

**KEBERLAKUAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN  
YANG TELAH HABIS JANGKA WAKTU**



**JURNAL**

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan  
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)**

**Oleh:**

**RANDY PUTRA TAMA**

**NIM: 0218132003636**

**Dosen Pembimbing:**

- 1. Prof. Dr. H.Joni Emirzon, S.H., M.Hum**
- 2. Dr. Annalisa Y, S.H., M.Hum**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**2016**

# **KEBERLAKUAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN YANG TELAH HABIS JANGKA WAKTU**

**RANDY PUTRA TAMA**

Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum  
Universitas Sriwijaya

randyputratama@yahoo.co.id

## **ABSTRAK**

Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat, diantaranya mengenai keberlakuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Namun pemberian SKMHT memiliki jangka waktu yang diatur dalam Pasal 15 ayat 3 Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang dinyatakan “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Dan Pasal 15 ayat 4 Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan “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”.

**Kata Kunci:** Undang – Undang Nomor 4 tahun 1996, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan,

## **ABSTRACT**

Law Number 4 of 1996 about Amenability Rights of land including all things associated with it, aims to give a fundamental strength in order to validate The Amenability Rights Foundation, and one of them is Burdensome Letter of Attorney Rights Responsibility (SKMHT). But in order to issue (SKMHT), Article 15 subsection 3 item 4 about Amenability Rights has regulated the interval time, which states, “Registered Burdensome Letter of Attorney Rights Responsibility about land rights has to be followed by the making of deed granting of dependents (APHT) 1 (one) month at the lastest after issued” and Article 15 subsection 4 item 4 about Amenability Rights states, “Unregistered Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan about land rights has to be followed by the making of deed granting of dependents 3 (three) months at the lastest after issued”.

**Key Words:** Law Number 4 of 1996, Letter of Attorney Rights Responsibility, and deed granting of dependents,

# **KEBERLAKUAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN YANG TELAH HABIS JANGKA WAKTU**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Setiap kegiatan pembangunan nasional tidak akan terlepas dari aspek hukum, Yang berarti setiap bidang pembangunan nasional harus disertai oleh perangkat hukum dan peraturan perundang-undangan nasional agar memperoleh kepastian hukum. Pembangunan nasional khususnya di bidang ekonomi memerlukan perhatian yang serius dari negara melalui pemerintah untuk kepentingan rakyat Indonesia. Dalam hal ini perkembangan kebutuhan dan peningkatannya diperlukan dana yang merupakan salah satu pendukung untuk menggerakkan kegiatan masyarakat di bidang ekonomi. Kebutuhan akan dana atau umumnya dalam dunia perbankan Indonesia disebut kredit terkadang dikaitkan dengan adanya jaminan demi pengamanan pemberian dana atau kredit itu sendiri. Jaminan adalah hal yang penting dalam membuat dan melaksanakan perjanjian kredit atau perjanjian pinjam meminjam uang, serta melindungi kepentingan para pihak khususnya kreditor.

Ketentuan mengenai Hak Tanggungan diatur dalam Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Atas Tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan Tanah. Yang selanjutnya disebut Undang – Undang Hak Tanggungan. Dalam Pasal 1 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 “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 terhadap kreditor-kreditor lain tertentu”<sup>1</sup>.

Hak Tanggungan yang diatur pada Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak yang dibebankan pada hak atas tanah. Pemberian Hak Tanggungan bangunan, tanaman, hasil karya yang ikut dijadikan jaminan itu tidak terbatas pada yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, melainkan dapat meliputi yang dimiliki pihak lain. Sedangkan bangunan yang menggunakan ruang bawah tanah, yang secara fisik tidak ada hubungannya dengan bangunan yang ada diatas permukaan bumi diatasnya, tidak termasuk dalam pengaturan ketentuan mengenai Hak Tanggungan menurut Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan<sup>2</sup>.

Dari Pasal 1 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan unsur pokok dari hak tanggungan sebagai berikut:

- Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.

---

<sup>1</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja.2006. Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan . Jakarta: Prenada Media Group, Hlm. 13

<sup>2</sup> Komar Andarsasmita. 1982. *Notaris II*. Bandung: Sumur, Hlm 450

- Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai Undang – Undang Pokok Agraria.
- Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya, tetapi dapat pula dibebankan berikutan benda benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- Utang yang dijamin adalah suatu utang tertentu.
- Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor – kreditor lain.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat, serta memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Guna menjamin lebih lanjut mengenai Kredit, pemberian Jaminan sudah diatur secara jelas dalam perjanjian kredit. Perjanjian kredit Bank merupakan perjanjian pendahuluan (*woorowereenkomst*) dari penyerahan uang dimana sebelum terjadinya pinjaman kredit dilakukan Perjanjian Kredit Bank<sup>3</sup>.

Salah satu syarat dari Hak Tanggungan adalah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atau yang sering disebut SKMHT. Pengaturan SKMHT diatur dalam Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 mengatur tentang Bentuk SKMHT, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan.

---

<sup>3</sup> Munir Fuady, 1996 *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung :PT.Citra Aditya Bakti, hlm. 6.

Terkait dengan masa berlaku dari SKMHT, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur dalam pasal 15 ayat 3 dan 4 yang pada intinya untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat – lambatnnya satu bulan sesudah diberikan dan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya tiga bulan sesudah diberikan, tetapi pada kenyataannya di lapangan ketentuan waktu yang diatur dalam undang-undang Hak Tanggungan tidak cukup.

## **B. Permasalahan**

1. Bagaimana keberlakuan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang telah habis jangka waktu?
2. Faktor apa saja yang menyebabkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Habis Jangka Waktunya?
3. Bagaimana solusinya apabila Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang telah habis jangka waktu?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk menjelaskan dan menganalisis akibat hukum yang ditimbulkan dari Surat Kuasa Untuk Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sesuai dengan jangka waktu 1 bulan diikuti pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan untuk Tanah yang sudah terdaftar dan jangka

waktu 3 bulan untuk Tanah yang belum terdaftar untuk diikuti pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

2. Untuk menjelaskan Faktor – faktor yang menjadi penyebab Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Habis Jangka Waktu.
3. Untuk menjelaskan dan memberikan Solusi apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan telah habis jangka waktu.

