

**FUNGSI SURAT KUASA MEMASANG HAK TANGGUNGAN (SKMHT)
DALAM PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
(Studi Perspektif UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah)**

Ana Silviana⁴⁶
silvianafhundip@gmail.com

ABSTRAK

Proses Pemberian Hak Tanggungan (HT) wajib dihadiri dan ditandatangani oleh pemberi HT, kreditor penerima HT dan 2 (dua) orang saksi serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun ada kalanya pemberi HT tidak dapat hadir pada saat pembuatan akta pemberian HT. Waktu berlakunya hipotik, dikenal dengan Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH, kreditur baru akan memasang Hipotik apabila ada indikasi Debitur akan cidera janji. Hal itu dilakukan dengan pertimbangan bahwa melalui kuasa memasang Hipotik, Kreditur dapat sewaktu-waktu memasang Hipotik pertama, kedua, dan seterusnya. UU No.4 Tahun 1996 mengenal SKMHT yang dalam prakteknya diidentikkan dengan SKMH. Makalah ini bertujuan untuk mengkaji tentang fungsi SKMHT dalam pembebanan HT dan perlindungan hukum terhadap pemegang SKMHT. Penulisan makalah ini menggunakan metode pendekatan data sekunder dalam menganalisis permasalahan. Hasilnya, bahwa fungsi SKMHT dalam pembebanan HT adalah surat kuasa yang dibuat apabila debitur pemberi HT tidak dapat hadir dalam penandatanganan APHT di PPAT, karena pada dasarnya pemberian HT wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi HT. Perlindungan hukum diberikan kepada pemegang SKMHT selama jangka waktu SKMHT tersebut berlangsung.

Kata Kunci : Surak Kuasa Memebankan Hak Tanggungan, Fungsi, Hak Tanggungan

ABSTRACK

The Granting of Mortgage Rights (HT) process must be attended and signed by the HT grantor, the HT recipient creditor and 2 (two) witnesses and the Land Deed Making Officer (PPAT). But there are times when the HT giver cannot be present when making a deed of granting HT. When the mortgage is effective, this can be done by making a Power of Attorney Installing a Mortgages (SKMH), but in practice at that time the parties did not immediately take on a mortgage. The new creditor will put up a Mortgage if there is an indication the Debtor will default. This is done with the consideration that through the power to install mortgages, creditors can at any time put up the first, second, and so on mortgages. Law No.4 of 1996 recognizes SKMHT which in practice is identified with SKMH. This paper aims to examine the function of SKMHT in the imposition of HT and legal protection for SKMHT holders. Writing this paper uses a secondary data approach in analyzing problems. The result is that the function of SKMHT in the imposition of HT is a power of attorney that is made if the debtor giving the HT cannot attend the signing of the APHT at PPAT, because in principle the HT granting must be attended and carried out by the HT grantor himself. Legal protection is given to SKMHT holders for the duration of the SKMHT.

Key word : Power of Attorney Imposing Mortgage Rights, Functions, Mortgage Rights

⁴⁶ Dosen Hukum Agraria-Pertanahan, Fakultas Hukum UNDIP

A. PENDAHULUAN

Suatu kegiatan usaha akan selalu berkaitan erat dengan permodalan. Modal usaha adalah kunci pengembangan usaha baik bagi perorangan maupun dalam suatu perusahaan. Tanpa modal, bisa dipastikan usaha akan sulit tumbuh, meskipun modal bukan satu-satunya kunci kesuksesan usaha. Modal usaha yang berbentuk dana tersebut dapat diperoleh dari perorangan maupun dari lembaga keuangan.

Dalam kehidupan sehari-hari, manusia terkadang membutuhkan bantuan dana baik untuk pemenuhan kebutuhannya maupun untuk modal usahanya. Bantuan dana tersebut bisa diperoleh melalui pinjaman dari bank atau lembaga pembiayaan seperti leasing. Pinjaman yang diperoleh dari lembaga perbankan disebut dengan kredit. Pemberian kredit tersebut didasarkan pada suatu perjanjian yaitu perjanjian kredit. Perjanjian kredit itu sendiri berakar dari perjanjian pinjam-meminjam.

Dalam kehidupan masyarakat, kredit bukanlah merupakan sesuatu yang asing lagi. Setiap usaha apakah itu dibidang industri, pertanian, perhubungan, perdagangan memerlukan kredit yang berfungsi sebagai faktor produksi sehingga melalui bantuan kredit dari bank usaha semakin besar dan berkembang.

Pemberian kredit tentunya juga mengandung resiko, yaitu apabila pihak yang meminjam atau debitur tidak mampu melunasi kredit sesuai perjanjian. Untuk menjamin kredit tersebut dan memperkecil resiko biasanya kreditur akan meminta jaminan pelunasan utang kepada debitur.

