuluh asas yang ada itu dapat diperas lagi dan diambil intinya menjadi tiga asas sesuai dengan pendapat Prof. Rutter, yaitu:

1. Asas Konsensualisme

Asas ini yang menyatakan bahwa perjanjian itu telah dapat dikatakan selesai dengan adanya kata sepakat atau persesuaian kehendak dari para pihak yang mengadakan perjanjian.

2. Asas kekuatan mengikat

Asas yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak berlakunya akan mengikat dan tidak dapat ditarik kembali

secara sepihak, artinya perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.

3. Asas kebebasan berkontrak

Menurut asas ini para pihak bebas untuk mengadakan perjanjian yang dikehendakinya, tidak terikat pada bentuk tertentu.

Tetapi kebebasan itu ada pembatasannya:

- a. Perjanjian yang dibuat yang dibuat meskipun bebas tetapi tidak dilarang undang-undang.
- b. Tidak bertentangan dengan kesusilaan.
- c. Tidak bertentangan.

Sehubungan dengan akibat dari perjanjian maka Pasal 1338 dan Pasal 1339 KUH Perdata sebetulnya mempunyai fungsi untuk mengontrol atau untuk memberikan penilaian mengenai perjanjian dalam pelaksanaannya.⁶

B. Prinsip Dasar Hak Tanggungan

1. Dasar Hukum dan Pengertian Hak Tanggungan

Pada mulanya pembebanan hak atas tanah diatur dalam Buku II KUH Perdata. Credietverband dalam Staatsblad 1908 – 542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937 – 1990 dan Pasal 57 UUPA. Ketiga ketentuan tersebut telah dicabut dengan UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-

⁶ Achmad Busro, SH. *Hukum Perikatan Jilid I*, Jurusan Hukum Perdata Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, 1985. hlm 26

Benda yang Berkaitan dengan Tanah karena tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia.

Ada 4 (empat) pertimbangan dibentuknya UUHT No. 4 Tahun

1996 yaitu :

- a. bahwa bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga diperlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945 ;
- b. bahwa sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sampai dengan saat ini, ketentuan yang lengkap mengenai Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah, belum terbentuk ;
- c. bahwa ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana yang diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai Credietverband dalam Staatsblad 1908 – 542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937 – 190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia ;
- d. bahwa mengingat perkembangan yang telah dan akan terjadi dibidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak, selain hak milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan yang telah ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibebani Hak Tanggungan ;

- e. bahwa berhubung dengan hal-hal tersebut di atas, perlu dibentuk undang-undang yang mengatur Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sekaligus mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional.

UUHT No. 4 Tahun 1996 tersebut terdiri atas 9 Bab dan 31 Pasal. Masing-masing bab dan pasal tersebut dikemukakan berikut ini:

- Bab I : Ketentuan Umum (Pasal 1 sampai dengan Pasal 3 UU Nomor 4 Tahun 1996).
- Bab II : Objek Hak Tanggungan (Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 UU Nomor 4 Tahun 1996).
- Bab III : Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan (Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 UU Nomor 4 Tahun 1996).
- Bab IV : Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan, dan Hapusnya Hak Tanggungan (Pasal 10 sampai dengan Pasal 19 UU Nomor 4 Tahun 1996).
- Bab V : Eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 UU Nomor 4 Tahun 1996).
- Bab VI : Pencoretan Hak Tanggungan (Pasal 22 UU Nomor 4 Tahun 1996).
- Bab VII : Sanksi Administrasi (Pasal 23 UU Nomor 4 Tahun 1996).

Bab VIII : Ketentuan Peralihan (Pasal 24 sampai dengan Pasal 26 UU Nomor 4 Tahun 1996).

Bab IX : Ketentuan Penutup (Pasal 27 sampai dengan Pasal 31 UU Nomor 4 Tahun 1996).

Di dalam Pasal 1 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan pengertian Hak Tanggungan. Yang dimaksud dengan 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian Hak Tanggungan, yaitu :

- a). hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah ;
- b). hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu ;
- c). untuk pelunasan utang tertentu ;
- d). memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya ;⁷

Yang menjadi ciri Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

⁷ Salim HS., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000, hal. 115.

- a). Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka (1) dan Pasal 20 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996. Apabila debitor cedera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain yang bukan pemegang Hak Tanggungan atau kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah. Hak yang istimewa ini tidak dipunyai oleh kreditor bukan pemegang Hak Tanggungan.
- b). Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapa pun benda itu berada atau disebut dengan *Droit de suit*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 UU Nomor 4 Tahun 1996. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitor cedera janji.
- c). Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.

- d). Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 memberikan kemudahan dan kepastian kepada kreditor dalam pelaksanaan eksekusi.⁸

2. Asas-asas Hak Tanggungan

Di dalam UU Nomor 4 Tahun 1996 dikenal beberapa asas Hak Tanggungan, yaitu :

- a). mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan (Pasal 1 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996) ;
- b). tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996) ;
- c). hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 ayat (2) UU Nomor 4 Tahun 1996) ;
- d). dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat (4) UU Nomor 4 Tahun 1996) ;
- e). dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari (Pasal 4 ayat (4) UU Nomor 4 Tahun 1996).
- f). sifat perjanjiannya adalah tambahan (*accessoir*) (Pasal 10 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996) ;

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia – Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Djambatan, 2003, hal. 419 – 420.

- g). dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada (Pasal 3 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996) ;
- h). dapat menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 ayat (2) UU Nomor 4 Tahun 1996) ; mengikuti objek dalam tangan siapapun objek itu berada (Pasal 7 UU Nomor 4 Tahun 1996) ;
- i). Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan ;
- j). hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996) ;
- k). wajib didaftarkan (Pasal 13 UU Nomor 4 Tahun 1996) ;
- l). pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti ;
- m). dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu (Pasal 11 ayat (2) UU Nomor 4 Tahun 1996).
- n). objek tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan bila pemberi Hak Tanggungan cedera janji.⁹

3. Objek dan Subjek Hak Tanggungan

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a). dapat dinilai dengan uang karena utang yang dijamin berupa uang;
- b). termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum karena harus memenuhi syarat publisitas ;

⁹ Salim HS., *Op. cit.*, hal.116.

- c). mempunyai sifat dapat dipindahtangankan karena apabila debitor cedera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum ;
- d). memerlukan penunjukan dengan undang-undang.¹⁰

Dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 UU Nomor 4 Tahun 1996 telah ditunjuk secara tegas hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang. Ada 5 (lima) jenis hak atas tanah yang dapat dijaminakan Hak Tanggungan, yaitu :

- 1). Hak milik ;
- 2). Hak Guna Usaha ;
- 3). Hak Guna Bangunan ;
- 4). Hak Pakai, baik hak milik maupun hak atas tanah negara ;
- 5). Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak tanah yang bersangkutan.

Yang dapat menjadi subjek hukum dalam pemasangan Hak Tanggungan adalah :

¹⁰ Boedi Harsono, *Op. cit.*, hal. 436.

a). Pemberi Hak Tanggungan

Pemberi Hak Tanggungan dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan.

b). Pemegang Hak Tanggungan

Pemegang Hak Tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.¹¹

4. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan

Tata cara pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 15 UU Nomor 4 Tahun 1996. Dalam Pasal 10 UU Nomor 4 Tahun 1996 diatur tentang tata cara pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan secara langsung, sedangkan dalam Pasal 15 UU Nomor 4 Tahun 1996 diatur tentang pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada penerima kuasa. Prosedur pemberian Hak Tanggungan sesuai ketentuan Pasal 10 UU Nomor 4 Tahun 1996 adalah :

- 1). Didahului janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang.
- 2). Dilakukan dengan penggunaan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai perundang-undangan yang berlaku.

¹¹ *Ibid.*, hal. 430.

- 3). Objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, akan tetapi belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Prosedur pembebanan Hak Tanggungan yang menggunakan surat kuasa membebankan Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 15 UU Nomor 4 Tahun 1996 adalah sebagai berikut :

- 1). Wajib dibuatkan dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a). tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan ;
 - b). tidak memuat kuasa substitusi ;
 - c). mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang 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 apa pun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.
- 3). Surat kuasa membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah telah terdaftar wajib diikuti dengan penggunaan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.

- 4). Surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan penggunaan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Prosedur pada angka 3 dan 4 tidak berlaku dalam hal surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan :

- 1). Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan ;
- 2). Domisili para pihak apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia. Apabila domisili itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat penggunaan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih ;
- 3). nilai tanggungan ;
- 4). Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan (Pasal 11 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996).¹²

5. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 UU Nomor 4 Tahun 1996. Akta Pemberian Hak

¹² Pasal 11 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996.

Tanggungan yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan. Secara sistematis, tata cara pendaftaran adalah sebagai berikut :

- 1). Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan.
- 2). PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani pemberian Hak Tanggungan wajib mengirimkan APHT dan warkah lainnya kepada kantor BPN.
- 3). Kantor Pertanahan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- 4). Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
- 5). Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan dibuatkan (Pasal 13 UU Nomor 4 Tahun 1996).
- 6). Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Sertifikat Hak Tanggungan diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan.

6. Peralihan Hak Tanggungan

Pada dasarnya Hak Tanggungan dapat dialihkan kepada pihak lainnya. Peralihan Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 16 sampai dengan Pasal 17 UU Nomor 4 Tahun 1996. Peralihan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara : (1) cessi, (2) subrogasi, (3) pewarisan dan (4) sebab-sebab lainnya.

Cessi adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lainnya. Cessi harus dilakukan dengan akta autentik dan akta di bawah tangan. Secara lisan tidak sah.

Subrogasi adalah penggantian kreditor oleh pihak ketiga yang melunasi utang debitor. Ada dua cara terjadinya subrogasi, yaitu karena : (1) perjanjian (kontraktuil), dan (2) undang-undang.

