

SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT

Asuan

Fakultas Hukum Universitas Palembang

E-mail: asuan.okey@gmail.com

Abstract

Power of Attorney Charging Mortgage Rights (SKMHT) the provision of credit / credit agreement (principal agreement) in a written agreement and the debtor with the creditor's approval, which guarantees the form of land rights and power of attorney to impose Mortgage Rights (SKMHT) and Deed of Granting Mortgage Rights (APHT)). The power of attorney is special and authentic which must be made before a Notary or PPAT based on the provisions in Article 15 paragraph (1) of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights. Barriers to the issuance of Power of Attorney to impose Mortgage Rights (SKMHT) and Deed of Granting Mortgage Rights (APHT) are very expensive / high costs and the land of the SKMHT object is not yet a land title certificate / has not been registered at the National Land Agency office.

Keywords: *Credit Agreement; Power of Attorney to Impose Mortgage Rights*

Abstrak

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adanya pemberian kredit /perjanjian kredit (perjanjian pokok) dalam suatu perjanjian tertulis dan debitor dengan persetujuan kreditor yang jaminannya berupa hak atas tanah dan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Surat kuasa tersebut bersifat khusus dan otentik yang harus dibuat dihadapan Notaris atau PPAT berdasarkan ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hambatan dalam penerbitan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yaitu biaya sangat mahal/tinggi dan tanah objek SKMHT belum sertifikatan hak atas tanah /belum terdaftar pada kantor Badan Pertanahan Nasional.

Kata Kunci: Perjanjian Kredit; Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

PENDAHULUAN

Lembaga keuangan merupakan suatu badan usaha/institusi yang bergerak di bidang jasa keuangan dengan cara mengumpulkan dana/uang dari masyarakat dan menyalurkannya dalam bentuk pinjaman/kredit yang umnumnya disebut pendanaan serta dengan mendapatkan keuntungan dalam bentuk bunga atau persentase. Meski demikian, kegiatan usaha Lembaga ini dapat berupa penghimpunan dana saja, menyalurkan dana saja, atau keduanya sekaligus.

Lembaga keuangan di Indonesia ada dua macam lembaga keuangan yaitu lembaga keuangan bank dan non bank. Lembaga keuangan bank adalah lembaga perbankan pada khususnya mempunyai peranan yang semakin penting dan strategis dalam menggerakkan roda perekonomian suatu negara. Peranan yang penting dan strategis dari lembaga perbankan itu merupakan bukti bahwa lembaga perbankan merupakan salah satu pilar

utama bagi pembangunan ekonomi nasional.¹

Perbankan memegang peranan penting dalam perekonomian sebab perbankan dapat meningkatkan pertumbuhan dan perkembangan khususnya dibidang ekonomi. Pada dasarnya bank merupakan lembaga yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit.

Dalam peranannya sebagai salah satu pilar ekonomi yang utama tersebut, lembaga perbankan dituntut untuk mampu mewujudkan tujuan perbankan nasional sebagaimana terkandung dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, yaitu menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Untuk mencapai tujuan tersebut hanya akan terwujud apabila didukung oleh sistem perbankan yang sehat dan stabil.

Menurut ketentuan pasal 3 Undang-Undang Perbankan yang menyatakan bahwa, "Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat". Dari ketentuan tersebut salah satu bentuk upaya perbankan dalam peningkatan ekonomi di suatu

negara yaitu pemberian kredit kepada masyarakat. Kredit merupakan salah satu bagian pembentukan modal yang dilakukan oleh lembaga keuangan dalam hal ini pihak perbankan ke masyarakat dalam upaya mendorong kinerja usaha sehingga dapat dimanfaatkan untuk meningkatkan produktivitas usaha sektor riil yang dilakukan oleh masyarakat secara individu maupun kelompok.²

Sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, dalam Pasal 1 angka 11 disebutkan pengertian kredit 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.

