

**KEPASTIAN HUKUM SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN
HAK TANGGUNGAN AKIBAT KETERLAMBATAN
MENERBITKAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
*LEGAL SURE OF POWER OF ATTORNEY LOADS LIABILITY
RIGHTS AS A RESULT OF LATE ISSUED ASSETS FOR
GRANTING LIABILITY***

Muhammad Subhan, Bruce Anzward, Roziqin
Fakultas Hukum Universitas Balikpapan
Jalan Pupuk Raya Kalurahan Damai, Balikpapan, Kalimantan Timur
roziqin@uniba-bpn.ac.id

Abstrak

Penerbitan SKMHT tanpa diikuti penerbitan APHT tidak memiliki kepastian hukum terhadap obyek agunan, apabila SKMHT telah habis masa berlakunya maka demi hukum SKMHT tersebut batal demi Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (6) UUHT dan terhadap obyek jaminan yang dijaminan kreditur hanya sebagai kreditur konkuren yang tidak punya hak yang didahulukan dalam pembayaran utang karena tidak memiliki hak eksekutorial terhadap obyek jaminan sehingga SKMHT tanpa adanya APHT hakikatnya tidak memiliki kepastian hukum terhadap obyek jaminan yang dijaminan terutama kepada kreditur. Sedangkan akibat hukum apabila APHT terlambat diterbitkan setelah berakhir masa berlakunya SKMHT, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 15 ayat (6) maka SKMHT tanpa diikuti oleh APHT menjadikan SKMHT batal demi hukum dan tidak dapat ditarik kembali, sehingga kedudukan kreditur hanya sebagai kreditur konkuren dan tidak mempunyai hak eksekutorial terhadap obyek jaminan yang dijaminan. Adapun saran terhadap Kepastian Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Akibat Keterlambatan Menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan, adalah diupayakan Untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak eksekutorial obyek jaminan yang dijaminan, perlu peran PPAT dan masyarakat untuk saling mengawasi batas waktu yang diberikan oleh UU terhadap SKMHT yang dibuat oleh PPAT selain itu perlu aturan yang memberikan batas waktu perlu direvisi agar urusan administrasi dalam proses penerbitan APHT dapat diselesaikan dan diupayakan pula Agar SKMHT tidak batal demi hukum perlu pengawasan yang intensif oleh semua pihak terhadap kinerja PPAT dalam menerbitkan APHT agar tidak terlalu lama yang menyebabkan SKMHT habis masa berlakunya.

Kata Kunci: Objek Jaminan, Hak Tanggungan, Surat Kuasa

Abstract

The issuance of SKMHT without being followed by the issuance of the APHT does not have legal certainty for the collateral object, if the SKMHT has expired then by law the SKMHT is null and void as referred to in Article 15 paragraph (6) of the UUHT and the collateral object that is guaranteed by the creditor is only as a concurrent creditor who is There is no right that takes precedence in paying debt because it does not have executorial rights on the object of collateral so that SKMHT without the existence of APHT essentially does not have legal certainty for the object of collateral that is guaranteed, especially to creditors. Meanwhile, the legal consequence is if the APHT is issued late after the SKMHT validity period

ends, as confirmed in Article 15 paragraph (6), SKMHT without being followed by APHT makes SKMHT null and void by law and irrevocable, so that the creditor's position is only as a concurrent creditor and does not have executorial rights to the guaranteed object. As for the suggestion regarding the legal certainty of the power of attorney to impose a mortgage due to the delay in issuing the deed to grant mortgage PPAT also needs a regulation that provides a time limit to be revised so that administrative matters in the process of issuing APHT can be resolved and efforts are also made so that SKMHT is not null and void, it is necessary to have intensive supervision by all parties on the performance of PPAT in issuing APHT so that it does not take too long to cause SKMHT. expiration date.