Kredit menurut Pasal 1 angka 11 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga bank.” Untuk menjamin kreditur

terhadap pelunasan kredit debitur diperlukan adanya suatu benda jaminan. Benda jaminan utang dapat berupa barang sebagai jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan berupa memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan (kreditur) dapat berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak berupa hak atas tanah. Jaminan berupa hak atas tanah untuk pelunasan suatu kredit (utang) disebut Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan dalam Pasal 1 angka 1 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dapat dikatakan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah yang dibebankan pada hak atas tanah tertentu untuk menjamin pelunasan utang tertentu kepada kreditor tertentu yang kedudukannya diutamakan dalam memperoleh pelunasan atas piutangnya dari pada kreditor lainnya.

Proses pembebanan Hak Tanggungan agar memberikan kepastian hukum menurut hukum wajib dihadiri pemberi HT/debitur, penerima HT (kreditur) untuk menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan PPAT. Namun ada kalanya ternyata saat ditetapkan waktu untuk penandatanganan akta pihak pemberi HT berhalangan hadir, maka hukum menentukan dapat untuk diberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) kepada pihak penerima HT (Bank).

Sebelum berlakunya UUHT, UU No.4 Tahun 1996 hak jaminan atas tanah

diberlakukan lembaga Hipotik. Dalam lembaga Hipotik juga dikenal Surat Kuasa Memasang Hipotik yang dapat dibuat memberikan kuasa kepada Kreditur untuk membuat Akta Pembebanan Hipotiknya (SKMH). Namun fungsi SKMH di sini seolah-olah dilembagakan, karena Hipotik selalu diawali dengan pembuatan SKMH, sehingga kadang tidak dilanjutkan ke tahap pembebanan Hipotik. Pembebanan akan dilakukan apabila dilihat ada indikasi pemberi HT / debitur akan cidera janji. Hal demikian sebetulnya memberikan kedudukan yang lemah pada pihak Kreditur, namun karena biasanya Kreditur dapat sewaktu-waktu memasang Hipotik pertama, kedua, dan seterusnya, maka selalu diawali dengan SKMH.⁴⁷ Alasan yang lain karena untuk memasang Hipotik akan memakan biaya banyak dan waktu yang lama yang dibebankan kepada Kreditur. Apakah SKMH berfungsi sama seperti SKMH? Dan Bagaimana perlindungan hukum bagi penerima HT / pemegang SKMH apabila tidak dilanjutkan ke tahap Pembebanan HT dengan pembuatan APHT? Makalah ini akan mengkaji lebih lanjut dengan perspektif UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

B. PEMBAHASAN

Tanah merupakan salah satu sumber kehidupan yang sangat vital bagi manusia, baik dalam fungsinya sebagai sarana untuk mencari penghidupan (pendukung mata pencaharian) di berbagai bidang seperti pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, industri, maupun yang dipergunakan sebagai tempat untuk bermukim dengan didirikannya perumahan sebagai tempat tinggal.

⁴⁷

<http://lib.ui.ac.id/abstrakpdf.jspdetail?id=20199970&lokasi=lok>, Menjamin tanah berdasarkan Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) yang cacat hukum sebagai perbuatan melawan hukum (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 237/Pdt.G/2001). Diunduh, 10 April 2020, 10.30 WIB

Tanah dalam fungsinya sebagai sarana untuk mengembangkan usaha dapat dipergunakan sebagai jaminan untuk suatu utang tertentu. Mengapa tanah dipilih sebagai jaminan, karena nilai tanah adalah relatif tetap dan malahan selalu meningkat. Tanah sebagai jaminan utang adalah tanah dijamin untuk suatu pelunasan utang tertentu.

Dalam memenuhi kebutuhan hidup dan kelangsungan hidup, manusia akan selalu menjalankan usaha sesuai dengan apa yang mereka inginkan. Dalam melakukan usaha tentunya akan sangat membutuhkan dukungan modal. Hal ini lembaga perkreditan akan berperan penting dalam pemberian modal tersebut dalam melakukan pengembangan usaha, sebagai jaminan atas kredit tersebut maka tanah merupakan benda yang paling aman untuk dijadikan jaminan atas sebuah kredit tersebut.

Kegiatan perkreditan tersangkut berbagai pihak maka kepentingan berbagai pihak tersebut harus diperhatikan dan memperoleh keseimbangan dalam perlindungan serta kepastian hukumnya. Lembaga perkreditan seperti bank cenderung lebih menerima jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan (personal guaranty), karena merupakan jaminan yang paling disukai dan menguntungkan kreditur adalah jaminan hak tanggungan (dahulu hipotik) oleh karena di dalam perjanjian ditentukan benda tertentu yang diikat perjanjian, dan obyek jaminan yang diutamakan adalah tanah sebab nilai tanah tidak pernah berkurang.