Yang dimaksud dengan sebab-sebab lain adalah hal-hal lain selain yang dirinci dalam ayat ini, misalnya dalam hal terjadinya pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan baru.

Hal-hal yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan berkaitan dengan pendaftaran peralihan Hak Tanggungan adalah melakukan : (1) pencatatan pada buku tanah Hak Tanggungan, (2) buku-buku hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, dan (3) menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak

atas tanah yang bersangkutan (Pasal 2 ayat (2) dan ayat (3) UU Nomor 4 Tahun 1996).

7. Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 18 sampai dengan Pasal 19 UU Nomor 4 Tahun 1996. Yang dimaksud dengan hapusnya Hak Tanggungan adalah tidak berlakunya lagi Hak Tanggungan. Ada empat sebab hapusnya Hak Tanggungan, yaitu :

- 1). hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan ;
- 2). dilepaskan Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan ;
- 3). pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri ;
- 4). Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Walaupun hak atas tanah itu hapus, namun pemberi Hak Tanggungan tetap berkewajiban untuk membayar utangnya. Hapusnya Hak Tanggungan yang dilepas oleh pemegang Hak Tanggungan dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan. Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan,

agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan.

8. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 UU Nomor 4 Tahun 1996. Apabila debitur cedera janji, maka :

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

Ada dua macam cara eksekusi objek Hak Tanggungan, yaitu :

(1) melalui pelelangan umum, dan (2) eksekusi di bawah tangan.

Pada dasarnya, setiap eksekusi harus dilakukan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek Hak Tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut, yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Eksekusi di bawah tangan adalah penjualan barang objek Hak Tanggungan yang dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan,

berdasarkan kesepakatan dengan pemegang Hak Tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.

9. Pencoretan (Roya) Hak Tanggungan

Roya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 22 UU Nomor 4 Tahun 1996. Apabila Hak Tanggungan hapus, maka Kantor Pertanahan melakukan roya (pencoretan) catatan Hak Tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Sertifikat Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku oleh Kantor Pertanahan. Apabila sertifikat karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan. Prosedur pencoretan adalah sebagai berikut :

Permohonan pencoretan dilakukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan hal-hal sebagai berikut :

- 1). Sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutangnya telah lunas ;
- 2). Pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan telah lunas atau kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan, sebagaimana dikemukakan diatas maka pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan kepada Ketua

Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar, tetapi apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan. Permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri tersebut ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan. Setelah menerima permohonan tersebut, maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan pencoretan menurut tata cara yang ditetapkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 hari kerja.

C. Surat Kuasa

1. Pengertian Pemberian Kuasa

Pasal 1792 KUH Perdata memberikan batasan tentang

Pemberian Kuasa, yaitu :

Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan atau wewenang kepada orang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Dalam hal seseorang kuasa menerima kuasa dari Pemberi Kuasa hanya dalam hubungan intern antara Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa, dimana Penerima Kuasa tidak berhak mewakili Pemberi Kuasa untuk melakukan hubungan dengan pihak ketiga, maka

perjanjian kuasa tidak melahirkan suatu perwakilan. Namun dari batasan Pasal 1792 KUH Perdata disebutkan secara jelas bahwa semua perjanjian pemberian kuasa akan melahirkan perwakilan atau dengan kata lain bahwa penerima kuasa dapat mewakili Pemberi Kuasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu untuk dan atas nama Pemberi Kuasa.

2. Cara, Bentuk dan Isi Pemberian Kuasa

Pasal 1793 KUH Perdata menyebutkan cara dan bentuk pemberian kuasa, antara lain :

- 1). kuasa dapat diberikan dan diterima dalam bentuk akta resmi, seperti akta notaris, akta yang dilegalisasi di kepaniteraan pengadilan, akta yang dibuat oleh pejabat dan sebagainya, juga dapat diberikan dengan surat dibawah tangan, surat biasa dan juga diberikan secara lisan.
- 2). Kuasa dapat juga terjadi secara diam-diam, artinya suatu kuasa terjadi dengan sendirinya tanpa ada persetujuan terlebih dahulu.

Isi suatu pemberian kuasa dapat dibedakan menjadi beberapa macam berdasarkan pasal undang-undang, yaitu :

1). Pemberian Kuasa Khusus

Pemberian kuasa untuk melakukan suatu atau beberapa hal tertentu saja (Pasal 1775 KUH Perdata).

2). Pemberian Kuasa Umum

Pemberian kuasa untuk melakukan tindakan-tindakan pengurusan barang-barang harta kekayaan pemberi kuasa meliputi segala kepentingan pemberi kuasa.

3). Kuasa Istimewa

Suatu kuasa yang sangat khusus yang secara tegas menyebut satu persatu apa yang harus dilakukan oleh Penerima Kuasa (Pasal 1776 KUH Perdata).

4). Kuasa Perantara

Pemberian kuasa dimana kuasa hanya jadi penghubung antara Pemberi Kuasa dengan pihak ketiga, sedangkan hubungan selanjutnya menjadi urusan pihak Pemberi Kuasa dengan Pihak Ketiga.¹³

Berdasarkan Pasal 1797 KUH Perdata, Penerima Kuasa tidak diperbolehkan melakukan suatu tindakan yang melampaui wewenang yang diberikan kepadanya. Bila suatu perjanjian dibuat oleh pihak ketiga dengan penerima kuasa yang melampaui wewenang tersebut, maka akibat perjanjian tersebut sepenuhnya menjadi tanggungjawab penerima kuasa dan penerima kuasa dapat menuntut ganti rugi kepada Penerima Kuasa yang melampaui wewenangnya tersebut atau menuntut pemenuhan perjanjian tersebut kepada pemberi kuasa atau menuntut pembatalan perjanjian tersebut.

¹³ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hal. 308 – 309.

3. Kewajiban Penerima Kuasa

Orang yang bertindak sebagai Penerima Kuasa berkewajiban melaksanakan tugasnya dengan sebaik-baiknya. Ada beberapa kewajiban yang penting untuk dilaksanakan oleh Penerima Kuasa, antara lain :

- 1). Melaksanakan tugas yang diberikan dengan sempurna.
- 2). Kuasa wajib mempertanggungjawabkan kerugian yang timbul akibat kelalaian atau ketidaksempurnaan pelaksanaan tugasnya.
- 3). Kuasa wajib memberikan laporan tentang apa yang diperbuatnya dan memberikan perhitungan kepada Pemberi Kuasa tentang segala hal yang diterimanya dalam melaksanakan tugas yang diberikan.
- 4). Kuasa wajib bertanggungjawab atas tindakan yang dilaksanakan oleh kuasa substitusi. Pasal 1803 KUH Perdata menegaskan bahwa Penerima Kuasa bertanggungjawab atas tindakan kuasa substitusi dalam hal :
 - a). Apabila pengangkatan kuasa substitusi tidak diperbolehkan atau tidak mendapat persetujuan dari Pemberi Kuasa.
 - b). Apabila pengangkatan kuasa substitusi telah mendapat wewenang dari Pemberi Kuasa tanpa menentukan siapa orangnya, ternyata orang tersebut tidak cakap atau tidak mampu.

- 5). Kuasa wajib membayar bunga uang tunai yang diterimanya, jika uang yang diterimanya dipergunakan untuk kepentingan sendiri.¹⁴

4. Kewajiban Pemberi Kuasa

Dalam hubungan antara Pemberi Kuasa dengan Penerima Kuasa, ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh Pemberi Kuasa, antara lain :

- 1). Pemberi Kuasa wajib memenuhi perikatan-perikatan yang dibuat oleh Penerima Kuasa, sesuai dengan wewenang yang diberikan kepada Penerima Kuasa.
- 2). Pemberi Kuasa diwajibkan mengembalikan persekot-persekot dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penerima Kuasa. Hal ini tetap menjadi tanggungjawab Pemberi Kuasa walaupun urusannya tidak berhasil asalkan Penerima Kuasa mengerjakan tugasnya dengan baik dan bertindak dalam batas wewenang yang telah ditentukan.

Pasal 1811 KUH Perdata mengatur mengenai Pemberian Kuasa terhadap Penerima Kuasa dimana Pemberi Kuasa terdiri dari beberapa orang untuk melaksanakan urusan mereka bersama, maka masing-masing Pemberi Kuasa bertanggungjawab terhadap akibat-akibat dari pemberian kuasa secara bersama-sama tersebut.¹⁵

¹⁴ Habib Adjie, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hal. 11.

¹⁵ *Ibid.*, hal. 12.

5. Berakhirnya Pemberian Kuasa

Pasal 1813 KUH Perdata mengatur berakhirnya Pemberian Kuasa yang terdiri dari :

1). Karena pencabutan oleh Pemberi Kuasa

Pencabutan secara sepihak oleh Pemberi Kuasa dapat berupa :

- a). dilakukan secara tegas oleh Pemberi Kuasa ;
- b). dilakukan secara diam-diam yang dapat dilihat dari tindakan-tindakan Pemberi Kuasa, misalnya mengangkat kuasa baru.

Pemberi Kuasa dapat mencabut wewenang kuasa setiap saat dan menuntut pengembalian kuasa untuk menghindari penyalahgunaan Surat Kuasa yang dicabut.

2). Penerima Kuasa melepaskan kuasa yang diterimanya atas kehendak sendiri.

Pelepasan kuasa yang dilakukan oleh Penerima Kuasa dapat dilakukan dengan cara memberitahukan kehendak tersebut kepada Pemberi Kuasa dengan syarat, antara lain :

- a). pelepasan kuasa tidak boleh dilakukan pada waktu yang tidak layak, misalnya pada waktu atau kejadian yang dapat merugikan Pemberi Kuasa.
- b). pelepasan dapat juga dilakukan oleh Penerima Kuasa, walaupun hal ini dapat menimbulkan kerugian pada pemberi kuasa, apabila ternyata si penerima kuasa akan mengalami kerugian, apabila perjanjian kuasa tersebut diteruskan.