Menurut O.P Simorangkir, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (*kontra prestasi*) akan terjadi pada waktu mendatang. Ekonomi masyarakat maju dan berkembang ditandai adanya perputaran uang di masyarakatnya dengan terbukanya meningkatnya permintaan kredit yang berbuhungan dengan uang sebagai alat kredit yang menjadi permasalahan suatu kredit yang bersifat koperatif antara si pemberi kredit dan si penerima kredit atau antara debitur dan kreditur, mereka menarik keuntungan dan saling menanggung

¹ Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2005).

² Hermansyah

Asuan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit, Halaman 50-66

resiko. Singkatnya kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen-komponen kepercayaan, resiko dan pertukaran ekonomi dimasa-masa mendatang.³

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahulu (*panctum de contrahendo*). Dengan demikian perjanjian perjanjian ini mendahului perjanjian hutang piutang (perjanjian pinjam-mengganti). Sedangkan perjanjian hutang-piutang merupakan pelaksanaan dari perjanjian pendahulu atau perjanjian kredit. Kiranya uraian ini cukup jelas jika arti pendahulu pada perjanjian kredit dibedakan dengan arti pelaksanaan perjanjian hutang-piutang. Perbedaan perjanjian kredit dan perjanjian hutang-piutang terdapat pada sifatnya. Perjanjian kredit bersifat konsensual sedangkan perjanjian hutang piutang bersifat riil.⁴

Perjanjian kredit sifatnya konsensual obligatoir, dimana dalam perjanjian ini mencantumkan syarat bahwa penerima kredit akan menjamin kredit itu dengan hak tanggungan. Janji itu tidak berdiri sendiri, akan tetapi merupakan bagian dari perjanjian (*obligatoir*) kredit yaitu menimbulkan hak dan kewajiban, kewajiban penerimaan kredit dengan perjanjian tersebut dengan memberikan jaminan kepada bank sebagai pemberi kredit. Jaminan dalam perjanjian tersebut haruslah didaftarkan, penyerahan

dalam pendaftaran tersebut dengan *lavering*.⁵

Dalam pemberian kredit bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan, sebelum pemberi kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari debitur.⁶

Kredit yang diberikan oleh bank, sudah semestinya wajib dapat memberikan suatu perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta para pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu wadah lembaga jaminan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan dalam kaitanya dengan pemberian kredit.⁷

Pada dasarnya jenis-jenis jaminan kredit terdiri dari jaminan perorangan (*personal guarantee*) adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan seseorang pihak ketiga guna pemenuhan kewajiban pihak debitur kepada kreditur dan jaminan kebendaan yang menurut sifatnya jaminan kebendaan ini terbagi menjadi 2 (dua) yaitu jaminan dengan benda berwujud (*material*) dan jaminan

³ O.P. Simorangkir. *Seluk Beluk Bank Komersial* (Jakarta: Aksara Persada Indonesia, Jakarta, 1998).

⁴ H. Budi Untung. *Kredit Perbankan Indonesia* (Yogyakarta: Andi Offset, 2011).

⁵ Mariam Darus Badruzaman. *Perjanjian Kredit* (Bandung: Alumni, 1983).

⁶ H. Budi Untung. *Kredit Perbankan Indonesia*

⁷ Nindyo Pramono. *Hukum Perbankan* (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 1999).

Asuan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit, Halaman 50-66

dengan benda yang tak berwujud (*immaterial*).

Adapun jenis-jenis hak atas tanah yang dapat dijadikan sebagai jaminan yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, yang diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahkan dan dibebani hak tanggungan dalam hal pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan prestasi (utang) debitur terhadap kreditur, yang dituangkan dalam perjanjian dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian kredit, perjanjian tersebut dibuat dengan akta otentik. Jaminan yang diberikan oleh debitur adalah jaminan berupa benda yang tak bergerak yaitu tanah sehingga erat kaitannya dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Pengertian Hak Tanggungan terdapat. Pasal 1 angka (1) UUHT :

“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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Pemberian Hak Tanggungan pada suatu objek harus didahului dengan perjanjian pokok atau disebut perjanjian kredit, hal tersebut ditegaskan dalam ketentuan Pasal 10 angka (1) UUHT, yang menyebutkan bahwa:

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan dan perjanjian lain yang menimbulkan utang tersebut.”