Lembaga hak jaminan atas tanah yang diatur dalam Hukum Pertanahan (UU No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria/UUPA) disebut dengan Lembaga Hak Tanggungan. Lembaga ini mengganti lembaga Hipotik yang dulu dipergunakan untuk hak jaminan atas tanah-tanah Hak Barat.

Hak Tanggungan dalam UUPA disebut dalam Pasal 51 bahwa “ Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada

Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-Undang⁴⁸. Lembaga Hak Tanggungan ini sebagai lembaga hak jaminan yang kuat yang dibebankan pada hak atas tanah sebagai pengganti Hipotik dan *Creditverband*. Keberadaan lembaga hipotik dan *creditverband* yang merupakan produk zaman kolonial Belanda dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perbankan khususnya dalam bidang perkreditan dan jaminan kredit. Kemudian Pasal 57 UUPA mengatur bahwa selama undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut (Pasal 51) belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek* tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan *Credietverband* tersebut dalam S.1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S.1937-190⁴⁹. Hal ini berarti bahwa selama UU tentang Hak Tanggungan belum ada maka yang berlaku untuk hak jaminan atas tanah adalah Hipotik dan *Credietverband*.

Hipotik merupakan lembaga jaminan yang diberikan untuk tanah-tanah hak Barat yang tunduk pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Setelah berlakunya UUPA, Hukum Agraria (pertanahan) Nasional tidak mendasarkan lagi pada KUH Perdata, namun mendasarkan pada hukum Adat (Konsideran UUPA). Untuk hak atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah Barat telah dikonversi menjadi hak atas tanah dalam UUPA. Namun, karena UU yang diamanatkan oleh Pasal 51 UUPA tentang Hak Tanggungan (HT) belum ada maka ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku untuk Hak Tanggungan atas tanah adalah ketentuan-ketentuan tentang Hipotik. Jadi yang berlaku adalah ketentuan hukumnya bukan lembaga hipotiknya. Karena. Secara hukum

lembaga hak jaminan atas tanah setelah UUPA ada lembaga Hak Tanggungan.⁴⁸

Setelah keluarnya Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah / UUHT (LN 1996-42; TLN 3632). Dengan demikian terpenuhi sudah amanat dari ketentuan Pasal 51 UUPA, bahwa UU tentang Hak Tanggungan sudah terbentuk, sehingga tidak berlaku lagi ketentuan tentang Hipotik dan *Credietverband*. Pasal 25 UUHT juga mengatur bahwa sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam UUHT, semua peraturan perundang-undangan mengenai pembebanan HT, kecuali ketentuan mengenai *Credietverband* dan Hipotik sepanjang mengenai pembebanan HT, tetap berlaku sampai ditetapkannya peraturan pelaksanaan UUHT dan dalam penerapannya dengan ketentuan UUHT.⁴⁹ Dengan berlakunya UUHT yang mulai berlaku pada tanggal 9 April 1996, maka lembaga HT merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis.

Keberadaan HT dalam lembaga jaminan utang adalah dalam rangka untuk memberikan perlindungan hukum yang seimbang antara kreditur, debitor maupun pihak ke tiga. Lembaga jaminan yang diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata tidak memberikan perlindungan kepada kreditur, karena menurut pasal tersebut seluruh harta kekayaan debitor merupakan jaminan bagi pelunasan utangnya kepada semua krediturnya. Kalau hasil penjualan harta kekayaan debitor tidak cukup untuk melunasi piutang semua kreditur, maka tiap kreditur hanya memperoleh pembayaran secara berimbang sesuai dengan jumlah

⁴⁸ Boedi Harsono, "Masalah Hipotik dan *Credietverband*", dalam laporan Seminar tentang hipotik dan Lembaga-Lembaga Jaminan Lainnya, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman, Jakarta, Tahun 1977

⁴⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm 418

piutangnya masing-masing. Apabila ternyata harta kekayaan debitur seluruhnya sudah berpindah kepada pihak lain, maka bukan lagi menjadi jaminan bagi pelunasan piutang kreditur.⁵⁰

Hak Tanggungan memberikan perlindungan yang seimbang baik kepada kreditur, debitur maupun pemberi HT. Bahkan juga kepada pihak ketiga yang kepentingannya bisa terpengaruh oleh cara penyelesaian utang piutang kreditur dan debitur, dalam hal debitur cidera janji. Pihak ketiga dalam hal ini adalah khususnya para kreditur yang lain dan yang membeli objek HT. Namun demikian HT sangat memberikan perlindungan kepada kreditur dan kedudukan istimewa kepada kreditur tertentu. Kedudukan istimewa kreditur pemegang Hak Tanggungan (HT) adalah:⁵¹