Keywords: *Object of Guarantee, Mortgage, Power of Attorney*

I.PENDAHULUAN

A. Latar belakang masalah

Indonesia adalah negara yang populasi manusianya berkembang sangat pesat. Pertumbuhan jumlah penduduk yang meningkat tajam pada setiap tahun akan menimbulkan berbagai macam problema. Salah satunya adalah untuk dapat bertahan hidup manusia harus mempunyai kemampuan dalam bidang ekonomi. Dalam mengembangkan suatu usaha tentunya akan membutuhkan sejumlah dana atau modal. Untuk memperoleh modal atau dana, maka diperlukan suatu lembaga keuangan yang dapat memberikan pinjaman sebagai langkah awal untuk memulai usahanya.

Adapun permasalahan yang paling sering muncul adalah bagaimana seorang pengusaha berkeinginan untuk dapat mengembangkan usahanya namun terkendala dengan modal yang kecil. Pada umumnya pengusaha banyak yang tidak mampu untuk memenuhi sendiri seluruh modal yang diperlukan dalam kegiatan usahanya. Untuk mencukupi ketersediaan modal tersebut para pengusaha membutuhkan pihak lain yakni lembaga Perbankan atau lembaga pembiayaan untuk memberikan pinjaman modal tersebut melalui mekanisme perjanjian kredit. Pada saat bank melakukan perjanjian kredit dengan pihak debitur, sudah seharusnya pihak bank perlu mendapat jaminan atas pembayaran piutangnya, yaitu dengan cara mensyaratkan penyerahan benda oleh nasabah debitur kepada bank dalam bentuk perjanjian.

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disamping sumber sumber lainnya. Berarti perikatan adalah suatu pengertian abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang kongkrit atau suatu peristiwa¹.

Suatu perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak pada dasarnya memberikan suatu kepercayaan tentang apa yang dikehendaki khususnya kepada pihak Bank sehingga bank merasa percaya atas apa yang diperjanjikan. Biasanya perjanjian antara seseorang dengan pihak bank dalam istilah perbankan biasan disebut pemberian kredit. Kata kredit berarti kepercayaan, seorang nasabah yang mendapat kredit dari bank berarti nasabah tersebut mendapat kepercayaan dari bank. Untuk mendapat kepercayaan dari bank perlu adanya penilaian, salah satu penilaian dari pihak bank kepada nasabah yang terpenting adalah jaminan. Jaminan yang umumnya diberikan dapat merupakan benda tidak bergerak yaitu tanah yang dijaminan kepada bank dengan menggunakan Hak Tanggungan.

Obyek yang menjadi jaminan kredit bank itu haruslah disesuaikan dengan pedoman yang digunakan oleh bank yang bersangkutan, antara lain mengenai jaminan yang diperbolehkan untuk suatu pemberian kredit, sehingga jaminan tersebut benar benar dapat menjadi alat pelunasan kredit yang efektif apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan debitor, maka sudah menjadi keharusan jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Pada hakikatnya, Hak Tanggungan merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang piutang, Hak Tanggungan merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) pada perjanjian pokok,

¹ Subekti, R, 2009, *Jaminan Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. PT.Citra Aditya Bakti. Bandung Indonesia, hlm 85

yaitu perjanjian utang piutang. Dengan demikian maka keberadaan, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan tergantung pada utang yang dijamin pelunasannya tersebut. Berkaitan dengan SKMHT, Sebelum didaftarkannya hak tanggungan, UUHT memberikan kebijakan untuk dibuatkannya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat oleh Notaris/PPAT hal ini sesuai dengan Pasal 13 ayat (1) UUHT. Alasan-alasan dibuatkannya SKMHT terbagi menjadi 2 (dua) yaitu subjektif dan objektif. Sebelum didaftarkannya hak tanggungan, UUHT memberikan kebijakan untuk dibuatkannya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat oleh notaris/PPAT.