Pembebanan terhadap objek hak atas tanah sebagai pengikat perjanjian kredit tersebut, yaitu pemberian Hak Tanggungan. UUHT menentukan bahwa tahap pemberian hak tanggungan ini dilakukan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Selanjutnya setelah penandatanganan APHT adalah pendaftaran APHT di kantor pertanahan di mana letak tanah objek hak tanggungan tersebut yang diatur dalam Pasal 13 UUHT.

Di dalam pembuatan pemberian Hak Tanggungan, pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjut disebut PPAT), karena sesuatu hal tidak dapat hadir sendiri, maka ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang umumnya disebut SKMHT yang berbentuk akta otentik.

Asuan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit, Halaman 50-66

Dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT dijelaskan bahwa “surat kuasa pembebanan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT” dengan adanya ketentuan ini, maka notaris diberikan kewenangan oleh undang-undang untuk membuat SKMHT.

Selanjutnya Pasal 15 ayat (2) UUHT : Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).

Selanjutnya Pasal 15 ayat (3) UUHT dijelaskan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Pasal 15 ayat (4) UUHT: Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Objek Hak Tanggungan terletak dalam wilayah kerja PPAT maka SKMHT dibuat dengan akta PPAT, dan bila objek hak tanggungan terletak di luar wilayah kerja PPAT maka SKMHT dibuat oleh Notaris dengan akta Notaris. Pejabat yang berwenang dalam membuat SKMHT adalah Notaris dan PPAT setempat objek berada. Kewenangan Notaris

berpedomanan pada ketentuan-ketentuan yang diatur Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Kewenangan seorang PPAT tunduk pada ketentuan-ketentuan yang diatur oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Perubahan Atas Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pada ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Pelaksananya. Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Jabatan Notaris menegaskan bahwa akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang- undang. Dengan demikian bila suatu akta otentik dibuat oleh atau dihadapan notaris akan tetapi tidak mengikat hanya akta dibawah tangan. Notaris yang menerbitkan atau membuat SKMHT harus mengikuti keteria pemenuhan persyaratan penerbitan/pembuatan akta autentik haruslah dibuat menurut ketentuan

Asuan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit, Halaman 50-66

yang dibuat oleh Undang-Undang. Demikian apabila suatu akta dibuat oleh atau dihadapan notaris akan tetapi tidak mengikuti bentuk dan tata cara yang ditetapkan oleh Undang-Undang maka sifat keotentikannya akan hilang atau tidak ada dan kekuatan pembuktian dapat terdegradasi, yaitu hanya menjadi akta dibawah tangan. Notaris yang membuat SKMHT harus mengikuti kriteria pemenuhan persyaratan dalam pembuatan akta, agar akta Notaris tersebut akta autentik sebagaimana yang telah diatur oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Dimana bentuk akta autentik notaris diatur dalam pasal 38 Undang- Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Dalam prakteknya pemasangan Hak Tanggungan yang didahului dengan pembuatan SKMHT dapat dibuat secara Notaris maupun juga bentuk PPAT. Namun, jika dibuat akta SKMHT dibuat notaris maka pendaftarannya tidak diterima oleh Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten, kantor pertanahan hanya menerima akta SKMHT dalam bentuk blanko PPAT. Walaupun dibuat secara notaris. Hal ini tidak sesuai dengan UUJN yang sudah menetapkan mengenai format akta notaris yang bersifat autentik. Namun para Notaris harus mengikuti ketentuan yang dibuat oleh kantor pertanahan dengan membuat akta SKMHT Notaril dalam bentuk blanko PPAT. Hal ini sangat

berpengaruh terhadap SKMHT yang dibuat Notaris, jika tindakan Notaris tersebut menimbulkan kerugian terhadap pihak yang namanya terdapat dalam akta, yang seharusnya mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, maka pihak tersebut dapat mengajukan gugatan perdata dan Notaris dapat dijatuhi sanksi perdata dan biaya ganti rugi dan bunga terhadap Notaris yang bersangkutan.

