

RELEVANSI SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN YANG DIIKUTI DENGAN AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN YANG TELAH MELAMPAUI JANGKA WAKTU

Sayyida Syahla Salsabila, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, e-mail: syahlajaelani@gmail.com
Harsanto Nursadi, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, email: harsanto@ui.ac.id

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2022.v10.i04.p10>

ABSTRAK

Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan yang diikuti Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang telah melampaui jangka waktu dan mengidentifikasi akibat hukum lampaunya waktu Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan yang diikuti Akta Pembebanan Hak Tanggungan jika ditinjau dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pembahasan dalam Artikel ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif yang menggunakan data sekunder dan data primer sebagai data pendukung dan dianalisis secara kualitatif dengan penarikan kesimpulan secara deduktif. Hasil penelitian menggambarkan bahwa Notaris dan PPAT yang bersangkutan tidak mengikuti Undang-Undang yang berlaku yang mengakibatkan lampaunya pembuatan SKMHT yang diikuti APHT menurut Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sehingga SKMHT yang diikuti APHT tersebut batal demi hukum menurut 15 ayat (6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Penulis menyarankan agar PPAT mempunyai daftar atau catatan khusus tentang semua SKMHT yang dibuatnya sehingga mudah dikontrol untuk mengetahui kapan berakhirnya masa berlaku SKMHT yang dibuatnya.

Kata kunci: Notaris, PPAT, Hak Tanggungan.

ABSTRACT

The purpose of this research is to analyze the Power of Attorney to give Mortgage followed by the Deed of Mortgage which has exceeded the time period and what are the legal consequences of the passage of time when the Power of Attorney to Imposition of Mortgage is followed by the Deed of Mortgage Encumbrance when viewed from Law Number 4 of 1996 regarding Mortgage Rights on land and objects related to land. The discussion in this journal uses a descriptive normative legal research method that uses secondary data and primary data as supporting data and is analyzed qualitatively by drawing deductive conclusions. The results of the study illustrate that the Notary and the PPAT concerned do not follow the applicable law which results in the past of making SKMHT followed by APHT according to Article 15 paragraph (3) of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage on land and objects related to land, so that the SKMHT followed by APHT is null and void according to 15 paragraph (6) of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage on land and objects related to land. The author suggests that PPAT has a list or special record of all SKMHT it makes so that it is easy to control to find out when the validity period of the SKMHT it makes.

Keywords: Notary, PPAT, Mortgage.

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersediaan dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.¹

Tanah adalah elemen yang sangat penting dalam kehidupan manusia, tanah mempunyai berbagai macam fungsi, contohnya untuk menanam tumbuhan, tempat hidupnya flora dan fauna, maupun sebagai sarana untuk membangun tempat tinggal. Dengan perkembangan saat ini tanah juga dapat dijadikan jaminan pelunasan hutang sudah di sediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan.² Pengertian tanah terdaftar ialah tanah tersebut telah bersertipikat atau dan sudah terdaftar di Kantor Pertanahan. Yang belum terdaftar adalah Tanah tersebut secara Administrasi belum terdaftar atas Nama Pemberi Hak Tanggungan atau bisa juga Tanah tersebut dalam proses balik nama, Pemecahan, Pemisahan, ataupun pendaftaran pertama kali di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.³ Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah. Dengan mulai berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah 9 April 1996, Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis.⁴ Pihak yang memberikan kredit atau Pemegang Hak Tanggungan bisa Perseorangan, badan hukum, orang asing dan badan hukum asing. Baik yang berkedudukan di Indonesia ataupun di luar negeri, sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan diwilayah negara Republik Indonesia.⁵

Biasanya dalam Praktik sering ditemui bahwa Penerima/Pemegang Hak Tanggungan adalah Bank, Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat, dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat, dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.⁶ Halini berarti dalam kegiatan sehari-hari Bank pada umumnya selalu berusaha menghimpun dana sebanyak-banyaknya dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan kemudian mengelola dana tersebut untuk disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit.⁷ Ada berbagai macam jenis kredit yang diberikan bank diantaranya adalah, Kredit Sindikasi, Kredit Kepemilikan Rumah, Kredit Konstruksi. Kredit Sindikasi

¹ *Penjelasan atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Penjelasan 1 Umum.

² *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Psl. 51.

³ H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*. (Jakarta: Sinar Grafika 2015). hlm.17.

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), hlm. 416.

⁵ *Ibid.*, hlm.430.

⁶ *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan*, Psl. 1 angka (2).

