

**PENGGUNAAN AKTA SURAT KUASA MEMBEBAHKAN  
HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DALAM PEMBEBANAN  
HAK TANGGUNGAN DI KABUPATEN PANGKAJENE DAN  
KEPULAUAN**



Skripsi ini Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk  
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

**ISMI MAULIA**

**4511060193**

**FAKULTAS HUKUM/ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR**

**2016**

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Usulan penulisan dan penelitian Hukum, Mahasiswa:

Nama : Ismi Maulia

Nomor Stambuk : 4511060193

Program Studi : Ilmu-ilmu Hukum

Minat : Hukum Perdata

Nomor Pendaftaran Judul : 56/PDT/FH/U-45/2015

Tanggal Pendaftaran Judul : 01 Desember 2015

Judul Skripsi : PENGGUNAAN AKTA SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DALAM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DI KABUPATEN PANGKAJENE DAN KEPULAUAN.

Telah diperiksa dan diperbaiki untuk diajukan dalam ujian Skripsi mahasiswa program strata satu (S-1).

Makassar,

Pembimbing I,

Pembimbing II,

Hj. Kamsilaniah, SH, MH

Andi Tira, SH., MH

Mengetahui,  
Ketua Program Studi Ilmu-ilmu Hukum  
Dekan Fakultas Ilmu-ilmu Hukum

Dr. Ruslan Renggong, SH, MH

**PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI**

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar menerangkan bahwa:

Nama : Ismi Maulia

Nomor Stambuk : 4511060193

Program Studi : Ilmu-ilmu Hukum

Minat : Hukum Perdata

Nomor Pendaftaran Judul : 56/PDT/FH/U-45/2015

Tanggal Pendaftaran Judul : 01 Desember 2015

Judul Skripsi : PENGGUNAAN AKTA SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DALAM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DI KABUPATEN PANGKAJENE DAN KEPULAUAN.

Telah diperiksa dan diperbaiki untuk diajukan dalam ujian Skripsi mahasiswa program strata satu (S-1).

Makassar, 2016  
Dekan Fakultas Ilmu-ilmu Hukum

Dr. Ruslan Renggong, SH, MH

## KATA PENGANTAR



Alhamdulillah, segala puji syukur kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat dan salam kepada junjungan Rasulullah SAW, keluarga, para sahabat, dan orang-orang yang tetap istiqomah di jalan Nya.

Dalam penulisan dan penyusunan skripsi ini penulis menyadari bahwa tidak sedikit hambatan yang dialami, namun berkat dorongan dan bantuan dari berbagai pihak, hambatan tersebut dapat diatasi. Untuk itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan yang setulusnya kepada:

1. Dr. Ruslan Renggong, SH, MH, sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar.
2. Hj. Kamsilaniah, SH., MH., selaku pembimbing I dan Andi Tira, SH., MH, selaku pembimbing II, yang senantiasa meluangkan waktunya dalam memberikan bimbingan, arahan dan petunjuk bagi penulis dalam rangka penulisan skripsi ini.
3. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan selama penulis duduk di bangku kuliah, serta seluruh staf karyawan yang telah membantu penulis dalam proses pengurusan administrasi.
4. Teristimewa kedua orangtuaku ayahandaku Almarhum Khier Achmad dan Ibunda Almarhumah Sulastri Ningsih, yang senantiasa

dengan tulus ikhlas mencurahkan kasih sayang, mendidik, membimbing, dan memberikan dukungan serta do'a yang tulus tak henti-hentinya. Juga untuk saudara-saudaraku.

5. Para sahabat dan teman-teman tercinta yang tak henti-hentinya memberikan dorongan dan bantuan kepada penulis.
6. Semua pihak yang telah membantu penulis, karena keterbatasan tempat sehingga tidak dapat dituliskan namanya. Namun tidak mengurangi rasa terima kasih penulis, semoga segala bantuan yang diberikan walau sekecil apapun memperoleh balasan di sisi-Nya.

Semoga skripsi ini dapat memberi manfaat bagi semua pihak yang terkait, dan semoga semua bantuan dan partisipasi yang diberikan bernilai ibadah di sisi Allah SWT, aamiin.

Makassar, 2016

Penulis

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI .....	vi
BAB 1 PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	5
1.4 Metode Penelitian .....	6
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....	8
2.1 Tinjauan Umum Hak Tanggungan .....	8
a. Pengertian Hak Tanggungan .....	8
b. Dasar Hukum Hak Tanggungan .....	11
c. Asas-asas Hak Tanggungan .....	13
d. Subjek Hak Tanggungan .....	19
e. Objek Hak Tanggungan .....	21
2.2 Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan .....	23
a. Pengertian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungungan .....	23
b. Akta Pemberian Hak Tanggungan .....	26
c. Alasan pemberian dan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan .....	28
d. Proses pemberian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungungan .....	29

BAB 3 PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN .....	32
3.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	32
3.2 Pelaksanaan Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan. ....	35
a. Tahap Sebelum dan Pada Saat Membuat Perjanjian Kredit .....	35
b. Tahap Pemasangan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.....	46
3.3 Faktor Penghambat Dalam Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah .....	56
BAB 4 PENUTUP.....	63
4.1 Kesimpulan .....	63
4.2 Saran .....	64
DAFTAR PUSTAKA	

## BAB 1

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah suatu Negara hukum sehingga segala sesuatunya harus berdasar dan berlandaskan pada hukum, baik itu hukum yang tertulis maupun hukum yang tidak tertulis yang tumbuh dan berkembang seiring dengan pertumbuhan dan perkembangan masyarakat dan bangsa Indonesia sendiri. Dengan adanya hukum yang mengatur segala sesuatunya membuktikan bahwa Indonesia bukanlah berdasar atas kekuasaan belaka.

Sejak zaman kemerdekaan sampai dengan saat ini telah banyak ketentuan hukum tentang jaminan yang telah disahkan menjadi undang-undang. Pada era sebelum reformasi, ketentuan hukum yang mengatur tentang jaminan adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria biasa disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pada saat mulai berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, maka ketentuan-ketentuan tentang hipotek masih berlaku. Secara formal, pembebanan jaminan hak atas tanah berlaku ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tetapi secara materiil, yaitu yang berkaitan dengan hak dan kewajiban para pihak berlaku ketentuan yang terdapat dalam Buku II KUH Perdata dan *Credietverband*. Tetapi sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), maka dualisme dalam pembebanan hak atas tanah kini tidak kita kenal lagi, karena secara formal maupun materiil berlaku ketentuan yang terdapat dalam UUHT.



Lahirnya UUHT bertujuan untuk memenuhi keberadaan lembaga jaminan dalam menopang pembangunan ekonomi. Hal ini dimaksudkan menggantikan lembaga jaminan yang sudah ada dalam KUH Perdata, yaitu *hypotheek* dan *credietverband*. Undang-Undang tersebut, haruslah pula mempunyai kesinkronan dengan undang-undang lainnya yang berkenaan dengan pengaturan jaminan kebendaan atas tanah.

UUHT ini telah lama ditunggu kelahirannya oleh masyarakat. Seperti dikemukakan dalam penjelasan umum UUHT, ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan mengenai *Hypotheek* dan *Credietverband* berasal dari zaman kolonial Belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum adanya Hukum Tanah Nasional sebagaimana pokok-pokok ketentuannya tercantum dalam UUPA. *Hypotheek* dan *Credietverband* dimaksudkan berlaku hanya untuk sementara, yaitu sambil menunggu terbentuknya Undang-Undang yang dimaksud dalam Pasal 51 UUPA.

Ketentuan tentang *Hypotheek* dan *Credietverband* itu tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya ialah timbulnya perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencantuman title eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan.

Dalam rangka mencapai tujuan pembangunan nasional Indonesia untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, kiranya perlu dilaksanakan pembangunan disegala bidang, termasuk dalam hal ini adalah pembangunan dalam bidang ekonomi. Dalam melaksanakan pembangunan dibidang ekonomi ini, faktor permodalan merupakan syarat yang mempunyai peranan yang sangat penting.

Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat badan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Praktek pemberian kredit perbankan sekarang ini sering menuntut adanya jaminan khususnya Hak Tanggungan dari debitor untuk menjamin pelunasan hutang. Dalam pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan dan apabila tidak dapat hadir dihadapan Notaris atau PPAT dapat menggunakan SKMHT dan Surat Kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan.

Sejak diberlakukannya Undang-Undang Hak Tanggungan ini sangat berarti dalam menciptakan unifikasi Hukum Tanah Nasional, khususnya dibidang Hak Jaminan Atas Tanah. Kenyataannya menunjukkan bahwa dalam praktik

pelaksanaan penjaminan atas tanah selama ini telah terjadi hal-hal yang tidak mendukung keberadaan suatu lembaga Hak Jaminan yang kuat dengan segala dampaknya, seperti yang terjadi dalam praktik yang seolah-olah melembagakan SKMHT. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat, diantaranya mengenai kedudukan SKMHT.

Terkait dengan masa berlaku dari SKMHT itu sendiri, Undang-Undang Hak Tanggungan pun mengatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan (4) yang pada intinya untuk Hak Atas Tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan dan untuk Hak Atas Tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan, tetapi pada kenyataannya di lapangan ketentuan waktu yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut tidak terlaksana sebagaimana seharusnya.

Penetapan jangka waktu yang terlalu pendek itu bahkan dapat membahayakan kepentingan bank, karena tidak mustahil, yaitu sebagaimana beberapa kasus yang lalu memperlihatkan keadaan yang demikian itu, bahwa kredit sudah menjadi macet sekalipun kredit baru diberikan belum 3 (tiga) bulan. Kemacetan itu dapat terjadi bukan oleh karena analisis bank terhadap kelayakan usaha yang akan diberikan kredit itu tidak baik, tetapi kemacetan itu dapat terjadi sebagai akibat perubahan keadaan ekonomi atau perubahan peraturan yang terjadi.

Bila terjadi perubahan-perubahan seperti keadaan yang dikemukakan diatas, sudah tentu debitor enggan untuk memberikan SKMHT baru bila SKMHT yang

telah habis jangka waktu berlakunya, oleh karena debitor yang nakal melihat peluang untuk dapat mengelak dari tanggung jawabnya untuk membayar kembali utangnya atau berusaha mengulur-ulur waktu. Debitor akan mencegah bank dapat membebani Hak Tanggungan diatas tanah yang telah diagunkan untuk kreditnya.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis tertarik mengambil judul **“Penggunaan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pembebanan Hak Tanggungan di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian di atas maka rumusan masalah, antara lain:

- a. Sejauhmana penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan?
- b. Faktor-faktor yang mempengaruhi lewatnya jangka waktu berlaku Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)?

## **1.3 Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

Adapun tujuan dari penulisan ini adalah:

- a. Untuk mengetahui penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan.
- b. Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi lewatnya jangka waktu berlaku Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

Adapun Kegunaan penelitian ini, adalah sebagai berikut:

- a. Bahan yang dapat memberi wawasan keilmuan dalam bidang ilmu hukum keperdataan dalam rangka peningkatan sumber daya manusia.