Bertitik tolak dari uraian diatas membahas tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat dihadapan notaris dan hambatan-hambatannya dalam perjanjian kredit menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Metode digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian normatif/kepuustakaan yaitu untuk mendapatkan data-data melalui literatur, buku-buku dan perundang-undangan pada khususnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan undang-undang lainnya ada hubungan dalam penelitian ini. Selanjutnya data yang dianalisa secara deduktif kualitatif dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif yaitu menganalisa dari norma-norma atau aturan yang berlaku.

PEMBAHASAN

A. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Perjanjian Kredit Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

SKMHT umumnya dipergunakan dalam perjanjian kredit. Proses penggunaan SKMHT dalam perjanjian kredit secara umum sama dengan perjanjian yang menimbulkan hutang piutang lainnya yang menggunakan SKMHT sebagai jaminan pelunasan hutang. Menurut Munir Fuady, “Sebagaimana diketahui bahwa menurut sistem hukum manapun di dunia ini, kesepakatan kehendak merupakan salah satu syarat sahnya suatu kontrak, seperti misalnya ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata”.⁸

Mariam Darus Badruzaman menyebutkan bahwa “Asas konsensualisme yang terdapat di dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengandung arti “kemauan” (*will*) para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikatkan diri. Kemauan ini membangkitkan kepercayaan (*vertrouwen*) bahwa perjanjian itu dipenuhi”.⁹ Asas konsensualisme mempunyai hubungan yang erat dengan asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi “Semua persetujuan yang dibuat

secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Selanjutnya menurut Mariam Darus Badruzaman, “Asas kebebasan berkontrak berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan “apa” dan dengan “siapa” perjanjian itu diadakan. Perjanjian yang diperbuat sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata ini mempunyai kekuatan mengikat”.¹⁰

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

1. Isi dari perjanjian pada umumnya ditetapkan secara sepihak oleh kreditor maka kedudukannya relative lebih kuat dari debitor;
2. Debitor sama sekali tidak ikut menentukan isi perjanjian itu;
3. Terdorong oleh kebutuhannya debitor terpaksa menerima perjanjian itu;
4. Bentuknya tertulis.
5. Dipersiapkan terlebih dahulu secara massal atau individu.¹¹

⁸ Munir Fuady. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001).

⁹ Mariam Darus Badruzaman. *Kompilasi Hukum Perikatan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001).

¹⁰ Mariam Darus Badruzaman

¹¹ Mariam Darus Badruzaman. *Beberapa Masalah Hukum Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hypotheek serta Hambatan-hambatannya di Medan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991).

Asuan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit, Halaman 50-66

Hal-hal di atas menunjukkan bahwa perjanjian standard bertentangan baik dengan asas-asas hukum perjanjian (Pasal 1320 jo. 1338 KUH Perdata) maupun kesesuaian. Akan tetapi di dalam praktek perjanjian ini tumbuh karena keadaan menghendaknya dan harus diterima sebagai kenyataan". Kreditor dalam memberikan pinjaman kepada debitornya seharusnya menganut prinsip-prinsip pemberian kredit sebagaimana yang disebutkan dalam Penjelasan Pasal 8 UU Nomor 10 Tahun 1998 yakni karakter, kemampuan, modal, agunan dan prospek ekonomi serta memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.

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

Pembuatan SKMHT oleh Notaris/PPAT dilakukan bersamaan disaat perjanjian kredit akan

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

Pada dasarnya UUHT menuntut agar tanah yang dijadikan objek hak tanggungan adalah hak atas tanah yang sudah terdaftar atau sudah bersertifikat, demikian juga dengan ketentuan UU Perbankan. Akan tetapi mengingat di Indonesia, tanah-tanah yang belum terdaftar atau belum mempunyai sertifikat itu masih banyak, UUHT memberi kemungkinan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 10 UUHT untuk memperoleh kredit dari bank. Hal ini merupakan suatu bukti kepemilikan hak atas tanah yang menurut sistem menurut hukum adat seperti girik, petunjuk dan lain-lain

Asuan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit, Halaman 50-66

dimungkinkan untuk dijadikan agunan.