3). Berakhirnya perjanjian pemberian kuasa karena meninggalnya salah satu pihak.

Meninggalnya salah satu pihak (Pemberi Kuasa atau Penerima Kuasa) dalam perjanjian pemberian kuasa akan menimbulkan akibat terhadap para pihak maupun kepada ahli warisnya, berupa :

- a). Jika Pemberi Kuasa meninggal dunia lebih dahulu dan Penerima Kuasa tidak mengetahuinya dan ia tetap menjalankan wewenang yang telah diberikan, maka tindakan dan perikatan yang dilakukannya tetap sah dan berharga (valid), dan para ahli waris Pemberi Kuasa terikat untuk memenuhi segala sesuatu yang telah dilakukan oleh Penerima Kuasa.
- b). Jika pihak ketiga tidak mengetahui meninggalnya Pemberi Kuasa, maka segala yang telah dilakukan pihak ketiga dengan kuasa tersebut tetap sah dan berharga.
- c). Jika yang meninggal adalah Penerima Kuasa, maka sesuai dengan isi Pasal 1819 KUH Perdata, para ahli waris si Penerima Kuasa harus secepatnya memberitahukan hal tersebut kepada Pemberi Kuasa. Bila para ahli waris Penerima Kuasa lalai atau tidak melakukannya, maka mereka harus menanggung kerugian yang terjadi kepada Pemberi Kuasa.

D. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

1. Alasan Penggunaan dan Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebankan Hak Tanggungan atas obyek yang dijadikan jaminan. Namun apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan, maka kehadirannya untuk memberikan Hak Tanggungan dan menandatangani APHT-nya dapat dikuasakan kepada pihak lain.¹⁶

Ada 2 (dua) alasan penggunaan dan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yaitu :

- 1). Alasan Subjektif, antara lain :
 - a). pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan notaris / PPAT untuk membuat akta Hak Tanggungan ;
 - b). prosedur pembebanan Hak Tanggungan panjang / lama ;
 - c). biaya penggunaan Hak Tanggungan cukup tinggi ;
 - d). kredit yang diberikan jangka pendek ;
 - e). kredit yang diberikan tidak besar / kecil ;
 - f). debitor sangat dipercaya / bonafid.
- 2). Alasan Objektif, antara lain :
 - a). Sertifikat belum diterbitkan ;

¹⁶ Boedi Harsono, *Op. cit.*, hal. 444.

- b). balik nama atas tanah Pemberi Hak Tanggungan belum di -
lakukan ;
- c). pemecahan / penggabungan tanah belum selesai dilakukan
atas nama Pemberi Hak Tanggungan ;
- d). roya / pencoretan belum dilakukan.¹⁷

2. Proses Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

Pemberian kuasa wajib dilakukan di hadapan seorang notaris atau PPAT, dengan suatu akta otentik yang disebut Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

Bentuk dan isi SKMHT ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996. Formulirnya disediakan oleh BPN melalui kantor pos (Pasal 15 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996).

SKMHT dibuat oleh notaris atau PPAT yang bersangkutan dalam dua ganda. Semuanya asli (“in originali”), ditandatangani oleh pemberi kuasa, penerima kuasa, 2 orang saksi dan notaris atau PPAT yang membuatnya. Selembaer disimpan di kantor notaris atau PPAT yang bersangkutan. Lembar lainnya diberikan kepada penerima kuasa untuk keperluan pemberian HT dan penggunaan APHT-nya.

Dalam penggunaan SKMHT tidak ada minuit dan tidak juga dibuat “grosse” sebagai salinannya. PPAT wajib menolak membuat

¹⁷ Salim HS., *Op. cit.*, hal. 119.

APHT berdasarkan surat kuasa yang bukan SKMHT “in originali”, yang formulirnya disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional dan bentuk serta isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri.¹⁸

3. Larangan dan Persyaratan

Pasal 15 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996 memuat larangan dan persyaratan bagi sahnya SKMHT sebagai berikut :

- 1). Dilarang SKMHT memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lainnya daripada membebaskan Hak Tanggungan. Tidak dilarang pemberi kuasa memberikan janji-janji yang dimaksudkan dalam Pasal 11 ayat (2) UU Nomor 4 Tahun 1996.
- 2). Dilarang memuat kuasa substitusi. “Substitusi” adalah penggantian penerima kuasa melalui peralihan, hingga ada penerima kuasa baru.
- 3). Wajib dicantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang, nama serta identitas kreditornya, nama serta identitas debitor, apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Apabila persyaratan tersebut tidak dipenuhi atau dilanggar larangan-larangan di atas, SKMHT yang bersangkutan menjadi batal demi hukum.¹⁹

¹⁸ Boedi Harsono., *Op. cit.*, hal. 445.

¹⁹ Penjelasan Pasal 15 UU Nomor 4 Tahun 1996.

4. Perlindungan Bagi Kreditor Pemegang Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Kuasa untuk memberikan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, juga jika Pemberi Hak Tanggungan meninggal dunia. Kuasa tersebut berakhir setelah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya. Hal tersebut diatur oleh undang-undang dalam rangka melindungi kepentingan kreditor sebagai pihak yang umumnya diberi kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan yang dijanjikan.²⁰

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

Mengenai batas waktu penggunaan SKMHT diatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UU Nomor 4 Tahun 1996.

Apabila yang dijadikan obyek Hak Tanggungan hak atas tanah yang sudah didaftar, dalam waktu selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan, wajib diikuti dengan penggunaan APHT yang bersangkutan. Sedangkan apabila yang dijadikan jaminan hak atas tanah yang belum didaftar, jangka waktu penggunaannya dibatasi tiga bulan. Batas waktu tiga bulan berlaku juga bilamana hak atas tanah yang bersangkutan sudah bersertifikat, tetapi belum tercatat atas nama Pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang haknya yang baru.

²⁰ Boedi Harsono, *Op. cit.*, hal. 446.

6. Anatomi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Secara anatomis, substansi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dapat dibagi menjadi 5 (lima) bagian, yaitu:

- 1). Awal Akta ;
- 2). Badan Akta :
 - a). Komparisi ;
 - b). Isi Akta ;
- 3). Akhir (Penutup) Akta.²¹

Dalam berbagai akta notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kelima hal tersebut merupakan bagian yang harus ada dalam sebuah akta, karena akan menunjukkan sempurna dan tertibnya sebuah akta.

Bentuk (format) SKMHT telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga pada prakteknya notaris / PPAT hanya mengisi tempat-tempat yang kosong yang disesuaikan fakta – data yang ada. Sehingga perbedaannya terlihat dari substansi kelima bagian tersebut dalam praktek pengisiannya.

²¹ Habib Adjie, *Op. cit*, hal. 16.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, maksudnya adalah data yang diperoleh dengan berpedoman pada segi yuridis dan berpedoman pada segi empiris yang dipergunakan sebagai alat bantu.²²

Pendekatan yuridis adalah pendekatan hukum dengan mengkaji peraturan-peraturan hukum mengenai Hak Tanggungan, Surat Kuasa dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat dari perilaku masyarakat yang mempola dalam kehidupan para praktisi hukum, khususnya para notaris dan PPAT di lapangan. Berbagai temuan dari lapangan yang bersifat individual, kelompok yang akan dijadikan bahan utama dalam mengungkapkan permasalahan yang diteliti dengan berpegang pada ketentuan yang normatif.

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian secara deskriptif analitis. Penelitian ini melakukan analisis hanya sampai

²² Husaini Usman dan Purnomo Setia Akbar, *Metode Penelitian Sosial*, Bumi Aksara, Jakarta, 1995, hal. 115.

pada taraf deskripsi, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan. Dikatakan deskriptif, maksudnya dari penelitian ini diharapkan dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai praktek penggunaan SKMHT dalam praktek di Samarinda. Sedangkan analisis dilakukan terhadap berbagai aspek hukum yang mengatur tentang praktek penggunaan SKMHT oleh notaris atau PPAT. Lebih jauh penelitian ini berusaha sesuai dengan temuan-temuan di lapangan.

C. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di beberapa kantor Notaris yang menjadi sampel dalam penelitian ini yang terdiri dari 5 (lima) orang Notaris / PPAT yang berpraktek di kota Samarinda dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Samarinda.

D. Populasi dan Sampling

Populasi dalam penelitian ini adalah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang dibuat oleh 5 (lima) orang notaris atau PPAT di kota Samarinda selama penulis melakukan penelitian yaitu dari bulan Januari sampai dengan April 2007 sebanyak 30 (tiga puluh) SKMHT.

Metode pemilihan sampel yang penulis gunakan adalah metode purposive sampling, yaitu teknik yang biasa dipilih karena alasan biaya, waktu dan tenaga. Dalam metode *purposie sampling* (sampel bertujuan) maka sampel yang dipilih sedemikian rupa sehingga belum tentu mewakili

seluruh populasi dengan baik. Metode ini tidak mempunyai cara matematika untuk menghitung sampling error, yaitu bagian dari proses yang berupa pengorbanan yang diterima karena mengamati sebagian dari populasi.²³

Dalam penelitian ini yang menjadi responden adalah notaris atau PPAT sebanyak 5 (lima) orang yang berperaktek di kota Samarinda yaitu :

1. H. Ahmad Dahlam, S.H.
2. Nancy Nirwanam Somalinggi, S.H.
3. H.M. Edward, S.H.
4. Novianti Eka Rahmawati S.H.
5. Khairu Subhan, S.H.

dan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Samarinda.

D. Jenis dan Sumber Data

Jenis sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung dari sumber pertama di lapangan melalui penelitian, yaitu mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian dan seterusnya.²⁴

Dalam penelitian ini yang dijadikan data primer adalah data yang diperoleh dari lapangan, yaitu bersumber dari hasil wawancara dengan responden.