### **Manfaat Penelitian**

Manfaat Penelitian hukum yang dilakukan ini diharapkan dapat mengembangkan ilmu pengetahuan hukum khususnya hukum jaminan terkait dengan Hak Tanggungan, dalam menghadapi era globalisasi di masa yang akan datang, dan dapat berguna untuk pembangunan hukum tanah nasional. Hasil dari penelitian hukum ini diharapkan dapat memberikan kontribusi di bidang ilmu hukum khususnya hukum tanah kepada pihak-pihak yang terkait, seperti: Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Palembang dan Notaris / PPAT Wilayah Kota Palembang.

### **D. Kerangka Konseptual**

Penelitian ini menggunakan 2 (dua) teori hukum untuk memenuhi unsur *Middle Range Theory*, yakni Teori Hukum Pembangunan dari Muchtar Kusumaatmadja, dan Teori Sistem Hukum (*Legal Theory*) dari Lawrence W. Friedman.

Hubungan budaya hukum dengan sistem pendaftaran Hak Tanggungan atas Tanah, erat kaitannya dengan tingkat kepatuhan masyarakat terhadap hukum yang mengatur pelaksanaan pendaftaran Hak

Tanggungjawab Atas Tanah. Secara sederhana, semakin tinggi kesadaran hukum masyarakat maka akan tercipta budaya hukum yang baik dan dapat merubah pola pikir masyarakat mengenai hukum selama ini. Tingkat kepatuhan masyarakat terhadap hukum merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum<sup>4</sup>.

### **E. Definisi Konsep**

Kerangka Konsep dilakukan manakala penelitian tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Dalam penelitian tesis ini terdapat konsep – konsep yang dapat diuraikan sebagai berikut: Keberlakuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Hak Tanggungan, dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan<sup>5</sup>.

### **F. Metode Penelitian**

Penelitian yang dilakukan menggunakan penelitian hukum Normatif. Penelitian Hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder, bisa dikatakan penelitian normatif atau penelitian hukum pustaka. Dengan demikian penelitian ini meliputi penelitian hukum terhadap asas – asas hukum, sumber – sumber hukum, peraturan perundang – undangan yang terkait dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) menurut pasal 15 ayat 3 dan ayat 4 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

---

<sup>4</sup> Sajipto Rahardjo. 2013. *Teori Sistem Hukum Friedman*. Jakarta: Buku Kompas, hlm 117

<sup>5</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta Prenadamedia Group, Hlm 177.



## **TINJAUAN TENTANG PROSEDUR DAN PEMBEBANAN KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN**

### **A. Pengertian Hak Tanggungan**

#### **a. Pengertian Hak Tanggungan**

Menurut Prof. Budi Harsono pengertian Hak Tanggungan adalah:

*“Penguasaan atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk membuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya”.*

Dalam Penjelasan umum Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah Hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang – utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor terhadap kreditor lain<sup>6</sup>.

#### **b. Ciri – ciri dan Asas Hak Tanggungan**

- Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegangnya.
- Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada.
- Memenuhi asas spesialis dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak – pihak yang berkepentingan.

---

<sup>6</sup> H. Salim HS.2007 *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo  
Hlm 97

- Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya<sup>7</sup>.

Sebagai jaminan kebendaan, Hak Tanggungan mempunyai asas-asas dan sifat – sifat sebagai hak kebendaan yaitu<sup>8</sup>:

- Hak Tanggungan tidak dapat dibagi – bagi, yang berarti Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya,
- Hak Tanggungan mengandung *roya* parsial sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 2 ayat 2 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang merupakan penyimpangan dari sifat Hak Tanggungan tidak dapat dibagi bagi,
- Hak Tanggungan mengikuti benda – benda yang dijaminkan (*droit de suite*) dalam tangan siapapun berada. Seperti yang diatur dalam Pasal 7 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan “Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada”,
- Hak Tanggungan bertingkat (terdapat peringkat yang lebih tinggi diantara kreditor pemegang Hak Tanggungan). Dengan asas ini, pemberi jaminan yang menjadi objek Hak Tanggungan masih mempunyai kewenangan untuk dapat membebankan lagi benda yang sama dan yang telah sama dan yang telah menjadi objek Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu lainnya, sehingga akan terdapat peringkat kreditor pemegang Hak Tanggungan,

---

<sup>7</sup> Rachmadi Usman. 2013. *Hukum Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm 307

<sup>8</sup> *Ibid*, Hlm 307-310

- Hak Tanggungan membebani Hak Atas Tanah tertentu (*asas spesialisitas*) sebagaimana dalam Pasal 11 *juncto* Pasal 8 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Asas spesialisitas mengharuskan bahwa Hak Tanggungan hanya membebani Hak Atas Tanah tertentu dan secara spesifik uraian mengenai objek dari Hak Tanggungan dicantumkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang selanjutnya disebut APHT. Untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan, secara spesifik uraian mengenai subjek maupun hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan serta nilai Hak Tanggungan harus dicantumkan di dalam APHT,
- Hak Tanggungan wajib didaftarkan (*asas publisitas*), artinya pemberian Hak Tanggungan harus atau wajib diumumkan atau didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota setempat, sehingga pemberian Hak Tanggungan dapat diketahui secara terbuka oleh pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak – pihak yang berkepentingan. Oleh Karena itu, pemberian Hak Tanggungan diwajibkan untuk diumumkan secara terbuka agar pihak ketiga mengetahui mengenai terjadinya pembebanan suatu Hak Atas Tanah tertentu dengan Hak Tanggungan. Kewajiban pendaftaran Hak Tanggungan dinyatakan dalam Pasal 13 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan dapat disertai janji – janji tertentu yang dicantumkan dalam APHT. Diatur dalam Pasal 11 ayat 2 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bahwa Hak Tanggungan dapat diberikan dengan atau

tanpa disertai dengan janji – janji tertentu, bila disertai dengan janji, maka hal tersebut dicantumkan di dalam APHT

### **Asas – Asas Hak Tanggungan**

Ada beberapa asas dari Hak Tanggungan yang membedakan dari jenis dan bentuk jaminan utang yang lain yang diatur pada Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, antara lain<sup>9</sup>:

- Hak Tanggungan memberikan kedudukan hak yang diutamakan
- Hak Tanggungan tidak dapat dibagi – bagi
- Hak Tanggungan hanya dibebankan pada Hak Atas Tanah yang telah ada
- Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas Tanah juga benda – benda yang berkaitan dengan Tanah Tersebut
- Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda – benda yang berkaitan dengan Tanah yang baru akan ada dikemudian hari
- Perjanjian Hak Tanggungan adalah Perjanjian Accessoir
- Hak Tanggungan dapat dijadikan Jaminan untuk Utang yang baru akan ada
- Hak Tanggungan dapat menjamim lebih dari satu utang
- Hak Tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek Hak Tanggungan itu berada
- Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh Peradilan
- Hak Tanggungan Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu
- Hak Tanggungan Wajib didaftarkan
- Hak Tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji – janji tertentu