- b. Bahan yang dapat dimanfaatkan sebagai informasi dan kajian bagi peneliti untuk dapat melakukan penelitian sejenis secara lebih mendalam dan dalam ruang lingkup yang lebih luas.
- c. Diharapkan dapat menjadi bahan referensi bagi peneliti berikutnya.

#### **1.4 Metode Penelitian**

##### **a Lokasi Penelitian**

Dalam penulisan skripsi ini penulis melakukan penelitian di Kantor Notaris-PPAT Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, sebab di tempat tersebut sering diadakan pembuatan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dapat memberikan informasi kepada penulis berkaitan dengan permasalahan penelitian.

##### **b Jenis dan Sumber Data**

Data yang digunakan dalam penelitian ini data primer dan data sekunder:

1. Data Primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari nara sumber.
2. Data Sekunder yaitu data yang diperoleh melalui hasil penelaan studi kepustakaan dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

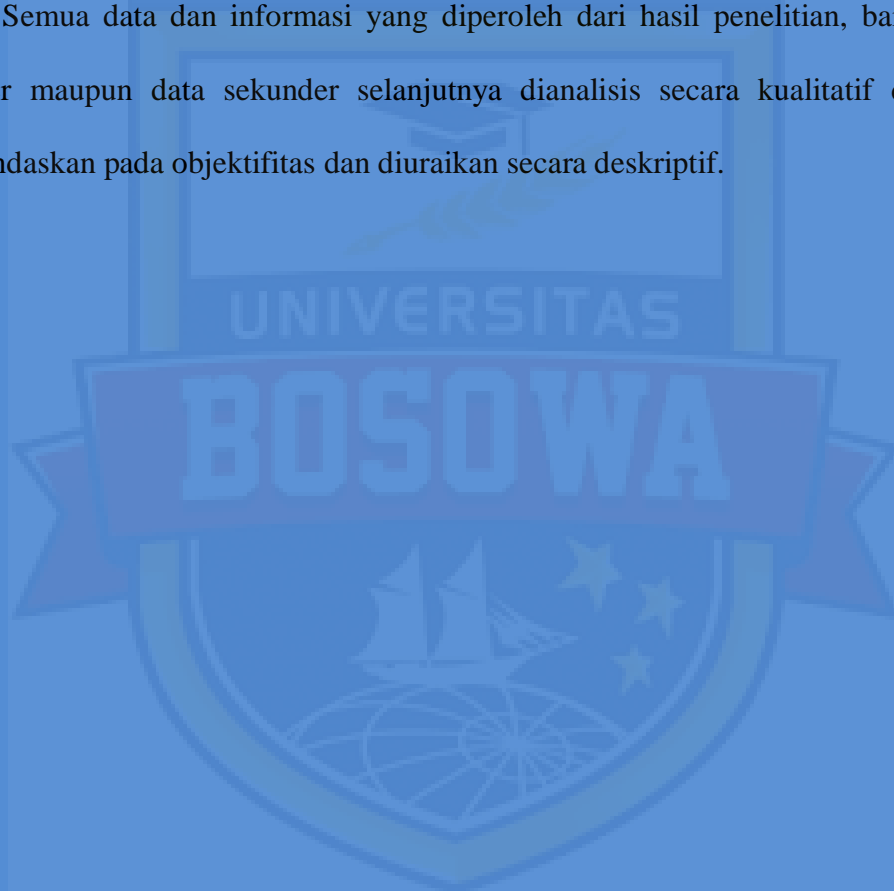
##### **c Teknik Pengumpulan Data**

Adapun teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini, adalah :

Wawancara, yaitu suatu bentuk pengambilan data yang digunakan dengan cara mengadakan tanya jawab langsung dengan pihak Notaris –PPAT yang menerbitkan akta, Kantor Badan Pertanahan Nasional yang memproses jaminan, Kreditor / Bank dan Debitor/Penjamin.

#### **d Analisis Data**

Semua data dan informasi yang diperoleh dari hasil penelitian, baik data primer maupun data sekunder selanjutnya dianalisis secara kualitatif dengan berlandaskan pada objektivitas dan diuraikan secara deskriptif.





## **BAB 2**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Tinjauan Umum Hak Tanggungan**

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

Hak Tanggungan, menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, adalah :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang- undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya”.

Pengertian tersebut terdapat unsur pokok dari Hak Tanggungan, yaitu :

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang;
2. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA;
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu;

5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Boedi Harsono, (1999:24), mengartikan Hak Tanggungan adalah :

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

Menurut Sutarno, (2005:151), Hak Tanggungan adalah :

Jaminan yang adanya karena diperjanjikan terlebih dahulu antara Kreditor dengan Debitur, jaminan yang adanya atau lahirnya karena perjanjian ini akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan yaitu Hak Tanggungan/Hypotheek.

Sebagaimana disebutkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang, keberadaan Hak Tanggungan memberikan suatu rasa aman kepada kreditor, karena kreditor berada pada posisi yang diutamakan dari pada kreditor lainnya, dalam arti apabila debitur-debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya (wanprestasi) kreditor pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual barang jaminan melalui suatu pelelangan umum terhadap tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan, kedudukan yang diutamakan ini dikecualikan apabila dalam hal-hal adanya piutang Negara yang harus diutamakan menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan. Sebagaimana yang dikemukakan oleh Adrian Sutedi, (2012 : 5), bahwa :

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan



menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.

Salim HS, (2014:96), mengemukakan unsur-unsur daripada Hak Tanggungan. Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian Hak Tanggungan disajikan berikut ini :

1. Hak Jaminan yang dibebankan hak atas tanah yang dimaksud dengan Hak Jaminan Atas Tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditor yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitor cedera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain (*droit de preference*). Selain berkedudukan mendahului, kreditor pemegang hak jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sungguhpun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan kepada pihak lain.
2. Hak Atas Tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikut dengan benda-benda yang ada di atasnya.
3. Untuk Pelunasan Hutang Tertentu, maksud untuk pelunasan hutang tertentu adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitor yang ada pada kreditor.
4. Memberikan kedudukan yang diutamakan pada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya sesuai dengan Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Selanjutnya Salim, HS, (2014:97-98) mengemukakan ciri daripada Hak Tanggungan , yaitu :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
2. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun benda itu berada. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996. Walaupun Objek Hak Tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditor pemegang hak tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitor cedera janji.

3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan; dan
4. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 memberikan kemudahan dan kepastian kepada kreditor dalam pelaksanaan eksekusi.

Selain ciri-ciri di atas, keistimewaan kreditor pemegang Hak Tanggungan juga dijamin melalui ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996.

#### **b Dasar Hukum Hak Tanggungan**

Sesuai dengan fungsi hukum sebagai sarana pembaruan guna mencapai tujuan hukum yang memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi masyarakat, pemerintah telah mengeluarkan Undang-Undang Hak Tanggungan, hal ini untuk mewujudkan terciptanya suatu Lembaga Jaminan Hak atas Tanah yang kuat dan mampu memberikan jaminan perlindungan serta kepastian hukum bagi masyarakat.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, maka Peraturan Perundang-undangan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah Bab 12 Buku II KUHPerdara, yang berkaitan dengan hipotek dan *Credietverband*. Kedua ketentuan tersebut sudah tidak berlaku lagi, karena tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia.

Ketidaksesuaian ini karena pada Undang-Undang lama yang dapat dijadikan objek hipotek dan *Credietverband* hanyalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan, sedangkan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang menjadi objek Hak Tanggungan tidak hanya ketiga hak atas tanah tersebut, tetapi ditambah dengan hak pakai dan hak atas tanah

berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

Lahirnya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan karena adanya perintah dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria berbunyi “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 diatur dalam Undang - Undang”. Tetapi dalam Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa selama Undang-Undang Hak Tanggungan belum terbentuk, maka digunakan ketentuan tentang hipotek sebagaimana yang diatur di dalam KUHPerdata dan *Credietverband*. Perintah Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria baru terwujud setelah menunggu selama 36 tahun.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ditetapkan pada tanggal 9 April 1996. Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 terdiri atas 11 bab dan 31 Pasal. Keberadaan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengakhiri dualisme hukum yang berlaku dalam pembebanan hak atas tanah. Secara formal pembebanan hak atas tanah berlaku ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria, tetapi secara materiil berlaku ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Bab 21 Buku II KUHPerdata dan *Credietverband*, dengan adanya Undang-Undang Hak Tanggungan maka untuk tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah berlaku

Undang-Undang Hak Tanggungan seperti yang dinyatakan oleh Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan.

**c Asas-asas Hak Tanggungan**

Di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dikenal beberapa asas Hak Tanggungan, sebagai berikut :

1. Asas sistem tertutup (*gesloten system*) artinya selain dari hak jaminan kebendaan yang diatur UUHT, Undang-Undang Rumah Susun (UURS) Nomor 16 Tahun 1985, Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman (UUPP) Nomor 4 Tahun 1992 dan Undang-Undang Jaminan Fidusia (UUJF) Nomor 42 Tahun 1999, tidak dapat diadakan hak jaminan kebendaan lain berdasarkan kesepakatan antara para pihak. Hak kebendaan ini bersifat *absolut* (mutlak), karena itu bersifat *limitatif* (terbatas).
2. Asas *Droit de Preference* (didahulukan/diutamakan) artinya kreditor pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak yang didahulukan/diutamakan untuk dipenuhi piutangnya. Pengertian didahulukan/diutamakan tidak dijumpai di dalam penjelasan Pasal 1 ayat (1) UUHT, melainkan pada bagian lain yaitu di dalam angka 4 penjelasan umum UUHT. Dijelaskan dalam penjelasan umum UUHT itu bahwa jika debitor pemberi Hak Tanggungan Wanprestasi (ingkar janji) dalam melunasi utang-utangnya kepada kreditor, maka objek Hak tanggungan milik debitor dijual secara lelang, dan hasil penjualan tersebut dibayarkan untuk pelunasan utang kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan. Jika masih ada sisa dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan tersebut

dibayarkan kepada kreditor lainnya secara *pari passu (konkuren)*, dan jika sisanya masih ada dan utang debitor semuanya sudah lunas, maka sisa hasil penjualan objek Hak Tanggungan tersebut dikembalikan kepada debitor. Asas ini dilaksanakan dengan memperhatikan dan mendahulukan piutang negara.

3. Asas *Droit de Suite* yaitu Hak Tanggungan memiliki sifat yang sama dengan Hak Kebendaan yaitu Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya di tangan siapapun objek Hak Tanggungan itu berada. Dengan demikian apabila objek Hak Tanggungan sudah beralih kepemilikan, misalnya sudah dijual kepada pihak ketiga, kreditor tetap mempunyai hak untuk melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan jika debitor wanprestasi (ingkar janji). Asas ini, seperti halnya dalam Hipotik, memberikan sifat kepada Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan (*zakelijkrecht*). Hak kebendaan dibedakan dengan hak perorangan (*persoonlijkrecht*). Hak kebendaan adalah hak yang mutlak, artinya hak ini dapat dipertahankan terhadap siapapun yang mengganggu haknya itu. Dilihat secara pasif setiap orang wajib menghormati hak itu. Sedangkan hak perorangan adalah relative. Artinya, hak ini hanya dapat dipertahankan terhadap debitor itu saja. Secara pasif dapat dikatakan bahwa seseorang tertentu wajib melakukan prestasi terhadap pemilik dari hak itu. Asas atau sifat Hak Tanggungan yang demikianlah yang memberikan kepastian kepada kreditor mengenai haknya untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek Hak

Tanggungannya bila debitur ingkar janji, sekali pun tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan itu dijual oleh pemiliknya (pemberi hak tanggungan) kepada pihak ketiga.