²³ Suparmono, *Metode Pengumpulan Data*, Edisi I, BPFE, Yogyakarta, 1995, hal. 90.

²⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, 1989, hal 12.

Selain dari pada itu, data lain yang dibutuhkan adalah data sekunder, yang bersumber dari :

- a). Bahan-bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat yang terdiri dari :
 - 1). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) ;
 - 2). Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah.
- b). Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang terdiri dari :
 - 1). Hukum, buku yang membahas tentang SKMHT.
 - 2). Buku-buku yang membahas tentang teori-teori dan asas-asas hukum yang berkaitan dengan materi penelitian.

E. Teknik Pengumpulan Data dan Instrumen Penelitian

Pengumpulan data di lapangan akan dilakukan dengan cara :

Wawancara, baik secara terstruktur maupun tidak terstruktur, yang dilakukan dengan berkomunikasi langsung dengan responden dan nara sumber di lapangan dengan cara tanya jawab. Wawancara (interview) adalah sekumpulan pertanyaan (tersusun dan bebas) yang diajukan oleh penulis dalam situasi atau keadaan tatap muka atau langsung berhadapan dan catatan lapangan diperlukan untuk menginventarisir hal-hal baru yang terdapat di lapangan yang ada kaitannya dengan daftar pertanyaan yang sudah dipersiapkan.²⁵

Instrumen dalam penelitian ini terdiri dari instrumen utama dan instrumen penunjang. Instrumen utama adalah penelitian sendiri, sedangkan

²⁵ J. Supranto, *Metode Riset*, Rineka Cipta, Jakarta, 1997, hal. 83.

instrumen penunjang adalah daftar pertanyaan, catatan lapangan dan rekaman tape recorder.²⁶

G. Pengolahan Data dan Analisis Data

Setelah semua data dapat dikumpulkan dengan metode interview, maka dilakukan pengolahan data.

Metode pengolahan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif agar dapat diperoleh kejelasan masalah yang akan dibahas.

Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan perilakunya yang nyata diteliti dan dipelajari secara utuh.

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

Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti.²⁷ Dari hasil tersebut kemudian ditarik

²⁶ S. Nasution, *Metode Penelitian Naturalistik – Kualitatif*, Tarsito, Bandung, 1992, hal. 9.

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

suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

SKMHT umumnya dipergunakan dalam perjanjian kredit. Proses penggunaan SKMHT dalam perjanjian kredit secara umum sama dengan perjanjian yang menimbulkan hutang piutang lainnya yang menggunakan SKMHT sebagai jaminan pelunasan hutang. Proses penggunaan SKMHT dalam perjanjian kredit dalam prakteknya dapat dibagi dalam 2 (dua) tahapan.

1. Tahap Sebelum dan Pada Saat Membuat Perjanjian Kredit

Sebelum dibuatnya perjanjian kredit yang pelunasannya dijamin dengan SKMHT, para pihak terlebih dahulu melakukan kesepakatan tentang apa yang akan dirumuskan dalam perjanjian kredit.

Menurut Munir Fuady, “Sebagaimana diketahui bahwa menurut sistem hukum manapun di dunia ini, kesepakatan kehendak merupakan salah satu syarat sahnya suatu kontrak, seperti misalnya ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata”.²⁸

Seperti halnya perjanjian kredit yang bersifat konsensual, karena perjanjian itu ada atau lahir sejak adanya kata sepakat antara kedua belah pihak yaitu pihak kreditor dan pihak debitor. Dengan adanya kata sepakat

²⁸ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal. 35.

tersebut maka perjanjian kredit mengikat kedua belah pihak artinya para pihak tidak dapat membatalkan perjanjian kredit tanpa persetujuan pihak lainnya. Apabila perjanjian kredit dibatalkan atau diputuskan secara sepihak maka pihak yang lain dapat menuntut. Setelah uang yang menjadi objek yang diperjanjikan tersebut telah diserahkan kreditor dengan nyata kepada pihak debitor. Dan pihak debitor harus atau mempunyai kewajiban untuk mengembalikan pinjaman tepat waktu kepada pihak kreditor sesuai dengan kesepakatan yang ada dalam perjanjian. Selain bersifat konsensual perjanjian kredit juga bersifat riil sebab harus diadakan penyerahan atau dengan kata lain perjanjian tersebut baru dikatakan mengikat apabila telah dilakukan kesepakatan kehendak dan telah dilakukan penyerahan sekaligus antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian itu.

Mariam Darus Badruzaman mengatakan, “Asas konsensualisme yang terdapat di dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengandung arti “kemauan” (*will*) para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikatkan diri. Kemauan ini membangkitkan kepercayaan (*vertrouwen*) bahwa perjanjian itu dipenuhi”.²⁹ Asas konsensualisme mempunyai hubungan yang erat dengan asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

²⁹ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, 2001, hal. 83.

Selanjutnya menurut Mariam Darus Badruzaman, “Asas kebebasan berkontrak berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan ‘apa’ dan dengan ‘siapa’ perjanjian itu diadakan. Perjanjian yang diperbuat sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata ini mempunyai kekuatan mengikat”.³⁰

Walaupun undang-undang menjamin kebebasan berkontrak bagi para pihak namun dalam praktek, menurut para Notaris / PPAT responden³¹ dalam pembuatan perjanjian kredit, kedudukan para pihak umumnya tidak seimbang dimana kedudukan debitor lebih lemah dibandingkan kedudukan kreditor sebagai pemilik dana.

Adapun mengenai kedudukan para pihak dalam perjanjian kredit yang harus disepakati terlebih dahulu sebelum para pihak terikat dengan Hak Tanggungan dapat digambarkan sebagai berikut :

Tabel 1.
Kedudukan Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit

n = 30

No	Kedudukan Para Pihak	Jumlah	Persentase (%)
1	Seimbang	-	-
2	Tidak Seimbang	30	100

Sumber : *Data Primer*

³⁰ *Ibid.*, hal. 84.

³¹ Wawancara dengan 5 Notaris / PPAT responden pada tanggal 14 – 30 April 2007.

Berdasarkan tabel di atas terlihat adanya kedudukan yang tidak seimbang. Kedudukan yang tidak seimbang terjadi pada pihak debitor. Hal ini terjadi karena pihak debitor tinggal membubuhkan tandatangan saja apabila bersedia menerima isi perjanjian tersebut, tidak memberikan kesempatan kepada calon debitor untuk membicarakan lebih lanjut isi atau klausula-klausula yang diajukan pihak kreditor. Pada tahap ini, kedudukan calon debitor sangat lemah, sehingga menerima saja syarat-syarat yang disodorkan oleh pihak kreditor, karena jika tidak demikian debitor tidak akan mendapatkan kredit yang akan memenuhi kebutuhannya. Berarti dalam perjanjian kredit, kreditor berada dalam posisi yang kuat dan debitor terpaksa menerima isi, aturan atau ketentuan dan syarat-syarat klausula-klausula yang terlebih dahulu dipersiapkan dan ditetapkan secara sepihak oleh yang membuat perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh pihak lainnya. Dengan sendirinya pihak yang mempersiapkan akan menuangkan sejumlah klausula yang menguntungkan dirinya, sedangkan pihak lain dibebani dengan sejumlah kewajiban.

Apabila dikaitkan dengan perjanjian baku, maka di dalam perjanjian kredit dengan kreditor tersebut tidak ada asas kebebasan berkontrak, karena syarat-syarat yang ditentukan dalam perjanjian itu tidak didasarkan kehendak dari kedua belah pihak, akan tetapi perjanjian itu hanya didasarkan pada kehendak dari salah satu pihak saja yaitu kreditor.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, ciri-ciri perjanjian baku adalah :

- (1). Isinya ditetapkan secara sepihak oleh kreditor yang posisinya relatif kuat dari debitor;
- (2). Debitor sama sekali tidak ikut menentukan isi perjanjian itu;
- (3). Terdorong oleh kebutuhannya debitor terpaksa menerima perjanjian itu;
- (4). Bentuknya tertulis;
- (5). Dipersiapkan terlebih dahulu secara massal atau individu.³²

Perjanjian baku ini menurut Mariam Darus Badruzaman “mengandung kelemahan karena syarat-syarat yang ditentukan secara sepihak dan pihak lainnya terpaksa menerima keadaan itu karena posisinya yang lemah”.³³

Pitlo yang dikutip oleh Mariam Darus Badruzaman mengemukakan bahwa “perjanjian standard ini adalah suatu ‘*dwang contract*’, karena kebebasan pihak-pihak yang dijamin oleh Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata sudah dilanggar. Pihak yang lemah (debitor) terpaksa menerima hal ini sebab mereka tidak mampu berbuat lain”.³⁴

³² *Ibid.*, hal. 84.

³³ Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Masalah Hukum Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hypotheek serta Hambatan-hambatannya Di Medan*, Citra Aditya Bakti, 1991, hal. 32.

³⁴ *Ibid.*, hal. 33.

“Hal-hal di atas menunjukkan bahwa perjanjian standard bertentangan baik dengan asas-asas hukum perjanjian (Pasal 1320 jo. 1338 KUH Perdata) maupun kesusilaan. Akan tetapi di dalam praktek perjanjian ini tumbuh karena keadaan menghendaknya dan harus diterima sebagai kenyataan”.³⁵

Kreditor dalam memberikan pinjaman kepada debitornya seharusnya menganut prinsip-prinsip pemberian kredit sebagaimana yang disebutkan dalam Penjelasan Pasal 8 UU No. 10 Tahun 1998 yakni karakter, kemampuan, modal, agunan dan prospek ekonomi serta memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.