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

Kredit tersebut terjamin dikarenakan diberikannya hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitor melakukan cidera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian, dan adanya kepastian hukum kepada pihak bank bahwa kreditnya akan tetap kembali dengan cara mengeksekusi jaminan kredit perbankannya. Dengan adanya SKMHT tersebut, maka kreditor dapat meningkatkannya menjadi APHT tanpa kehadiran debitor berdasarkan SKMHT yang telah ditanda tangani oleh debitor dan didaftarkan didalam buku tanah hak tanggungan, dengan demikian kedudukan kreditor yang pertama akan lebih diutamakan dari kreditor lainnya dalam urusan hal pelunasan hutang dari debitor. Mengenai bentuk perjanjian, asasnya suatu perjanjian tidak harus dibuat dalam suatu bentuk tertentu, maksudnya suatu perjanjian dapat dibuat dalam bentuk tertulis dan dapat juga dalam bentuk tidak tertulis, akan tetapi ada

beberapa jenis perjanjian yang oleh undang-undang diharuskan dibuat dalam bentuk tertulis.

Pembuatan akta perjanjian kredit yang membebaskan SKMHT dibuat dengan akta otentik oleh Notaris/PPAT. Hal ini dilakukan setelah adanya kesepakatan berdasarkan kepercayaan dari para pihak tentang perjanjian pinjam meminjam serta objek SKMHT yang akan dijadikan jaminan, maka berdasarkan kesepakatan bersama pula para pihak membuat akta-akta yang berkaitan dengan SKMHT yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit. Menurut Munir Fuady, "suatu kontrak dibuat secara tertulis dengan maksudnya yaitu :

1. Untuk kepentingan pembuktian;
2. Untuk kepentingan kepastian hukum;
3. Untuk kontrak-kontrak yang canggih, dianggap tidak pantas jika hanya dilakukan secara lisan".¹²

UUHT lebih lanjut mengatur tentang bentuk perjanjian kredit yang memuat ketentuan adanya SKMHT didalamnya. Mengenai hal ini, perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok haruslah dibuat secara tertulis. Pasal 10 ayat (1) UUHT dengan tegas menyebutkan bahwa pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan

¹² Munir Fuady. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*

Asuan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit, Halaman 50-66

merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.

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

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

Berdasarkan uraian di atas, pembebanan satu atau lebih hak atas tanah dalam satu SKMHT dapat dilakukan oleh Notaris atau PPAT dengan memperhatikan kepemilikan terhadap hak-hak atas tanah tersebut dan berdasarkan ketentuan yang mengaturnya. Mengenai atas kepemilikan terhadap suatu hak-hak atas tanah yang akan

dipasang SKMHT, Notaris / PPAT terlebih dahulu memperhatikan atas hak-hak atas tanah yang akan dipasang SKMHT yang betul-betul sebagai pemilik hak tersebut. Apabila satu atau lebih hak atas tanah tersebut dimiliki oleh satu orang, maka identitas pemilik hak-hak atas tanah tersebut dimuat dalam komparisi SKMHT sebagai pemberi kuasa. Namun, apabila pemilik hak-hak atas tanah itu berbeda, maka identitas pemilik-pemilik hak atas tanah tersebut harus dimuat dalam komparisi SKMHT sebagai pemberi kuasa.

