

Analisis Legalitas Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Terhadap Perlindungan Kreditor

Arina Ratna Paramita, Djumadi Purwoatmodjo

Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail: mietaar@yahoo.co.id

Abstract

SKMHT is the granting of power in accordance with the understanding of power, namely to carry out or carry out a certain business, in this case, namely "to impose a mortgage" or only specifically to one act of imposing a mortgage, in the form of a Deed of Granting Mortgage. This article discusses the issue of the legality of the SKMHT deed made before a Notary in terms of Article 15 of the Notary Position Act and its legal protection. The research method uses empirical juridical, namely examining the applicable legal provisions and what happens in reality in society. The results of the study indicate that the Power of Attorney to impose Mortgage (SKMHT) is given directly by the Mortgage Provider and must meet the requirements as stipulated in Article 15 of the Mortgage Law. If the requirements regarding the content of the Power of Attorney to impose Mortgage do not meet the requirements, it will result in the power of attorney in question being null and void, which means that the power of attorney concerned cannot be used as the basis for making the Deed of Granting Mortgage (APHT). SKMHT is a form of legal protection for creditors.

Keywords: deed; legality; mortgage right; creditor

Abstrak

SKMHT merupakan pemberian kuasa yang sesuai dengan pengertian kuasa, yaitu untuk melakukan atau menyelenggarakan satu urusan tertentu, dalam hal ini yaitu "membebankan hak tanggungan" atau hanya khusus satu perbuatan membebankan hak tanggungan saja, kedalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan. Artikel ini membahas persoalan mengenai legalitas akta SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris ditinjau dari pasal 15 Undang-undang Jabatan Notaris dan perlindungan hukumnya. Metode penelitian menggunakan yuridis empiris yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya dalam masyarakat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) diberikan langsung oleh Pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan sebagaimana ditetapkan pada Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan. Jika persyaratan mengenai muatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ini tidak memenuhi persyaratan, akan berakibat surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). SKMHT menjadi bentuk perlindungan hukum terhadap kreditor.

Kata kunci : akta; legalitas; hak tanggungan; kreditor

A. PENDAHULUAN

Pemindahan hak seringkali dikarenakan tanah memiliki nilai ekonomi yang tinggi. Apalagi tanah yang memiliki arti penting bagi setiap orang dalam masyarakat, karena bagaimanapun tanah memiliki hubungan yang erat dengan keberadaan tiap manusia dalam lingkungan dan kelangsungan

hidupnya. Apalagi menurut Sitorus, bahwa tanah sebagai sumber daya alam adalah unsur dan tumpuan harapan utama bagi semua makhluk hidup, terutama kehidupan maupun keberlangsungan hidup umat manusia. Semua segi dalam kehidupan manusia selalu berkaitan dengan tanah, baik langsung maupun tidak langsung. Kehidupan manusia sangat bergantung pada sumberdaya alam tersebut dengan segala kandungannya yang kini semakin sulit didapatkan atau langka (Sitorus, 2005).

Namun ketika melihat bidang tanah dan atau bangunan tersebut yang kita anggap sangat potensial dan lebih berminat untuk membelinya, maka jalan keluar yang paling mudah untuk tetap bisa membeli tanah dan atau bangunan tersebut adalah dengan menggunakan sistem kredit. Sistem Kredit memunculkan berbagai macam syarat dan ketentuan-ketentuan wajib dipatuhi agar pembiayaan untuk dapat melakukan pembelian tanah dan atau bangunan yang dimaksudkan berjalan lancar. Tentu saja pihak kreditur, sebagai pihak yang melakukan pembiayaan, ingin debitur atau si penerima kredit menjamin pelunasan hutangnya. Maka dalam suatu pemberian kredit, pihak kreditur (pemberi) selalu berharap agar debitur dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar tepat pada waktunya terhadap kredit yang sudah diterimanya. Tetapi dalam prakteknya, seringkali tidak semua kredit yang sudah dikeluarkan oleh kreditur dapat berjalan dan berakhir dengan lancar, sehingga terjadinya kredit bermasalah karena debitur tidak dapat melunasi kreditnya kepada kreditur tepat pada waktunya sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit antara kedua belah pihak.