Pada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan juga mengenal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Dalam prakteknya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat sebelum adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Selanjutnya Undang-Undang Hak Tanggungan, menghendaki pembuatan SKMHT wajib diikuti dengan pembuatan pemberian Hak Tanggungan². Dengan demikian agar sahnya suatu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), maka harus dibuat dengan akta otentik oleh Notaris atau Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal ini dimaksudkan akta notaris sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat. Dimana SKMHT bertujuan untuk menjamin pelunasan suatu kredit tertentu, yang dalam ketentuan Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan beberapa hal yang harus dipenuhi pada SKMHT antara lain:

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan Hak Tanggungan.
2. Tidak memuat kuasa substitusi.
3. Mencantumkan secara jelas Objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan indentitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

² Mariam Darus Badruzaman, Kompilasi Hukum Jaminan, Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm. 76-77.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan apa yang telah peneliti paparkan di atas terhadap isu hukum mengenai kepastian hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) akibat keterlambatan menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), maka peneliti akan menarik beberapa permasalahan diantaranya:

1. Apakah penerbitan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tanpa diikuti penerbitan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) masih memiliki kepastian hukum terhadap obyek agunan?
2. Apa akibat hukum apabila Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terlambat diterbitkan setelah berakhir masa berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)?

C. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yang bersifat yuridis normatif yaitu suatu penelitian dalam disiplin hukum berdasarkan aturan-aturan yang ada. Pendekatan dalam penelitian ini menekankan pada aspek normatif atau perundang-undangan yang berlaku berkenaan dengan objek penelitian yang dibahas dan melihat norma-norma hukum yang berlaku kemudian dihubungkan dengan kenyataan atau fakta-fakta yang terdapat dalam kehidupan masyarakat serta membahas bagaimana hukum beroperasi dalam masyarakat.³

II. PEMBAHASAN

A. Syarat Sah berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Dalam penjelasan Umum angka 7 dan penjelasan Pasal 15 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan dengan cara hadir dihadapan PPAT. Hanya apabila

³ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 72.

karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (disingkat SKMHT) yang berbentuk akta autentik. Pembuatan SKMHT selain oleh Notaris juga ditugaskan kepada PPAT, karena PPAT ini yang keberadaannya sampai pada wilayah Kecamatan dalam rangka pemerataan pelayanan di bidang pertanahan. Isi SKMHT tersebut harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

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

Di dalam Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan terdapat dua aspek yang juga harus diperhatikan, yakni sebagai berikut:

a. Pembatasan Isi/Muatan dalam SKMHT

UUHT secara tegas membatasi isi atau muatan dari SKMHT, yaitu hanya memuat perbuatan hukum membebaskan Hak Tanggungan. Jadi tidak boleh membuat kuasanya melakukan perbuatan hukum lain yang bermaksud mendukung tercapainya maksud pemberian jaminan yang bersangkutan. Misalnya, tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek Hak Tanggungan, memperpanjang hak atas tanah atau untuk mengurus perpanjangan sertifikat, mengurus balik nama dan sebagainya. Jika memang dikehendaki, hal-hal semacam itu dapat dimuat di dalam APHT, namun bukan sebagai kuasa tetapi hanya berupa janji-janji antara pemberi Hak Tanggungan dengan pemegang Hak Tanggungan⁷ seperti halnya yang dimuat dalam Pasal 11 ayat (2) a sampai dengan k.

Selain itu, jika dalam Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) debitur dapat memberi kuasa kepada kreditor dengan hak substitusi. Maka menurut UUHT, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

tidak boleh memuat kuasa substitusi yaitu penggantian penerima kuasa melalui pengadilan.