4. Asas Spesialitas yang artinya pertelaan mengenai objek Hak Tanggungan yang terwujud dalam uraian mengenai objek Hak Tanggungan yang dituangkan dalam sertifikat, atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas dan luas tanahnya. Syarat ini merupakan syarat esensial bagi eksistensi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dianutnya asas Spesialitas oleh Hak Tanggungan dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT. Oleh karena Pasal 8 UUHT menentukan bahwa pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan dan kewenangan tersebut harus ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan, maka ketentuan tersebut hanya mungkin terpenuhi apabila objek Hak Tanggungan telah ada dan telah tertentu pula tanah itu tanah yang mana. Selanjutnya, oleh karena Pasal 11 ayat (1) huruf e menentukan bahwa di dalam APHT wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan, maka tidaklah mungkin untuk memberikan uraian yang jelas sebagaimana yang dimaksud itu apabila objek Hak Tanggungan belum ada dan belum diketahui cirri-cirinya.

5. Asas Publisitas artinya adalah pendaftaran dan pencatatan dari pembebanan objek Hak Tanggungan sehingga terbuka dan dapat dibaca dan diketahui umum. Pendaftaran dan pencatatan tersebut dilakukan pada buku tanah atau buku tanah Hak Tanggungan dan dilakukan oleh pejabat terkait dan berwenang untuk itu di Kantor pertanahan di wilayah mana tanah tersebut berada. Seperti yang dikemukakan oleh ST. Remy Sjahdeni (1997:14), bahwa :

“adalah tidak adil bagi pihak ketiga untuk terikat pembebanan suatu Hak Tanggungan atas suatu obyek Hak Tanggungan apabila pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui tentang pembebanan Hak Tanggungan itu. Hanya dengan cara pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu hak atas tanah”.

Asas publisitas ini juga merupakan asas Hipotik sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1179 KUH Perdata. Menurut Pasal tersebut, pembukuan Hipotik harus dilakukan dalam register-register umum yang memang khusus disediakan untuk itu.

6. Asas mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusi yang artinya adalah bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan bagi pemegang Hak Tanggungan harus memiliki kepastian hukum dan mudah untuk dieksekusi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan adanya irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" pada sertifikat Hak Tanggungan. Menurut pasal 6 UUHT, apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya

dari hasil penjualan tersebut. Pasal 6 UUHT itu memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi. Artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitor dalam hal debitor ingkar janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada kepala kantor lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

7. Asas *Accessoir* yang artinya adalah Hak Tanggungan adalah perjanjian tambahan (ikutan) yang mengikuti perjanjian pokoknya (perjanjian utang-piutang), dan tidak merupakan perjanjian/hak yang berdiri sendiri. Adanya dan hapusnya perjanjian ikutan. Butir 8 penjelasan umum UUHT mengemukakan hal yang demikian itu : “oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya”.
8. Asas Pemisahan horisontal yang artinya Hak atas tanah terpisah dari benda-benda yang melekat di atasnya. UUHT menganut asas pemisahan horisontal. Tetapi pemberlakuannya tidak secara otomatis. Harus terlebih dahulu diperjanjikan antara para pihak di dalam APHT. Penerapan asas ini



dalam UUHT merupakan terobosan dari asas perlekatan vertikal yang dianut oleh KUH Perdata.

9. Asas perlekatan (*Accessie*) yang artinya benda-benda yang melekat sebagai kesatuan dengan tanah, karena hukum mengikuti hukum benda pokok. Hak Tanggungan dapat dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, tetapi juga berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut adalah yang dimaksudkan oleh UUHT sebagai “benda-benda yang berkaitan dengan tanah”. Meskipun UUHT tidak menganut asas perlekatan vertikal sebagaimana KUH Perdata, namun apabila para pihak sepakat menghendakinya, maka asas perlekatan vertikal dapat pula digunakan dalam UUHT dengan catatan harus dituangkan secara tegas di dalam APHT.
10. Asas Iktikad Baik yang artinya iktikad baik yang bersifat objektif yaitu iktikad baik yang sesuai kepatutan yang berlaku di dalam masyarakat pada umumnya.

Sifat Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi kecuali jika diperjanjikan dalam APHT (Pasal 2 UUHT). Yang dimaksud dengan tidak dapat dibagi-bagi bahwa objek Hak Tanggungan baru terbebas dari pembebanan jaminan utang bila seluruh utang telah dilunasi, Bila utang masih dilunasi sebagian, maka objek Hak Tanggungan tidak dapat terbebas dari jaminan

pembebanan utang untuk sebagian, tapi tetap terbebani jaminan pembebanan utang sampai utang tersebut dilunasi secara keseluruhan.

Disamping itu dalam unsur-unsur Hak Tanggungan ditentukan juga suatu asas bahwa Objek Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan bila Pemberi Hak Tanggungan cidera janji. Apabila hal itu dicantumkan, maka perjanjian seperti itu batal demi hukum, artinya bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada karena bertentangan dengan substansi UUHT.

Larangan pencantuman janji yang demikian itu, dimaksudkan untuk melindungi debitor, agar dalam kedudukan yang lemah dalam menghadapi kreditor karna dalam keadaan sangat membutuhkan utang terpaksa menerima janji dengan persyaratan yang berat dan merugikan baginya.

#### **d Subjek Hak Tanggungan**

Dalam Hak Tanggungan juga terdapat subjek hukum yang menjadi hak tanggungan yang terkait dengan perjanjian pemberi Hak Tanggungan.

Adrian Sutedi, (2012:53), mengemukakan bahwa :

Di dalam suatu perjanjian Hak Tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan Hak Tanggungan, dan Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya”

Salim, HS, (2014:103-104), mengemukakan :

Subjek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 th. 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam kedua Pasal itu ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam pembebanan Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan dapat perorangan atau Badan Hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan

perbuatan hukum terhadap Objek Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan terdiri dari perorangan atau Badan Hukum, yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.

Undang-Undang Hak Tanggungan memuat ketentuan mengenai subjek Hak Tanggungan dalam Pasal 8 dan Pasal 9, yaitu sebagai berikut :

1. Pemberian Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau Badan Hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan.
2. Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau Badan Hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Yang menjadi subjek Hak Tanggungan selain Warga Negara Indonesia, dengan ditetapkannya Hak Pakai atas Tanah Negara sebagai salah satu objek Hak Tanggungan, bagi Warga Negara Asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek Hak Tanggungan, apabila memenuhi syarat.

Jika Hak Pakai itu oleh Warga Negara Asing yang mana Hak Pakai itu menurut Undang-Undang Hak Tanggungan juga dapat menjadi Objek Hak Tanggungan, ada persyaratan untuk menjadi subjek Hak Pakai yang harus dipenuhi. Demikian juga kalau Warga Negara Asing tersebut mengajukan permohonan kredit dengan Hak Pakai atas Tanah Negara sebagai jaminan, harus sudah tinggal di Indonesia dalam waktu tertentu, mempunyai usaha di Indonesia, dan kredit itu dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia.

Dalam kaitannya dengan kedudukannya selaku kreditor, Undang-Undang Hak Tanggungan menegaskan bahwa seorang Warga Negara Asing maupun badan hukum asing juga dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan, karena Hak Tanggungan tidak ada kaitannya dengan kepemilikan objeknya secara serta merta.

#### **e Objek Hukum Hak Tanggungan**

Menurut Maria S. W. Sumardjono, (1997:39) :

Pada prinsipnya objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah yang memenuhi dua persyaratan, yakni wajib didaftarkan (untuk memenuhi syarat publisitas) dan dapat dipindahtangankan (untuk memudahkan pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya).

Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan, objek yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Hak-hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah. Dalam hal ini pembebanannya harus dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta autentik.

Penjelasan UUHT mengatakan selanjutnya bahwa “sebagai konsekwensi dari ketentuan termaksud ayat (4), pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang

pemilikinya lain dari pada pemegang Hak Tanggungan atas tanah wajib dilakukan bersamaan dengan pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan dan dinyatakan dalam satu APHT, yang ditanda tangani bersama pemiliknya sebagai pihak pemberi tanggungan”.

Mariam Darus Badruzaman (1997:35), mengemukakan bahwa :

Maka untuk setiap pemberian HT pemegang hak atas tanah harus turut serta sebagai pemberi HT. Ketentuan ini tidak logis dan tidak mungkin hidup ditengah-tengah masyarakat. Pemegang hak atas tanah yang belum mempunyai kepentingan yang sama dengan pemilik bangunan yang membutuhkan kredit dan menjaminkan bangunannya, wajib serta menandatangani Akta Pemberian HT. Dengan demikian pemegang hak atas tanah menjadi penjamin dalam perjanjian kredit.

Pentingnya pendaftaran untuk dipergunakan sebagai sarana kepastian hukum dalam rangka penerapan asas pemisahan horizontal. Melalui pendaftaran tersebut maka benda-benda yang ada kaitannya dengan tanah dapat diciptakan hak kebendaannya baik di dalam bentuk hak milik maupun hak guna bangunan.

Khususnya Hak Pakai, dalam kenyataannya tidak semua tanah Hak Pakai Atas Tanah Negara dapat dijadikan objek Hak Tanggungan. Ada tanah Hak Pakai Atas Tanah Negara yang walaupun telah terdaftar, tetapi karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan, seperti Hak Pakai atas nama Pemerintah, Hak Pakai atas nama Badan keagamaan dan social dan Hak Pakai atas nama Perwakilan Negara Asing, yang berlakunya tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu (khusus) adalah bukan merupakan objek Hak Tanggungan.

Adrian Sutedi, (2012: 52-53), mengemukakan bahwa :

Pada prinsipnya, objek Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah yang memenuhi dua persyaratan, yaitu wajib didaftarkan (untuk memenuhi syarat

publisitas) dan dapat dipindahtangankan untuk memudahkan pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya.

Sesuai dengan Pasal 51 UUPA, hak atas tanah yang ditunjuk sebagai Objek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Didalam perkembangan kemudian, yaitu menurut Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1996 tanggal 5 Januari 1966, Hak Pakai atas tanah Negara juga wajib didaftarkan, sehingga Hak Pakai tersebut dapat dialihkan. Oleh karena itu, disamping untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, Hak Pakai atas Tanah Negara tertentu yang memenuhi kedua syarat tersebut juga dapat dijadikan objek Hak Tanggungan.