Berdasarkan Pasal 1 angka 18 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, “Nasabah Debitur adalah nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan”;

Kesepakatan kredit antara debitur dan kreditur (pihak Bank) diatur tersendiri dalam perjanjian kredit kedua belah pihak. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*). Perjanjian kredit ini merupakan perjanjian pokok yang bersifat konsensual (*pacta de contrahendo obligatoir*) disertai adanya pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan hukum antara keduanya (Rba, & Mulaba, 2020). Tetapi, secara lebih lanjut untuk menjamin keamanan pinjaman dari kreditur, dalam hal ini, penerima kredit wajib membuat hak tanggungan sebagai jaminan atas pelunasan hutangnya tersebut. Undang-undang Nomer 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah menyebutkan bahwa pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan hutang menggunakan lembaga Hak Tanggungan, disini Hak Tanggungan bersifat memberikan jaminan (hak jaminan kebendaan) dan keberadaannya merupakan hasil perjanjian oleh para pihak sebagai jaminan hutang.

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, adalah:

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

Dalam memberi pinjaman atau kredit pemilikan rumah oleh kreditur, maka debitur terikat dengan ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yang disingkat Undang-Undang hak Tanggungan. Karena itu, Lembaga Hak Tanggungan yang telah diatur oleh Undang-Undang ini, dimaksudkan sebagai pengganti dari *hypotheek* (selanjutnya disebut dengan hipotik) sebagaimana diatur dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan *credietverband* yang diatur 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 (UUPA), masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan (Sjahdeini, 1999).

Menurut Habib Adjie, substansi SKMHT merupakan pemberian kuasa yang sesuai dengan pengertian kuasa, yaitu untuk melakukan atau menyelenggarakan satu urusan tertentu, dalam hal ini yaitu ”membebankan hak tanggungan” atau hanya khusus satu perbuatan membebankan hak tanggungan saja, kedalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 15 huruf b UUHT) (Adjie, 2019).

Pemberi jaminan adalah orang atau badan hukum yang memberikan jaminan atau agunan kepada kreditur sebagai jaminan pelunasan utang debitur kepada kreditur. Pemberi jaminan bisa debitur sendiri bisa juga pihak lain. APHT adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan yang berisikan pemberian jaminan berupa Hak Tanggungan yang dibebani di atas obyek hak tanggungan dari pemberi hak tanggungan atau pemberi jaminan kepada kreditur atau bank yang pembuatannya harus memenuhi ketentuan dan syarat yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Nomer 4 Tahun 1996.

Pada prakteknya untuk memenuhi syarat pendaftaran Hak Tanggungan dan tidak ditolaknya SKMHT yang dibuat oleh Notaris/PPAT di kantor Pertanahan, pihak Notaris/PPAT melaksanakan ketentuan yang salah dimana SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris namun ketentuan pembuatan aktanya tunduk pada Pasal 96 ayat (1) Perkaban. Seharusnya SKMHT yang dibuat dengan akta

Notaris wajib berdasarkan Pasal 38 UUIJN bukan berdasarkan Pasal 96 ayat (1) Perkaban yang seyoganya ini merupakan peraturan bagi PPAT.

SKMHT yang dibuat melalui akta Notaris maupun akta PPAT benar-benar harus sesuai dengan apa yang termuat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, Peraturan Kepala BPN RI, serta undang-undang dan peraturan yang menjadi pedoman Notaris maupun PPAT. Ini bertujuan agar SKMHT yang dibuat tidak menjadi cacat di mata hukum yang bisa berakibat tercorengnya pelayanan hukum Notaris atau PPAT di mata masyarakat.

Teori yang digunakan untuk membedah persoalan dalam artikel ini yaitu dengan menggunakan Teori Kepastian Hukum. Kepastian hukum menjadi asas melekat dan tidak dapat dipisahkan dari hukum, khususnya untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang sebagaimana kaidah *ubi jus incertum, ibi jus nullum* (dimana tiada kepastian hukum, disitu tidak ada hukum) (HS, 2010).

Menurut Van Apeldoorn bahwa ada 2 aspek dalam kepastian hukum, yakni: kepastian hukum berarti dapat ditentukan hukum apa yang berlaku untuk masalah-masalah yang konkret untuk mendapatkan hukum yang dapat diprediksi. Kemudian kepastian hukum yang berarti perlindungan hukum, dalam hal ini para pihak yang bersengketa dapat dihindarkan dari kesewenangan penghakiman” (Prasetyo & Barkatullah, 2014).