Sebelum berlakunya UUHT, pembuatan Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) adalah sesuatu yang dilembagakan. Akan tetapi dalam UUHT pembuatan SKMHT hanya diperbolehkan dalam keadaan khusus, yakni apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT untuk membuat APHT. Dalam hal ini pemberi hak tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan SKMHT. SKMHT ini berbentuk akta otentik yang pembuatannya dapat dilakukan baik oleh Notaris maupun PPAT. Substansi dari SKMHT ini dibatasi yakni hanya memuat perbuatan hukum membebaskan hak tanggungan.

Berdasarkan penelitian, yang menjadi faktor pembuatan SKMHT oleh Notaris / PPAT dapat diuraikan dibawah ini :

³⁵ *Ibid.*

Tabel 2.
Faktor-Faktor Penggunaan SKMHT

n = 30

No	Faktor-Faktor	Jumlah	Persentase (%)
1	Tanah Belum Terdaftar	25	83,4
2	Tanah diluar wilayah kerja kreditor	5	16,6
Jumlah		30	100

Sumber : *Data Primer*

Berdasarkan hasil penelitian, pembuatan SKMHT oleh Notaris / PPAT dilakukan bersamaan disaat perjanjian kredit akan ditandatangani oleh kreditor dan debitor, SKMHT tersebut dikuasakan kepada kreditor untuk ditingkatkan menjadi APHT. Adapun yang menjadi faktor penyebab penggunaan SKMHT adalah bahwa objek tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit belum terdaftar dan tanah tersebut berada diluar wilayah kerja kreditor. Umumnya kreditor dalam menyalurkan dananya tidak menerima jaminan yang tanahnya belum terdaftar, kecuali Notaris maupun PPAT telah menyatakan bahwa terhadap tanah yang dijaminan tersebut dapat ditingkatkan menjadi sertifikat atas nama debitor dan Notaris / PPAT membuat catatan khusus atau dikenal dengan istilah “*Covernote*” yang menyatakan bahwa tanah tersebut saat ini masih dalam pengurusan di Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan penelitian, dari 30 (tiga puluh) pemasangan SKMHT, 25 (dua puluh lima) atau 83,4% objek hak atas tanah yang belum terdaftar yang terdiri dari 20 (dua puluh) yang belum atas nama debitor

dan 5 (lima) belum bersertifikat atau proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan dan 5 (lima) atau 16,6 % objek hak atas tanah berada diluar wilayah kerja kreditor. Adapun yang dimaksud dengan tanah yang belum terdaftar adalah tanah-tanah yang telah ada hak kepemilikannya menurut hukum adat tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Tanah yang sudah mempunyai sertifikat tetapi belum didaftarkan atas nama pemberi hak tanggungan termasuk dalam kategori tanah yang belum terdaftar, karena belum didaftarkannya peralihan haknya, pemecahan atau penggabungannya. Terhadap tanah yang berada diluar wilayah kerja kreditor, karena adanya pembagian kerja wilayah untuk pelaksanaan PPAT sehingga PPAT yang berada diwilayah kerja kreditor hanya diperbolehkan untuk membuat SKMHT. Selanjutnya SKMHT tersebut dikirimkan kepada Kantor kreditor di wilayah kerja lokasi objek tanah untuk dapat melaksanakan pembuatan APHT dengan bantuan PPAT yang berada di wilayah tersebut.

Pada dasarnya UUHT menuntut agar tanah yang dijadikan objek hak tanggungan adalah hak atas tanah yang sudah terdaftar atau sudah bersertifikat, demikian juga dengan ketentuan UU Perbankan. Akan tetapi mengingat di Indonesia, tanah-tanah yang belum terdaftar atau belum mempunyai sertifikat itu masih banyak, UUHT memberi kemungkinan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 10 UUHT untuk memperoleh kredit dari bank.

Dengan demikian bukti kepemilikan hak atas tanah menurut hukum adat seperti girik, petuk dan lain-lain dimungkinkan untuk dijadikan agunan.

Berdasarkan hasil penelitian, penggunaan SKMHT yang lahir dari perjanjian kredit terjadi karena kreditor yakin pinjamannya akan aman dikarenakan jaminan yang diberikan debitornya adalah berupa hak atas tanah yang dipasang SKMHT serta kreditor yakin akan kemampuan debitor dalam mengembalikan kredit sesuai dengan kesepakatan.

Tabel 3.
Keuntungan-Keuntungan Pemberian Kredit yang Dibeani SKMHT

n = 30

No	Keuntungan-Keuntungan	Jumlah	Persentase (%)
1	Kredit Terjamin	30	100
2	Kredit Lancar	-	-

Sumber : *Data Primer*

Berdasarkan hasil penelitian, keuntungan yang diperoleh dari penggunaan SKMHT adalah kredit yang diberikan oleh kreditor menjadi lebih terjamin. Kredit tersebut terjamin dikarenakan diberikannya hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitor melakukan cidera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian, dan adanya kepastian hukum kepada pihak bank bahwa kreditnya akan tetap kembali dengan cara mengeksekusi jaminan kredit perbankannya. Dengan adanya SKMHT tersebut, maka kreditor dapat meningkatkannya menjadi APHT

tanpa kehadiran debitor berdasarkan SKMHT yang telah ditanda tangani oleh debitor dan didaftarkan didalam buku tanah hak tanggungan, maka kedudukan kreditor pertama akan lebih diutamakan dari kreditor lainnya dalam hal pelunasan hutang dari debitor.

Mengenai bentuk perjanjian, asasnya suatu perjanjian tidak harus dibuat dalam suatu bentuk tertentu, maksudnya suatu perjanjian dapat dibuat dalam bentuk tertulis dan dapat juga dalam bentuk tidak tertulis, akan tetapi ada beberapa jenis perjanjian yang oleh undang-undang diharuskan dibuat dalam bentuk tertulis.

Khusus untuk perjanjian yang tidak termasuk dalam perjanjian yang disyaratkan undang-undang untuk dibuat dalam bentuk tertulis, jika dalam bentuk tertulis hanya dimaksudkan untuk memudahkan dalam pembuktian apabila terjadi sengketa di kemudian hari.

Berdasarkan hasil penelitian pada para Notaris / PPAT responden, seluruh pembuatan akta perjanjian kredit yang membebankan SKMHT dibuat dengan akta otentik oleh PPAT / Notaris. Hal ini dilakukan setelah adanya kesepakatan berdasarkan kepercayaan dari para pihak tentang perjanjian pinjam meminjam serta objek SKMHT yang akan dijadikan jaminan, maka berdasarkan kesepakatan bersama pula para pihak membuat akta-akta yang berkaitan dengan SKMHT yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit.

Tabel 4.
Pilihan Bentuk Perjanjian Kredit

n = 30

No	Bentuk Akta	Jumlah	Prosentase (%)
1	Notariil	30	100
2	Di bawah Tangan	-	-
3	Di bawah Tangan Legalisir	-	-
Jumlah		30	100

Sumber : *Data Primer*

Dari seluruh perjanjian kredit yang dibuat, seluruhnya (100%) dibuat dalam bentuk otentik oleh PPAT / Notaris.

Walaupun sebenarnya suatu kontrak atau perjanjian tidak diharuskan tertulis, tetapi kebutuhan praktek menyatakan lain. Pada umumnya sangat dibutuhkan suatu kontrak yang tertulis.

Menurut Munir Fuady, “suatu kontrak dibuat secara tertulis dengan maksud :

- a. Untuk kepentingan pembuktian.
- b. Untuk kepentingan kepastian hukum.
- c. Untuk kontrak-kontrak yang canggih, dianggap tidak pantas jika hanya dilakukan secara lisan”.³⁶

³⁶ Munir Fuady, *Op. cit.*, hal. 84.

UUHT lebih lanjut mengatur tentang bentuk perjanjian kredit yang memuat ketentuan adanya SKMHT didalamnya. Mengenai hal ini, perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok haruslah dibuat secara tertulis.

Pasal 10 ayat (1) UUHT dengan tegas menyebutkan bahwa “pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut”. Dalam Penjelasannya lebih lanjut disebutkan “... perjanjian yang menimbulkan hubungan hutang piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu...”. Dengan demikian, setiap perjanjian kredit, baik yang memuat ketentuan bunga ataupun tidak memuat ketentuan bunga tetapi kedua bentuk perjanjian itu memuat ketentuan jaminan berupa Hak Tanggungan didalamnya, maka perjanjian itu harus dibuat secara tertulis. Maksudnya, perjanjian kredit itu dapat berupa akta di bawah tangan ataupun berupa akta otentik. Demikian pula terhadap perjanjian kredit yang memuat ketentuan dipasangnya SKMHT.

Berdasarkan hasil penelitian, ternyata perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok seluruhnya dibuat dengan akta otentik. Kenyataan ini menunjukkan bahwa para pihak lebih mempercayakan isi dan pembuatan perjanjian kredit tersebut kepada Notaris. Hal ini diserahkan kepada

Notaris karena ketidakmampuan membuat perjanjian yang dapat memuaskan kedua belah pihak. Di samping itu, agar tidak terjadi kesalahpahaman dalam mengartikan maksud perjanjian yang dibuat serta lebih terjamin karena dibuat oleh pejabat yang mengerti dalam membuat dan merumuskan keinginan para pihak dalam perjanjian.

Dengan demikian, para pihak lebih percaya menggunakan jasa Notaris, bukan karena tidak mengetahui bahwa perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok dapat dibuat oleh mereka sendiri, tetapi dikarenakan ketidakmampuan merumuskan isi perjanjian dengan baik serta lebih penting lagi untuk tujuan pembuktian dan adanya kepastian hukum, semuanya ini akan berguna jika suatu saat timbul sengketa diantara mereka.³⁷

Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) UUHT tersebut, maka timbulnya Hak Tanggungan hanyalah dimungkinkan apabila sebelumnya telah diperjanjikan dalam perjanjian hutang piutang yang menjadi dasar pemberian hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu bahwa akan diberikan Hak Tanggungan kepada kreditor. Sedangkan pemasangan SKMHT dilakukan pembuatannya tersendiri oleh Notaris atau PPAT.