⁷ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 12.

merupakan kredit yang diberikan oleh lebih dari satu bank.⁸ Kredit yang diberikan secara sindikasi dapat berupa kredit investasi ataupun modal kerja. KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/anggunan berupa rumah. Kredit Konstruksi adalah suatu kredit pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank pemberi kredit yang dimana penggunaannya untuk modal kerja pembangunan seperti perumahan, hotel, apartemen Pasar Inpres, perumahan sederhana atau yang sering kita dengar perumahan bersubsidi (KPRS).

Penentuan pembuatan Hak Tanggungan harus dilakukan atau dibuat dengan perantaraan kuasa yang berbentuk akta autentik. Apabila Pemberi Hak Tanggungan tidak bisa hadir / berhalangan hadir, maka Pemberi Hak Tanggungan dapat menunjuk pemegang Hak Tanggungan atau pihaklain sebagai kuasa membebaskan Hak Tanggungan tersebut dituangkan dalam SKMHT. SKMHT merupakan surat kuasa khusus ditunjukkan kepada pemegang Hak Tanggungan atau pihak lain untuk mewakili diri pemberi Hak Tanggungan hadir di hadapan Notaris / PPAT untuk melakukan pembebanan Hak Tanggungan, berhubung pemberi Hak Tanggungan tidak datang menghadap sendiri untuk melakukan tindakan membebaskan tanggungan di hadapan Notaris/PPAT⁹

Hak tanggungan merupakan bentuk hak jaminan baru yang tertuju atas benda tidak bergerak, khususnya tanah. Benda tidak bergerak terdiri atas 2 (dua) macam yaitu berupa tanah dan bukan tanah.¹⁰ Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan perjanjian utang-piutang/Perjanjian Kredit, perjanjian kredit oleh bank kepada debitur (nasabah) selalu dimulai dengan permohonan oleh pihak debitur (nasabah) selalu dimulai dengan permohonan oleh pihak debitur. Apabila bank menganggap permohonan tersebut layak untuk diberikan, maka akan terlaksana pelepasan kredit tersebut berdasarkan perjanjian. Dalam praktik perbankan bentuk dan format dari perjanjian kredit diserahkan kepada bank yang bersangkutan. Dibuatkan Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan jika diperlukan dalam hal Pemberi Hak Tanggungan berhalangan kehadirannya untuk memberikan Hak Tanggungan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan maka dapat dikuasakan kepada pihak lain. Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan dapat dibuat dengan Akta Notaris ataupun Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Lalu dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan fungsinya sebagai jaminan utang debitur kepada kreditor. Debitur berjanji menyerahkan Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagai jaminan kepada kreditor.¹¹ Jenis kredit menurut jaminannya, adalah:

a. *Unsecured Loans*

Yaitu kredit yang diberikan “tanpa jaminan”. Dalam dunia perbankan di Indonesia bentuk ini belum lazim dan malahan dilarang oleh Bank Sentral.

b. *Secured Loans*

⁸ Surat Edaran Bank Indonesia No.7/23/DPD, tertanggal 8 Juli 2005, angka 3.

⁹ Supriadi. *Hukum Agraria*, (Bandung: Sinar Grafika, 2012), hlm. 186

¹⁰ M Khoidin. *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi, Hak Tanggungan*, (Surabaya: Laksbang Yustita Surabaya. 2017), Hlm. 82.

¹¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Prenadamedia group, 2010), hlm. 424.

Jenis seperti inilah yang digunakan oleh seluruh bank di Indonesia tentang pemberian kredit tanpa jaminan. yang telah ditentukan".¹²

Perbankan mempunyai fungsi dan peran untuk menghimpun dana dari masyarakat, kemudian menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Hal ini sejalan dengan tujuan pembangunan nasional yakni untuk mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia tahun 1945.¹³ Mengenai batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diikuti Akta Pembebanan Hak Tanggungan diikuti Akta Pemberian Hak Tanggungan, jika tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan sudah di daftar jangka waktu nya adalah 1 (satu) bulan, Apabila belum didaftar Hak Atas tanahnya jangka waktunya 3 (tiga) bulan diatur didalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah. Untuk proyek –proyek tertentu, yaitu jenis kredit usaha kecil, Sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia tanggal 29 Mei 1993 Nomor: 26/24/KEP/Dir ditetapkan batas jangka waktu lain dengan peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996.