Dalam penelitian ini, teori yang digunakan adalah teori kepastian hukum dari Van Apeldoorn karena dinilai bahwa teori dari Van Apeldoorn lebih jelas dalam menjabarkan aspek kepastian hukum.

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan di atas maka dapat dilihat adanya permasalahan seperti di bawah ini:

- a. Bagaimana legalitas akta SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris ditinjau dari pasal 15 Undang-undang Jabatan Notaris (UUIJN)?
- b. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur atas akta SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris?

Artikel yang membahas persoalan mengenai persoalan yang sama dengan yang dibahas ini sudah banyak ditemukan sebelumnya, antara lain artikel yang ditulis oleh Made Oka Cahyadi Wiguna dengan judul “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Pengaruhnya Terhadap Pemenuhan Asas Publisitas Dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan Power Of Attorney Imposing Security Rights (Skhmt) And Its Influence To Publicity Rights Fullfilment In Security Rights Providing)”. Artikel tersebut mengupas persoalan mengenai . Tinjauan Yuridis SKMHT Dalam Pembebanan Hak Tanggungan dan SKMHT dalam Bentuk Akta Otentik oleh Notaris (Cahyadi,

2015). Kemudian artikel yang ditulis Oleh Mieke Aprilia Utami Dan Riaddah Dalam Artikelnya Yang Berjudul “Fungsi Dan Kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dibuat Oleh Notaris”. Artikel tersebut membahas mengenai Tanggung Jawab Notaris Terhadap Dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Berdasarkan Ketentuan Yang Berlaku, dan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Berdasarkan Ketentuan Yang Berlaku (Utami, & Riaddah, 2020).

Artikel yang ditulis ini memiliki perbedaan dengan beberapa artikel yang sudah disebutkan di atas. Artikel ini lebih khusus membahas persoalan mengenai legalitas akta SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris ditinjau dari pasal 15 Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN), dan perlindungan hukum terhadap kreditur atas akta SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris.

B. METODE PENELITIAN

Bahwa dalam hal penelitian ini menggunakan yuridis empiris, atau disebut dengan penelitian lapangan yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya dalam masyarakat (Arikunto, 2012). Disamping itu penelitian yuridis empiris merupakan penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara “*in action*” pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat (Muhammad, 2004). Bahwa suatu penelitian empiris selalu beranjak pada fakta sosial, serta terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi dimasyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah (Waluyo, 2002).

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Legalitas Akta SKMHT yang dibuat oleh Notaris ditinjau dari pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN)

Selama ini muncul berbagai pertanyaan tentang legalitas dari Akta SKMHT dalam sengketa keperdataan. SKMT merupakan surat kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan dari debitur yang dikuasakan kepada kreditur dengan jaminan benda-benda tidak bergerak (Tanah, atau tanah dan bangunan).

Hal itu dilakukan karena kreditur tidak mau dirugikan oleh debitur yang ingkar janji atau tidak melunasi hutangnya. Oleh karena itu, salah satu cara untuk menghindari kreditur nakal, maka

pihak debitur membuat surat perjanjian hutang yang dilanjutkan dengan membuat Sura Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKTM), yang berlaku selama 3 bulan. Selanjutnya SKTM itu dibuat Akta Pembuatan Hak Tanggungan di hadapan Notaris atau PPAT.

APHT sebagai Akta otentik (*riil*) dan dibuat dihadapan Notaris/PPAT, tentu memiliki legalitas yang jelas, mengingat dasar hukumnya jelas, yaitu; Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) No. UU nomor 4 Tahun 1996.

a. Legalitas Akta Notaris

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No. 30 tahun 2004, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang tersebut. Dalam Pasal 1 ayat 7 ditegaskan bahwa, akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

Akta Notaris adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh notaris menurut KUH Perdata pasal 1870 dan HIR pasal 165 (Rbg 285) yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat. Akta Notaris merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan. Berdasarkan KUH Perdata pasal 1866 dan HIR 165, akta notaris merupakan alat bukti tulisan atau surat pembuktian yang utama sehingga dokumen ini merupakan alat bukti persidangan yang memiliki kedudukan yang sangat penting.

