

**KAJIAN HUKUM TERHADAP SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK  
TANGGUNGAN (SKMHT) BERDASARKAN UNDANG-UNDANG  
NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN  
(Studi pada Kantor Notaris di Purwodadi)**

**NASKAH PUBLIKASI**



**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Dan Syarat Guna Memperoleh  
Gelar Sarjana Hukum (S-1) Pada Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta**

**Disusun Oleh :**

**YHAYHAT ENDRO CAHYONO  
C 100 050 006**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA  
2013**

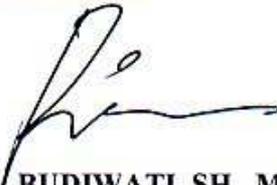
## HALAMAN PENGESAHAN

Naskah Publikasi ini telah diterima dan disahkan oleh

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing I :



( SEPTARINA BUDIWATI, SH., MH. )

Pembimbing II :



( DARSONO, SH., MH. )

Mengetahui :

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta



  
( H. MUCHAMAD IKSAN, SH., MH. )

**KAJIAN HUKUM TERHADAP SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK  
TANGGUNGAN (SKMHT) BERDASARKAN UNDANG-UNDANG  
NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN  
(Studi pada Kantor Notaris di Purwodadi)**

**YHAYHAT ENDRO CAHYONO  
C 100 050 006  
Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta**

**ABSTRAK**

*Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kekuatan hukum dan perlindungan hukum bank selaku kreditor dalam menyalurkan kredit di dalam masyarakat. Penelitian ini adalah penelitian dengan pendekatan doktrinal yaitu karena dalam penelitian ini hukum dikonsepsikan sebagai norma-norma yang tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ini memiliki beberapa keterbatasan sehingga belum sepenuhnya dapat dipergunakan sebagai dasar mengeksekusi jaminan dalam suatu perjanjian kredit. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ini juga memiliki jangka waktu sehingga harus segera ditindaklanjuti dengan pemberian Akta Pemberian Hak Tanggungan sebelum jatuh tempo, karena konsekuensinya dapat mengakibatkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ini batal demi hukum yang mengakibatkan kreditor kehilangan kesempatan membebaskan hak tanggungan kepada jaminan yang diberikan oleh debitor. Agar dapat dilakukan eksekusi terhadap jaminan untuk pengembalian kredit, maka Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ini masih harus dilanjutkan dengan pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan untuk selanjutnya Badan Pertahanan Nasional menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial hingga dapat dijadikan sebagai dasar eksekusi bagi jaminan dengan kekuatan hukum yang tetap. Pembebanan ini harus segera dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Kantor Badan Pertahanan di mana tanah jaminan tersebut berada agar kreditor mendapatkan kepastian hukum terhadap jaminan yang diterimanya.*

*Kata Kunci : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Hak Tanggungan*

**ABSTRACT**

*The aim of the research was to aknowledge the law strength and law protection of bank as a creditor in delivering credits to the community. The research is research with doctrinal approach that is, as in this study conceptualized law as written norms are created and promulgated by agencies or authorities. This letter of authorization of charging guarantee also has a time limit, so that it should be immediately followed up with an issue of guarantee right charging before expire,*

*the result may cause of the authorization letter postponed based on the law which caused the creditor loose his chance of charging guarantee rights of creditor. To enable the execution of guarantee to return the credit, the letter of authorization indicated should still be continued with the use of guarantee right charging certificate for which the National Land Board (BPN) wil letter issue certificate of guarantee rights will executional power to be made as execution base for guarantee with fixed lega power. This charging should immediately be executed by the officer of land certificate maker in the office of Land Board from which the guarantee is situated so that the creditor can have legal assurnce on the guarantee he received.*

*Keywords : Imposing Attorney Mortgage (SKMHT), Mortgage.*

## **PENDAHULUAN**

Lembaga perbankan merupakan salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana, dalam bentuk pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang atau kredit melalui kredit perbankan, yaitu berupa perjanjian kredit antara kreditor sebagai pihak pemberi pinjaman dengan debitor sebagai pihak yang berhutang. Pasal 3 dan 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyebutkan bahwa fungsi utama perbankan Indonesia, selain menghimpun dana dari masyarakat, bank juga menyalurkan dana masyarakat tersebut dengan cara memberikan kredit dalam bentuk usaha kredit perbankan.