---

<sup>9</sup> Supriadi. 2012 *hukum Agraria* Bandung: Sinar Grafika, Hlm 173

- Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan apabila cidera janji
- Pelaksanaan Hak Tanggungan mudah dan pasti

### **c. Subjek dan Objek Hak Tanggungan**

Dalam Hak Tanggungan terdapat subjek hukum yang menjadi Hak Tanggungan yang terkait dengan perjanjian pemberi Hak Tanggungan. Di dalam suatu perjanjian Hak Tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri yaitu<sup>10</sup>:

- Pemberi Hak Tanggungan yaitu orang atau pihak yang menjamin objek Hak Tanggungan.
- Pemegang Hak Tanggungan yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai Jaminan dari piutang yang diberikannya.

Subjek Hukum perorangan adalah Manusia menurut pengertian hukum ialah manusia dalam pengertian yuridis, baik sebagai individu atau pribadi maupun sebagai makhluk yang melakukan hubungan Hukum dalam masyarakat<sup>11</sup>.

Subjek Badan Hukum adalah subjek hukum yang bukan manusia yang mempunyai wewenang dan cakap bertindak dalam hukum melalui wakil-wakil atau pengurusnya dalam pembuatan SKMHT dan APHT diwakilkan oleh Pengurus Perusahaan tersebut adalah Direksi yang

<sup>10</sup> ST. Remy, 1999 *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan – Ketentuan pokok dan masalah yang Dihadapi oleh Perbankan* (Suatu Kajian Mengenai Undang - Undang Hak Tanggungan). Bandung: Alumni Hlm 26

<sup>11</sup> Tan Thong Kie. 2011. *Studi Notariat & serba – serbi Praktek Notaris*. PT. Ichtiar Baru Van Hoeve: Jakarta. Hlm 218

diberikan kuasa untuk mengurus dan membuat Hak Tanggungan tersebut<sup>12</sup>.

#### **d. Kewajiban Pendaftaran**

Untuk menjamin kepastian hukum dari hak – hak atas tanah, Undang – Undang Pokok Agraria mengharuskan pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Dalam Pasal 19 ayat 2 Undang – Undang Pokok Agraria ditentukan bahwa pendaftaran tanah meliputi dua hal yaitu<sup>13</sup>:

- Pengukuran dan pemetaan tanah serta menyelenggarakan tata usahanya.
- Pendaftaran hak serta peralihannya dalam pemberian surat – surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Dalam Pasal 13 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menetapkan pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Setempat. Pemberian Hak Tanggungan Menurut Pasal 10 Ayat 2 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah pembuatan dan penandatanganan Akta Hak Tanggungan. Dengan demikian Hak Tanggungan sudah diberikan walaupun belum lahir, dengan Hak Tanggungan sudah dibuat dan ditandatangani maka lahirlah kewajiban untuk mendaftarkan pemberian Hak Tanggungan. Perbuatan pemberian Hak Tanggungan telah dituangkan dalam APHT.

---

<sup>12</sup> *Ibid*, Hlm 219

<sup>13</sup> Adrian Sutendi 2012. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm 173

### **e. Pembebanan Objek Hak Tanggungan**

Objek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan yang masing – masing menjamin pelunasan piutang yang berbeda, yang ditetapkan menurut tanggal pendaftarannya, yaitu tanggal pembukuan oleh buku tanah di Kantor Pertanahan setempat. Hak Tanggungan didaftarkan pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembukuan APHT yang bersangkutan. Peringkat tiap – tiap Hak Tanggungan ditentukan menurut urutan nomor Akta Pemberiannya masing – masing. Peringkat Hak Tanggungan menentukan urutan pengambilan pelunasan piutang kreditor masing – masing dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Urutan peringkat dalam Hak Tanggungan sangat penting hubungannya dengan kemungkinan dilakukannya pembersihan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 11 ayat 2 huruf (f), Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 18 ayat 1 huruf c dan ayat 3 serta pasal 19<sup>14</sup>.

## **B. Prosedur Pendaftaran Hak Tanggungan**

### **a. Tata Cara Pendaftaran, dan Peralihan Hak Tanggungan**

Pemberi Hak Tanggungan wajib hadir sendiri, karena pada dasarnya pembebasan Hak Tanggungan wajib dilakukan oleh pemberi Hak

---

<sup>14</sup> Bambang Setijoprodjo. 1996. *“Pengamanan Kredit Perbankan yang dijamin oleh Hak Tanggungan”*. Dalam Lembaga Kajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum USU- Medan. *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan*. Jakarta: Citra Aditya Bakti. Hlm 223

Tanggungjawab sebagai yang bertindak atas objek Hak Tanggungan. Dapat dikuasakan kepada pihak lain dengan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT dengan akta otentik yang diatur oleh Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996. Di dalam Pembuatan APHT wajib mencantumkan syarat – syarat antara lain<sup>15</sup>:

- Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan.
- Domisili pihak – pihak.
- Penunjukan secara jelas utang atau utang – piutang yang dijamin.
- Nilai Tanggungan.
- Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

### **1. Pendaftaran Hak Tanggungan**

Pendaftaran Hak Tanggungan adalah untuk memenuhi syarat publisitas. Pendaftaran Hak Tanggungan hukumnya wajib, karena menentukan lahirnya Hak Tanggungan yang bersangkutan. Peryaratan pendaftaran Hak Tanggungan menurut Pasal 13 ayat 3 dan 4 Undang – Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan *juncto* Pasal 114 Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 adalah sebagai kelengkapan surat atau dokumen, antara lain<sup>16</sup>:

---

<sup>15</sup> *Ibid*, Hlm 216

<sup>16</sup> *Ibid*, Hlm 220



- Untuk Tanah yang sudah bersertifikat atas nama pemberi Hak Tanggungan
  - Surat Pengantar dari PPAT yang bersangkutan.
  - Surat Permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan.
  - Asli Sertifikat Hak Atas Tanah
  - Lembar kedua APHT
  - Salinan APHT yang sudah diparaf PPAT yang bersangkutan.
  - SKMHT apabila sertifikat belum terdaftar atas nama debitur atau dalam proses peralihan atau pemisahan.
  - Pelunasan biaya Pendaftaran Hak Tanggungan.
  - Persyaratan lainnya yang ditentukan berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku.
- Untuk Tanah yang sudah bersertifikat sudah ada akta peralihan haknya dan belum didaftarkan ke atas nama pemberi Hak Tanggungan:
  - Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan.
  - Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan.
  - Asli Sertifikat Hak Atas Tanah