Disamping Hak Pakai atas Tanah Negara, juga ada kemungkinan Hak Pakai terjadi di atas tanah Hak Milik yang sementara ini belum diatur, tetapi oleh Undang-Undang Hak Tanggungan dibuka kemungkinannya untuk dapat dijadikan objek Hak Tanggungan apabila telah memenuhi kedua syarat tersebut di atas.

## **2.2 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan**

### **a. Pengertian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan**

Menurut Djaja S. Meliala (2008:1) :

Pemberian kuasa adalah suatu perbuatan hukum yang bersumber pada perjanjian yang sering dilakukan dalam kehidupan sehari-hari, oleh karena bermacam-macam alasan, di samping kesibukan sehari-hari sebagai anggota masyarakat yang demikian kompleks sering dilakukan dengan surat kuasa.

SKMHT adalah surat kuasa yang diberikan pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor sebagai penerima Hak Tanggungan untuk membebaskan Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan.

Mariam Darus Badruzaman, (2009:76), mengemukakan bahwa:

urat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk membebankan suatu benda dengan Hak Tanggungan.

Pasal 1796 KUH Perdata, mengatur perihal pemberian kuasa istimewa.

M. Yahya Harahap (2006:6) memasukkan SKMHT sebagai kuasa istimewa, sebagai dijelaskan berikut ini:

Kebolehan memberi kuasa istimewa hanya terbatas untuk tindakan tertentu yang sangat penting. Pada prinsipnya, perbuatan hukum yang bersangkutan hanya dapat dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri. Jadi pada dasarnya, pembuatan tersebut tidak dapat dilakukan oleh kuasa berdasarkan surat kuasa. Untuk menghilangkan ketidakbolehan itu, dibuatlah bentuk kuasa istimewa sehingga suatu tindakan yang hanya dapat dilakukan oleh orang yang bersangkutan secara pribadi, dapat diwakilkan kepada kuasa. Tentang lingkup tindakan yang dapat diwakilkan berdasarkan kuasa istimewa, di antaranya kuasa untuk memindahkan benda-benda milik pemberi kuasa, atau untuk meletakkan hipotek (hak tanggungan) di atas benda tersebut

SKMHT/APHT dibuat apabila jaminan yang diberikan atau disyaratkan oleh Bank untuk menjamin pelunasan kredit debitur kepada Bank adalah berupa tanah yang memenuhi syarat sebagai objek Hak Tanggungan, yaitu tanah tersebut berstatus tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, atau Hak Pakai yang mempunyai sifat dapat dipindahtangankan.

SKMHT adalah pemberian kuasa dari satu objek hukum (orang/badan hukum) kepada subyek hukum lainnya (Penerima Kuasa) untuk melakukan satu urusan tertentu (membebankan hak tanggungan). Dengan demikian SKMHT adalah surat kuasa yang diberikan pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor sebagai penerima Hak Tanggungan untuk membebankan Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan.

Maria S. W. Sumardjono, (1997:41), mengemukakan bahwa:

Substansi SKMHT dibatasi hanya memuat perbuatan hukum membebani HT, tidak memuat hak untuk menggantikan penerima kuasa melalui pengalihan, dan memuat nama dan identitas kreditor, debitor, jumlah utang serta proyek HT.

Terdapat perbedaan yang nyata terhadap jenis kewenangan SKMHT yang ditinjau dari pengaturannya pada **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** atau (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie) dengan lembaga kuasa yang ada dalam **Undang-Undang Hak Tanggungan** (Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996) antara lain :

No.	Perihal	KUH Perdata	UUHT/SKMHT
a.	Bentuk	Bebas boleh otentik maupun dibuat bawah tangan (kecuali untuk hypotik harus otentik/notariil) bahkan boleh secara lisan	Harus otentik dan dibuat dihadapan Notaris atau PPAT
b.	Waktu	Tidak ditentukan lamanya	30 (tigapuluh) hari atau 3 (tiga) bulan bila SKMHT mengenai tanah yang belum terdaftar
c.	Substitusi	Diperbolehkan adanya kuasa substitusi kecuali secara tegas diperjanjikan dalam kontrak yang ditandatangani oleh para pihak	Tidak diperlukan adanya lembaga substitusi dengan ancaman batal demi hukum apabila larangan ini dilanggar
d.	Sifat	Umum dan khusus	Khusus
e.	Isi	Boleh disatukan dengan perjanjian lain	SKMHT ini tidak boleh disatukan dengan perjanjian lain

Sedangkan untuk keabsahannya ada 3 (tiga) syarat agar SKMHT yang dibuat tersebut, menjadi sah dan dapat digunakan oleh kreditor :

1. Tidak memuat kuasa lain kecuali hanya kuasa untuk membebani Hak Tanggungan oleh pemilik jaminan.



2. Tidak boleh memuat kuasa substitusi.
3. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah hutang, dan nama serta identitas kreditornya, nama identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

SKMHT tersebut wajib dibuat dengan Akta Pejabat Umum yang berwenang. Pembuatan SKMHT selain oleh Notaris juga ditugaskan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena PPAT ini yang keberadaannya sampai wilayah kecamatan dalam rangka pelayanan di bidang pertanahan.

Notaris berwenang membuat SKMHT untuk tanah-tanah diseluruh eilayah Indonesia, maka PPAT hanya boleh membuat SKMHT untuk tanah-tanah yang berada didalam wilayah jabatannya terutama di tempat-tempat dimana tidak ada Notaris yang bertugas.

Terhadap objek jaminan yang bukan merupakan pemilik dari debitur, maka pemilik tanah juga ikut menyetujui dan bertanda-tangan pada perjanjian kredit sebagai penjamin yang menggunakan SKMHT tersebut, karena sebagai penjamin maka yang bertanda-tangan dalam SKMHT adalah penjamin tersebut.

SKMHT pada dasarnya tidak memuat perbuatan hukum yang lain baik berupa menjual, menyewakan objek Hak Tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, sehingga dapat dikatakan bahwa SKMHT bukan merupakan jaminan, akan tetapi sebagai upaya awal bagi debitur untuk memberikan kepercayaan kepada pihak bank bahwa debitur mempunyai itikad baik dalam perjanjian kredit dengan memberikan kuasa kepada pihak bank untuk meningkatkan kedudukan tanah yang

digunakan untuk agunan ke APHT. Perubahan dari SKMHT menjadi APHT, maka posisi agunan berubah menjadi jaminan, sehingga kreditor mempunyai hak untuk melakukan eksekusi atas tanah yang dijamin karena adanya Sertipikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial.

**b. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)**

Setelah PK ditandatangani maka selanjutnya adalah penandatanganan APHT. Yang menandatangani APHT adalah Pihak Pemilik Jaminan dengan pihak Kreditor. Jika Yang berhutang (Debitor) menjaminkan tanah miliknya sendiri maka Pihak pertama adalah Debitor itu sendiri sebagai pemilik jaminan. Namun jika Jaminan bukan atas nama (bukan milik) Debitor maka yang menandatangani adalah si pemilik jaminan. Jadi inti dari APHT adalah bahwa pemegang hak (pemilik sertifikat tanah) membebankan Hak Tanggungan (menjaminkan) tanahnya untuk menjamin pelunasan sejumlah hutang Debitor kepada kreditor.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan pemberian Hak Tanggungan hanya atas bidang tanah yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, dilakukan setelah kreditor dan debitor mengadakan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari APHT itu sendiri.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dalam bentuk APHT. Akta ini dibuat di muka dan di hadapan PPAT. Sedangkan isi APHT dibedakan menjadi 2 macam, yaitu yang sifatnya wajib dan fakultatif. Yang dimaksud dengan isi yang bersifat wajib adalah bahwa di dalam akta itu harus memuat substansi yang harus ada dalam APHT. Hal-hal yang wajib dimuat dalam APHT meliputi :

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
2. Domisili para pihak. Apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia. Apabila domisili itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih;
3. Nilai Hak Tanggungan; dan
4. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal tersebut dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Artinya bahwa dari semula akta itu dianggap tidak pernah ada.

Isi APHT yang fakultatif adalah bahwa isi yang dicantumkan dalam akta itu tidak diwajibkan atau bersifat pilihan dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji itu dalam APHT. Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam APHT yang kemudian didaftar pada Kantor Badan Pertanahan Nasional, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Jika Sertifikat yang hendak dijamin masih dalam proses pengurusan di Badan Pertanahan, baik balik nama maupun peningkatan hak, maka sebelum dibuat APHT akan dibuat SKMHT terlebih dahulu.

APHT wajib didaftarkan oleh PPAT pada Kantor Badan Pertanahan Nasional berikut warkah lengkap yang diperlukan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan akta. Kantor Badan Pertanahan Nasional wajib mendaftarkan APHT dalam buku Hak Tanggungan pada hari ke 7 setelah menilai

bahwa sertipikat tanah dan warkahnya telah memenuhi syarat untuk didaftarkan sebagai bukti lahirnya (peringkat) Hak Tanggungan.

**c Alasan Pemberian dan 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 atas objek yang dijadikan jaminan. Namun apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan, maka kehadirannya untuk memberikan Hak Tanggungan dan menandatangani APHT-nya dapat dikuasakan kepada pihak lain.

Dalam praktek selama ini jarang terjadi pihak-pihak menempuh langsung pembebanan HT, hampir selalu yang terjadi adalah pembuatan Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dengan berbagai alasan antara lain:

- a. Bahwa proses penandatanganan APHT sampai keluarnya sertifikat Hak Tanggungan memakan waktu lama dan biayanya mahal.
- b. Pihak bank yang sudah mengenal kreditor dengan baik merasa tidak perlu menempuh pembebanan secara langsung karena merasa sudah cukup aman.

Ada 2 (dua) alasan pemberian dan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yaitu :

1. Alasan Subjektif, antara lain :
  - a. Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan notaris/PPAT untuk membuat akta Hak Tanggungan;

- b. Prosedur pembebanan Hak Tanggungan panjang/lama;
- c. Biaya penggunaan Hak Tanggungan cukup tinggi;
- d. Kredit yang diberikan jangka pendek;
- e. Kredit yang diberikan tidak besar/kecil;
- f. Debitur sangat dipercaya/bonafid.

2. Alasan Objektif, antara lain :

- a. Sertifikat belum diterbitkan;
- b. Balik nama atas tanah Pemberi Hak Tanggungan belum dilakukan;
- c. Pemecahan/penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama Pemberi Hak Tanggungan;
- d. Roya/pencoretan belum dilakukan.

**d. Proses Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan**

Pemberian kuasa wajib dilakukan di hadapan seorang notaris atau PPAT, dengan suatu akta otentik yang disebut Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

SKMHT dibuat oleh notaris atau PPAT yang bersangkutan dalam dua ganda. Semuanya asli (“in originali”), ditandatangani oleh pemberi kuasa, penerima kuasa, 2 orang saksi dan notaris atau PPAT yang membuatnya. Selebar disimpan di kantor notaris atau PPAT yang bersangkutan. Lembar lainnya diberikan kepada penerima kuasa untuk keperluan pemberian HT dan penggunaan APHT-nya.