Namun jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya. Misalnya, Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain, maka ini bukan merupakan substitusi (Penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf b).

b. Pembatasan Jangka Waktu

Guna mencegah berlarut-larutnya pemberian kuasa dan terjadinya penyalahgunaan serta demi tercapainya kepastian hukum, maka berlakunya SKMHT dibatasi jangka waktunya. Untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar, wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Sedangkan, terhadap hak atas tanah yang belum terdaftar harus dipenuhi dalam waktu 3 (tiga) bulan. Yang dimaksud tanah yang belum terdaftar adalah tanah-tanah yang hak kemilikannya telah ada menurut Hukum Adat, tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan (Penjelasan Pasal 10 ayat (3)). Jadi, merupakan hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan, tetapi pendaftarannya belum dilakukan.

B. Akibat Hukum Penerbitan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Dalam perjanjian ada kemungkinan salah satu pihak tidak memenuhi prestasi yang dikatakan sebagai wanprestasi. Bentuk wanprestasi dapat berupa:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana diperjanjikannya;
- c. Melakukan apa yang diperjanjikan namun terlambat;
- d. Melakukan sesuatu menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Dalam hal debitor wanprestasi maka berdasarkan Pasal 1276 KUHPerdara kreditor dapat menggugat hal-hal sebagai berikut:

1. Memenuhi/melaksanakan perjanjian;
2. Memenuhi perjanjian disertai keharusan membayar ganti rugi;
3. Membayar ganti rugi;
4. Membatalkan perjanjian; dan
5. Membatalkan perjanjian disertai dengan ganti rugi Jika debitor wanprestasi dan kreditor memiliki hak jaminan kebendaan salah satunya Hak Tanggungan maka kreditor dapat melakukan haknya berdasarkan Pasal 20 UUHT yaitu:

1. Berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
2. Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
3. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengandemikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semuapihak.

Kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan tidak dapat berakhir oleh sebab apapun, kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya. Ketentuan ini dimaksud agar supaya pemberian Hak Tanggungan benar-benar dilaksanakan sehingga memberikan kepastian hukum baik bagi pemegang maupun pemberi Hak Tanggungan.

C. Kepastian Hukum Penerbitan SKMHT Tanpa Diikuti Penerbitan APHT Terhadap Objek Agunan

Pada prinsipnya pemberi Hak Tanggungan harus datang sendiri kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta Hak Tanggungan, akan tetapi apabila berhalangan hadir maka dapat saja pemberi hak tanggungan memberikan kuasa kepada pihak lain untuk memasang Hak Tanggungan. Menurut UUHT, kuasa seperti ini disebut “Surat Kuasa Membebankan Hak

Tanggungans” (SKMHT). Oleh hukum, pemberian SKMHT ini dianggap sebagai kekecualian, karena pada prinsipnya suatu pemberian Hak Tanggungan harus dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan⁴. Oleh karena itu, suatu jaminan atas tanah haruslah segera dibuatkan APHT baik didahului dengan SKMHT atau tanpa SKMHT, dan dilanjutkan dengan pendaftaran ke Kantor Pertanahan. Keseluruhan proses tersebut harus dilakukan agar kelak apabila terjadi masalah, maka pihak kreditur tetap berwenang atas segala hak yang diperolehnya menurut UUHT.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberi Hak Tanggungan (APHT) dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 15 ayat (3) atau ayat (4) UUHT, atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum. Ketentuan mengenai batas waktu berlakunya SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) dimaksudkan untuk mencegah berlarut-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu. Ketentuan ini tidak menutup kemungkinan dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan baru.

Hal ini didasarkan pada Pasal 14 ayat (2 dan 3) bahwa Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 memuat “irah irah” dengan kata kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHAESA" dan Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 2 mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Oleh karena itu kepastian hukum terhadap SKMHT yang diikuti dengan APHT memberikan kepastian hukum yang mengikat kepada Bank untuk dapat mengeksekusi jaminan yang dijaminakan, namun apabila suatu SKMHT tidak diikuti oleh APHT maka jaminan yang dijaminakan tidak memiliki kepastian hukum dalam arti tidak dapat dieksekusi oleh Bank.

⁴ Rachmadi Usman. 2008. *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm, 88.