Lantas bagaimana Akta notaris sebagai akta otentik menurut Pasal 1868 KUH Perdata, yaitu “Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”

Kemudian diperjelas dalam Pasal 1870 KUH Perdata, yaitu “Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.”

Sedangkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (“UU 2/2014”) menunjuk notaris sebagai pejabat umum serta memberi dasar dan tata cara pembuatan akta otentik (Boediono, 2013).

Notaris, akta, perjanjian, kredit dan hak tanggungan seperti matarantai yang saling berkaitan dalam siklus kredit atau hutang piutang jaminan harta tidak bergerak.

Hubungan antara perjanjian hutang piutang dengan hak tanggungan adalah hubungan yang saling keterkaitan, maksudnya adalah keberadaan hak tanggungan disini merupakan suatu perjanjian ikutan (*perjanjian accesoir*) yang berarti perjanjian yang membebankan jaminan atas kebendaan debitor yang ditunjuk sebagai pelunasan utangnya jika ia ingkar janji, dan dituangkan dalam bentuk akta formal yang disebut Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Akta Pengakuan Hutang dan Surat Perjanjian Hutang Piutang baik yang dibuat secara otentik (notariil) yang dibuat oleh perorangan yang memuat jaminan berupa Sertifikat Hak Atas Tanah yang lahir atas dasar kesepakatan para pihak, selama tidak dibebani hak tanggungan di dalam praktik hanya akan menimbulkan permasalahan-permasalahan baru dan perselisihan baru di bidang keperdataan yang tidak berujung dan sulit untuk diselesaikan, karena hal-hal sebagai berikut:

- 1) Lemahnya perlindungan hukum bagi pihak yang meminjamkan uang (kreditor);
- 2) Tidak adanya kepastian hukum dalam hal eksekusi apabila pihak yang berhutang (debitor) wanprestasi;
- 3) Tidak adanya daya paksa yang mengikat bagi pihak yang berhutang (debitor) untuk membayar kembali hutangnya secara tertib dan lancer sebagaimana yang diperjanjikan.

Bahwa menurut Undang-Undang Hak Tanggungan, pembuatan Akta Hak Tanggungan terhadap barang yang dijadikan jaminan hutang harus didahului dengan terbitnya surat kuasa yang sering disebut surat kuasa membebankan hakl tanggungan, sehingga Akta yang dibuat notaris atau PPAT sebagai produk yang legalitasnya diakui.

b. Pemberian Surat Kuasa

Berdasarkan Pasal 1795 KUHPerdata menjelaskan bahwa: Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa.

Pada kuasa khusus, hanya berisi tugas tertentu. Pemberi kuasa hanya menyuruh penerima kuasa untuk melaksanakan suatu atau beberapa hal tertentu saja, misalnya kuasa untuk menjual rumah atau kuasa untuk menggugat seseorang tertentu saja sesuai dengan ketentuan Pasal 1795 KUHPerdata.

Pemberiaan kuasa wajib dilakukan oleh debitur di hadapan seorang Notaris atau PPAT, dengan suatu akta autentik yang disebut Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Bentuk dan isi SKMHT ditetapkan dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996. Formulirnya Disediakan Oleh BPN Melalui Kantor Pos (Pasal 15 Ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996).

Menurut KUH Perdata pemberian kuasa dibagi menjadi kuasa umum dan kuasa khusus. Kuasa yang diberikan secara umum menurut Pasal 1796 KUHPerdata, yaitu; Pemberian Kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Untuk memindahtangankan benda-benda atau untuk meletakkan hipotik di atasnya, atau lagi untuk membuat suatu perdamaian, atau pun sesuatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas.

Sedangkan kuasa khusus dijelaskan dalam Pasal 1795 KUHPerdata, yaitu pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa. Pemberian surat kuasa khusus sebagaimana yang dimaksud dalam KUHPerdata tersebut, salah satunya adalah pemberian Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan. Sejak diterbitkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan) tersebut, maka Surat Kuasa tersebut dikenal sebagai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Selanjutnya mengenai fungsi dan kegunaan dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan memiliki batas waktu berlaku dan wajib untuk segera diikuti pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Bagi sahnya suatu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) selain dari harus dibuat dengan akta notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

c. SKMHT diawali Perjanjian Kredit

Dalam pembuatan SKMHT harus ditingkatkan menjadi APHT, dimana APHT itu tergantung hutangnya (Solekhah, 2021). Masih menurut Solekhah, hutang diatas 50 juta langsung Hak Tanggungan.