- Asli bukti terjadinya peristiwa atau perbuatan hukum beralihnya hak atas tanah ke atas nama pemberi Hak Tanggungan, misalnya Surat Keterangan Waris, Akta Pembagian Harta Waris atau Akta Pemindahan Hak Atas Tanah.
- Asli Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- Bukti dipenuhinya persyaratan teknis atau administrasi, misalnya apabila diperlukan untuk memenuhi PMA Nomor 4 Tahun 191, SK.59/DDA/1970, biaya pendaftaran tanah Hak Tanggungan dan Syarat administrasi lainnya sesuai ketentuan yang berlaku.
- Sebagian Tanah yang sudah bersertifikat yang perlu dilakukan pemisahan:
  - Surat dari Pengantar PPAT yang bersangkutan.
  - Asli APHT.
  - Sertifikat atas nama pemberi Hak Tanggungan.
  - Bukti dipenuhinya persyaratan teknis atau administrasi, misalnya apabila diperlukan untuk memenuhi PMA Nomor 4 Tahun 191, SK.59/DDA/1970, biaya pendaftaran peralihan hak atas tanah, biaya pendaftaran lain sesuai ketentuan yang berlaku.
- Tanah bekas hak milik adat belum bersertifikat (melalui penegasan hak atau konversi):
  - Surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan.

- Asli APHT
- Surat – surat bukti hak atau jenis hak dimaksud:
  - Pasal II ketentuan konversi UUPA.
  - Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.
  - Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 tahun 1992.
  - Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1995.
  - Pasal 10 ayat 3 beserta penjelasan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996.
- Gambar situasi atau surat ukur bidang tanah dimaksud.
- Hasil pengumuman dan lain – lainnya.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan cara membuat buku tanah Hak Tanggungan, dan selanjutnya mencatat Hak Tanggungan yang bersangkutan dalam buku tanah hak atas tanah yang bersangkutan yang terdapat di Kantor Pertanahan. Selanjutnya, menyalin catatan tersebut dalam sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

## **2. Peralihan Hak Tanggungan**

Peralihan Hak Tanggungan atau yang dimaksud dalam Undang-Undang Hak Tanggungan adalah *Cessie*. *Cessie* adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lain

### **C. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan**

#### **1. Pengertian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan alasan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan**

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan atau yang sering disebut SKMHT adalah surat kuasa yang benar – benar khusus, hanya terbatas untuk memberikan atau membebankan Hak Tanggungan semata - mata<sup>17</sup>.

Fungsi SKMHT ialah sebagai pengganti apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah.

Ada 2 (dua) alasan penggunaan SKMHT yaitu<sup>18</sup>:

- Alasan Subjektif:
  - Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan Notaris / PPAT untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan,
  - Prosedur pembebanan Hak Tanggungan yang lama,
  - Biaya Penggunaan Hak Tanggungan yang cukup tinggi,
  - Kredit yang diberikan jangka pendek,
  - Kredit yang diberikan tidak besar, dan

---

<sup>17</sup> Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>18</sup> Salim, *Op Cit*, Hlm 119

- Debitor sangat dipercaya.
  
- Alasan Objektif:
  - Sertifikat belum diterbitkan,
  - Balik nama atas tanah Pemberi Hak Tanggungan belum dilakukan,
  - Pemecehan / penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi Hak Tanggungan, dan
  - Roya / Pencoretan belum dilakukan.

## **2. Proses pemberian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan**

Pemberian kuasa wajib dilakukan dihadapan seorang Notaris / PPAT dengan suatu aktya otentik yang disebut Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Bentuk dan isi SKMHT ditetapkan dengan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

## **3. Batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan**

Batas waktu penggunaan SKMHT diatur dalam pasal 15 ayat 3 dan ayat 4 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Untuk objek Hak Tanggungan hak atas tanah yang sudah didaftar selambat – lambatnya 1 bulan sesudah SKMHT dibuat ditandatangani wajib diikuti dengan penggunaan APHT. Sedangkan objek Hak Tanggungan hak atas

tanah yang belum didaftar selambat – lambatnya 3 bulan sesudah diberikan SKMHT dibuat ditandatangani wajib diikuti dengan pembuatan APHT. Berlakunya SKMHT ketika SKMHT telah dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak Pemberi Hak Tanggungan dan Penerima Tanggungan, maka setelah SKMHT ditandatangani maka jangka waktu SKMHT mulai berlaku.

#### **4. Komparisi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan**

Secara umum Komparisi / Bagian SKMHT dibagi menjadi 5 bagian yaitu<sup>19</sup>:

- Awal akta,
- Badan akta,
  - Komparisi,
  - Isi Akta
- Akhir (Penutup) Akta

Mengenai bentuk/format SKMHT telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan RI Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 1997

---

<sup>19</sup> Habib Adjie. 2000 *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju. Hlm 8

## **TEMUAN DAN PEMBAHASAN**

### **A. Keberlakuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan**

#### **(SKMHT) Yang telah Habis Jangka Waktu**

Penentuan pembuatan Hak Tanggungan harus dilakukan atau dibuat dengan perantaraan kuasa yang berbentuk akta autentik, sebagaimana dicantumkan pada Pasal 1171 KUHPerdota.

Apabila Pemberi Hak Tanggungan tidak bisa hadir / berhalangan hadir, maka Pemberi Hak Tanggungan dapat menunjuk pemegang Hak Tanggungan atau pihak lain sebagai kuasanya untuk mewakilinya dalam pemberian Tanggungan. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan tersebut dituangkan dalam SKMHT. SKMHT merupakan surat kuasa khusus ditujukan kepada pemegang Hak Tanggungan atau pihak lain untuk mewakili diri pemberi Hak Tanggungan hadir di hadapan Notaris/PPAT untuk melakukan pembebanan Hak Tanggungan, berhubung pemberi Hak Tanggungan tidak datang menghadap sendiri untuk melakukan tindakan membebaskan Tanggungan di hadapan Notaris/PPAT<sup>20</sup>.