Hak tanggungan pada hakikatnya adalah hak jaminan atas tanah untuk menjamin pelunasan-pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti, bahwa debitur cidera janji, maka kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu APHT sangat penting bagi kreditur sebagai bentuk keyakinan bahwa debitur bersungguh-sungguh akan melunasi segala hutangnya.

Hak tanggungan memiliki beberapa kelebihan yang membuatnya menjadi jaminan yang paling diminati, antara lain adanya undang-undang yang secara khusus telah mengatur Hak Tanggungan, kemudahan dalam mengidentifikasi obyek Hak Tanggungan, memberikan kedudukan yang didahulukan (preferensi) kepada krediturnya, sertifikat Hak Tanggungan mempunyai titel eksekutorial, jelas dan pasti dalam proses eksekusinya, serta harga dari objek Hak Tanggungan (tanah) cenderung terus meningkat. Kreditur pemegang Hak Tanggungan merupakan kreditur separatis yang mempunyai preferensi terhadap Hak Tanggungan yang dipegangnya. Pada umumnya dalam perjanjian Hak Tanggungan disebutkan bahwa apabila debitur wanprestasi, kreditur dengan kekuasaan sendiri dapat menjual objek, hal ini sebagai salah satu ciri dan preferensi Hak Tanggungan atau merupakan perwujudan dari asas *droit de preference*. Preferensi ini dapat terlihat pada Pasal 20 ayat (1) dan Pasal 21 UUHT serta Pasal 55 ayat (1) UU Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU Kepailitan).

Untuk menjamin adanya kepastian hukum, maka SKMHT sebagai salah satu sarana yang memiliki dasar hukum dalam mewujudkan kelancaran pelaksanaan perjanjian kredit para pihak khususnya antar kreditur dengan debitur berfungsi sebagai sarana hukum, maka SKMHT memerlukan

kehadiran notaris atau 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 dengan segera mungkin menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Sebagaimana teori kepastian hukum bahwa apa yang tercantum dalam aturan itulah kepastiannya, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT, atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

SKMHT yang telah berakhir masa berlakunya tidak dapat dipergunakan lagi sebagai alas hak untuk membuat APHT bila hal ini terjadi maka dapat menimbulkan kelemahan/potensi kerugian pada kreditur. Oleh karena itu, SKMHT yang telah habis masa berlakunya menyebabkan SKMHT gugur demi hukum dan masa berlaku SKMHT tidak dapat diperpanjang.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pada landasan teori dan konseptual serta pembahasan yang telah dipaparkan sebelumnya terhadap permasalahan Kepastian Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Akibat Keterlambatan Menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Penerbitan SKMHT tanpa diikuti penerbitan APHT masih memiliki kepastian hukum terhadap obyek agunan, bahwa apabila SKMHT telah habis masa berlakunya maka demi hukum SKMHT tersebut batal demi Hukum dan tidak memiliki kepastian hukum yang mengikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (6) UUHT dan terhadap obyek jaminan yang dijaminan kreditur hanya sebagai kreditur konkuren yang tidak punya hak yang didahulukan dalam pembayaran utang karena tidak memiliki hak eksekutorial terhadap obyek jaminan sehingga SKMHT tanpa adanya APHT hakikatnya tidak memiliki kepastian hukum terhadap obyek jaminan yang dijaminan

2. Apa akibat hukum apabila APHT terlambat diterbitkan setelah berakhir masa berlakunya SKMHT, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 15 ayat (6) maka SKMHT tanpa diikuti oleh APHT menjadikan SKMHT batal demi hukum dan tidak dapat ditarik kembali, sehingga kedudukan kreditur hanya sebagai kreditur konkuren dan tidak mempunyai hak eksekutorial terhadap obyek jaminan yang dijamin.