Pemasangan satu atau lebih hak atas tanah dalam satu SKMHT yang dibuat oleh PPAT dilakukan berdasarkan bentuk dan isi dari SKMHT yang telah ditentukan oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan. SKMHT pada halaman 3 dan 4 disebutkan : “bahwa untuk menjamin pelunasan hutang debitor maka pihak pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan pihak kedua, yaitu dengan ini menyatakan menerima hak tanggungan yang diatur dalam UUHT dan Peraturan Pelaksanaannya atas objek atau objek-objek Hak Tanggungan”. Diperbolehkannya tindakan PPAT dalam memuat satu atau lebih hak atas tanah dalam satu SKMHT

Asuan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit, Halaman 50-66

disebutkan pada halaman 6 SKMHT dimuat ketentuan tentang setiap pengangsuran hutang akan diikuti dengan pembebasan satu objek Hak Tanggungan dari beberapa objek Hak Tanggungan yang dibebani Hak Tanggungan.

Setelah SKMHT ditandatangani, maka Notaris/PPAT melakukan pengecekan keberadaan hak atas tanah yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan atas permintaan pihak kreditor. Hal ini dilakukan Notaris/PPAT dengan membuat surat permohonan kepada pihak Kantor BPN Seksi Pendaftaran Tanah untuk memberikan informasi tentang keberadaan tanah yang akan dijadikan objek hak tanggungan, apakah hak atas tanah tersebut bebas dari sengketa dan apakah hak atas tanah tersebut sedang dibebankan hak atas tanah lainnya dan pada peringkat berapa hak tanggungan yang terakhir di atas hak atas tanah yang akan dijadikan objek hak tanggungan tersebut. Terhadap tanah-tanah yang berasal dari hak lama yakni hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat dapat dijadikan objek SKMHT seperti yang dimaksud dalam pasal 15 ayat (4) UUHT.

Menurut Pasal 15 ayat (4) UUHT, “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 bulan sesudah diberikan”. Dari penjelasan Pasal 10

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

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

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
2. Tidak memuat kuasa substitusi;
3. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

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

Asuan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit, Halaman 50-66

mengakibatkan SKMHT tersebut batal demi hukum.

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

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

Maksudnya, bukan hanya hal-hal sebagaimana dimaksud Pasal 11 ayat (1) UUHT di atas saja yang wajib dicantumkan dalam SKMHT, tetapi juga hal-hal lain yang sama pentingnya dengan maksud pasal ini, seperti penandatanganan, tanggal, hari, bulan serta tahun ditandatanganinya SKMHT yang harus di perhatikan para pihak, saksi-saksi dan Notaris/PPAT.

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

Pembuatan SKMHT Notaris/PPAT tunduk pada tata cara pengisian SKMHT sebagaimana diatur dalam huruf h (lampiran 23) Pasal 96 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara/Kepada Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Asuan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit, Halaman 50-66

Sedangkan untuk Notaris sendiri, harus tunduk pada UUJN, karena UUJN ini adalah panduan utama seorang Notaris dalam membuat suatu akta Notaris, sehingga setiap akta yang dibuat seorang Notaris harus sesuai dengan aturan-aturan yang ditetapkan dalam UUJN supaya akta tersebut dapat dinyatakan sebagai akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta otentik.¹³

Keotentikan suatu akta notaris sendiri dapat didasarkan pada ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata jo Pasal 1 angka (1) jo Pasal 1 (7) jo Pasal 38 UUJN. Menurut ketentuan-ketentuan tersebut maka notaris adalah pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat akta-akta otentik, dimana bentuk dan tatacara dari akta notaris tersebut harus sesuai dengan yang diatur dalam UUJN. Oleh karena itu, seorang notaris dalam menjalankan jabatannya tidak terlepas dari segala ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), begitu juga mengenai bentuk dan tata cara pembuatan setiap akta harus sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh UUJN, meskipun dalam hal ini Notaris tersebut mengisi suatu blanko SKMHT yang telah diterbitkan oleh BPN RI.

Salah satu kewajiban seorang Notaris adalah untuk dalam menjalankan jabatannya harus berpedoman dalam ketentuan yang diatur dalam Pasal 16 UUJN yang berbunyi: “Dalam menjalankan

jabatannya, Notaris berkewajiban: (a) bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.”