- **Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan**

Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebaskan Hak Tanggungan

---

<sup>20</sup> Supriadi. 2012 *Hukum Agraria* Bandung: Sinar Grafika Hlm 186

atas obyek yang dijadikan jaminan. Namun apabila Pemberi Hak Tanggunga tersebut berhalangan hadir dikarenakan sesuatu hal, untuk memberikan Hak Tanggungan dan menandatangani APHT dapat dikuasakan kepada pihak lain, yang dalam hal ini Pemberi Hak Tanggungan dapat memberikan kuasa kepada pihak yang ditunjuk untuk menjalankan Kuasa Hak Tanggungan. Alasan Penggunaan SKMHT ada dua alasan yaitu alasan Subjektif dan alasan Objektif<sup>21</sup>.

- **Perlunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan**

Sebelum berlakunya Undang – Undang Hak Tanggungan, penggunaan SKMHT seringkali dipergunakan untuk menunda pembebanan Hak Tanggungan atas jaminan kredit . Banyak kreditor yang memegang SKMHT yang hanya akan dilaksanakannya apabila ada gejala debitur akan cedera janji. Walaupun resiko akibat belum dibebankannya Hak Tanggungan itu ditanggung sepenuhnya oleh kreditor (pemegang jaminan).

Pembuatan SKMHT dilatarbelakangi berbagai kepentingan dan hambatan, terutama karena proses pembebanan, pemberian, dan pemasangan Hak Tanggungan tidak mudah antara lain disebabkan hal-hal sebagai berikut<sup>22</sup>:

- Harus melalui suatu formalitas tertentu.
- Memakan waktu yang lama.

---

<sup>21</sup> Boedi Harsono.1999. *Hukum Agraria Indonesia Jilid I*. Jakarta: Djembatan Hlm 444

<sup>22</sup> Rachmadi Usman. 2013. *Hukum Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm 437



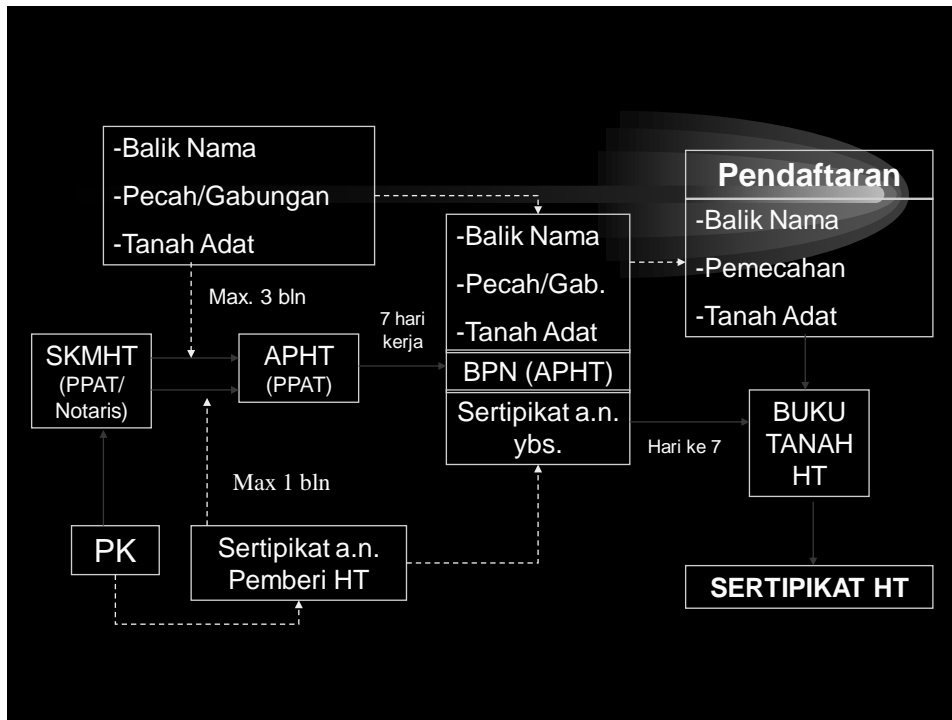
- Memerlukan biaya pembebanan yang relatif cukup tinggi.
- Kredit yang diberikan oleh kreditor kepada debitur jangka waktunya pada dasarnya terlalu singkat dan jumlahnya juga tidak terlalu besar.
- Benda yang akan dijaminkan belum bersertifikat.
- Kreditor mempercayai debitur, artinya ia merasa terjamin bilamana telah mendapat kuasa dari debitur untuk memasang Hak Tanggungan. Sebaliknya, debitur juga merasa tertolong dan aman dengan dipasangnya Hak Tanggungan oleh pihak kreditor.
- Pemberi Hak Tanggungan terkadang tidak dapat hadir sendiri di hadapan Notaris/PPAT untuk membuat akta pembebanan Hak Tanggungan.
- **Syarat – Syarat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan**

*Pasal 15 ayat 1 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan antara lain menyatakan*

*“Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan”.*

Pengertian “wajib” dalam Pasal 15 ayat 1 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, diartikan sebagai wajib dilakukan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan sendiri.

Gambar dibawah ini adalah proses / mekanisme pemberian dan pendaftaran Tanggungan



**Gambar. Proses Pemberian dan Pendaftaran Hak Tanggungan**

Bagan diatas merupakan proses atau mekanisme dalam pemberian Hak Tanggungan dimana tahap awal dalam melakukan Pemberian Hak Tanggungan dimulai dengan proses Perjanjian Kredit yang dilakukan oleh Bank, dimana apabila Pemberi Hak Tanggungan berhalangan Hadir Maka pihak Pemberi Hak Tanggungan dapat memberikan Kuasa untuk mengurus Hak Tanggungan tersebut Kuasa tersebut adalah Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dapat diberikan Kepada Pihak Bank ataupun pihak ketiga untuk mengurus Hak Tanggungan tersebut.