1. Kreditur diberi hak utama untuk mendahului mengambil pelunasan piutang dari kreditur-kreditur yang laian jika debitur cidera janji (*Droit De Preference*). Dalam perjanjian utang piutang (kredit) maka kreditur pemegang HT diberikan kedudukan yang diutamakan untuk menerima pelunasan piutangnya dari kreditur yang lain dari hasil penjualan Objek HT, apabila debitur cidera janji atau gagal bayar. Namun kedudukan hak mendahului tersebut tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan hukum yang berlaku.
2. Hak Tanggungan membebani objek HT di tangan siapapun benda tersebut berada (*Droit De Suite*), yaitu kreditur pemegang HT tetap berhak menjual lelang objek HT, biarpun sudah berpindah haknya ketangan orang lain, apabila debitur cidera janji.
3. Apabila pemberi HT dinyatakan pailit, kreditur pemegang HT tetap berwenang melakukan segala hal yang diperolehnya menurut UUHT. Objek HT tidak termasuk dalam boedel kepailitan, sebelum kreditur

mengambil pelunasan piutangnya dari penjualan objek HT tersebut. Yang dinyatakan pailit adalah pemberi HT, yaitu pihak yang menunjuk harta kekayaannya sebagai jaminan. Dalam hal ini Pemberi HT tidak selalu debitur sebagai pihak yang berutang, namun bisa juga pihak lain.

4. Sifat Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi (*asa ondelbaarheid*). Sifat tersebut memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur, maka sifat HT tidak dapat dibagi-bagi, jika dibebankan atas lebih dari satu objek HT. HT akan membebani objek-objek HT masing-masing secara utuh, jika kreditnya dilunasi secara angsuran maka HT tetap membebani setiap objek untuk sisa utang yang belum dilunasi. Namun dalam praktek asas ini dapat disimpangi dan harus disebut dalam Akta Pembenaannya.
5. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Bagi kreditur pemegang HT disediakan cara khusus yang diatur dalam Pasal 20 UUHT yaitu menggunakan haknya menjual objek HT melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 6 UUHT atau ditempuh dengan "*parate executie*" berdasarkan Pasal 224 RIB dan 158 RRBg. Bahkan juga dapat melakukan penjualan di bawah tangan. Dalam hal debitur cidera janji tidak perlu ditempuh cara gigitan perdata biasa, yang memakan waktu dan biaya.
6. Perlindungan hukum bagi kepentingan Kreditur pemegang HT adalah kepastian tentang tanggal lahir HT. Lahirnya HT adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

⁵⁰ Ibid, Hlm. 421.

⁵¹ Ibid, hlm 419 - 421

Perlindungan hukum yang diberikan kepada debitor, pemberi HT dan pihak ketiga juga diperhatikan dalam UUHT, yaitu:⁵²

1. Pemberian HT dengan akta otentik. Persyaratan akta otentik tersebut untuk memberikannya keseimbangan dari keistimewaan yang diberikan kepada kreditur pemegang HT yang *dorit de preference* dan *droit de suite*. Untuk itu diberikan persyaratan bagi sahnya pembebanan HT, yaitu : **Pertama**, pemberian HT wajib dilakukan dengan akta otentik, dalam hal ini Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh seorang pejabat yang ditunjuk yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). **Kedua**, kewajiban dipenuhinya syarat **spesialitas**. Syarat tersebut harus disebut jelas dan rinci dalam APHT, selain nama, identitas dan domisili kreditur dan pemberi HT, wajib disebut secara jelas dan pasti piutang yang mana yang dijamin dan jumlahnya atau nilai tanggungannya berapa. Artinya harus ada uraian yang jelas dan pasti mengenai benda-benda yang ditunjuk menjadi objek HT.
2. Terpenuhinya syarat Publisitas. Pemberi HT wajib untuk mendaftarkan HT ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota letak objek HT dan dibukukan dalam Buku Tanah HT, agar pembebanan objek tanah dengan HT oleh pemberi HT dan Penerima HT diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Pendaftaran HT ke Kantor Pertanahan sifatnya terbuka bagi umum yang berkepentingan, termasuk data mengenai HT. Hal ini juga memberikan kepastian mengenai lahirnya HT bagi para pihak,
3. Janji yang dilarang. Dalam memberikan perlindungan kepada pemberi HT dilarang pemberian HT disertai janji, bahwa apabila debitor cidera janji kreditur karena hukum akan menjadi pemilik objek HT.

Apabila ada janji yang demikian, maka batal demi hukum.

4. Perlindungan kepada pemberi HT yang lain, yaitu ketentuan tentang hapusnya HT, pembersihan HT, royalti atau pencoretan HT dan penjualan di bawah tangan (Pasal 18, 19, 20 dan 22 UUHT) adalah dalam rangka memberikan perlindungan kepada pemberi HT dan pembeli objek HT.

Pembebanan HT merupakan proses yang terdiri dari 2 (dua) tahap, yaitu Tahap Pertama adalah Tahap Pemberiannya, dan Tahap kedua adalah Tahap Pendaftarannya. Tahap Pertama, Pemberian HT, yaitu dilakukan di kantor PPAT dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat tersebut.