Seksama dalam hal ini berarti bahwa dalam menjalankan jabatannya tersebut, seorang notaris harus teliti dan penuh kehati-hatian agar setiap akta tersebut dibuat sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam UUJN, sehingga setiap akta yang dibuat oleh Notaris tersebut merupakan suatu akta autentik yang baik dan benar, akta yang bermutu dan berdampak positif. Dan tetap terjaga keotentikannya atau keabsahan dari suatu yang dibuat oleh Notaris/PPAT sehingga para pihak dalam akta dapat terlindungi atas kepentingan-kepentingannya. Blanko SKMHT yang telah diterbitkan oleh BPN RI tersebut dapat dilakukan perubahan-perubahan (*renvoi*) oleh notaris apabila Notaris merasa dalam Blanko tersebut terdapat kekurangan-kekurangan apabila dikaitkan dengan UUJN. Oleh karena itu perlu diperhatikan lebih cermat mengenai hal-hal apa sajakah yang kurang jelas dalam akta tersebut dapat ditambahkan oleh seorang Notaris dalam Blanko SKMHT.¹⁴

Format Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) UUJN, Pasal 38 ayat (4) :

1. Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7);

¹³Adrian Sutedi. *Hukum Hak Tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).

¹⁴Adrian Sutedi

Asuan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit, Halaman 50-66

2. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada;
3. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal;
4. Dari tiap-tiap saksi akta; dan
5. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.¹⁵

Maka dapat kita tarik kesimpulan bahwa SKMHT yang dibuat dalam akta notaris sangat berbeda dengan SKMHT yang dibuat oleh PPAT. Seharusnya SKMHT notaris dibuat dengan mengikuti Pasal 38 UUJN, agar keotentikan akta tetap terjaga. Namun dalam perakteknya apabila SKMHT yang dibuat secara notarial dengan mengikuti format pasal 38 UUJN, maka sebagian kantor pertanahan tidak dapat menerima SKMHT tersebut atau menolak pendftrakan SKMHT, penolakan terhadap SKMHT notariil yang dibuat sesuai dengan ketentuan Pasal 38 UUJN, disebabkan Karena kantor pertanahan meminta dan mengharuskan format dalam pembuatan SKMHT harus mengikuti Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Nomor 8 Tahun 2012 (Perkaban Nomor 8 Tahun 2012).

Dalam pembuatan SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris haruslah sesuai dengan UUJN. Berdasarkan kewenangan yang dimiliki berdasarkan Pasal 15 UUHT. Dengan menuangkan kuasa secara notariil, selama ini akta-akta notariil dibuat oleh notaris, Karena mereka yang diangkat sebagai Notaris dianggap mampu untuk menyusun akta sendiri, dalam ketentuan UUHT sendiri tidak ada ketentuan yang menyatakan harus mengikuti blanko yang dikeluarkan oleh Perkaban Nomor 8 Tahun 2012. Dengan demikian akta yang dibuat dihadapan Notaris haruslah sesuai dengan UUJN, jika dalam proses pendaftaran terjadi ketidak sinkronan terhadap peraturan seharusnya para Notaris harus memberikan penjelasan-penjelasan terhadap kantor pertanahan setempat agar keotentikan akta yang dibuat oleh Notaris tetap terjaga, dan keamanan dan nyaman dari para penghadap.

B. Hambatan Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan

Hambatan pada pembuatan SKMHT khususnya oleh Notaris/PPAT yang membuat SKMHT tersebut secara yuridis tidak ditemukan. Hal ini dikarenakan pengaturan mengenai SKMHT telah jelas diatur dalam UUHT, akan tetapi hambatan tersebut

¹⁵ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris* (Jakarta: Penerbit Erlangga, 1999).