Dalam pemberian kredit yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit antara bank selaku kreditor dengan nasabah selaku debitor bukanlah tanpa resiko, karena resiko mungkin saja terjadi khususnya karena debitor tidak wajib membayar utangnya secara lunas atau tunai, melainkan debitor diberi kepercayaan oleh undang-undang dalam perjanjian kredit untuk membayar belakangan secara bertahap atau mengangsur. Resiko yang umumnya terjadi adalah resiko

kemacetan kredit (resiko kredit), resiko karena pergerakan pasar (resiko pasar), resiko karena tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo (resiko likuiditas), serta resiko kelemahan aspek yuridis yang disebabkan adanya tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung (resiko hukum).<sup>1</sup>

Resiko-resiko yang umumnya merugikan kreditur tersebut perlu diperhatikan secara seksama oleh pihak bank, sehingga dalam proses pemberian kredit diperlukan keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk membayar hutangnya serta memperhatikan asas-asas perkreditan bank yang sehat,<sup>2</sup> dan dalam pemberian kredit selalu diperhatikan prinsip 5 C yaitu *Character* (Kepribadian), *Capacity* (Kemampuan), *Capital* (Modal), *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi), dan *Collateral* (Agunan). Salah satu hal yang dipersyaratkan bank dalam pemberian kredit yaitu adanya perlindungan berupa jaminan yang harus diberikan debitur guna menjamin pelunasan utangnya demi keamanan dan kepastian hukum, apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan debitur tidak melunasi hutangnya atau melakukan wanprestasi.

Hak Tanggungan yang merupakan hak jaminan atas tanah guna pelunasan utang tertentu, memberi kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain, bahwa jika debitur wanprestasi, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek yang dijadikan jaminan dengan hak mendahului para kreditur-kreditur lainnya (Pasal 1 angka 1

---

<sup>1</sup> Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2010), hal. 2.

<sup>2</sup> <http://wordskripsi.blogspot.com/2011/03/016-pelaksanaan-pemberiankredit-dengan.html>), di akses tanggal 16 Maret 2012 pukul 19.03 WIB.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996). Menurut Penjelasan Umum UUHT pada Angka 4, yang dimaksud dengan “memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan” yaitu jika debitur cidera janji, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual tanah yang dijadikan jaminan (objek Hak Tanggungan) melalui pelelangan umum, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya (*droit de preference*).

Dengan berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis, yang bertujuan memberikan perlindungan hukum bagi pihak kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi. Dari pengertian Hak Tanggungan di atas, dapat dikatakan bahwa dengan adanya Hak Tanggungan ini akan memberikan suatu kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan hukum.

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan, dan apabila Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka didalam kebutuhannya wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan dibuatnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik. Sedangkan pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan juga menentukan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT. Dengan kata lain, sekalipun harus dibuat dengan akta otentik namun pilihannya bukan hanya dengan akta Notaris saja, tetapi dapat pula dibuat dengan akta PPAT.

SKMHT harus diberikan langsung oleh Pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya, sebagaimana ditetapkan pada Pasal 15 UUHT. Tidak dipenuhinya persyaratan mengenai muatan SKMHT ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menolak permohonan untuk membuat APHT apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan mengenai muatannya. Persyaratan-persyaratan mengenai muatannya tersebut menunjukkan bahwa SKMHT memang sengaja dibuat khusus untuk tujuan pemasangan Hak Tanggungan, kemudian mencerminkan adanya kepastian hukum, kepastian subjek dan objek haknya, kepastian tanggal pembuatannya sehingga sulit untuk dibantah mengenai keabsahannya. Didalam pemasangan dan pendaftaran Hak Tanggungan dalam kondisi tertentu diperlukan terlebih dahulu pembuatan SKMHT, terkait dengan kondisi objek Hak Tanggungan.

Dinamisasi hukum di sisi lain adalah sebuah keniscayaan yang memperhitungkan aspek kemungkinan dan ketidakmungkinan. Rutinitas yang sangat beragam dan berimplikasi pada kemungkinan berhalangan hadir pada saat seharusnya penandatanganan APHT dilakukan, memberi sinyalemen bahwa tidak mungkin untuk dilakukan penandatanganan akta secara langsung pada saat itu. Dalam kondisi demikian hukum memberikan solusi dengan cara pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan dalam bentuk SKMHT yang bentuknya telah

ditetapkan. Fungsi dan kegunaan dari SKMHT adalah sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan.