Pemberian HT tersebut akan ada diawali dengan adanya perjanjian utang piutang (kredit) antara Kreditur dan debitur, apabila utang piutang tersebut dijamin pelunasannya dengan jaminan hak atas tanah maka diperlukan proses pembebanan hak atas tanah tersebut dengan HT. Akta yang dibuat oleh PPAT sifatnya adalah spesialitas.

APHT tersebut dibuat 2 lembar yang semuanya asli (“in originali”), ditandatangani oleh pemberi HT, kreditur penerima HT dan 2 orang saksi serta PPAT. Lembar pertama akta ini disimpan di kantor PPAT, dan lembar kedua dan satu lembar salinannya yang sudah diparaf oleh PPAT untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat HT, berikut warkah-warkahnya disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk pendaftaran HT nya.

Penyampaian APHT dan warkah-warkahnya wajib dilakukan selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah ditandatangani APHT. Caranya dapat memilih datang sendiri ke Kantor Pertanahan atau dikirim via Kantor Pos tercatat atau disampaikan melalui penerima HT yang bersedia menyerahkan ke Kantor Pertanahan (Pasal 12 ayat (2) UUHT).

⁵² Ibid, hlm.422 - 423

Keterlambatan pengiriman berkas tidak mengakibatkan batalnya APHT. Walaupun terlambat (lebih dari 7 hari kerja setelah ditanda tangani APHT), Kantor Pertanahan tetap wajib memproses pendaftaran HT. Apabila timbul kerugian dari keterlambatan tersebut, misalkan HT yang diberikan tidak bisa didaftar karena tanah tersebut telah kena sita jaminan lebih dahulu. Risiko yang demikian ini adalah merupakan tanggung jawab PPAT dan hal ini akan juga mempengaruhi penilaian terhadap pelaksanaan kerja dan tugas PPAT oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Pada dasarnya proses pemberian HT wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi HT sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum pembebanan HT atas objek yang dijadikan jaminan atas suatu utang. Hanya apabila memang benar-benar berhalangan kehadirannya dan diperlukan untuk memberikan HT dan menandatangani APHT-nya, maka dapat dikuasakan kepada pihak lain. Proses pemberian kuasa kepada pihak lain untuk pelaksanaan pembebanan HT dilakukan dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Tahap selanjutnya setelah pembuatan APHT dalam jangka waktu selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah ditandatangani APHT wajib dikirim ke Kantor Pertanahan untuk pendaftaran HT dalam memenuhi asas Publisitas. Proses Pendaftaran APHT ini menandakan lahirnya HT saat dikeluarkannya sertipikat HT.

1. Fungsi SKMHT dalam Membebaskan Hak Tanggungan menurut UU No. 4 Tahun 1996.

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

a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada pembebanan Hak Tanggungan;

b. Tidak memuat kuasa substitusi;
c. Mencantumkan secara jelas objek HT, jumlah utang, dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi HT.

SKMHT dibuat dengan akta otentik, karena pembuatan SKMHT harus dihadapan Notaris, apabila dibuat oleh PPAT, yaitu PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka mempermudah memberikan pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukannya (Penjelasan Umum UUHT angka 7).

SKMHT tersebut dibuat apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi HT tidak dapat hadir di hadapan PPAT untuk menandatangani APHT. Maka, diperkenankan dengan menggunakan SKMHT. Surat kuasa ini harus diberikan langsung oleh pemberi HT dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya, yaitu tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada pembebanan Hak Tanggungan; Tidak memuat kuasa substitusi; dan mencantumkan secara jelas objek HT, jumlah utang, dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi HT. Tidak dipenuhi syarat tersebut mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, artinya SKMHT tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar permohonan pembuatan APHT. PPAT juga wajib menolak permohonan untuk pembuatan APHT, apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi HT atau tidak memenuhi persyaratan di atas.

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

SKMHT juga tidak memuat kuasa substitusi, artinya penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa

memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penguasaan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksana kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain (Penjelasan Pasal 5 ayat (1) huruf b).

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

SKMHT sangat berbeda dengan SKMH untuk Hipotik yang diatur dalam Pasal 1171 ayat (2) KUH Perdata, yang dalam pembuatan SKMH dibuatkan minuit dan dibuat "grosse" sebagai salinannya. SKMHT formulirnya disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri.