Adapun jaminan yang dapat diberikan SKMHT dan APHT adalah jaminan benda tidak bergerak. Suatu 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.”

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.

Perjanjian juga merupakan perbuatan hukum yang menimbulkan berubahnya serta hapusnya atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan memiliki akibat hukum. Seperti teori perjanjian yang dikemukakan C Asser dalam Herline Budiono, adalah suatu perbuatan/tindakan hukum yang terbentuk dengan tercapainya kata sepakat yang merupakan pernyataan kehendak bebas dari dua orang (pihak) atau lebih, dimana tercapainya sepakat tersebut tergantung dari para pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban pihak yang lain atau timbal balik dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan.

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

- 1) Adanya kesepakatan kedua belah pihak
- 2) Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum;
- 3) Adanya suatu hal tertentu;
- 4) Adanya sebab yang halal

Kemudian apabila dilakukan analisis terhadap asas-asas dalam perjanjian, mereka (*debitur*) akan memulai dari filosofi keadilan dalam perjanjian. Dalam konsep dan makna keadilan sebagai tujuan dari pembuatan perjanjian yang adalah dengan menitikberatkan pada peranan asas-asas yang terdapat pada hukum perjanjian, sebagaimana tersebut diatas yaitu: asas

kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*), bahkan hingga meluas kepada asas-asas itikad baik (*good faith*), asas kepribadian, asas kepercayaan, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, asas moral, asas kepatutan, dan asas perlindungan. Dengan demikian Perjanjian sepantasnya dibuat dan dilaksanakan berdasarkan akal pikiran sehat berdasarkan penghargaan pada nilai-nilai moralitas kemanusiaan, Sehingga apa yang sudah diperjanjikan akan mengeliminir gugatan perdata.

Sehubungan dengan akibat dari perjanjian juga diperjelas dalam Pasal 1338 yaitu: Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1339 KUH Perdata, dimana Pasal tersebut sebetulnya mempunyai fungsi untuk mengontrol atau untuk memberikan penilaian mengenai perjanjian dalam pelaksanaannya (Busro, 1985). Luasnya perjanjian terdapat pada Pasal 1339 KUH Perdata menentukan bahwa: perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

Praktek perjanjian kredit yang kemudian diikuti dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). SKMHT adalah surat atau akta yang berisikan pemberian kuasa yang diberikan oleh Pemberi Agunan/Pemilik Tanah (Pemberi Kuasa) kepada Pihak Penerima Kuasa untuk mewakili Pemberi Kuasa guna melakukan pemberian Hak Tanggungan kepada Kreditor atas tanah milik Pemberi Kuasa. SKMHT memiliki fungsi dan kegunaan sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan memiliki batas waktu berlaku dan wajib untuk segera diikuti pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Bagi sahnya suatu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) selain dari harus dibuat dengan akta notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan harus pula dipenuhi persyaratan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yaitu:

- a) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan 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.

Sedangkan SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah bersertifikat wajib diikuti dengan pembuatan APHT (Akta Pembuatan Hak Tanggungan) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah SKMHT diberikan dan batas waktu 3 (tiga) bulan jika hak atas tanah yang dijadikan jaminan belum terdaftar atau belum bersertifikat. Adanya pembatasan waktu penggunaan SKMHT tersebut salah satu tujuannya untuk menghindarkan berlari-larutnya waktu pelaksanaan pembuatan APHT.

Notaris/PPAT sebaiknya melakukan pengecekan terhadap keabsahan data yuridis mengenai subyek (debitor dan kreditor atau calon pemberi dan pemegang Hak Tanggungan) dan obyek tanah Hak Tanggungan. Hak Tanggungan dan setelah berkas-berkas yang dibutuhkan lengkap, maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat APHT. Pelaksanaan pembuatan akta oleh PPAT termasuk pembuatan APHT, secara garis besar diatur dalam Pasal 101 PMNA (Peraturan Menteri Negara Agraria)/KBPN (Kepala BPN) nomor 3 tahun 1997. Pembuatan akta oleh PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (ayat 1).