Asuan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit, Halaman 50-66

ditemukan pada pengurusan secara administratif yaitu pada proses penggunaan SKMHT menjadi APHT yang sebagai berikut:

1. Biaya menjadi salah satu hambatan peningkatan SKMHT menjadi APHT. Hal itu bukan karena biaya peningkatan SKMHT menjadi APHT oleh PPAT, namun karena proses selanjutnya yaitu pensertifikatan terhadap objek SKMHT yang belum terdaftar tersebut memerlukan biaya yang mahal. Sedangkan terhadap SKMHT lainnya yang tidak mengalami hambatan tersebut berlaku Pasal 15 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 Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penjelasan batas waktu Penggunaan SKMHT Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit tertentu), yaitu sampai berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan.
2. Terhadap tanah yang belum bersertifikat/terdaftar, setelah SKMHT ditandatangani maka proses yang sering menjadi hambatan adalah pensertifikatannya. Hal ini

dikarenakan proses tersebut memerlukan biaya yang cukup besar. Mengenai ketentuan jangka waktu berlakunya SKMHT telah diatur dalam UUHT. Di dalam Pasal 15 UUHT telah mengatur mengenai jangka waktu SKMHT disebutkan dalam Pasal 15 ayat (3): Apabila kreditor menerima pengikatan hak atas tanah yang sudah terdaftar, maka wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Pada ketentuan Pasal 15 ayat (4) : Apabila kreditor menerima pengikatan suatu hak atas tanah yang belum terdaftar maka wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

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

Asuan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit, Halaman 50-66

lama telah habis jangka waktu berlakunya, oleh karena itikad tidak baik debitur melihat peluang untuk dapat mengelak dari tanggung jawabnya untuk membayar kembali hutangnya atau berusaha mengulur-ulur waktu. Debitur akan berusaha mencegah bank dapat membebani hak tanggungan di atas tanah yang telah diangunkan untuk kreditnya.

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Penelitian yang dilaksanakan saat ini untuk meneliti lebih lanjut daSurat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 10 ayat 1, 2 dan 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yaitu harus terlebih adanya pemberian kredit/perjanjian kredit antara kreditor dengan debitur (perjanjian pokok) dalam suatu perjanjian tertulis dan debitur dengan persetujuan kreditor yang jaminan berupa hak atas tanah dan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yaitu bahwa surat kuasa dimaksud harus bersifat khusus dan otentik yang harus dibuat dihadapan Notaris atau PPAT.

Hambatan-hambatan yang timbul dalam penerbitan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ditingkatkan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berdasarkan Pasal 15 ayat 3 yaitu biaya sangat mahal/tinggi dan

tanah objek SKMHT belum sertifikatan hak atas tanah/belum terdaftar pada kantor Badan Pertanahan Nasional.

Sarankan para pihak dalam perjanjian kredit khususnya kepada kreditor dan debitur agar dapat membuat SKMHT, kreditor dapat menilai apakah nilai kreditnya dapat digunakan SKMHT atau langsung dengan APHT. Dengan tujuan perjanjian kredit mendapatkan perlindungan hukum antara kreditor dan debitur.

Kepada pemerintah diperhatikan tentang pengaturan biaya SKMHT menjadi APHT yang sangat memberatkan debitur, dengan adanya perubahan di kemudian hari akan dapat memperlancar proses SKMHT menjadi APHT serta akan mewujudkan pensertifikatan terhadap tanah-tanah yang belum terdaftar pada pihak Kantor Pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Penerbit Erlangga, 1999.
- H. Budi Untung. *Kredit Perbankan Indonesia*. Yogyakarta: Andi Offset, 2011.
- Hermansyah. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2005.
- O.P. Simorangkir. *Seluk Beluk Bank Komersial*. Jakarta: Aksara

Asuan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit, Halaman 50-66

Persada Indonesia, Jakarta,
1998.

Mariam Darus Badruzaman.
Perjanjian Kredit. Bandung:
Alumni, 1983.

Mariam Darus Badruzaman.
Kompilasi Hukum Perikatan.
Bandung: Citra Aditya Bakti,
2001.

Mariam Darus Badruzaman.
*Beberapa Masalah Hukum
Perjanjian Kredit Bank
Dengan Jaminan Hypotheek
serta Hambatan-hambatannya di
Medan*. Bandung: Citra Aditya
Bakti, 1991.

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

Nindyo Pramono. *Hukum Perbankan*.
Yogyakarta: Laksbang
Pressindo, 1999.