Ketika berlakunya Hipotik, dalam praktek untuk pembebanan atas semua jenis benda tidak bergerak termasuk hak atas tanah, jarang sekali para pihak menempuh pembebanan Hipotik secara langsung. Hampir selalu terjadi pembebanan hipotik selalu menggunakan perjanjian permulaan yaitu dengan SKMH. Hal ini dilakukan dengan berbagai pertimbangan antara lain bahwa karena proses penandatanganan akta Hipotik sampai dengan keluarnya sertipikat hipotik memerlukan waktu yang lama serta biaya mahal.⁵³

Kuasa Memasang Hipotik adalah suatu kuasa yang diberikan oleh Debitur kepada piiihaKK Kreditur yang memasang hipotoik atas nama si Debitur yang dalam

hal ini adalah pemilik tanah.⁵⁴ SKMH dalam prakteknya sudah dilembagakan, sebagai lembaga pra pengikatan jaminan, karena setiap pembebanan Hipotik selalu didahului dengan pembuatan SKMH yang dilakukan untuk mengatasi berbagai masalah yang seringkali timbul. Dalam memasang Hipotik, diperlukan formalitas tertentu yang memakan waktu, sehingga dengan SKMH tersebut diharapkan dapat mempersingkat waktu.

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

SKMHT yang diatur dalam UUHT merupakan surat kuasa khusus, yang bentuknya ditetapkan oleh Kementerian Agraria-Kepala BPN. Pemberi kuasa harus pemberi HT dan aktanya harus otentik dibuat oleh Notaris atau bisa juga PPAT. PPAT diberi kewenangan membuat SKMHT adalah dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan, karena PPAT keberadaannya bisa sampai ke wilayah Kecamatan.

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

⁵³ Maria SW Sumardjono, "Menyongsong Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah". *Makalah Seminar*, Yogyakarta, 25 Maret 1996.

⁵⁴ Dewi Kaniawati, "Beberapa Masalah dari Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) sebagai Pra Pengikatan Jaminan", Contoh Kasus di Bang Bumi Daya, *Skripsi Sarjana*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 1991 Hlm. 8

SKMHT diberi batasan waktu penggunaannya, sehingga kuasa ini akan berakhir setelah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya. Pasal 15 ayat (3) dan (4) UUHT mengatur tentang jangka waktu berlakunya SKMHT. Untuk objek HT yang sudah terdaftar (bersertipikat), maka dalam waktu selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan, wajib diikuti dengan pembuatan APHT. Apabila yang dijadikan objek jaminan utang hak atas tanahnya belum didaftar, maka jangka waktu penggunaannya dibatasi tiga bulan. Untuk tanah yang belum didaftar (belum sertipikat) jangka waktu lebih lama, karena untuk keperluan pembuatan APHT-nya diperlukan penyerahan lebih banyak surat-surat dokumen kepada PPAT, dari pada untuk objek HT yang sudah didaftar. Batas waktu tiga bulan tidak berlaku apabila hak atas tanah yang bersangkutan sudah bersertipikat, tapi belum tercatat atas nama si pemberi HT sebagai pemegang hak yang baru.⁵⁵

Penentuan tiga bulan tersebut bukan dimaksudkan untuk menyelesaikan pendaftaran tanah, melainkan untuk mempercepat realisasi pembuatan APHT-nya.⁵⁶ Penyelesaian pendaftaran hak atas tanahnya, yang pada umumnya memerlukan waktu lebih dari tiga bulan jika mengenai Hak Milik Adat, sehingga dilakukan sesudah dibuatnya APHT. Waktu dibuatnya APHT hak Milik bekasd HM Adat tersebut tidak perlu harus sudah bersertipikat. Jika tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan, maka SKMHT menjadi batal demi hukum.

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

Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4 Tahun 1996.

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

2. Perlindungan Hukum bagi Penerima HT/Pemegang HT Apabila SKMHT Tidak Dilanjutkan Ke Tahap Pembebanan HT Dengan Pembuatan APHT.

Proses pembebanan HT dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:

- a. Tahap pemberian HT, dengan dibuatnya APHT oleh Pejabat PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin;
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya HT yang dibebankan.

Dalam proses pembebanan HT ada pihak pemberi HT dan penerima HT. Pemberi HT dalam Pasal 8 UUHT ditentukan bahwa pemberi HT adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek HT. Pengertian kewenangan menurut kamus besar bahasa Indonesia (KBBI) adalah kekuasaan membuat keputusan memerintah dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang lain. Artinya, bahwa orang atau badan hukum pemberi HT harus mempunyai hak terhadap objek HT. Pemberi HT harus mempunyai kewenangan, karena lahirnya HT adalah pada saat didaftarkannya HT, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek HT diharuskan ada pada pemberi HT pada saat pembuatan buku-tanah HT.