Proses yang dijalani dalam pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan antara lain :

## 1. Perjanjian Kredit

Dalam hal ini para pihak, yaitu debitor dan kreditor membuat perjanjian kredit. Perjanjian kredit ini dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu :

- a. Perjanjian Kredit dibawah tangan, yaitu perjanjian kredit yang dibuat antara debitor sebagai peminjam dengan kreditor sebagai pemberi pinjaman atau kredit.
- b. Perjanjian Kredit Notariil, yaitu perjanjian kredit yang dibuat di hadapan Notaris. Hal ini perlu dilakukan apabila jumlah pinjaman yang diberikan sangat besar.

## 2. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Untuk keperluan pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut ditentukan melalui pemenuhan tata cara pembebanannya yang meliputi dua tahap kegiatan, yaitu :

- a. Debitor harus menyerahkan kepada debitor Sertipikat hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan.
- b. Debitor/pemberi Hak Tanggungan dan kreditor menandatangani akta SKMHT yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT.

## BAB 3

### PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN

#### 3.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Kantor Notaris dan PPAT Rahmaniah Azis, S.H. berkedudukan di Jalan Kemakmuran Kompleks Ruko Abadi Blok A nomor 4, Kelurahan Mappasaile, Kecamatan Pangkajene, Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, Provinsi Sulawesi Selatan.

Notaris-PPAT Rahmaniah Azis, S.H merupakan seorang Sarjana Hukum lulusan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia pada tahun 1994, kemudian beliau meneruskan studinya di bidang kenotariatan pada tahun 1994-1996 di Universitas Gadjah Mada. Sebelum diangkat menjadi Notaris-PPAT beliau sudah cukup mengetahui banyak hal tentang dunia Notaris-PPAT, karena beliau sempat bekerja di Kantor Notaris-PPAT (Wawancara tanggal 01 Pebruari 2016).

Pada awalnya beliau diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terlebih dahulu kemudian diangkat menjadi Notaris. Selaku PPAT diawali dengan menerima Surat Keputusan (SK) yaitu Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah Selaku Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5-IX-2001, tertanggal 22 Pebruari 2001, setelah itu pada tanggal 06 Maret 2001 dilakukan pelantikan dan pengangkatan sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Pengangkatan sebagai PPAT Nomor 640-641-D.II.2, tanggal 06 Maret 2001. Satu hari setelah dilakukan Pengangkatan dan mengucapkan sumpah jabatan maka beliau mulai praktek selaku PPAT meskipun secara peraturan hukum praktek

tersebut dimungkinkan dapat dilakukan maksimal 1 (satu) bulan setelah pelantikan/pengambilan sumpah jabatan.

Sedangkan selaku Notaris, beliau diangkat sebagai Notaris sesuai dengan Surat Keputusan Menteri Kehakiman Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor C-520.HT.03.01-Th.2001, tanggal 20 November 2001. Segera setelah SK tersebut di tetapkan maka dilakukan pelantikan serta mengangkat sumpah jabatan sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Pengambilan Sumpah Jabatan Notaris nomor : 167/XII/HK & ORG, dan dilantik oleh Sekretaris Daerah u.b. Asisten Ketataprajaan atas nama Gubernur Sulawesi Selatan. Setelah melakukan sumpah jabatan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah/janji jabatan Notaris maka yang bersangkutan wajib membuat laporan yang berisi alamat kantor, contoh tanda tangan, paraf, dan cap/stempel jabatan Notaris berwarna merah kepada Menteri dan pejabat lain yang bertanggung jawab, diantaranya: Menteri Hukum dan HAM, Jaksa Agung Republik Indonesia, Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia, Gubernur Sulawesi Selatan, Bupati Pangkajene dan Kepulauan, Organisasi Notaris, dan Ketua Pengadilan Negeri Pangkajene dan Kepulauan.

Saat ini dalam undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, seorang Notaris dilantik oleh Menteri Hukum dan HAM, tetapi dapat didelegasikan kepada Kepala Kantor Wilayah Departemen Hukum dan HAM.

Saat ini sesuai undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 intitusi pengawas notaris bukan lagi Ketua Pengadilan Negeri lagi, tapi Majelis Pengawas Daerah Notaris.



Sedangkan sebagai seorang PPAT, beliau harus mengirimkan contoh tanda tangannya antara lain kepada : Kepala Badan Pertanahan Nasional, Kanwil Kementerian Hukum dan HAM Sulawesi Selatan, Bupati Pangkajene dan Kepulauan, dan Kepala Kantor Pajak Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan. Dengan demikian, Notaris-PPAT Rahmaniah Azis, S.H ini sudah sekitar kurang lebih 15 tahun berkecimpung di dunia kenotariatan dan PPAT.

Untuk kegiatan kantor lebih kurang sama seperti kantor Notaris-PPAT pada umumnya yaitu dengan membuat akta-akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik.

Kegiatan lain yang wajib dilakukan setiap bulannya di Kantor Notaris-PPAT Rahmaniah Azis, S.H., yaitu menyusun dan membuat laporan kegiatan selama sebulan, kemudian laporan tersebut harus diserahkan kepada pihak-pihak terkait. Untuk laporan kegiatan Notaris harus diserahkan paling lambat tanggal 15 (limabelas) setiap bulannya untuk dan diserahkan kepada Ketua Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Makassar, kecuali untuk laporan wasiat yang ditujukan kepada Kepala Daftar Pusat Wasiat Kementerian Hukum dan HAM RI di Jakarta paling lambat tanggal 5 (lima) setiap bulannya. Sedangkan untuk laporan kegiatan PPAT harus diserahkan paling lambat tanggal 10 (sepuluh) setiap bulannya dan diserahkan ke beberapa pihak yang terkait, diantaranya : Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pangkep, Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Pangkep, dan Kepala Dinas Pengelolaan Akta otentik ialah suatu akta

yang di dalam bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau pejabat umum yang berwenang untuk itu, ditempat dimana akata itu dibuat. (Pasal 1868 BW) Keuangan dan Kekayaan Daerah.

Apabila terlambat menyerahkan laporan kegiatan kepada pihak-pihak terkait biasanya akan diberi surat peringatan.

### **3.2 Pelaksanaan Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan**

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. Proses penggunaan SKMHT dalam perjanjian kredit dalam prakteknya dapat dibagi dalam 2 (dua) tahapan.

#### **a. Tahap Sebelum dan Pada Saat Membuat Perjanjian Kredit**

Sebelum dibuatnya perjanjian kredit yang pelunasannya dijamin dengan SKMHT, para pihak terlebih dahulu melakukan kesepakatan tentang apa yang akan dirumuskan dalam perjanjian kredit. Seperti halnya perjanjian kredit yang bersifat konsensual, karena perjanjian itu ada atau lahir sejak adanya kata sepakat antara kedua belah pihak yaitu pihak kreditor dan pihak debitor. Dengan adanya kata sepakat tersebut maka perjanjian kredit mengikat kedua belah pihak artinya para pihak tidak dapat membatalkan perjanjian kredit tanpa persetujuan pihak lainnya. Apabila perjanjian kredit dibatalkan atau diputuskan secara sepihak maka pihak yang lain dapat menuntut. Setelah uang yang menjadi objek yang diperjanjikan tersebut

telah diserahkan kreditor dengan nyata kepada pihak debitor. Dan pihak debitor harus atau mempunyai kewajiban untuk mengembalikan pinjaman tepat waktu kepada pihak kreditor sesuai dengan kesepakatan yang ada dalam perjanjian. Selain bersifat konsensual perjanjian kredit juga bersifat riil sebab harus diadakan penyerahan atau dengan kata lain perjanjian tersebut baru dikatakan mengikat apabila telah dilakukan kesepakatan kehendak dan telah dilakukan penyerahan sekaligus antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian itu.

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.

Asas konsensualisme mempunyai hubungan yang erat dengan asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang berbunyi “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

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. Walaupun undang-undang menjamin kebebasan berkontrak bagi para pihak.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Rahmaniah Azis, Notaris-PPAT di Pangkajene, Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, pada tanggal 09 Februari 2016, bahwa :

“dalam pembuatan perjanjian kredit, kedudukan para pihak umumnya tidak seimbang dimana kedudukan debitor lebih lemah dibandingkan kedudukan kreditor sebagai pemilik dana.”

Pernyataan Notaris-PPAT tersebut memang dapat dibenarkan, hal ini terjadi karena pihak debitor tinggal membubuhkan tanda tangannya saja apabila bersedia menerima isi perjanjian tersebut, tidak memberikan kesempatan kepada calon debitor untuk membicarakan lebih lanjut isi atau klausula-klausula yang diajukan pihak kreditor. Pada tahap ini, kedudukan calon debitor sangat lemah, sehingga menerima saja syarat-syarat yang disodorkan oleh pihak kreditor, karena jika tidak demikian debitor tidak akan mendapatkan kredit yang akan memenuhi kebutuhannya. Berarti dalam perjanjian kredit, kreditor berada dalam posisi yang kuat dan debitor terpaksa menerima isi, aturan atau ketentuan dan syarat-syarat klausula-klausula yang terlebih dahulu dipersiapkan dan ditetapkan secara sepihak oleh yang membuat perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh pihak lainnya. Dengan sendirinya pihak yang mempersiapkan akan menuangkan sejumlah klausula yang menguntungkan dirinya, sedangkan pihak lain dibebani dengan sejumlah kewajiban.

Dalam hal membuat perjanjian kredit bank, Notaris-PPAT Rahmaniah Azis, SH sebelumnya sudah memiliki hubungan rekanan dengan beberapa

bank di daerah Kabupaten Pangkep, Makassar, diantaranya yaitu : PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, PT. Bank BNI Syariah, PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, PT. Bank Tabungan Pensiunan Negara Tbk, Koperasi Mitra Sejati (Sahabat UKM Pangkep), PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Sulawesi Selatan-Sulawesi Barat, PT. Bank Syariah Mandiri, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, PT. Permodalan Nasional Madani (PNM), dan PT. CIMB Niaga.

Adapun tahap-tahap yang harus dilakukan dalam pelaksanaan perjanjian kredit atau biasa disebut juga dengan akad kredit di kantor Notaris-PPAT Rahmaniah Azis, S.H ini diantaranya sebagai berikut :

- a. Bank mengirimkan *order* terlebih dahulu kepada Notaris-PPAT untuk meminta dibuatkannya dan dipersiapkan segala akta dan berkas-berkas yang diperlukan dalam pembuatan Perjanjian Kredit.
- b. Setelah menerima *order* dan berkas-berkas yang dibutuhkan, Notaris-PPAT segera mempersiapkan akta dan melakukan pengecekan sertifikat yang digunakan sebagai jaminan kredit tersebut, didahului dengan pengecekan Sertipikat pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan. Namun, jika Sertipikat asli belum diserahkan oleh Debitor/Penjamin maka Notaris-PPAT hanya melakukan cek lisan (intip) bisa juga dengan penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) .