Berdasarkan uraian tersebut, dikarenakan kredit yang peneliti teliti tidak termasuk jenis Kredit Usaha Kecil yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit tertentu. Diatur dalam Pasal 2 Yang mengatur tentang Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor.26/24/KEP/Dir Tanggal 29 Mei 1993 yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan Plafond Kredit Rp.50.000.000 sampai dengan Rp.250.000.000, dan batas jangka waktu diatur dalam Pasal 3 yang dimana ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 berlaku juga untuk batas waktu penggunaan SKMHT menurut peraturan ini lebih panjang 6 bulan sejak di Undangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996. akan tetapi didalam obyek yang peneliti teliti pelunasan hutang Debitor yaitu Nyonya Wakhdiatur Rohmah sebesar Rp.281.000.000 kepada Kreditor yaitu PT XXX (PERSERO) Tbk.

Terindikasi bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 17/2016 yang diikuti oleh Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 1336/2016 yang dilakukan antara Nyonya WR dan PT XXX (PERSERO) Tbk tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah Pasal 15 ayat (3) yang mengatur bahwa jangka waktu pembuatan SKMHT yang diikuti APHT selambat-lambatnya adalah 1 (satu bulan) sudah diberikan. Akan tetapi pembuatan SKMHT yang diikuti APHT antara Nyonya WR dan PT XXX telah melewati jangka waktu yaitu 5 (lima) bulan yang dimana pembuatan SKMHT dibuat pada Tanggal 7 (tujuh) Bulan Juni Tahun 2016 dan APHT nya dibuat pada Tanggal 16 (enam belas) bulan November Tahun 2016, sedangkan jangka waktu yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 4

¹² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Psl 1243.

¹³ Rudyanti Dorotea Tobing. *Hukum Perjanjian Kredit*, (Yogyakarta: Laksbang Grafika, 2014), hlm. 1

Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 15 ayat (3) adalah 1 (satu bulan) dikarenakan tanah tersebut telah terdaftar pada Tanggal 26 (dua puluh enam) Bulan Februari Tahun 2016.

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diikuti Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang telah melampaui jangka waktu?
2. Bagaimana akibat hukum lampaunya waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diikuti Akta Pembebanan Hak Tanggungan jika ditinjau dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian tersebut dibawah ini akan dikemukakan tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis penyebab lampaunya pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diikuti Akta Pembebanan Hak Tanggungan
2. Untuk mengidentifikasi pemberian Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan yang diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan telah sesuai atau tidak sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996

2. Metode Penelitian

Penelitian tentang “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Diikuti Dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan Yang Telah Melampaui Jangka Waktu” Merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian Hukum Normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.¹⁴

Penelitian hukum normatif terbagi atas penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum, penelitian sejarah hukum, penelitian perbandingan hukum, lainnya. peneliti memilih sifat penelitian ini karena objek peneliti adalah suatu kejadian yang telah terjadi.¹⁵

Untuk penelitian Jurnal ini tipe penelitian hukum normatif yang dipergunakan adalah penelitian terhadap norma atau asas-asas hukum dalam peraturan perundangan-undangan. penelitian ini berbasis pada analisis norma hukum yang mengkaji studi dokumen berupa peraturan perundang-undangan, konsep-konsep yang berkaitan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang tidak sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan dikaji dengan mendasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

¹⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2001), hlm.13

¹⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2007), hlm.51.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan serta di ikuti Akta Pemberian Hak Tanggungan yang Telah Melampaui Waktu

Definisi perjanjian kredit atau pengertian formal mengenai kredit perbankan di Indonesia terdapat dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 UU Perbankan Indonesia 1992/1998. Undang-undang tersebut menetapkan:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Subyek dalam perjanjian kredit tidaklah selalu perseorangan. Berdasarkan status hukum debiturnya, Kredit bank umum dapat dibedakan menjadi 2 macam golongan, yaitu kredit yang diberikan kepada debitur yang berstatus badan hukum (kredit korporasi) dan kredit yang diberikan kepada debitur perorangan. Dalam hal pertama, debitur kredit ini merupakan badan usaha yang membutuhkan dana untuk modal kerja, pengadaan fasilitas baru, penggantian atau renovasi fasilitas produksi yang ada dan sebagainya. Dalam hal kredit perorangan, kredit yang diberikan umumnya untuk membiayai kebutuhan barang dan jasa konsumtif, antara lain kredit perumahan, atau kartu kredit. Adapun Objek dari perjanjian jaminan kredit yang lazim digunakan dalam suatu utang piutang, secara umum jaminan kredit perbankan dapat dibagi menjadi tiga kelompok, yaitu barang bergerak, barang tidak bergerak dan jaminan perorangan (penanggung utang). berdasarkan ketentuan UU No. 42 Tahun 1999, barang bergerak terdiri atas yang berwujud dan tidak berwujud.