⁵⁵ Boedi Harsono, op.cit, Hlm 446

⁵⁶ Loc.cit

Umumnya pemberi HT adalah debitor sendiri, namun dimungkinkan juga pihak lain dapat menjadi pemberi HT, jika benda yang dijaminakan bukan milik debitor. Pemberi HT bisa juga debitor dan pihak lain, dalam hal objek yang dijaminakan lebih dari satu, masing-masing kepunyaan debitor dan pihak lain. Atau dapat juga debitor bersama-sama dengan pihak lain, jika benda yang dijadikan jaminan milik bersama atau mungkin bangunan milik suatu Perseroan Terbatas, sedangkan tanahnya milik direktornya.⁵⁷

Pasal 9 UUHT mengatur tentang siapa penerima/pemegang HT. Pemegang HT adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Tidak ada persyaratan khusus bagi penerima/pemegang HT. Bisa orang asing, bisa badan hukum asing, baik yang berkedudukan di Indonesia maupun di luar negeri, sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Republik Indonesia.

Setelah dibuatnya APHT maka kreditur berkedudukan sebagai penerima HT. Setelah dilakukan pembukuan HT dalam Buku-Tanah HT, penerima HT sebagai pemegang HT.

Proses pembebanan HT dalam UUHT diatur mulai Pasal 10 sampai dengan 15, sedangkan pelaksanaannya diatur lebih lanjut mulai Pasal 114 sampai dengan 119 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.

Pemberian HT dilakukan di kantor PPAT dengan dibuatnya APHT oleh pejabat tersebut. Pembuatan APHT wajib dihadiri oleh pemberi HT, kreditur sebagai penerima HT dan 2 orang saksi. Dengan dibuatnya APHT baru terjadi pembebanan HT belum sampai lahirnya HT, sehingga di sini kedudukan Kreditur masih konkuren.⁵⁸

Kreditur konkuren, yaitu kreditur yang tidak mempunyai hak didahulukan dan harus bersaing dengan kreditur lainnya untuk mendapatkan pelunasan piutangnya. Jika terjadi kepailitan mereka akan memperoleh pelunasan untuk piutangnya setelah dikurangi dengan pelunasan untuk kreditur separatis dan kreditur preferen, yang dibagi berdasarkan besar kecilnya piutang mereka.

Menurut Hukum Perdata di Indonesia, kreditur kedudukannya dibagi menjadi beberapa jenis berdasarkan ada atau tidaknya hak istimewa yang dimilikinya. Oleh karena itu, kedudukan kreditur menurut hukum perdata dapat digolongkan menjadi yaitu: (1) Kreditur Konkuren (Pasal 1131 jo. Pasal 1132 KUH Perdata) (2) Kreditur Preferen (Pasal 1132 jo. 1133 KUH Perdata) (3) Kreditur Separatis (Pasal 21 UUHT jo. Pasal 55 ayat (1) UU KPKPU).

Terhadap kreditur yang konkuret perlindungan hukumnya untuk pelunasan utang apabila debitor cidera janji adalah ketentuan Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata. Akan menjadi kreditur yang preferent dan dilindungi oleh UU apabila APHT di daftarkan ke Kantor Pertanahan untuk diterbitkan Sertipikat HT. Saat terbitnya sertipikat HT inilah menandakan lahirnya HT dan kedudukan Kreditur atau pemegang HT adalah preferent yaitu kreditur yang didahulukan (kreditur separatis) untuk mendapatkan pelunasan utang debitor apabila debitor cidera janji.

SKHMT adalah surat kuasa khusus dari pemberi HT apabila saat tidak bisa hadir saat penandatanganan APHT dihadapan PPAT. Sehingga, pemberi HT dapat memberikan kuasa khusus kepada penerima HT/kreditur atau juga dapat pihak lain untuk menandatangani APHT.

SKMHT mempunyai jangka waktu keberlakuan, terhadap hak atas tanah objek HT yang sudah bersertipikat, maka umur SKMHT hanya 1 bulan. SKMHT untuk tanah objek HT yang belum sertipikat

Perdata). Sebagai kreditur yang bersaing dengan kreditur yanag lain.

⁵⁷ Boedi Harsono, *ibid*, hlm430 – 431i

⁵⁸ Kreditur Konkuren adalah kreditur yang tidak termasuk dalam Kreditur Separatis dan Kreditur Preferen (Pasal 1131 jo. Pasal 1132 KUH

maka umur SKMHT adalah 3 bulan. Setelah jangka waktu umur tersebut terlampaui dan tidak diikuti dengan pembuatan APHT, maka SKMHT tersebut batal demi hukum. Tujuan pembatasan jangka waktu tersebut adalah agar segera perjanjian kredit yang disertai jaminan pelunasan tersebut segera dibebankan dan kemudian didaftarkan akan memperoleh kepastian hukum dari kreditur sebagai kreditur pemegang HT yang preferen.