Setelah proses pembuatan dan penandatanganan Perjanjian Kredit dilakukan Maka dibuatlah SKMHT, SKMHT diberikan oleh Pemberi Hak

Tanggungjawab kepada Penerima Kuasa Hak Tanggungan untuk mengurus Hak Tanggungan Jangka Waktu yang diberikan Untuk SKMHT sesuai dengan Aturan Pasal 15 Ayat 3 dan Pasal 15 Ayat 4 Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan untuk tanah yang telah terdaftar diberikan jangka waktu SKMHT 1 bulan setelah dilakukan penandatanganan SKMHT dan 3 bulan untuk Tanah yang belum terdaftar, pengertian Tanah Terdaftar ialah Tanah tersebut telah bersertifikat atau Tanah tersebut Sudah memiliki sertifikat dan Terdaftar di Kantor Pertanahan Atas Nama Pemberi Hak Tanggungan tersebut. Sedangkan untuk Tanah yang belum terdaftar ialah Tanah tersebut secara administrasi belum terdaftar atas Nama Pemberi Hak Tanggungan atau bisa juga Tanah tersebut sedang dilakukan proses Balik Nama, Pemecahan, Pemisahan, ataupun pendaftaran pertama kali di Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Setempat<sup>23</sup>.

Setelah dibuat dan ditandatangani SKMHT tersebut maka Notaris/PPAT membuat APHT. APHT ialah Akta Autentik yang khusus berisi tentang pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Setelah dibuat dan ditandatangani APHT tersebut maka APHT wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan selambat – lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan dengan berkas yang diperlukan untuk Pendaftaran<sup>24</sup>.

---

<sup>23</sup> H.M. Arba, 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm 170

<sup>24</sup> Pasal 1 Ayat 5 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda - benda yang berkaitan dengan tanah

Setelah APHT didaftarkan di Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Setempat menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar jaminan terhadap Pihak Bank.

### **Batas Jangka Waktu Penggunaan SKMHT**

SKMHT memiliki batasan jangka waktu, karena berdasarkan kebebasan berkontrak, seseorang boleh memperjanjikan apa saja, asal tidak bertentangan dengan hukum yang bersifat memaksa, ketertiban umum, kesusilaan, dan kepatutan. Hal ini diatur dalam Pasal 15 ayat 3 dan ayat 4 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mewajibkan diikuti dengan pembuatan APHT sesuai dengan batas jangka waktunya. Ditentukan dalam Pasal 15 ayat 3 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bahwa SKMHT mengenai hak atas yang sudah terdaftar, pada prinsipnya wajib untuk diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 bulan sesudah ditandatangani atau diberikan kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan. Sebagai konsekuensinya, SKMHT tersebut dalam jangka waktu 1 bulan, harus dipergunakan penerima kuasa untuk melaksanakan pembebanan Hak Tanggungan dengan melakukan penandatanganan dan pendaftaran APHT<sup>25</sup>.

Sementara itu, terhadap hak atas tanah yang belum terdaftar, termasuk tanah yang sudah bersertifikat, tetapi belum didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak atas yang baru, yaitu tanah yang belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya, atau

---

<sup>25</sup> Bambang Setijoprodjo. 1996. Pengamanan Kredit Perbankan yang dijamin oleh Hak Tanggungan. Jakarta: Citra Aditya Bakti. Hlm 447

penggabungannya, kewajiban untuk pembuatan APHT-nya dilakukan selambat-lambatnya 3 bulan sesudah ditandatangani atau diberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 15 ayat 4 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Terhadap kredit tertentu, terutama kredit yang diberikan kepada golongan ekonomi lemah dalam rangka kredit program pemerintah, dapat dikecualikan dari batas jangka waktu penggunaan SKMHT sebagaimana ditentukan dalam Pasal 15 ayat 5 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang berbunyi:

*Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

Apabila dalam batas jangka waktu yang ditentukan, SKMHT dimaksud tidak diikuti dengan pelaksanaan pembuatan APHT, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 15 ayat 6 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka SKMHT-nya batal demi hukum. Dinyatakan antara lain dalam Penjelasan atas Pasal 15 ayat 6 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bahwa ketentuan mengenai batas waktu berlakunya SKMHT dimaksudkan untuk mencegah berlarut-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu.

## **B. Faktor penyebab Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan**

### **Habis Jangka Waktu**

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

#### **1. Tahap sebelum pada saat membuat perjanjian kredit**

Sebelum dibuat perjanjian kredit yang pelunasannya dijamin dengan SKMHT, para pihak kreditur dan debitur terlebih dahulu melakukan kesepakatan tentang apa yang akan dirumuskan dalam perjanjian kredit. Kesepakatan merupakan salah satu syarat sahnya suatu kontrak<sup>26</sup>.

SKMHT digunakan dalam keadaan khusus, yakni apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan Notaris / PPAT untuk Membuat APHT. Pemberi Hak Tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan SKMHT. SKMHT adalah akta otentik yang pembuatannya dapat dilakukan oleh Notaris / PPAT dan substansi dari SKMHT hanya terbatas untuk memuat perbuatan hukum membebaskan Hak Tanggungan.

#### **2. Tahap pemasangan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan**

Tahap pemasangan SKMHT dilakukan dihadapan Notaris / PPAT dan dilakukan setelah adanya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok

---

<sup>26</sup> Munir Fuady. 2001. *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*. Citra Aditya Bakti: Bandung. Hlm 35

yang memuat kesepakatan-kesepakatan para pihak tentang meminjam uang dengan memasang Hak Tanggungan.

Pemasangan satu atau lebih hak atas tanah dalam satu SKMHT yang dibuat oleh PPAT dilakukan berdasarkan bentuk dan isi dari SKMHT yang telah ditentukan oleh Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan. Pada halaman 3 dan 4 SKMHT dinyatakan

*“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”.*

Setelah SKMHT ditandatangani, maka Notaris/PPAT harus 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<sup>27</sup>.

---

<sup>27</sup> Rachmadi Usman, *Op Cit*, Hlm 440

Di dalam pemasangan SKMT ada beberapa Faktor yang menyebabkan jangka waktu SKMHT habis, yaitu<sup>28</sup>:

- Jangka Waktu yang ditentukan Undang – Undang terlalu singkat yaitu 1 (satu)bulan untuk tanah yang terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk tanah yang belum terdaftar. Waktu yang diberikan undang terlalu singkat harusnya dipergunakan oleh Notaris /PPAT untuk memaksimalkan dan membuat SKMHT dan APHT tersebut secepat mungkin apabila ada kendala hendaknya sebelum membuat Notaris/ PPAT melakukan pengecekan terhadap sertifikat tersebut. Apakah tanahnya dalam status blokir ataupun dalam sengketa dalam pengadilan. Bila di dalam pengecekan tersebut ditemukan Sertifikat Tanah yang akan dijadikan Hak Tanggungan tersebut bermasalah Notaris /PPAT menunda untuk membuat SKMHT sampai sertifikat tersebut dalam keadaan bersih dan bebas dari blokir ataupun proses pengadilan.
- Lamanya proses pembuatan SKMHT menjadi APHT di Kantor Notaris/PPAT. Faktor yang menyebabkan lamanya proses pembuatan SKMHT menjadi APHT dikarenakan proses administrasi yang dilakukan Notaris/PPAT. Notaris/PPAT dengan waktu yang ditentukan oleh Undang – Undang yang singkat harus melakukan pembuatan SKMHT menjadi APHT dengan cepat, serta Notaris/PPAT memonitor SKMHT, apabila sertifikat yang akan dijadikan Hak Tanggungan dalam keadaan blokir atau dalam proses pengadilan hendaknya masalah tersebut harus diselesaikan terlebih dahulu baru kemudian apabila masalah