B. Saran

1. Untuk memberikan kepastian hukum terhadap hak eksekutorial obyek jaminan yang dijamin, perlu peran PPAT dan masyarakat untuk saling mengawasi batas waktu yang diberikan oleh UU terhadap SKMHT yang dibuat oleh PPAT selain itu perlu aturan yang memberikan batas waktu perlu direvisi agar urusan administrasi dalam proses penerbitan APHT dapat diselesaikan.
2. Agar SKMHT tidak batal demi hukum perlu pengawasan yang intensif oleh semua pihak terhadap kinerja PPAT dalam menerbitkan APHT agar tidak terlalu lama yang menyebabkan SKMHT habis masa berlakunya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Airma Devita Purnamasari. 2011. *Kiat-Kiat Cerdas dan Bijak Memahami Hukum Jaminan Perbankan*, Jakarta: Kaifa
- Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002
- Boedi Harsono dalam Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011
- B. Arief Sidharta, "Hukum Dan Logika" (Bandung: Alumni, 2006)
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007

- Cst Kansil, Christine , S.T Kansil, Engelian R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009
- Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010
- Husni, “Hak Tanggungan Dan Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Kreditur”, *Tesis*, Fakultas Hukum, Universitas Wijaya Putra, Surabaya, 2012
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2006, *Hak Tanggungan, Seri Hukum Harta Kekayaan*, Jakarta: Prenada Media Group
- M. Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung,
- Munir Fuady, 2013, *Hukum Jaminan Hutang*, Jakarta: Erlangga, halaman
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju, Bandung, 2004
- Mustofa, 2010, *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Yogyakarta: Karya Media
- Meuwissen, *Tentang pengembangan hukum, ilmu hukum, Teori Hukum dan filsafat hukum*, diterjemahkan oleh Arif Sidharta, Refika Adhitama, Bandung, cet, ketiga
- Ni Putu Selvyana Put ri Pratamikha, Made Subawa, I Putu Tuni Cakabawa Landra, “Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Setelah Dikeluarkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”, dalam *Acta Comitatus Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotar iatan*, 2015 -2016, Universitas Udayana Bali
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008
- Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999
- Ridwan HR, 2008, *Hukum Administrasi Negara*, PT. Raja Grafindo Persada, Bandung
- Rachmadi Usman. 2013. *Hukum Kebendaan*, Jakarta: Sinar Grafika
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan Ke VII, Alumni, Bandung

Subekti, R, 2009, *Jaminan Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*.PT.Citra Aditya Bakti.Bandung Indonesia

Salim H. S., 2010, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta

Sajipto Raharjo, Masalah Penegakan Hukum suatu tjawan sosiologis, penerbit. PT.Sinar Baru, Bandung

Soerjono Soekanto, 1983, Penegakan Hukum, Penerbit.binacipta, Jakarta

Soejono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia, Jakarta, 2007

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentanh Hak Tanggungan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Republik Indonesia Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 mengatur tentang Bentuk SKMHT, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu

C. Sumber Lain

Anonim, “Perlindungan Hukum”, melalui www.statushukum.com

Enjang Teguh Brawijaya, I Gst Ayu Agung Ariani, “Kewajiban Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Segera Setelah Ditetapkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)” dalam <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/11899>

Fuat Rifai, Lucky Endrawati, Abdul Madjid, “Analisis Yuridis Terhadap Ketentuan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Kredit Tertentu Sebagai Upaya Mewujudkan Keseimbangan

Perlindungan Hukum Bagi Kreditur (Bank)", melalui
<http://www.unibraw.ac.id>

Irwan Darwis, "Penegakan dan Perlindungan Hukum", melalui
www.irwankaimoto.blogspot.com

Jimly Ashiddiqie, "Keadilan, Kepastian Hukum dan Keteraturan," <http://www.suarakarya-online.com>

Samia Alwi Assery, Suhariningsih, M. Hamidi Masykur, "Pelaksanaan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Melebihi Batas Waktu Pendaftaran (Studi Di Kantor BPN Malang)" , melalui
www.unibraw.ac.id,