Dalam praktek perbankan kecuali kredit-kredit yang ditunjuk dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.4 Tahun 1996, maka ada batasan waktu penggunaan SKMHT. Namun, dalam prakteknya penerima HT masih selalu membuat SKMHT terlebih dahulu sebelum dibuatnya APHT. SKMHT masih dianggap sama fungsinya dengan SKMH waktu Hipotik dulu.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak penerima HT maka ini akan lemah, apabila masih memegang SKMHT, masih memakai lembaga tanah sebagai jaminan hutang yang dilindungi oleh Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata. Kreditur pemegang SKMHT tidak memiliki sertipikat Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan *eksekutorial*, maka kreditur pemegang SKMHT tersebut tidak bisa melakukan *parate executie* dan hanya bisa memohonkan gugatan perdata di Pengadilan jika kelak debitur wanprestasi.

Kreditur/penerima HT yang hanya memegang SKMHT secara otomatis tidak berkedudukan sebagai kreditur preferen, melainkan hanya sebagai kreditur konkuren. Hal ini berlaku bagi semua jenis SKMHT. Sehingga, kreditur yang demikian tidak diberikan hak istimewa untuk mengeksekusi secara atas kekuasaannya sendiri. Kreditur konkuren harus bersaing dengan kreditur lainnya dalam mendapatkan pelunasan piutangnya dalam hal debitur dinyatakan pailit. Agar pemegang SKMHT yang merupakan kreditur konkuren dapat memperoleh hak istimewa dalam eksekusi kreditnya, maka selama jangka waktu SKMHT-nya belum

berakhir disarankan untuk segera melanjutkannya dengan pembuatan APHT dan pendaftaran Hak Tanggungan untuk mendapatkan hak jaminan dari sertipikat Hak Tanggungan sehingga menjadi kreditur yang diutamakan (preferen).

C. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan yang dapat dirangkum dalam makalah ini adalah:

1. Fungsi SKMHT dalam UUHT tidak sama dengan SKMH dalam Hipotik. Fungsi SKMHT dalam pembebanan HT adalah sebagai surat kuasa khusus otentik yang dibuat oleh pemberi HT untuk menguasai pada orang lain (biasanya Kreditur) dalam pembuatan APHT apabila pada waktu penandatanganan APHT pemberi HT tidak dapat hadir. Karena pada dasarnya bahwa proses pemberian HT wajib dihadiri oleh pemberi HT dan penerima HT.
2. Perlindungan hukum kepada penerima HT apabila SKMHT tidak dilanjutkan Tahap pembebanan HT dengan pembuatan APHT, adalah hanya sebagai kreditur konkuren, yang dilindungi oleh Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata dengan jaminan tanah sebagai jaminan utang. Jaminan dengan HT baru akan lahir apabila keluar sertipikat HT yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan dan memberikan kedudukan Pemegang HT/Kreditur yang preferen. Penerima HT yang hanya mendasarkan pada SKMHT maka apabila sebelum dibuatnya APHT debitur cidera janji maka kedudukan penerima HT adalah konkuren.

Saran dari penulis adalah:

1. Fungsi SKMHT adalah surat kuasa khusus yang hanya dibuat apabila pemberi HT tidak dapat hadir dalam pembebanan HT, bukan sutau lembaga SKMHT yang selalu harus dibuat dalam setiap jaminan HT seperti SKMH dalam Hipotik. Seyogyanya

dalam penggunaan SKMHT harus benar-benar sesuai dengan ketentuan UU, sehingga akan lebih memberikan jaminan perlindungan hukum kepada pemegang HT.

2. Masih banyak perjanjian utang-piutang dalam praktek pemberian jaminan hak atas tanah hanya sampai SKMHT, kecuali pada perbuatan hukum tertentu

yang ditentukan dalam peraturan perundangan. Hendaknya diseminasi tentang UUHT harus selalu dilakukan untuk lembaga-lembaga pemberi kredit, Kreditur selalu mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum dengan memegang sertipikat HT.

DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono. 2003. Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan.
- , 2008. Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Jakarta: Djambatan.
- Boedi Harsono, "Masalah Hipotik dan Credietverband", dalam laporan Seminar tentang hipotik dan Lembaga-Lembaga Jaminan Lainnya, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman, Jakarta, Tahun 1977St
- Dewi Kaniawati, "Beberapa Masalah dari Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) sebagai Pra Pengikatan Jaminan", Contoh Kasus di Bang Bumi Daya, Skripsi Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 1991 Hlm. 8
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Maria SW Sumardjono, "Menyongsong Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah". *Makalah Seminar*, Yogyakarta, 25 Maret 1996.
- St.Nurjanah, Eksistensi Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah (Tinjauan Filosofis), *Jurisprudentie*, Volume 5 Nomor 1 Juni 2018, Hlm 195-205
- Yalfi Furghani, "Pengertian Hak Tanggungan Makalah, Undang Undang, Eksekusi, Kasus, Ciri dan Sifat", <http://yalfifurghani.blogspot.co.id/2013/03/pengertian-hak-tanggunganmakalah.html>. Diakses pada tanggal 13 April 2020.