Pada dasarnya pemberi Hak Tanggungan wajib hadir sendiri dihadapan Notaris/PPAT, namun dalam keadaan tertentu pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri maka ia dapat menguasakan kepada pihak lain yang berupa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan dihadapan PPAT atau Notaris dengan akta otentik yang disebut Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT). Pada kenyataannya dilapangan yang lebih sering datang menghadap PPAT adalah penerima Hak Tanggungan (kreditor) saja dengan membawa surat kuasa dari debitor untuk membebankan Hak Tanggungan. Jadi dalam hal ini penghadap bertindak sebagai kuasa dari pemberi Hak Tanggungan dan sebagai penerima Hak Tanggungan.

2. Perlindungan hukum terhadap kreditor atas akta SKMHT yang dibuat oleh Notaris

Dalam kasus hutang-piutang antara pihak Kreditor dan Debitur, selalu menyisakan masalah keperdataan. Baik itu penyelesaiannya melalui non yudisial ataupun melalui yudisial. Hal itu karena dipengaruhi oleh banyak hal, yaitu debitor mengalami kebangkrutan, dimana usaha yang

dijalaninya kolaps, atau memang uang pinjaman digunakan untuk konsumsi atau kegunaan yang lain. Jika terjadi kredit macet, pihak kreditur tanpa ada perjanjian seperti hak tanggungan, maka sangat rentan sekali mengharapkan debitur mengembalikan hutangnya. Maka, perlindungan hukum terhadap kreditur sangat perlu dengan perundang-undangan yang ada.

Perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo, adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.

Adapun mengenai perlindungan hukum sebagai pemegang hak tanggungan terdapat 2 (dua) bentuk yaitu perlindungan yang bersifat preventif tercantum pada Pasal 1131 KUH Perdata dan Pasal 1132 KUH Perdata, "Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.

Kemudian perlindungan yang bersifat represif tercantum pada Pasal 6, pasal 7, dan Pasal 20 UUHT. Adapun Pasal 6 yaitu : "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnyadari hasil penjualan tersebut".

Pasal 7 yaitu : "Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa punobyek tersebut berada". Sedangkan Pasal 20, berbunyi :

- (1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
 - (a). Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - (b). Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak

Dengan demikian Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta

pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Sedangkan unsur-unsur hak tanggungan adalah merupakan hak jaminan yang peruntukannya pelunasan hutang (*kredit*) dapat dibebankan pada Hak atas tanah dengan atau tanpa benda di atasnya, menimbulkan kedudukan didahulukan daripada kreditor lainnya. Dengan demikian sifat-sifat hak tanggungan yaitu:

1. Tidak dapat dibagi (*ondeelbaar*) artinya Hak tanggungan membebani secara utuh obyeknya dan setiap bagian dari padanya pelunasan sebagian utang yang dijamin tidak membebaskan sebagian obyek dari beban hak tanggungan tapi hak tanggungan tetap membebani seluruh obyeknya untuk sisa utang yang belum lunas kecuali diperjanjikan dalam akta pemberian hak Tanggungan (APHT);
2. Hak tanggungan bersifat *Accessoir*, hanya merupakan ikatan dari perjanjian pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang.

Persoalan yang sering terjadi adalah Debitur menganggap atau tidak tahu bahwa pinjaman hutang sudah dilandasi oleh perjanjian dan SKMHT hingga di daftarkan APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan). Sejauhmana pemahaman mereka (*Debitur*) terhadap Hak Tanggungan sebagai pengikat agunan hutang piutang di perbankan?

Dengan Hak Tanggungan tersebut, mestinya Kreditur tidak lagi berfikir bahwa uang mereka akan hilang atau tidak akan kembali, karena ada jaminan kebendaan yang secara legal memiliki dasar hukum. Meskipun seringkali muncul gugatan dalam proses lelang dan atau eksekusi hak tanggungan, tetapi acapkali hal itu tidak serta merta menggugurkan Hak Tanggungan yang sudah dibebankan.