³⁷ Wawancara dengan Novianti Eka Rahmawati, S.H, Notaris / PPAT di Samarinda tanggal 9 April 2007.

2. Tahap Pemasangan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

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

Dengan demikian, tahap pemasangan SKMHT dilakukan dihadapan Notaris atau PPAT dan dilakukan setelah adanya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yang memuat kesepakatan-kesepakatan para pihak tentang meminjam uang dengan memasang Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian pada gambaran umum hasil penelitian di atas, pembebanan satu atau lebih hak atas tanah dalam satu SKMHT dapat dilakukan oleh Notaris atau PPAT dengan memperhatikan kepemilikan terhadap hak-hak atas tanah tersebut dan berdasarkan ketentuan yang mengaturnya.

Mengenai kepemilikan terhadap hak-hak atas tanah yang akan dipasang SKMHT, Notaris / PPAT harus memperhatikan atas nama siapa hak-hak atas tanah yang akan dipasang SKMHT tersebut. Apabila satu

atau lebih hak atas tanah tersebut dimiliki oleh satu orang, maka identitas pemilik hak-hak atas tanah tersebut dimuat dalam komparisi SKMHT sebagai pemberi kuasa. Namun, apabila pemilik hak-hak atas tanah itu berbeda, maka identitas pemilik-pemilik hak atas tanah tersebut harus dimuat dalam komparisi SKMHT sebagai pemberi kuasa.³⁸

Pemasangan satu atau lebih hak atas tanah dalam satu SKMHT yang dibuat oleh PPAT dilakukan berdasarkan bentuk dan isi dari SKMHT yang telah ditentukan oleh Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan. Pada halaman 3 dan 4 SKMHT disebutkan, “bahwa untuk menjamin pelunasan hutang debitor maka pihak pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan pihak kedua, yaitu dengan ini menyatakan menerima Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT dan Peraturan Pelaksanaannya atas objek atau objek-objek Hak Tanggungan”.

Diperbolehkannya pula tindakan PPAT dalam memuat satu atau lebih hak atas tanah dalam satu SKMHT disebabkan pada halaman 6 SKMHT dimuat ketentuan tentang setiap pengangsuran hutang akan diikuti dengan pembebasan satu objek Hak Tanggungan dari beberapa objek Hak Tanggungan yang dibebani Hak Tanggungan Hal tersebut

³⁸ Wawancara dengan Nancy Nirwan Somalinggi, S.H., Notaris / PPAT di Samarinda tanggal 14 April 2007.

dapat terjadi bila para pihak sepakat mengenai hal itu dan memuat janji tersebut yang telah tertulis pada halaman 6 SKMHT. Dengan demikian, para pihak melalui PPAT dapat memuat di dalam satu SKMHT atau lebih objek Hak Tanggungan.

Setelah SKMHT ditandatangani, maka Notaris / PPAT melakukan pengecekan keberadaan hak atas tanah yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan atas permintaan pihak kreditor. Hal ini dilakukan Notaris / PPAT dengan membuat surat permohonan kepada pihak Kantor BPN Seksi Pendaftaran Tanah untuk memberikan informasi tentang keberadaan tanah yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan, apakah hak atas tanah tersebut bebas dari sengketa dan apakah hak atas tanah tersebut sedang dibebankan hak atas tanah lainnya dan pada peringkat berapa Hak Tanggungan yang terakhir di atas hak atas tanah yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan tersebut.³⁹

Terhadap tanah-tanah yang berasal dari hak lama yakni hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat dapat dijadikan objek SKMHT seperti yang dimaksud dalam pasal 15 ayat (4) UUHT. Menurut Pasal 15 ayat (4) UUHT, “Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 bulan sesudah diberikan”.

³⁹ Wawancara dengan H. M. Edward. SH, Notaris / PPAT di Samarinda tanggal 17 Mei 2007.

Dari penjelasan Pasal 10 ayat (3) UUHT, yang dimaksud dengan “hak lama” adalah hak kepemilikan atas tanah yang menurut hukum adat telah ada tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan.

Karena sejak berlakunya UUHT tanah dengan hak lama sebagaimana dimaksud di atas masih banyak, Pasal 10 ayat (3) UUHT itu bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada pemberi Hak Tanggungan yang hak atas tanahnya masih merupakan hak lama sebagaimana yang dimaksud itu asalkan pemberian Hak Tanggungannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Dengan demikian, pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat diberi kesempatan untuk menggunakan tanahnya tersebut sebagai jaminan Hak Tanggungannya. Di samping itu, Pasal 10 ayat (3) UUHT itu dimaksudkan juga untuk mendorong pensertifikatan hak atas tanah pada umumnya.

Pemasangan SKMHT didahului dengan janji untuk membebani obyek Hak Tanggungan. SKMHT dibuat oleh PPAT yang berwenang dan ditunjuk untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta perbuatan hukum lainnya mengenai hak atas tanah yang terletak di dalam daerah kerjanya. Secara formal untuk sahnya SKMHT, Pasal 15 ayat (1) UUHT mensyaratkan SKMHT yang dibuat itu :

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

- b. tidak memuat kuasa substitusi.
- c. mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Berkaitan dengan Pasal 15 ayat (1) huruf c UUHT tersebut di atas, juga diwajibkan untuk mencantumkan hal-hal yang sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT. Apabila tidak dicantumkan hal-hal tersebut secara lengkap dalam SKMHT maka akan mengakibatkan SKMHT tersebut batal demi hukum.

Adapun hal-hal yang wajib dicantumkan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan.
2. Domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar negeri, baginya harus dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tempat pembuatan SKMHT dianggap sebagai domisili yang dipilih.
3. Penunjukkan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dan meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan.
4. Nilai tanggungan.
5. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan, yakni meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya.

Apabila dikaitkan dengan bentuk dan petunjuk pengisian SKMHT yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak

Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan, maka Pasal 11 ayat (1) UUHT tersebut tidak dapat diartikan secara sempit. Maksudnya, bukan hanya hal-hal sebagaimana dimaksud Pasal 11 ayat (1) UUHT di atas saja yang wajib dicantumkan dalam SKMHT, tetapi juga hal-hal lain yang sama pentingnya dengan maksud pasal ini, seperti penandatanganan, tanggal, hari, bulan serta tahun ditandatanganinya SKMHT yang harus diperhatikan para pihak, saksi-saksi dan PPAT.⁴⁰

Penandatanganan menunjukkan bahwa suatu SKMHT yang dibuat memang disepakati dan akan ditindaklanjuti oleh para pihak. Pencantuman tanggal, hari, bulan serta tahun dalam SKMHT akan memberikan batasan kepada para pihak khususnya kreditor atau penerima kuasa agar memperhatikan jangka waktu yang diberikan oleh UUHT tentang masa berlakunya SKMHT atau segera SKMHT tersebut ditindaklanjuti dengan membuat APHT. Selanjutnya perlu diperhatikan pula oleh PPAT / Notaris dalam mengisi blanko SKMHT dan APHT dengan memperhatikan petunjuk pengisiannya.⁴¹

Selain itu SKMHT juga dapat dicantumkan secara fakultatif hal-hal tertentu, yaitu berupa janji-janji sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT, antara lain :

⁴⁰ Wawancara dengan Nancy Nirwana Somalinggi, S.H., Notaris / PPAT di Samarinda tanggal 10 Mei 2007.

⁴¹ Wawancara dengan Khairu Subhan, S.H., Notaris / PPAT di Samarinda tanggal 12 Mei 2007.

1. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau mengubah jangka waktu sewa dan atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan.
2. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
3. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji.
4. Janji yang memberi kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkan dilanggarnya ketentuan undang-undang.
5. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.
6. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.
7. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
8. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
9. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek tanggungan diasuransikan.
10. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.
11. Janji bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan tetap berada ditanda pemegang Hak Tanggungan sampai seluruh kewajiban pemberi Hak Tanggungan dipenuhi sebagaimana mestinya.

B. Hambatan Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan

Hambatan pada pembuatan SKMHT khususnya oleh Notaris / PPAT yang membuat SKMHT tersebut secara yuridis tidak ditemukan. Hal ini dikarenakan pengaturan mengenai SKMHT telah jelas diatur dalam UUHT, akan tetapi hambatan tersebut ditemukan pada pengurusan secara administratif yaitu pada proses penggunaan SKMHT menjadi APHT.⁴²

Hambatan-hambatan tersebut dapat di lihat pada tabel berikut ini :

Tabel 5.
Hambatan-hambatan Penggunaan SKMHT Menjadi APH

n = 30

No	Hambatan-Hambatan	Jumlah	Persentase (%)
1	Biaya yang mahal	22	73,4
2	Jangka waktu yang singkat	8	26,6
3	Tidak ada hambatan	-	-
Jumlah		30	100

Sumber : *Data Primer*

Berdasarkan tabel di atas, ternyata biaya menjadi salah satu hambatan peningkatan SKMHT menjadi APHT. Hal itu bukan karena biaya peningkatan SKMHT menjadi APHT oleh PPAT, namun karena proses selanjutnya yaitu pensertifikatan terhadap objek SKMHT yang belum terdaftar tersebut memerlukan biaya yang mahal. Sedangkan terhadap SKMHT lainnya yang tidak mengalami hambatan tersebut berlaku Pasal 15

⁴² Wawancara dengan 5 Notaris / PPAT responden pada tanggal 14 – 20 April 2007.

ayat (5) UUHT, hal ini berdasarkan jumlah masing-masing kreditnya tersebut, dimana tidak perlu mentaati jangka waktu berlakunya surat kuasa, dalam hal untuk menjamin kredit tertentu yang diterapkan dalam peraturan perundang-undangan, seperti kredit kecil, kredit kepemilikan rumah, dan lain-lain (Peraturan Menteri Negara Agraria / Keputusan Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1996 tentang Penjelasan batas waktu Penggunaan SKMHT Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit tertentu), yaitu sampai berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan. Dalam prakteknya terhadap tanah yang belum bersertifikat / terdaftar, setelah SKMHT ditandatangani maka proses yang sering menjadi hambatan adalah pensertifikatannya. Hal ini dikarenakan proses tersebut memerlukan biaya yang cukup besar. Berdasarkan ketentuan yang berlaku, biaya-biaya yang dikenakan untuk pensertifikatan adalah sebagai berikut :

Tabel 6.
Biaya Pendaftaran Tanah

No.	Uraian	Biaya	
		Kota	Desa
1	Pembuatan Sertifikat	Rp. 10.000,-	Rp. 1.000,-
2	Peralihan Hak	Rp. 25.000,-	Rp. 2.500,-
3	Peralihan Hak Tanggungan	Rp. 10.000,-	Rp. 1.000,-
4	Pencatatan dan Penghapusan	Rp. 1.000,-	Rp. 1.000,-

Sumber : *Kantor Pertanahan Nasional Kota Samarinda 2007.*

Berdasarkan tabel diatas, terlihat bahwa pembuatan sertifikat hanya mengeluarkan biaya Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) untuk wilayah perkotaan dan Rp. 1.000,- (seribu rupiah) untuk wilayah pedesaan,

sedangkan prakteknya biaya-biaya tersebut dapat bertambah melebihi biaya yang ditentukan peraturan perundang-undangan.