Dari latar belakang di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian guna penyusunan skripsi secara mendalam terkait dengan SKMHT. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah bagaimanakah dasar hukum, bentuk, dan isi SKMHT, pelaksanaan pemberian SKMHT dan akibat hukum tidak dilaksanakannya SKMHT berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta hambatan-hambatan apa yang dihadapi dalam pelaksanaan pemberian SKMHT ?

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk memberikan gambaran mengenai dasar hukum, bentuk, dan isi SKMHT, pelaksanaan pemberian SKMHT dan akibat hukum tidak dilaksanakannya SKMHT berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta untuk menggambarkan hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pemberian SKMHT.

## **METODE PENELITIAN**

Penulis menggunakan metode-metode sebagai berikut : 1) Metode Pendekatan, metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan doktrinal, karena dalam penelitian ini hukum dikonsepsikan sebagai norma-norma yang tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau

pejabat yang berwenang. Hukum dipandang sebagai suatu lembaga yang otonom, terlepas dari lembaga-lembaga lainnya yang ada di masyarakat.<sup>3</sup> 2) Jenis Penelitian ini lebih bersifat deskriptif, karena dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin mengenai dasar hukum, bentuk, dan isi; pelaksanaan pemberian SKMHT; dan akibat hukum tidak dilaksanakannya SKMHT berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. 3) Sumber data yang meliputi : a) data sekunder yaitu data yang berasal dari bahan-bahan pustaka yang meliputi berbagai dokumen resmi dan arsip-arsip yang berkaitan dengan materi penelitian. b) data primer yaitu data yang berupa keterangan-keterangan yang dimaksudkan untuk lebih memperjelas data sekunder, dan hanya digunakan sebagai pelengkap data sekunder. 4) Metode pengumpulan data, data-data yang diperlukan dalam penelitian ini akan dikumpulkan melalui dua cara yaitu : a) Studi Kepustakaan, dengan cara mencari, menginventarisir berbagai dokumen resmi, arsip, dan publikasi dari lembaga-lembaga yang terkait dengan materi penelitian. b) Wawancara intensif dan mendalam terhadap pihak yang dipandang mengetahui obyek yang diteliti, yakni salah satu Notaris di Purwodadi. 5) Metode Analisis Data; data yang diperoleh akan dianalisis secara normatif kualitatif yang dimulai dengan menginventarisasi peraturan perundang-undangan dan doktrin, kemudian akan didiskusikan dengan data yang diperoleh dari obyek yang diteliti sebagai suatu kesatuan yang utuh sehingga pada tahap akhirnya dapat diketahui hukum *in concreto*-nya.

---

<sup>3</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta : Ghalia Indonesia 1994, hal. 13.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani “*credere*” yang berarti kepercayaan (*truth* atau *faith*) atau dalam bahasa latin “*Creditum*” yang berarti kepercayaan akan kebenaran.

Perjanjian pinjam meminjam ini juga mengandung makna yang luas yaitu objeknya adalah benda yang habis jika *verbruikening* termasuk di dalamnya uang. Berdasarkan perjanjian pinjam meminjam ini, pihak penerima pinjaman menjadi pemilik uang yang dipinjam dan kemudian hari dikembalikan dengan jenis yang sama kepada pihak yang meminjamkan.<sup>4</sup>

Menurut Gatot Wardoyo dalam Hasanudin Rahman, tulisannya yang berjudul “*Sekitar Klausul-klausul Perjanjian Kredit Bank*”, perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, yaitu diantaranya :<sup>5</sup> 1) Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, 2) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur, 3) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Bentuk perjanjian kredit bank umumnya mempergunakan bentuk perjanjian baku. Perjanjian baku merupakan istilah yang dipakai untuk menunjuk pada apa yang dikenal sebagai *standard contract* atau *standart voorwaarden* dalam bahasa Belanda. Badruzaman menterjemahkan dengan istilah perjanjian baku, dimana baku berarti patokan, ukuran, acuan.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> Mariam Darus Badruzaman. 1994. *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung : Alumni, halaman 110.