---

<sup>28</sup> Mariam Darus Badruzaman. 1991. *Beberapa Masalah Hukum Perjanjian Kredit Bank dengan Jaminan Hyphoteek serta hambatan – hambatannya*. Citra Aditya Bakti: Bandung. Hlm 45



tersebut telah terselesaikan Notaris/PPAT baru membuat SKMHT. Hal ini dilakukan agar SKMHT dikemudian hari tidak habis jangka waktu dalam proses pembuatan APHT.

- Lamanya proses pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan pada Kantor Pertanahan. Penyebab lamannya proses pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan karena proses administrasi di Kantor Pertanahan dimana Buku Tanah Sertifikat belum ditemukan karena Buku Tanah tersebut dalam keadaan blokir ataupun dalam proses pengadilan. Sedangkan SKMHT telah dibuat oleh Notaris atau PPAT sehingga SKMHT habis waktunya untuk pembuatan APHT. Alasan Kantor Pertanahan baru bisa memberikan Buku Tanah apabila sertifikat tersebut dalam keadaan bebas dari blokir dan proses pengadilan.

### **3. Hambatan Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan**

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

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.

Lamanya proses pembuatan SKMHT menjadi APHT di Kantor Notaris/PPAT. Faktor yang menyebabkan lamanya proses pembuatan SKMHT menjadi APHT dikarenakan proses administrasi yang dilakukan Notaris/PPAT. Dengan waktu yang ditentukan oleh Undang – Undang yang singkat Notaris/PPAT harus melakukan pembuatan SKMHT menjadi APHT dengan cepat, apabila sertifikat yang akan dijadikan Hak Tanggungan dalam keadaan blokir atau dalam proses pengadilan hendaknya masalah tersebut harus diselesaikan terlebih dahulu baru kemudian apabila masalah tersebut telah terselesaikan Notaris/PPAT baru membuat SKMHT. Hal ini dilakukan agar SKMHT dikemudian hari tidak habis jangka waktu dalam proses pembuatan APHT.

Lamanya proses pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan pada Kantor Pertanahan. Penyebab lamanya proses pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan karena proses administrasi di Kantor Pertanahan dimana Buku Tanah Sertifikat belum ditemukan karena Buku Tanah tersebut dalam keadaan blokir ataupun dalam proses pengadilan. Sedangkan SKMHT telah dibuat oleh Notaris atau PPAT sehingga SKMHT habis jangka waktunya untuk pembuatan APHT. Alasan Kantor Pertanahan baru bisa memberikan Buku Tanah apabila sertifikat tersebut dalam keadaan bebas dari blokir dan proses pengadilan<sup>29</sup>.

---

<sup>29</sup> Wawancara dengan Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kota Palembang, Tanggal 15 Maret 2016

Dalam praktek terhadap tanah yang belum terdaftar, setelah SKMHT ditandatangani maka proses yang sering menjadi hambatan adalah pensertifikatan. Hal ini dikarenakan proses tersebut memerlukan biaya yang cukup besar<sup>30</sup>.

- **Solusi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang telah Habis Jangka Waktu**

Dalam mengatasi hambatan dalam pembuatan SKMHT menjadi APHT perlunya dilakukan kordinasi yang baik antara Pihak debitur, Notaris/PPAT, dan Kantor Pertanahan agar proses SKMHT menjadi APHT selesai tepat waktu sesuai yang ditentukan menurut Undang – Undang Hak Tanggungan.

---

<sup>30</sup> Mariam, *Op Cit*, Hlm 58

## **PENUTUP**

- **KESIMPULAN**

1. Keberlakuan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang telah habis jangka waktu dengan tidak dilanjutkan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), maka SKMHT tersebut dianggap batal demi Hukum dan tidak bisa dilanjutkan dengan pembuatan APHT sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat 6 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana diatur pada Pasal 15 Ayat 3 jangka waktu SKMHT untuk tanah yang terdaftar 1 (satu) bulan setelah SKMHT dibuat dan ditandatangani dan Pasal 15 ayat 4 jangka waktu SKMHT untuk tanah yang belum terdaftar 3 (tiga) bulan setelah dibuat dan ditandatangani.

2. Faktor – Faktor yang menyebabkan SKMHT habis jangka waktu:

- Proses pembuatan SKMHT menjadi APHT di Kantor Notaris/PPAT yang cukup lama yang melebihi jangka waktu yang ditentukan menurut Undang – Undang Hak Tanggungan yang disebabkan persyaratan yang belum lengkap untuk pembuatan SKMHT.
- Objek tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit belum terdaftar dan tanah tersebut berada diluar wilayah Kerja Kreditor. Karena pada umumnya kreditor tidak menerima jaminan Hak Tanggungan untuk tanah yang belum terdaftar, kecuali Notaris/PPAT menyatakan terhadap objek Tanah yang akan dijadikan Hak Tanggungan dapat ditingkatkan menjadi sertifikat

atas nama debitor dan Notaris/PPAT membuat catatan khusus atau *Covernote*.

- Lamanya pengurusan Sertifikat untuk tanah yang belum terdaftar dikarenakan proses pembuatan sertifikat yang diajukan kepada Kantor Pertanahan memakan waktu yang cukup lama, sedangkan SKMHT telah dibuat oleh Notaris/PPAT sehingga terkadang melewati waktu yang ditentukan dalam Undang – Undang Hak Tanggungan.
  - Proses pendaftaran Hak Tanggungan yang cukup lama dilakukan di Kantor Pertanahan . Penyebab lamannya proses pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Pendaftaran dikarenakan Buku Tanah Sertifikat belum ditemukan, ataupun Buku Tanah tersebut dalam keadaan blokir ataupun dalam proses pengadilan sehingga memperlambat proses pembuatan SKMHT menjadi APHT.
3. Solusi apabila SKMHT habis jangka waktu ialah dengan cara membuat SKMHT yang baru. Notaris/PPAT melakukan pertemuan kembali antara pemberi kuasa dan penerima kuasa untuk dilakukan pembuatan SKMHT baru agar dapat diperbaharui kembali di Kantor Pertanahan.