- c. Apabila hasil pengecekan sudah keluar dari kantor BPN dan akta-akta yang diinginkan bank telah disiapkan oleh Notaris-PPAT maka Notaris harus memberitahukan kepada bank untuk segera dilaksanakan akad kredit dengan mengadakan janji (*appointment*) tentang waktu penandatanganan perjanjian kredit oleh kedua belah pihak yang dalam hal ini adalah debitor dan kreditor akan dilakukan di hadapan Notaris-PPAT.
- d. Sesuai dengan kesepakatan tanggal/ hari dan jam yang ditentukan, para pihak wajib hadir di hadapan Notaris-PPAT untuk segera dilakukan akad kredit.

Tahap-tahap yang harus dilakukan dalam akad kredit sebagai berikut:

- a. Akta-akta harus dibacakan terlebih dahulu serta dijelaskan isi dan maksudnya kepada para pihak oleh Notaris.
- b. Apabila para pihak telah menyatakan pemahamannya dan persetujuannya tentang isi akta, maka langsung diikuti dengan penandatanganan oleh para pihak, dua orang saksi dan Notaris-PPAT itu sendiri.
- c. Apabila akta-akta sudah ditandatangani, serta dokumen-dokumen pendukungnya telah dilengkapi, Notaris-PPAT akan mengeluarkan Surat Keterangan (*covernote*) yang menjelaskan bahwa Sertipikat sementara dalam proses pemasangan Hak Tanggungan, serta mengeluarkan salinan Akta-akta serta menindaklanjuti dengan mendaftarkan Hak Tanggungannya ke kantor BPN.

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu rekanan dari Kantor Notaris-PPAT Rahmaniah Azis, S.H., yaitu Andri Munatsir, Analisis Pembiayaan Mikro PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Pangkep pada tanggal 14 Februari 2016, menerangkan bahwa :

“Setelah permohonan Fasilitas Kredit diajukan oleh calon debitur, tugas Bank adalah melakukan *BI Checking* untuk melihat apakah Calon debitur memiliki riwayat kredit yang baik atau tidak. Selanjutnya adalah menilai jenis usaha dan jaminan. Apakah usaha calon Debitur layak diberikan sejumlah fasilitas, dan jaminannya pun minimal harus senilai dengan jumlah kredit yang diberikan.”

Pada umumnya jaminan yang diberikan oleh calon Debitur adalah berupa sebidang tanah. Tetapi tidak sedikit juga yang memberikan jaminan Benda Bergerak seperti Mobil, motor, alat berat bahkan Order Perkerjaan (OP). Bila bank memberikan persetujuan dengan memeriksa semua data Debitur, usaha dan jaminan, langkah berikutnya adalah penandatanganan Perjanjian Kredit (akad kredit) dihadapan notaris, penguasaan dokumen, pengikatan agunan dan realisasi pemberian kredit.

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu Rekanan dari Kantor Notaris-PPAT Rahmaniah Azis, S.H., Yakni Haris Burhan, Kepala Unit PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, Mandiri Bisnis Unit Pangkep, menyatakan bahwa :

“dalam pemberian Kredit, kreditor tidak menerima jaminan yang tanahnya belum memiliki Sertipikat, kecuali Notaris maupun PPAT telah menyatakan bahwa tanah yang dijaminan tersebut dapat ditingkatkan menjadi sertifikat atas nama debitur dan Notaris / PPAT membuat catatan khusus (*Covernote*) yang menyatakan bahwa tanah tersebut saat ini masih dalam pengurusan sertipikat pada Kantor BPN dan tidak dalam sengketa.”

Pernyataan dari Kepala Unit PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, Mandiri Bisnis Unit Pangkep tersebut di atas memang benar, karena dengan mengeluarkan Surat Keterangan atau yang biasa disebut dengan istilah *Covernote*, berarti Notaris maupun PPAT tersebut telah menjamin atas pengurusan Pendaftaran tanah calon debitur yang akan dijadikan jaminan kredit pada kreditor, sehingga kreditor dapat segera menyalurkan dana pada debitur, sementara proses pendaftaran tanahnya masih sementara dalam proses pengurusan oleh Notaris-PPAT pada Kantor BPN.

Adapun yang dimaksud dengan tanah yang belum terdaftar adalah tanah-tanah yang telah ada hak kepemilikannya menurut hukum adat tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Tanah yang sudah mempunyai sertifikat tetapi belum didaftarkan atas nama pemberi hak tanggungan termasuk dalam kategori tanah yang belum terdaftar, karena belum didaftarkannya peralihan haknya, pemecahan atau penggabungannya.

Terhadap tanah yang berada diluar wilayah kerja kreditor, karena adanya pembagian kerja wilayah untuk pelaksanaan PPAT sehingga PPAT yang berada diwilayah kerja kreditor hanya diperbolehkan untuk membuat SKMHT. Selanjutnya SKMHT tersebut dikirimkan kepada Kantor kreditor di wilayah kerja lokasi objek tanah untuk dapat melaksanakan pembuatan APHT dengan bantuan PPAT yang berada di wilayah tersebut.



Berdasarkan hasil wawancara dengan Haris Burhan selaku Kepala Unit PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, Mandiri Bisnis Unit Pangkep pada tanggal 26 Februari 2016, mengatakan bahwa :

“Jika Pemberian Hak Tanggungan tidak dapat dilakukan, dan Debitor tersebut lalai dalam memenuhi kewajibannya membayar angsuran, maka langkah yang dilakukan adalah penjualan pada pihak Ketiga tanpa melalui proses pemasangan Hak Tanggungan (Lelang). Dengan kata lain, mencari seorang pembeli atas jaminan, dengan memberikan rasa nyaman pada Pihak Ketiga tersebut agar Pihak Ketiga mau membeli barang yang telah dijadikan jaminan. Dengan cara mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa kepada Pihak Ketiga untuk menerima Sertipikat tanah yang dijaminan tadi. Apabila Pihak Ketiga telah melunasi utang Debitor pada kreditor, maka kreditor menyerahkan Sertipikat pada Pihak Ketiga tersebut dengan adanya Surat Kuasa dari Debitor/Penjamin yang telah diberikan sebelumnya. Kemudian setelah menerima Sertipikat, Pihak Ketiga berhak melakukan Balik Nama Sertipikat berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa yang telah diberikan oleh Pemilik Sertipikat dengan ataupun tanpa kehadiran dari pemilik Sertipikat sebelumnya. Dikarenakan, dalam Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tersebut telah ada Kuasa untuk menanda-tangani Akta Jual Beli dan Balik Nama Sertipikat atas Obyek yang telah disebutkan pada Akta tersebut.”

SKMHT sebagai salah satu sarana memiliki dasar hukum dalam mewujudkan kelancaran pelaksanaan perjanjian kredit para pihak khususnya antara bank/kreditor dengan debitor. Untuk dapat berfungsi sebagai sarana hukum, maka SKMHT memerlukan kehadiran Notaris-PPAT sebagai pihak atau lembaga yang memiliki kedudukan hukum dan dipercaya untuk memfasilitasi kepentingan-kepentingan para pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit terutama dalam hal pengaturan objek hak tanggungan.

Dalam Pasal 15 Ayat (1) UUHT menyatakan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan Akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan.
- b. Tidak memuat kuasa substitusi.
- c. Mencantumkan secara jelas Objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Tahap Pembuatan APHT dalam Pasal 15 Ayat (6) UUHT menyatakan bahwa SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (3) atau Ayat (4), ataupun waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (5) batal demi hukum.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Rahmaniah Azis, S.H., pada tanggal 01 Maret 2016, beliau menyatakan bahwa :

“Di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, masih banyak Lembaga Keuangan/Bank Mikro yang menggunakan SKMHT tanpa diikuti dengan APHT dalam pengikatan jaminannya. Misalnya, untuk kredit 25 juta sampai kredit dibawah 100 juta.”

Menurut penulis, pengikatan jaminan yang hanya menggunakan SKMHT tanpa diikuti APHT, kedudukannya lemah. Karena sulit bagi kreditor untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan yang tidak diikuti APHT. Selanjutnya APHT tersebut di daftarkan pada Kantor BPN setempat guna untuk menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) untuk melindungi Kreditor atas Jaminan Hak Atas Tanah beserta bangunan yang

ada di atasnya tersebut. SKMHT sebagai suatu proses yang ditempuh dalam peralihan hak atas tanah yang dijadikan jaminan Hak Tanggungan melalui suatu proses pemberian, pendaftaran, dan pencoretan Hak Tanggungan tersebut.

Dengan pemberian SKMHT yang selanjutnya diikuti APHT menjadikan bank yakin bahwa agunan yang diserahkan dapat dieksekusi untuk melunasi utang debitor yang tertunggak. Hal ini didasarkan pada Pasal 14 ayat (2) dan (3).

Mekanisme pemberian Hak Tanggungan dalam SKMHT merupakan kunci terjadinya proses pelimpahan kepada pihak ketiga, karena di dalamnya terdapat janji pelunasan utang. Hal ini diatur dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT bahwa : “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan hasil penelitian, keuntungan yang diperoleh dari penggunaan SKMHT adalah kredit yang diberikan oleh kreditor menjadi lebih terjamin. Kredit tersebut terjamin dikarenakan diberikannya hak dan kekuasaan kepada kreditor 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 kreditor 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, maka kedudukan kreditor pertama akan lebih diutamakan dari kreditor lainnya dalam hal pelunasan hutang dari debitor.

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 merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut”. Dalam Penjelasannya lebih lanjut disebutkan “... perjanjian yang menimbulkan hubungan hutang piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu...”.

Dengan demikian, setiap perjanjian kredit, baik yang memuat ketentuan bunga ataupun tidak memuat ketentuan bunga tetapi kedua bentuk perjanjian itu memuat ketentuan jaminan berupa Hak Tanggungan

didalamnya, maka perjanjian itu harus dibuat secara tertulis. Maksudnya, perjanjian kredit itu dapat berupa akta di bawah tangan ataupun berupa akta otentik. Demikian pula terhadap perjanjian kredit yang memuat ketentuan dipasangnya SKMHT.

Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) UUHT tersebut, maka timbulnya Hak Tanggungan hanyalah dimungkinkan apabila sebelumnya telah diperjanjikan dalam perjanjian hutang piutang yang menjadi dasar pemberian hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu bahwa akan diberikan Hak Tanggungan kepada kreditor. Sedangkan pemasangan SKMHT dilakukan pembuatannya tersendiri oleh Notaris atau PPAT.

**b. Tahap Pemasangan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan**

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 pada gambaran umum hasil penelitian 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 kepemilikan terhadap hak-hak atas tanah yang akan dipasang SKMHT, Notaris / PPAT harus memperhatikan atas nama siapa hak-hak atas tanah yang akan dipasang SKMHT 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 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 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 pula tindakan PPAT dalam memuat satu atau lebih hak atas tanah dalam satu SKMHT disebabkan 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. Hal tersebut dapat terjadi bila para pihak sepakat mengenai hal itu dan memuat janji tersebut yang telah tertulis pada halaman 6 SKMHT.