<sup>5</sup> Hasanuddin Rahman. 1995. *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti, halaman 151.

<sup>6</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Loc. Cit.*, halaman 46.

Munir Fuady memberikan definisi mengenai klausula pembebasan (*exculpatory clause*) sebagai “klausula dalam kontrak yang membebaskan salah satu pihak dari kewajibannya untuk mengganti kerugian yang disebabkan oleh perbuatannya sendiri”.<sup>7</sup>

## **Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan**

### **Pengertian Hak Tanggungan**

Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah adalah “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain”.

Dalam Hak Tanggungan ada beberapa asas yang membedakan Hak Tanggungan dari jenis dan bentuk jaminan-jaminan utang yang lain. Menurut Kashadi dalam buku *Hak Tanggungan Dan Jaminan Fidusia*, asas-asas tersebut adalah :<sup>8</sup> 1) Asas publisitas, asas publisitas ini dapat diketahui dari Pasal 13 ayat

---

<sup>7</sup> Munir Fuady. 1996. *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung : Citra Aditya Bakti, halaman 55.

<sup>8</sup> Kashadi. 2000. *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro, halaman.

(1) UUHT yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dengan didaftarkannya Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. 2) Asas spesialisitas, asas spesialisitas ini dapat diketahui dari penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek,obyek maupun hutang yang dijamin. 3) Asas tak dapat dibagi-bagi, asas tak dapat dibagi-bagi ini ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (2) UUHT.

Dalam penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan sifat tak dapat dibagi-bagi dari Hak Tanggungan adalah bahwa hak tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

## **Subjek dan Objek Hak Tanggungan**

Subjek Hak Tanggungan di dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah : 1) Pemberi Hak Tanggungan, dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan; 2) Pemegang Hak Tanggungan, terdiri dari perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.

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

- 1) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang; 2) Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas; 3) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum; 4) Memerlukan penunjukkan dengan undang-undang.<sup>9</sup>

## **Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, dan Hapusnya Hak Tanggungan**

Prosedur pemberian Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 10 UUHT, dilakukan dengan cara : 1) Didahului janji untuk memberikan HT sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang; 2) Dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku; 3) Objek Hak Tanggungan berupa

---

<sup>9</sup> Salim, HS. *Loc. Cit.*, halaman 104.

hak atas tanah yang berada 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.<sup>10</sup>

Pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 UUHT, yaitu : 1) Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan; 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan; 3) Kantor Pertanahan membuatkan 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, apabila 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 UUHT); 6) Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan.<sup>11</sup>

### **Eksekusi Hak Tanggungan**

Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu : 1) Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal

---

<sup>10</sup> *Ibid*, halaman 146.

<sup>11</sup> *Ibid*, halaman 179-184.

6 UUHT; 2) Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT; 3) Eksekusi di bawah tangan, yaitu penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.<sup>12</sup>

### **Tinjauan tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)**

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah suatu surat kuasa dari pemegang Hak Tanggungan yang diberikan kepada penerima kuasa apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di hadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta otentik yang memuat kuasa untuk membebaskan hak tanggungan. Bagi sahnya suatu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) selain dari harus dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT.

Perlu diketahui bahwa ketentuan mengenai jangka waktu tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian ditentukan pada penjelasan Pasal 15 ayat (5) yang dimaksud kredit tertentu yaitu seperti kredit program, kredit kecil, kredit kepemilikan rumah, dan kredit lainnya sejenis.<sup>13</sup>

Menurut Salim HS, bahwa hapusnya Hak Tanggungan disebabkan oleh 4 (empat) hal, yaitu: 1) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan; 2)

---

<sup>12</sup> *Ibid*, halaman 190-191.

<sup>13</sup> Sutan Remy Sjahdeni. 1999. *Hak Tanggungan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, Bandung : Alumni, halaman 113.