Dari hasil wawancara dengan debitor / pemilik hutang yaitu Dedy Santoso⁴³, bahwa biaya yang harus dikeluarkan untuk pengurusan sertifikat dengan permohonan sendiri sebesar Rp. 1.500.000 sampai dengan Rp. 2.500.000,- Dengan demikian, untuk persertifikatan obyek SKMHT yang belum terdaftar saja sudah memberatkan pihak debitor / pemilik tanah. Disamping itu, biaya yang kemudian muncul adalah biaya pemasangan hak tanggungan serta pendaftarannya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris / PPAT Ahmad Dahlan, S.H.⁴⁴ biaya untuk pemasangan atau pembebanan hak tanggungan rata-rata sekitar 1,5 % (satu koma lima persen) dari jumlah hak tanggungan yang dibebankan, misal : Rp. 100.000.000,- (seratus ~~juta~~ rupiah) Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), Rp. 1.000.000.000,- (~~satu~~ milyar rupiah) Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah).

Mengenai ketentuan jangka waktu berlakunya SKMHT telah diatur dalam UUHT. Di dalam Pasal 15 UUHT telah mengatur mengenai jangka waktu SKMHT sebagai berikut :

Pasal 15 ayat (3) : Apabila kreditor menerima pengikatan hak atas tanah yang sudah terdaftar, maka wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.

⁴³ Wawancara dengan Dedy Santoso, S.H., di Samarinda tanggal 11 Mei 2007.

⁴⁴ Wawancara dengan Ahmad Dahlan, SH, Notaris / PPAT di Samarinda tanggal 30 April 2007.

Pasal 15 ayat (4) : Apabila kreditor menerima pengikatan suatu hak atas tanah yang belum terdaftar maka wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris / Novianti Eka Rahmawati, S.H.,⁴⁵ berkaitan dengan ketentuan jangka waktu SKMHT tersebut, ia berpendapat bahwa penggunaan SKMHT terhadap hak atas tanah yang telah terdaftar dalam prakteknya tidak ditemui kendala untuk ditindaklanjuti dengan akta pemberian Hak Tanggungan. Sebaliknya terhadap hak atas tanah yang belum terdaftar dalam praktek tidak dapat terealisasi dengan baik karena waktu yang diberikan tersebut tidak mencukupi. Kekurangan waktu tersebut terletak pada proses pesertifikatan hak atas tanah, sehingga proses pembuatan APHT mengalami pengunduran waktu.

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

⁴⁵ Wawancara dengan Novianti Eka Rahmawati, SH, Notaris / PPAT di Samarinda tanggal 28 April 2007.

habis jangka waktu berlakunya, oleh karena itikad tidak baik debitor melihat peluang untuk dapat mengelak dari tanggung jawabnya untuk membayar kembali hutangnya atau berusaha mengulur-ulur waktu. Debitor akan berusaha mencegah Bank dapat membebani Hak Tanggungan di atas tanah yang telah diangunkan untuk kreditnya.

C. Upaya Mengatasi Hambatan Terhadap Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan

Dalam mengatasi hambatan-hambatan yaitu biaya yang mahal dan jangka waktu yang singkat dapat dilakukan dengan memperbaharui SKMHT. Sebagaimana telah dikemukakan, berdasarkan Pasal 2 PMNA / KBPN No. 4 Tahun 1996 bahwa jangka waktu SKMHT untuk tanah yang belum ada sertifikatnya adalah sampai terbitnya sertifikat ditambah 3 bulan harus segera dibuat APHT. Dalam prakteknya walaupun pendaftaran hak atas tanah yang belum ada sertifikat sudah selesai, dan sudah lewat 3 bulan sejak diterbitkannya sertifikat hak atas tanah tersebut, akan tetapi tidak segera dibuat APHT adalah karena biaya baik yang resmi maupun yang tidak resmi untuk pembebanan hak tanggungan tersebut sangat mahal, sementara itu jangka waktu pelunasan kredit sudah hampir selesai. Jadi berdasarkan kesepakatan dengan kreditor, para debitor yang tidak membuat APHT tersebut cukup membuat SKMHT yang baru sebagai pengganti SKMHT yang lama yang sudah habis waktunya. Tindakan ini dilakukan kreditor

demi kepentingan debitor itu sendiri, kreditor tidak ingin memberatkan debitor untuk menanggung biaya yang mahal tersebut. Di samping itu dapat dilakukannya pembaharuan SKMHT karena pihak kreditor tidak mengalami kesulitan dalam menyertakan kembali pihak debitor untuk ikut serta menandatangani SKMHT. Hal itu dikarenakan kreditor dalam memberikan kredit kepada semua debitor tidak secara keseluruhan tapi secara rekening koran yaitu kredit diberikan bertahap berdasarkan waktu pemberian kredit yang telah diperjanjikan. Sehingga apabila debitor ingin meminta lagi kredit yang tersisa, sedangkan jangka waktu SKMHT yang telah berakhir, maka bank meminta debitor untuk menandatangani SKMHT yang baru.

Terhadap SKMHT yang ditingkatkan menjadi APHT tersebut dilakukan berdasarkan kesepakatan antara kreditor dengan debitor dikarenakan jumlah kredit yang dikeluarkan jenis kredit komersial. Terhadap tanah-tanah yang dipasang dengan SKMHT, kemudian ditingkatkan menjadi APHT yang berada diluar wilayah kerja kreditor dan pembuatan APHT tersebut dilakukan dengan mengirim SKMHT yang dibuat diwilayah kerja kreditor kepada kreditor di wilayah kerja lokasi objek Hak Tanggungan tersebut untuk dapat dilaksanakan pembuatan APHT berdasarkan SKMHT yang dikirim tersebut. Terhadap tanah yang belum terdaftar, setelah sertifikat hak atas tanah dikeluarkan, maka berdasarkan SKMHT dilakukan pembuatan APHT, kemudian selanjutnya dilakukan pembebanan Hak Tanggungan terhadap objek SKMHT tersebut menjadi objek Hak Tanggungan. Dalam pembuatan APHT debitor tidak ikut menandatangani APHT. Namun, APHT tetap dapat

didaftarkan ke Kantor BPN dengan melampirkan SKMHT yang telah ditandatangani sebelumnya oleh debitor.

Proses selanjutnya APHT menurut Pasal 13 ayat (1) UUHT, wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dalam Pasal 13 ayat (2 dan 3) UUHT dijelaskan tentang cara pendaftaran Hak Tanggungan sebagai berikut :

- a. Setelah penandatanganan APHT yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. Pengiriman tersebut wajib dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT itu.
- b. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- c. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ke tujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ke tujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal pada hari kerja berikutnya.

Teknis pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan diatur dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan. Dalam Pasal 1 peraturan ini menjelaskan bahwa :

1. Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang objeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari:
 - a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
 - b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
 - c. Foto copy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 - d. Sertifikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek Hak Tanggungan;
 - e. Lembar ke-2 APHT;
 - f. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertifikat Hak Tanggungan;
 - g. Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.2 tahun 1992.
2. Apabila dalam pemeriksaan berkas ternyata berkas tersebut tidak lengkap, baik karena jenis dokumen yang diterima tidak sesuai dengan jenis dokumen yang disyaratkan tersebut di atas maupun karena pada dokumen yang sudah diserahkan terdapat cacat materi, selambat-lambatnya 7 (

tujuh) hari kerja sesudah tanggal penerimaan berkas Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis ketidaklengkapan berkas tersebut pada PPAT yang bersangkutan dengan menyebutkan jenis kekurangan yang ditemukan.

3. Segera sesudah berkas yang bersangkutan lengkap, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah pada hari ketujuh setelah tanggal tanda terima, dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, maka buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan di atas diberi tanggal pada hari kerja berikutnya.
4. Dalam hal terdapat ketidaklengkapan berkas tersebut, maka tanggal buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya kelengkapan berkas tersebut, dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, maka buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan di atas diberi tanggal pada hari kerja berikutnya.

PPAT dalam membuat APHT harus berdasarkan perjanjian pokok, PPAT membuat sebanyak 4 (empat) APHT. Sebanyak 3 (tiga) APHT dibuat PPAT dan ditandatangani juga oleh para pihak dan saksi-saksi. Dari 3 (tiga) APHT tersebut, 2 (dua) diantaranya dibubuhi meterai. Kemudian 2

(dua) APHT yang bermeterai tersebut, masing-masing diberikan satu APHT kepada PPAT yang bersangkutan, kepada Kantor BPN setempat, sedangkan satu APHT yang tidak bermeterai diberikan kepada pihak debitor. Sedangkan satu APHT yang lainnya dibuat dan hanya diparaf oleh PPAT yang bersangkutan. APHT yang dibuat dan diparaf oleh PPAT, para pihak, dan para saksi di atas, diberikan secara bersamaan dengan warkah-warkah lain yang berkaitan kepada Kantor BPN untuk didaftarkan.