Dengan demikian, para pihak melalui PPAT dapat memuat di dalam satu SKMHT atau lebih objek 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. Karena sejak berlakunya UUHT tanah dengan hak lama sebagaimana dimaksud di atas masih banyak, Pasal 10 ayat (3) UUHT itu bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada pemberi Hak Tanggungan yang hak atas tanahnya masih merupakan hak lama sebagaimana yang dimaksud itu asalkan pemberian Hak Tanggungannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Dengan demikian, pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat diberi kesempatan untuk menggunakan tanahnya tersebut sebagai jaminan Hak Tanggungannya. Di samping itu, Pasal 10 ayat (3) UUHT itu dimaksudkan juga untuk mendorong pensertifikatan hak atas tanah pada umumnya.

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. Secara formal untuk sahnya SKMHT.



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

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
- b. 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 itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan SKMHT dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- c. Penunjukkan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dan meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan.
- d. Nilai tanggungan.
- e. 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.

Apabila dikaitkan dengan bentuk dan petunjuk pengisian SKMHT yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan, maka Pasal 11 ayat (1) UUHT tersebut tidak dapat diartikan secara sempit. 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 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.

Selain itu SKMHT juga dapat dicantumkan secara fakultatif hal-hal tertentu, yaitu berupa janji-janji sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT , antara lain :

1. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau mengubah jangka waktu sewa dan atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan.
2. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
3. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji.

4. Janji yang memberi kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkan dilanggarnya ketentuan undang-undang.
5. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji.
6. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.
7. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
8. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
9. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek tanggungan diasuransikan.
10. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.
11. Janji bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan tetap berada ditanda pemegang Hak Tanggungan sampai seluruh kewajiban pemberi Hak Tanggungan dipenuhi sebagaimana mestinya.

Dalam pelaksanaan di lapangan, pembebanan Hak Tanggungan ini terdapat dua perbedaan yaitu pembebanan yang bisa langsung dibuat APHT dimaa sertifikatnya sudah atas nama debitor/pemberi jaminan Hak Tanggungannya sendiri serta sudah diadakan pengecekan tertulis pada Kantor BPN, dan pembebanan Hak Tanggungan yang tidak bisa langsung dibuat APHT dengan kata lain harus didahului dengan SKMHT.

Pemberi SKMHT di sini adalah pemilik jaminan, ada kemungkinan sekaligus sebagai debitor tetapi bisa juga bukan debitor melainkan hanya

sebagai pemilik jaminan. Sedangkan penerima SKMHT dipastikan adalah kreditor, tidak bisa orang perseorangan yang bukan kreditor. Dalam pelaksanaan di lapangan, tidak sedikit kreditor yang menggunakan SKMHT tersebut dengan alasan yang bermacam-macam.

Menurut Pasal 15 ayat (1) UUHT menentukan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta notariil atau akta PPAT. Adapun alasan pembuatan SKMHT dengan akta notariil yaitu dilihat dari kedudukannya dan objeknya tidak terbatas/nasional, karena letak tanahnya di luar tempat kedudukan PPAT-nya maka itulah alasan mengapa tidak dibuat dengan akta PPAT. Perbedaan SKMHT notariil dengan SKMHT PPAT dilihat dari Surat Keputusan Jabatannya yang disebutkan pada komparasi akta SKMHT dan dari cap/stempel jabatan.

Gambar

Contoh Perbedaan Cap/Stempel

Notaris-PPAT Rahmaniah Azis, S.H



Dalam praktek di lapangan seperti sudah disebutkan sebelumnya, SKMHT ini cukup banyak digunakan oleh debitor untuk mendahului suatu pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan yang nantinya wajib dibuat

Akta Pembebanan Hak Tanggungan. Alasan dari dibuatnya SKMHT itu karena adanya kondisi-kondisi tertentu yang pada saat itu belum bisa atau belum memungkinkan untuk langsung dibuatnya APHT.

Kondisi-kondisi tertentu tersebut, seperti :

a. Sertipikat baru di konversi;

Baru adanya proses jual beli, yang sertipikatnya dalam proses balik nama;

b. Sertipikat sedang dalam proses roya;

Karena didahului proses *take over*, maka sertipikat belum diserahkan kepada bank yang baru dan belum dilakukan pengecekan Karena letak tanahnya di luar kedudukan Notaris selaku PPAT atau debitor belum menyerahkan Sertifikat kepada pihak Notaris untuk diadakan pengecekan sebelum akad kredit, karena pada kenyataan di lapangan debitor akan menyerahkan sertifikat asli pada saat penanda-tanganan akad kredit.

Terkait APHT sesuai pasal 1 ayat (5), dikatakan juga bahwa setelah perjanjian pokok diadakan, maka pemberian Hak Tanggungan harus dilakukan dengan pembuatan APHT yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jadi, APHT itu merupakan suatu bukti otentik yang dibuat oleh para pihak di hadapan PPAT guna memberi kepastian hukum bahwa telah terjadinya pemberian hak tanggungan.

Prosedur dan syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan APHT secara umum, yaitu sebagai berikut :

- a. Setelah mengabulkan permohonan kredit oleh kreditor yang di mohon debitor, maka kreditor mengeluarkan Surat Keputusan biasa disebut *Offering Letter (OL)* tentang dikabulkannya permohonan kredit.
- b. Apabila kreditor telah memutuskan untuk mengabulkan permohonan kredit oleh debitor dengan agunan tanah dan/berikut bangunan, maka kreditor segera mengirim *order*/permohonan pembuatan akta (perjanjian kredit dan APHT)/sertipikat dan KTP serta berkas-berkas lainnya.
- c. Atas dasar *order*/permohonan dari bank/ kreditor tersebut maka Notaris meneliti/memeriksa terlebih dahulu kelengkapan berkas/syarat-syarat yang diperlukan untuk pembuatan akta tersebut.
- d. Apabila berkas-berkas yang diterima Notaris-PPAT sudah lengkap dan benar maka PPAT melakukan persiapan pembuatan akta dengan melakukan pengecekan lebih dahulu asli sertipikat tersebut ke Kantor Pertanahan setempat dengan mengirim sertipikat asli.
- e. Setelah Kantor Pertanahan setempat yang melakukan pengecekan sertipikat dan menyatakan bahwa asli sertipikat tersebut sesuai dengan daftar/buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan, maka APHT dapat dilakukan penandatanganan oleh para pihak yang didahului pembacaan dan penjelasan mengenai isi dan akibat hukumnya oleh PPAT yang bersangkutan.

Pemberian Hak Tanggungan menurut Pasal 13 ayat (1) UUHT, wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selanjutnya pasal 14 ayat (1) UUHT menentukan bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor

Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dari proses di atas pada prakteknya muncul satu permasalahan dimana pada proses pembuatan APHT ada yang didahului dengan SKMHT, misalnya baru adanya proses jual beli, yang sertipikatnya masih dalam proses balik nama maka sebelum proses balik nama selesai pembuatan APHT didahului dengan SKMHT.

### **3.3 Faktor Penghambat Dalam Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah**

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 ditemukan pada pengurusan secara administratif yaitu pada proses penggunaan SKMHT menjadi APHT.

SKMHT Dalam Rangka Perjanjian Kredit Bank di Kantor Notaris-PPAT Rahmaniah Azis, S.H., sebagaimana telah diuraikan serta dijelaskan semua mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan mulai dari pembuatan perjanjian kredit yang dalam hal ini adalah perjanjian kredit bank sampai dengan terbitnya sertipikat Hak Tanggungan di lapangan lebih tepatnya pada kantor Notaris-PPAT Rahmaniah Azis, S.H ini tentunya tidak berjalan mulus tanpa hambatan.

Dari sekian banyak akta-akta yang dibuat oleh Notaris-PPAT Rahmaniah Azis, S.H ini dalam prakteknya juga banyak mengalami hambatan-hambatan yang sebenarnya juga tidak diinginkan. Terkadang aturan-aturan yang adapun bisa

menjadi faktor penghambat dalam kelancaran pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan ini.

Faktor penghambat dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah berdasarkan SKMHT dalam rangka perjanjian kredit Bank di Kantor Notaris/PPAT Rahmaniah Azis, S.H ini diantaranya sebagai berikut:

a. Adanya Faktor Penghambat Dari Pihak kreditor (Bank).

Dalam UUHT disebutkan bahwa: *“setelah akta ditandatangani maka dalam waktu 7 hari kerja sudah harus ditindak lanjuti dengan pendaftaran di kantor BPN.”*

Namun sering terjadi kendala dengan kelengkapan dokumen. Kelengkapan dokumen dari pihak bank merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi untuk proses pembuatan akta SKMHT dan pendaftaran Hak Tanggungan. Tidak menutup kemungkinan aktanya banyak tapi jangka waktu penyelesaiannya tidak cukup.

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu staf dari Kantor Notaris-PPAT Rahmaniah Azis, S.H, yakni Syerli Syukur, S.H, pada tanggal 01 Maret 2016, mengatakan bahwa :

*“pendaftaran Hak Tanggungan ke kantor BPN itu tidak hanya sekedar aktanya saja yang dimasukkan melainkan juga masih harus melampiri berkas-berkas yang lainnya, seperti Kartu Tanda Penduduk yang masih berlaku, Kartu Keluarga, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun terakhir, dan surat kuasa dari bank”*

dari hasil penelitian, pihak kreditor masih memerlukan waktu untuk bisa melengkapi dokumen-dokumen pendukung yang dibutuhkan untuk proses pendaftaran Hak Tanggungan, dan membuat SKMHT melebihi jangka waktu.



b. Adanya Faktor Penghambat Dari Pihak debitor (Klien).

Selain faktor penghambat secara teknis yang dialami oleh kantor Notaris-PPAT, terkadang pemasangan Hak Tanggungan ini terhambat dengan beban finansial yang dialami dan harus dibayar oleh debitor.

Apabila seorang debitor hendak mengajukan kredit ke bank dengan jaminan Sertipikat milik debitor tetapi terdaftar bukan milik atau kepunyaan debitor, melainkan terdaftar atau kepunyaan pihak lain yang namanya tidak diizinkan oleh Bank (kreditor) untuk menjadi penjamin atas kredit yang diberikan, maka secara otomatis Sertipikat tersebut harus dialihkan haknya dan dilakukan proses balik nama Sertipikat pada Kantor BPN setempat, dan debitor dikenakan biaya pembuatan Akta Peralihannya serta segala biaya yang mendukung proses peralihan hak tersebut.

Jadi seorang debitor selain harus membayar biaya-biaya kepada bank seperti provisi, biaya administrasi, bunga dan lain sebagainya debitor juga harus membayar biaya Notaris untuk pembuatan akta Notaris/ PPAT guna peralihan hak Sertipikat tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Syerli Syukur, S.H, pada tanggal 01 Maret 2016, mengemukakan bahwa :

“Dalam hal kredit yang diberikan dengan jumlah yang besar, maka debitor juga wajib dikenakan biaya Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP).”

PNBP dalam hal ini adalah PNBP untuk Hak Tanggungan. Hal tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang

Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional. PNBP tentang Hak Tanggungan ini sering dirasa cukup memberatkan debitor karena di dalam Peraturan Pemerintah terkait PNBP Hak Tanggungan tersebut dirinci dan disebutkan tarif atau biaya secara nominal untuk pemasangan Hak Tanggungan. Misalnya pemasangan Hak Tanggungan di atas 1 Milyar itu harus membayar PNBP sebesar 2,5 juta /per bidang. Lalu untuk pemasangan Hak Tanggungan di atas 10 Milyar maka PNBP nya adalah sebesar 25 juta/per bidang.