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.<sup>14</sup>

### **Syarat-syarat dan Berlakunya SKMHT**

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta otentik yang memuat kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Bagi sahnya suatu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) selain dari harus dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT, menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan harus pula dipenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat itu diantaranya : 1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan; 2) Tidak memuat kuasa substitusi; 3) Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditur, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Terhadap sejak kapan berlakunya SKMHT, tampaknya UUHT tidak menginginkan kreditur membiarkan SKMHT tidak direalisasikan pembebanan Hak Tanggungannya. Hal itu ternyata dari ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan (4) UUHT yang memberikan pembatasan mengenai berlakunya SKMHT, dengan konsekuensi, menurut ayat (6), SKMHT itu, batal demi hukum apabila SKMHT itu tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4) Pasal 15

---

<sup>14</sup> *Ibid.*

UUHT tersebut. Sekalipun menurut penjelasan Pasal 5 ayat (6) UUHT, tidak ditutup kemungkinan untuk membuat SKMHT baru apabila SKMHT yang lama telah batal karena berakhir jangka waktunya.

Menurut Pasal 15 ayat (3) UUHT, SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Sedangkan menurut ayat (4), SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Perlu diketahui bahwa ketentuan mengenai jangka waktu sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT tersebut, tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian ditentukan pada penjelasan Pasal 15 ayat (5) yang dimaksud kredit tertentu yaitu seperti kredit program, kredit kecil, kredit kepemilikan rumah, dan kredit lainnya sejenis.<sup>15</sup>

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **Dasar Hukum, Bentuk dan Isi SKMHT Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan**

Pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan dan hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila benar-benar “diperlukan”, yaitu karena suatu sebab pemberi hak

---

<sup>15</sup> Sutan Remy Sjahdeni. 1999. *Hak Tanggungan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, Bandung : Alumni, halaman 113.

tanggungannya tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan cara menunjuk pihak lain sebagai kuasanya.

Fungsi SKMHT adalah sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan dasar hukum SKMHT terdapat dalam Pasal 15 ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), ayat (5), dan ayat (6) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

### **Bentuk dan Isi SKMHT**

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berbentuk Akta Otentik, yakni akta tersebut dibuat secara tertulis/notariil yang dibuat dan ditandatangani dihadapan pejabat berwenang yaitu Notaris dan/atau PPAT. Dari contoh kasus yang diangkat oleh penulis, akta tersebut dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Endang Sri Wukiryatun, SH, yang berkedudukan di Purwodadi.

SKMHT pada pokoknya berisi : 1) Waktu dibuatnya SKMHT; 2) Identitas para pihak yang meliputi debitur dan kreditur; 3) Kuasa bagi pihak bank untuk membebaskan hak tanggungan; 4) Jumlah besarnya utang; 5) Uraian mengenai obyek hak tanggungan.

Dari isi SKMHT di atas, diketahui bahwa SKMHT secara rinci adalah sebagai berikut : 1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan Hak Tanggungan; 2) Tidak memuat kuasa substitusi; 3) Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta

identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan; 4) Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga; 5) SKMHT juga memuat janji-janji, yang akan dituangkan dalam APHT (Pasal 11 UUHT);

#### **Pelaksanaan Pemberian SKMHT dan Akibat Hukum Tidak Dilaksanakannya SKMHT Berdasarkan Ketentuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan**

Pelaksanaan pemberian SKMHT dan akibat hukum tidak dilaksanakannya SKMHT berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dapat penulis sampaikan sebagai berikut : 1) Pelaksanaan Pemberian SKMHT meliputi adanya kesepakatan melakukan perjanjian kredit dengan Hak Tanggungan dan pembuatan SKMHT oleh Notaris / PPAT. 2) Akibat hukum tidak dilaksanakannya SKMHT berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Mengenai akibat hukum tidak dilaksanakannya SKMHT berdasarkan ketentuan UUHT, dapat dilihat ketentuan Pasal 15 ayat (6) yang menyebutkan : “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak yang diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) dan (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) akan batal demi hukum”.