Pada dasarnya ada beberapa faktor penghambat terhadap proses legalisasi SKMHT hingga APHT. Misalnya dalam pembuatan SKMHT faktor penghambat adalah soal biaya dan waktu bagi peningkatan SKMHT menjadi APHT. Hal itu bukan karena biaya peningkatan SKMHT menjadi APHT oleh Notaris/PPAT, namun proses selanjutnya yaitu pensertifikatan terhadap objek SKMHT yang belum terdaftar juga memerlukan biaya yang mahal. Sedangkan terhadap SKMHT lainnya yang tidak mengalami hambatan tersebut berlaku Pasal 15 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 tertentu), yaitu sampai berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan.

Namun dalam praktiknya seringkali muncul beberapa kasus mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang telah habis jangka waktu berlakunya dikarenakan antara lain belum didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah baru hal ini karena peralihan haknya belum didaftar. Bisa juga dikarenakan peningkatan hak dari HGB menjadi Hak Milik, atau ada roya dan sebagainya. Bahkan ada juga yang disebabkan karena kelalaian pihak kreditur.

D. SIMPULAN

Ketakutan Kreditur terhadap pinjamannya (Hutangnya) tidak akan kembali atau bertemu dengan kreditur yang nakal, sangat beralasan. Berkenaan dengan hutang oleh Debitur yang kadang manis didepan, sementeara ketika kredit sudah dicairkan banyak alasan dalam membayar angsuran. Untuk menjawab keragu-raguan Kreditur dalam perkara hutang piutang dengan Debitur adalah melalui perjanjian hutang atau Akad Kredit. Pemberian Kredit kepada masyarakat dilakukan melalui suatu perjanjian kredit antara pemberi dengan penerima kredit sehingga terjadi hubungan hukum antara keduanya. Dari perjanjian itulah kemudian dibuatkan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, yang berbentuk akta otentik, yang kemudian wajib diikuti dengan pembuatan pemberian Hak Tanggungan. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) diberikan langsung oleh Pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan sebagaimana ditetapkan pada Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan. Jika persyaratan mengenai muatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ini tidak memenuhi persyaratan, akan berakibat surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Surat Kuasa juga termasuk bentuk-bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur, dalam konteks ini, diantisipasi melalui SKMHT Surat yang berisikan pemberian kuasa yang diberikan oleh Pemberi Agungan/Pemilik Tanah (Pemberi Kuasa) kepada Pihak Penerima Kuasa untuk mewakili Pemberi Kuasa guna melakukan pemberian Hak Tanggungan kepada Kreditur atas tanah milik Pemberi Kuasa. SKMHT memiliki fungsi dan kegunaan sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad B. (1985). *Hukum Perikatan Jilid I*. Semarang: Fakultas Hukum UNDIP.
- Adjie, H. (2019). *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)*, Bandung : CV. Mandar Maju.
- Arba, H.M., & Mulada., & Ade, Diman. (2020). *Hukum Hak Tanggungan : Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Arikunto, S. (2012). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta, Rineka Cipta.
- Budiono, H. (2013). *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Cahyadi, M.O. (2015). Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Skmht) Dan Pengaruhnya Terhadap Pemenuhan Asas Publisitas Dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan Power Of Attorney Imposing Security Rights (Skhmt) And Its Influence To Publicity Rights Fullfilment In Security Rights Providing. *Jurnal legislasi Indonesia*, Vol. 12, (No. 2), p. 439-445.
- HS, S. (2014). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika .
- Muhammad, A. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Prasetyo, Teguh., & Barkatullah, Abdul Halim. (2014). *Filsafat, Teori dan Ilmu Hukum : Pemikiran Menuju Masyarakat yang Berkeadilan dan Bermartabat*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sitorus, S.R.P. (2005). *Pengembangan Sumberdaya Lahan Berkelanjutan. Laboratorium Perencanaan Pembangunan Sumberdaya Lahan*. Bogor: Fakultas Pertanian, Institut Pertanian Bogor.
- Sjahdeini, S.R. (1999). *Sutan Remy, Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan, Cet.1*. Bandung : Alumni.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Republik Indonesia.
- Utami, Mieke Aprilia., & Riaddah. (2020). Fungsi Dan Kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dibuat Oleh Notaris. *Jurnal Sagacious*, Vol. 6, (No. 2), p. 1-14.
- Waluyo, B. (2002). *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.