Setelah berkas-berkas tersebut diterima oleh Kantor BPN Bagian Pendaftaran Tanah, selanjutnya berdasarkan APHT dibuatlah buku tanah Hak Tanggungan yang didalamnya dicatat hak atau hak-hak atas tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan. Kemudian mencatatnya pada buku tanah dan sertifikat hak atau hak-hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah pada hari ketujuh setelah tanggal tanda terima, dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, maka buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan di atas diberi tanggal pada hari kerja berikutnya.

Selanjutnya setelah hutang piutang itu telah diselesaikan, menurut Pasal 22 ayat (1) UUHT, “setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 UUHT, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya”. Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud Pasal 22 ayat (1) UUHT, oleh Pasal 22 ayat (4) UUHT ditentukan harus diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah

diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas. Selanjutnya ditentukan pula bahwa apabila karena suatu hal sertifikat Hak Tanggungan itu tidak mungkin diberi catatan oleh kreditor, catatan pada sertifikat Hak Tanggungan itu dapat diganti dengan pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas.

Menurut Pasal 22 ayat (5) UUHT, apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud di atas, pihak yang berkepentingan dapat meminta bantuan pengadilan dengan cara mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftarkan.

Setelah permohonan pencoretan diajukan oleh pihak yang berkepentingan, Kantor Pertanahan dalam waktu tujuh hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan tersebut harus melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan tersebut menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam hal Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, bahwa pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut,

sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi.

Dalam hal pelunasan hutang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT itu, menurut ketentuan Pasal 22 ayat (9) UUHT hapusnya Hak Tanggungan pada bagian objek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat oleh Kantor Pertanahan pada buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan serta pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebani.

Tabel 7.
Tindakan Terhadap SKMHT yang Telah Berakhir

n = 30

No.	Keterangan	Berakhir	Persentase (%)
1	Diroya	3	10
2	Tidak Diroya	27	90

Sumber : Data Primer

Berdasarkan hasil penelitian, perjanjian kredit yang diikuti dengan pembuatan SKMHT pada bulan Januari sampai dengan April 2007 yang dibuat oleh 5 (lima) orang Notaris / PPAT responden berjumlah 30 (tiga puluh) SKMHT. Dari ke 30 SKMHT tersebut, 27 atau 90% tidak diroya sedangkan 3 (tiga) SKMHT atau 10% yang ditingkatkan menjadi APHT telah diroya. Dengan demikian hanya 3 (tiga) perjanjian kredit yang telah berakhir serta dilanjutkan dengan royas terhadap tanah yang dijamin

APHT. Sedangkan 27 (dua puluh tujuh) perjanjian kredit lainnya juga telah berakhir dikarenakan kredit yang diberikan telah lunas, sehingga secara serta merta SKMHT terhadap hak-hak atas tanah juga berakhir.

BAB V

P E N U T U P

A. Kesimpulan

1. Pemberian kredit ditandai dengan pembuatan perjanjian kredit antara kreditor dengan debitor dalam suatu perjanjian tertulis (akta tertulis maupun akta dibawah tangan) dan pembebanan hak tanggungannya untuk tanah-tanah yang sudah terdaftar (ada sertifikat) didahului dengan pembuatan APHT oleh PPAT, yang kemudian berdasarkan APHT tersebut oleh kantor pertanahan dikeluarkan sertifikat hak tanggungan sebagai bentuk pembebanan hak tanggungan. Untuk tanah-tanah yang belum terdaftar (belum ada sertifikat) dan tanah-tanah yang berada diluar wilayah kerja kreditor, pembebanan hak tanggungannya adalah dalam bentuk SKMHT yang juga dibuat oleh Notaris / PPAT. Dalam praktek, meskipun sertifikatnya di kantor pertanahan telah lewat masa 3 bulan, tidak segera dibuat APHT. Oleh debitor dengan persetujuan kreditor, hanya dibuat SKMHT yang baru sebagai pengganti SKMHT yang telah berakhir jangka waktunya.
2. Hambatan-hambatan yang timbul pada saat Pembuatan dan Peningkatan SKMHT Menjadi APHT yaitu biaya peningkatan SKMHT menjadi APHT karena proses pensertifikatan terhadap objek SKMHT yang belum terdaftar tersebut memerlukan biaya yang mahal. Begitu pula terhadap jangka waktu yang singkat menjadi permasalahan berikutnya. Hal ini

dikarenakan jangka waktu perjanjian kredit lebih lama dibandingkan jangka waktu berlakunya SKMHT serta proses pensertifikatan hak atas tanah yang belum terdaftar.

3. Upaya-upaya yang dilakukan dalam mengatasi hambatan-hambatan tersebut yaitu dengan memperbaharui SKMHT yang telah habis masa berlakunya. Tindakan ini dilakukan kreditor demi kepentingan debitor itu sendiri, karena kreditor tidak ingin memberatkan debitor untuk menanggung biaya yang mahal tersebut. Kemudian dapat dilakukan dengan memasukkan objek SKMHT tersebut ke program Proyek Nasional Agraria merupakan upaya yang dapat ditempuh untuk menghindari biaya yang mahal. Namun, tetap saja jangka waktu pensertifikatan melalui Proyek Nasional Agraria dirasakan sangat lama. Sehingga dalam prakteknya upaya tersebut tidak pernah dilakukan. Dengan demikian, untuk mengatasi kedua hambatan tersebut hanya dapat dilakukan pembaharuan SKMHT sambil menunggu proses pensertifikatan objek SKMHT yang belum terdaftar tersebut. Setelah sertifikat hak atas tanah dikeluarkan, maka berdasarkan SKMHT dilakukanlah pembebanan Hak Tanggungan terhadap objek SKMHT tersebut menjadi objek Hak Tanggungan. Berdasarkan hasil penelitian, semua SKMHT tersebut dilanjutkan menjadi APHT. Oleh karena debitor tidak dapat hadir dalam pembuatan APHT, maka dibuatlah SKMHT. Dengan demikian, dalam pembuatan APHT debitor tidak ikut menandatangani APHT. Namun tetap dapat didaftarkan ke Kantor

Pertanahan dengan melampirkan SKMHT yang telah ditandatangani sebelumnya oleh debitor.

B. Saran-saran

1. Perbuatan hukum ini telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun, hendaknya para pihak khususnya kreditor agar mempertimbangkan penggunaan SKMHT dalam hal debitor meminjam kredit, karena perbedaan dari segi fungsi antara SKMHT dengan APHT, perbedaan dari segi jangka waktu berlakunya maupun tentang perbedaan kedudukan kreditor pada SKMHT dan APHT. Sehingga kreditor dapat menilai apakah nilai kredit tersebut sesuai bila digunakan SKMHT atau langsung dengan APHT.
2. Hendaknya diperhatikan oleh pemerintah tentang pengaturan biaya SKMHT menjadi APHT yang dirasakan para pihak sangat memberatkan, sehingga dengan adanya perubahan di kemudian hari akan memperlancar proses pemasangan SKMHT menjadi APHT serta akan mewujudkan pensertifikatan terhadap tanah-tanah yang belum terdaftar. Kemudian perlu diperhatikan oleh pemerintah tentang jangka waktu SKMHT yang di pasang khususnya terhadap tanah yang belum terdaftar, di mana dalam UUHT hanya memberikan batas waktu hingga 3 (tiga) bulan agar memberikan kelonggaran waktu terhadap proses pensertifikatan obyek SKMHT yang belum terdaftar tersebut atau pihak Kantor Pertanahan

mampu menyelesaikannya sesuai dengan batas waktu SKMHT yang telah ditentukan UUHT.

3. Pembaharuan SKMHT memang diperlukan, namun hal itu tidak perlu terus dilakukan apabila adanya suatu peraturan yang mengatur mengenai perpanjangan SKMHT khususnya terhadap tanah yang belum terdaftar. Terhadap upaya lain berupa Proyek Nasional Agraria, hendaknya akan membantu para pihak dalam hal biaya dan waktu. Namun hal tersebut dapat terjadi apabila pihak Kantor Pertanahan dengan serius menjalankan prosedur yang telah ada.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku :

- Badruzaman, Mariam Darus, *Perjanjian Baku (Standard) dan Perkembangannya di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1981.
- Galanter, Marc, *Modernisasi Sistem Hukum*, dalam “Modernisasi Dinamika Pertumbuhan”, Myron Weiner (editor), Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1994.
- Harahap, M. Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia – Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Djambatan, Jakarta, 2003.
- , *Hukum Agraria Indonesia – Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2002.
- HS, Salim., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000.
- , *Hukum Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001.
- Hadisoeparto, Hartono, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1984.
- Llyoid, Lord of Hapmstead & Freeman, MDA, *Introduction to Jurisprudence*, The Garden City Press, London, 1985.
- Nasution, S., *Metode Penelitian Naturalistik – Kualitatif*, Tarsito, Bandung, 1992.
- Setiawan, R, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1994.
- Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo, 1989.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimeteri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994.
- Subekti, R, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1986.
- Suparmono, *Metode Pengumpulan Data*, Edisi I, BPF, Yogyakarta, 1995.

Supranto, J., *Metode Riset*, Rineka Cipta, Jakarta, 1997.

Sutopo, H.B., *Metodologi Penelitian Hukum Kualitatif*, Bagian II, UNS Press, Surabaya, 1998.

Widjanarko, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2003.

B. Undang-Undang :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.