Kedua Hal tersebut lah yang sering dirasa memberatkan debitor sehingga terkadang ada debitor yang tidak paham bahkan tidak tahu dan memilih untuk mundur atau dengan kata lain membatalkan niatnya untuk mengambil kredit di bank setelah pihak Notaris-PPAT menjelaskan terkait biaya-biaya tersebut.

c. Adanya faktor penghambat dari kantor BPN.

Kegiatan yang berkaitan masalah tanah memang tidak pernah lepas urusannya dengan kantor pertanahan. Dalam hal pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan ini secara otomatis pasti ada hubungannya dengan kantor BPN. Sesuai UUHT jelas disebutkan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan ke kantor pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT.

Namun pada kenyataannya di lapangan setelah mendaftar terkadang masih ada hal-hal yang harus diurus dan itu memakan waktu, misalnya saja objek Hak Tanggungan adalah hasil dari jual beli dan sertifikat tanah aslinya

belum dibalik nama oleh pemiliknya, maka harus diproses balik nama terlebih dahulu. Biasanya proses balik nama ini bisa memakan waktu lebih dari 14 (empatbelas) hari kerja.

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu staf dari Kantor BPN Pangkep, yakni Bapak Mansyur, pada tanggal 22 Februari 2016, menyatakan bahwa :

“banyak Sertipikat yang akan diproses peralihan haknya dan membuat Petugas Warkah sulit untuk mendapatkan warkah dari Sertipikat yang akan dialihkan haknya.”

Dari uraian Pernyataan tersebut diatas, merupakan faktor yang membuat molornya waktu proses pengecekan dan pendaftaran Hak Tanggungan. Selain itu juga sumber daya manusianya tidak memadai, misalnya Pejabat yang berwenang sementara cuti yang pekerjaannya tidak dapat digantikan oleh pejabat lain, atau karena pejabatnya tidak berada di tempat, sehingga segala proses yang berjalan di BPN harus menunggu kehadiran Pejabat tersebut.

d. Adanya faktor penghambat dari Bank (kreditor) sebelumnya.

Faktor penghambat dari Bank (kreditor) sebelumnya ini jika debitor melalui proses *take over* (pindah bank). Seorang pengusaha pasti memperhitungkan segalanya dalam hal perkreditan. Dan saat ini di Kabupaten Pangkep Lembaga Keuangan/Bank saling bersaing memberikan Fasilitas Kredit Usaha Rakyat (KUR) dan bunga yang paling rendah kepada Calon debitor.

Seperti yang dilakukan oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, Mandiri Mitra Usaha Pangkep yang menawarkan KUR dengan bunga 0,4 % kemudian PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, juga menawarkan KUR dengan bunga 0,38 %. Sehingga, banyak calon Debitor yang melakukan *take over* dengan penawaran yang dianggap lebih baik dari kreditor sebelumnya.

Jika kreditor yang baru telah menyetujui permohonan kredit yang diajukan calon Debitor, maka Fasilitas Kredit yang sebelumnya harus dilunaskan agar Sertipikat yang dijaminan tersebut dapat dipindahkan kepada kreditor yang baru.

Namun proses tersebut, tidaklah sebentar. Proses pelunasan Fasilitas Kredit tersebut harus mendapat persetujuan dari Kantor Cabang ataupun Kantor Pusat kreditor. Dan proses tersebut biasanya memakan waktu lebih dari 7 (tujuh) hari. Tidak hanya itu, proses penyerahan jaminannya pun memakan waktu yang tidak sebentar, ada yang 1 (satu) hari, 3 (tiga) hari bahkan lebih dari 7 (tujuh) hari, hal tersebut dikarenakan Sertipikat jaminan tidak berada di kantor dimana Debitor memperoleh fasilitas kredit melainkan jaminan di simpan di tempat khusus seperti Unit Penyimpanan Jaminan (UPJ) dan Credit Document and Colateral (CDC), sehingga membutuhkan waktu yang cukup untuk bisa mengambil jaminan yang telah dilunasi tersebut dan setiap Kantor Unit memiliki jadwal atau waktu-waktu tertentu untuk menyetor atau mengambil berkas pada tempat tersebut.

Faktor penghambat dari kreditor (Bank) sebenarnya tidak boleh menjadi alasan bagi Notaris-PPAT tidak tepat waktu 7 (tujuh) hari untuk mendaftarkan ke

kantor BPN. Namun ini fakta yang ada dan terjadi di lapangan. Contohnya terkait adanya faktor penghambat dari pihak kreditor (Bank) yang sudah disebutkan sebelumnya.

Beberapa faktor yang telah dijelaskan di atas merupakan faktor penghambat tidak dapat dipenuhinya jangka waktu SKMHT dalam pembebanan Hak Tanggungan di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan khususnya di Kantor Notaris-PPAT Rahmaniah Azis, SH.

Untuk menghindari lewatnya jangka waktu SKMHT, dalam praktek di Kantor Notaris-PPAT Rahmaniah Azis, SH pada saat penanda-tangan akad kredit, Notaris-PPAT Rahmaniah Azis, SH memberikan cadangan SKMHT yang nantinya dipersiapkan untuk perpanjangan SKMHT. Selain itu, Notaris-PPAT Rahmaniah Azis, SH juga melakukan proses percepatan pada Kantor BPN atas Sertipikat yang akan diproses pemasangan Hak Tanggungan dengan cara melakukan kontrol pada Kantor BPN agar sertipikat yang diproses tersebut bisa segera diselesaikan.



## **BAB 4**

### **PENUTUP**

#### **4.1 KESIMPULAN**

Dari hasil penelitian dan pembahasan di atas maka penulis menyimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam rangka perjanjian kredit bank di kantor Notaris-PPAT Rahmaniah Azis, S.H yang wilayah kewenangannya berada di Pangkajene dan Kepulauan, Sulawesi Selatan, sudah cukup baik karena telah mengikuti alur atau prosedur sebagaimana telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Meskipun demikian masih terdapat beberapa kendala dan faktor penghambat yang dialami oleh Notaris-PPAT Rahmaniah Azis, S.H dalam praktek di lapangan.
2. Adapun beberapa faktor penghambat yang ditemukan dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam rangka perjanjian kredit bank di kantor Notaris-PPAT Rahmaniah Azis, S.H ini di antaranya :
  - a. Kelengkapan dokumen dari Pihak kreditor merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi untuk proses pendaftaran Hak Tanggungan.

- b. Selain harus membayar biaya-biaya kepada Bank, debitor juga harus membayar biaya Notaris untuk proses peralihan hak, serta biaya PNBPN jika kredit yang diberikan dalam jumlah yang besar.
- c. Terlalu banyaknya proses peralihan Hak, yang membuat petugas warkah kerepotan untuk mencari buku tanah yang akan dialihkan tersebut.
- d. Faktor ini terjadi jika debitor melalui proses *take over* (pindah bank) dimana debitor harus melalui beberapa tahapan dalam proses pindah bank tersebut.

#### 4.2 Saran

Dari kesimpulan di atas maka ada beberapa saran yang dapat penulis sampaikan antara lain :

1. Kepada pihak-pihak terkait, seperti Notaris-PPAT, Bank (kreditor), dan Kantor BPN; harus bisa bekerja secara profesional dan harus menjalin hubungan rekanan yang baik kepada para pihak terkait agar semua proses pelaksanaan dapat berjalan sesuai dengan aturan yang berlaku.
2. Kepada Pemerintah, perlu adanya pertimbangan dan pengaturan lebih lanjut bahkan apabila dimungkinkan diadakan aturan khusus untuk wilayah-wilayah yang luas dan padat penduduk yang mengakibatkan kurangnya jangka waktu proses pengecekan, pendaftaran dan lain sebagainya terkait pemasangan Hak Tanggungan. Hal tersebut demi kelancaran dan kepatuhan terhadap peraturan yang berlaku.

3. Kepada Masyarakat, terutama calon debitur untuk lebih memahami dan mematuhi segala aturan yang ada dan berlaku serta perlu dipikirkan lebih matang jika ingin mengambil kredit di Bank. Apabila keadaan finansial tidak memadai alangkah baiknya jika tidak memaksakan diri untuk mengambil kredit yang terlalu tinggi.





## DAFTAR PUSTAKA

### a. Buku

- Adrian Sutedi. 2012. *Hukum Hak Tanggungan*. Edisi ke-I Cetakan Kedua. Sinar Grafika. Jakarta.
- Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia – Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Djambatan, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2002. *Hukum Agraria Indonesia – Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Djambatan, Jakarta.
- Djaja S. Meliala. 2008. *Penuntu Praktis Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang Undang Hukum Perdata*. Nuansa Alulia, Bandung.
- M. Yahya Harahap. 2006. *Hukum Acara Perdata*. Cetakan keempat. Sinar Grafika. Jakarta.
- Maria S.W. Sumardjono., 1997. *Jurnal Hukum Bisnis-UUHT : Langkah Unifikasi Hukum Tanah Nasional*. Volume 1. Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis. Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman. 2004. *Kompilasi Hukum Jaminan*. Mandar Maju. Bandung.
- \_\_\_\_\_, 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- \_\_\_\_\_, 1997. *Jurnal Hukum Bisnis-UUHT : Langkah Unifikasi Hukum Tanah Nasional*. Volume 1. Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis. Jakarta.
- Salim, HS., 2000. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Sinar Grafika. Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2014. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Edisi ke-I Cetakan Kedelapan. Rajawali Pers, Jakarta.
- ST. Remy Sjahdeni., 1997. *Jurnal Hukum Bisnis-UUHT : Langkah Unifikasi Hukum Tanah Nasional*. Volume 1. Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis. Jakarta.
- Sutarno, 2005. *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*. Alfabeta. Bandung.

### b. Sumber Tambahan

<http://bambangoyong2.blogspot.co.id/2012/05/studi-skmht.html>

[https://www.google.co.id/?gws\\_rd=ssl#q=kekuatan+hukum+pembuatan+akta+Surat+Kuasa+Membebaskan+Hak+Tanggung+dalam+pemberian+hak+tanggung+kepada+kreditur&start=10](https://www.google.co.id/?gws_rd=ssl#q=kekuatan+hukum+pembuatan+akta+Surat+Kuasa+Membebaskan+Hak+Tanggung+dalam+pemberian+hak+tanggung+kepada+kreditur&start=10)

[https://www.google.co.id/?gws\\_rd=ssl#q=materi+Kekuatan+hukum+akta+SKMHT](https://www.google.co.id/?gws_rd=ssl#q=materi+Kekuatan+hukum+akta+SKMHT)

[https://www.google.co.id/?gws\\_rd=ssl#q=perpustakaan+online+materi+hukum](https://www.google.co.id/?gws_rd=ssl#q=perpustakaan+online+materi+hukum)

[https://id.wikipedia.org/wiki/Hak\\_Tanggung](https://id.wikipedia.org/wiki/Hak_Tanggung)