## **SARAN**

1. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang telah habis jangka waktu dianggap batal demi hukum dan tidak dapat dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), maka dari itu Notaris/PPAT diharapkan melakukan monitoring terhadap SKMHT yang dibuat di Kantornya agar tidak melewati jangka waktu sesuai dengan Pasal 15 Ayat 3 dan ayat 4 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yaitu 1 bulan untuk tanah terdaftar dan 3 bulan untuk tanah yang belum terdaftar.
2. Notaris/PPAT harus lebih cepat dalam membuat SKMHT menjadi APHT agar jangka waktu tidak melebihi aturan yang ditentukan menurut Pasal 15 ayat 3 dan ayat 4 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Kemudian Kantor Pertanahan sebagai pihak instansi yang melakukan pendaftaran Hak Tanggungan harus melakukan administrasi yang baik dan teratur dalam pencarian buku tanah sertifikat agar tidak melampaui jangka waktu yang ditentukan Undang – Undang Hak Tanggungan.
3. Agar SKMHT tidak melewati jangka waktu Notaris/PPAT hendaknya memeriksa kelengkapan syarat – syarat dalam pembuatan SKMHT, jika syaratnya belum lengkap Notaris/PPAT jangan membuat SKMHT sampai syaratnya lengkap agar proses pembuatan SKMHT menjadi APHT tidak melewati jangka waktu.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Adjie, Habib. 1996. *Pemahaman terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*. Mandar Maju. Surabaya.
- , 2000. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Mandar Maju. Surabaya.
- Andarsasmita, Komar. 1982. *Notaris II*. Sumur Bandung. Bandung.
- Arba. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Darus Baldruzaman, Mariam. 1991. *Bab – Bab Tentang Hyphoteek*. Citra Aditya. Bandung.
- , 1991. *beberapa Masalah Hukum Perjanjian Kredit Bank dengan Jaminan Hyphoteek serta hambatan – hambatannya*. Citra Aditya. Bandung.
- Fuady, Munir. 2001. *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*. Citra Aditya. Bandung.
- Harsono, Boedi. 1999. *Hukum Agraria Indonesia*. Djembatan. Jakarta.
- HS, H. Halim. 2000. *Pengantar Hukum Perdata (BW)*. Sinar Grafika. Jakarta
- , 2007. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta
- Ismaya, Samun. 2011. *pengantar Hukum Agraria*. Graha Ilmu. Yogyakarta.
- Kusumaatmadja, Mochtar. 2002. *Konsep – Konsep Hukum Dalam Pembangunan*. Alumni. Bandung.
- Mahmud Marzuki, Peter. 2005. *Penelitian Hukum*. Prenadamedia Group. Jakarta.
- Masriani Yulies Tiena. 2004 *Pengantar Hukum Indonesia* Sinar Grafika. Jakarta.
- Muljadi Kartini & Gunawan Widjaja. 2006. *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*. Prenada Media Group. Jakarta.
- Rahardjo Sajipto. 2013. *Teori Sistem Hukum Friedmnan*. Buku Kompas. Jakarta.

Satrio, J. 1996. *Hukum Jaminan Hak – Hak Jaminan Kebendaan*. Citra Aditya Bakti. Bandung

Setijoptodjo, Bambang. 1996. *Pengamanan Kredit Perbankan yang dijamin oleh Hak – Hak Tanggungan “dalam Lembaga Kajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum USU-Medan” Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan*. Citra Aditya Bakti. Bandung

Sjahdeni, ST. Remy. 1999. *Hak Tanggungan, Asas – Asas dan Ketentuan – Ketentuan Pokok Oleh Perbankan*. Alumni Bandung.

Supriadi. 2012. *Hukum Agraria*. Sinar Grafika. Bandung.

Sutedi, Adrian. 2012. *Hukum Hak Tanggungan*. Sinar Grafika. Jakarta

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.

Thong Kie, Tan. 2011. *Studi Notariat & Serba – Serbi Praktek Notaris*. PT. Ichtar Baru Van Hoeve. Jakarta.

Usman, Rachmadi. 1999. *Pasal – Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Djambatan. Jakarta.

-----, 2013. *Hukum Kebendaan*. Sinar Grafika. Jakarta

Walijatun, Djoko. 1996. *Pendaftaran Hak Tanggungan*. Infomediatama. Jakarta

## **B. PERATURAN**

Agrarische wet Staatsblaad 1870

-----1874

-----1875

-----1878

Kononklijk Besluit 1872

Kitab Undang- Undang Hukum Perdata. Staatsblaad Tahun 1847    Nomor  
23

Undang - Undang Nomor 04 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42.



Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 52.

Peraturan Kepala Badan BPN RI Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Atas Tanah di Propinsi daerah Tingkat I Timor-Timur dan Penerbitan Sertifikatnya.

Peraturan Kepala Badan RI Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Tata Cara Pengisian SKMHT.

### **C. SUMBER LAIN**

Indratni Naning. Undang – Undang Hak Tanggungan Menciptakan Unifikasi Hukum Tanah Nasional. Suara Pembaruan. 31 Maret 1996

<http://ayurahmadhani-fisip12.web.unair.ac.id>. Diakses pada tanggal 05 Juni 2014.

<http://dimitrimahendra.blogspot.com>. Diakses pada Tanggal 05 Juni 2013.

<http://scribd.com/doc/makalah-Teori-Hukum-Reforma-Agraria>. diakses pada tanggal 20 februari 2015

<http://lib.Unnes.ac.id/18409/1/8150408062.pdf>. Diakses pada tanggal 15 Maret 2015.

<http://id.wikipedia.org/wiki/penalaran>. Diakses pada tanggal 26 Maret 2015.

<http://scibd.com/doc>. diakses pada tanggal 30 Mei 2015

<http://afnerjuwono.blogspot.com/2013/07/keadilan-kepastian-dan-kemanfaatan.html>. diakses pada tanggal 30 Mei 2015

<http://www.surabayapagi.com>. Diakses pada tanggal 01 Juni 2015

wawancara Kasi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kota Palembang. Tanggal 15 Maret 2016