## **Hambatan-hambatan yang Dihadapi dalam Pelaksanaan Pemberian SKMHT**

Secara umum, hambatan-hambatan yang terjadi dalam proses pemberian/pembuatan SKMHT menurut penulis, dapat dibagi menjadi 2 (dua) faktor hambatan itu muncul, diantaranya adalah : 1) hambatan yang timbul dari debitur. Hambatan dari debitur biasanya terjadi oleh karena jaminan berupa hak atas tanah tersebut milik orang lain / pihak ketiga, sehingga pada saat debitur diajak mengurus segala sesuatunya yang berkaitan dengan kredit yang dilakukan debitur, yang bersangkutan kadang enggan dan cenderung menutup diri kepada ahli warisnya, karena digunakan untuk kepentingan orang lain. Seringkali kekurangtahuan debitur juga merupakan hambatan yang mendominasi terjadinya permasalahan dalam perjanjian kredit dengan Hak Tanggungan, misalnya pemilik jaminan tidak mengetahui bahwa hak atas tanah miliknya dijadikan jaminan oleh debitur, yang dikemudian hari dapat menyusahkan sendiri bagi pemilik jaminan, seperti apabila debitur wanprestasi dan jaminan miliknya akan di eksekusi oleh kreditur. 2) Hambatan yang timbul dari kreditur. Hambatan dari kreditur biasanya, karena dikejar target realisasi kredit dan persaingan usaha perbankan yang begitu besar, sehingga kreditur mempermudah syarat-syarat pengajuan kredit kepada debitur. Dapat penulis contohkan, setelah debitur datang kepada kreditur dengan membawa jaminan berupa sertifikat hak atas tanah, dan kemudian telah di survey dan dilanjutkan penandatanganan perjanjian kredit yang hanya diikuti dengan penandatanganan Surat Kuasa Menjual saja, kredit bisa dicairkan.

Kemudian didapat informasi juga oleh penulis dari Notaris Endang Sri Wukiryatun, SH., bahwa pelaksanaan SKMHT dan APHT, biasanya kreditur melakukan hal tersebut secara kolektif setiap 1 (satu) sampai dengan 2 (dua) minggu sekali, sehingga permasalahan seperti contoh kasus di atas menjadi salah satu penghambat dibuatnya SKMHT dan APHT, hambatan tersebut berakibat kredit yang diperjanjikan akan melemahkan perlindungan hukum bagi kreditur.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Yang menjadi dasar hukum SKMHT adalah ketentuan yang terdapat pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 15 ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), ayat (5), dan ayat (6).

Sedangkan (SKMHT) berbentuk Akta Otentik, yakni akta tersebut dibuat secara tertulis/notariil yang dibuat dan ditandatangani dihadapan pejabat berwenang yaitu Notaris dan/atau PPAT. SKMHT pada pokoknya berisi : 1) Waktu dibuatnya SKMHT; 2) Identitas para pihak; 3) Kuasa bagi pihak bank untuk membebaskan hak tanggungan; 4) Jumlah besarnya utang; dan, 5) Uraian mengenai obyek hak tanggungan.

### **Saran**

Bagi Pihak Kreditur pada saat penandatanganan SKMHT hendaknya sesegera mungkin dilanjutkan dengan dibuatnya APHT untuk segera diperoleh Sertifikat Hak Tanggungan, hal ini dilakukan agar kekuatan hukum yang

mengikat para pihak tertuang dalam Sertifikat Hak Tanggungan tersebut memiliki kekuatan eksekutorial, bilamana sewaktu-waktu debitur berprestasi, maka kreditur atas kekuasaannya sendiri dapat melakukan eksekusi jaminan debitur

Bagi Pihak Debitur hendaknya dalam memberikan jaminan untuk diupayakan benda / obyek jaminan ber-atas nama dirinya sendiri selaku debitur, hal ini diharapkan dapat mempermudah proses permohonan kredit kepada kreditur, karena apabila benda / obyek jaminan milik pihak lain, maka diwajibkan si atas nama obyek jaminan tersebut bersama-sama debitur menandatangani SKMHT dan APHT, sehingga perlindungan hukum bagi kreditur selaku pemberi fasilitas dapat terpenuhi

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2010).
- Hasanuddin Rahman. 1995. *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Kashadi. 2000. *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Mariam Darus Badruzaman. 1994. *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung : Alumni.
- Munir Fuady. 1996. *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta : Ghalia Indonesia 1994.
- Salim, HS. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Press.
- Sutan Remy Sjahdeni. 1999. *Hak Tanggungan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, Bandung : Alumni.
- <http://wordskripsi.blogspot.com/2011/03/016-pelaksanaan-pemberiankredit-dengan.html>), di akses tanggal 16 Maret 2012 pukul 19.03 WIB.