Jenis kredit menurut jaminannya, adalah:

c. *Unsecured Loans*

Yaitu kredit yang diberikan “tanpa jaminan”. Dalam dunia perbankan di Indonesia bentuk ini belum lazim dan malahan dilarang oleh Bank Sentral.

d. *Secured Loans*

Jenis seperti inilah yang digunakan oleh seluruh bank di Indonesia tentang pemberian kredit tanpa jaminan. yang telah ditentukan”.¹⁶

Dalam kasus yang peneliti teliti sebelum dilakukan pembuatan SKMHT yang diikuti APHT, para pihak yang bersangkutan baik debitor maupun kreditor telah membuat perjanjian kredit yang telah disetujui oleh para pihak, perjanjian kredit dibuat pada tanggal 25-05-2016 (dua puluh lima Mei tahun dua ribu enam belas) antara Nyonya WR sebagai debitor dan PT XXX (PERSERO) Tbk sebagai kreditor yang dimana perjanjian kredit tersebut dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Nyonya HL. PT XXX di wakikan oleh AE selaku Mortgage and Consumer Lending Head KCU Bank XXX Kantor cabang Bekasi melalui SURAT KEPUTUSAN Nomor: XXX/XXX/2015 dalam hal ini bertindak selaku Direksi PT XXX cabang bekasi berdasarkan Akta Kuasa Nomor: XX, Tanggal 08-10-2012 (delapan oktober dua ribu dua belas). Penggunaan Kredit ditujukan untuk pembelian rumah dengan jenis Program kredit [K5G] KPR BTN PLATINUM Ready Stock - FR 2 tahun, dan Pinjaman Kredit bernilai sebesar Rp.281.000.000,00 (dua ratus delapan puluh satu juta Rupiah). Serta, jangka waktu

¹⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1243.

kredit tersebut adalah 240 (dua ratus empat puluh bulan), yang dimana jatuh tempo kreditnya pada tanggal 25-05-2036 (dua puluh lima Mei dua ribu tiga puluh enam) yang menjadi objek anggunannya adalah Tanah dan Bangunan dan angsuran pembayaran setiap bulannya tanggal 7 (tujuh) pada setiap bulan sebesar Rp.2.657.300,00 (dua juta enam ratus lima puluh tujuh tiga ratus Rupiah).

Maka, jenis kredit yang diambil oleh Nyonya WR dari segi tujuan penggunaannya merupakan kredit konsumtif dikarenakan uang yang dipinjam akan habis dipergunakan untuk memenuhi kebutuhannya yaitu membeli sebidang tanah dan bangunan untuk pembelian rumah dengan jenis Program kredit [K5G] KPR XXX PLATINUM Ready Stock. Kredit yang dipergunakan adalah untuk kredit jangka panjang, karena jangka waktu untuk melunasi cicilan kredit melebihi 3 atau 5 tahun yang dimana dalam perjanjian kredit, jangka waktu pelunasan kredit tersebut selama 240 (dua ratus empat puluh bulan) lebih tepatnya 20 tahun dengan pinjaman kredit bernilai sebesar Rp.281.000.000,00 (dua ratus delapan puluh satu juta Rupiah). Jaminan untuk pelunasan kredit ini adalah tanah dan bangunan sebagai *secured loans* pada awal pinjaman kredit.

Setelah pembuatan perjanjian kredit, tanah yang dimiliki oleh Nyonya WR tersebut Sebelumnya status Hak Atas Tanahnya adalah Hak Guna Bangunan dan terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi. Namun, Hak Atas Tanahnya dihapus dan diubah menjadi Hak Milik dengan di Kecamatan Kebalen, Desa BABELAN. Tanah tersebut telah terdaftar serta telah diterbitkan Sertifikatnya dengan status Tanah Hak Milik atas nama Nyonya WR di Kantor Pertanahan Kabupaten dan Nyonya WR menghadap Nyonya C, SH, M.Kn selaku notaris dan PPAT untuk membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Pembebanan Hak Tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas 2 tahap yaitu tahap Pemberiannya, yang dilakukan dihadapan PPAT dan tahap Pendaftarannya yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan.¹⁷

Menurut Pasal 11 ayat (1) undang-undang hak tanggungan. Tidak dicantumkannya hal-hal tersebut di atas mengakibatkan akta yang bersangkutan batal karena hukum.¹⁸ Pada tahap pemberian hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan kepada kreditur hak tanggungan, hak tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak tanggungan baru lahir pada saat dibukukan dalam buku tanah dikantor pertanahan. Karena itu kepastian mengenai saat didaftarkannya hak tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditur, pada saat itu bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditor-kreditor lainnya tetapi juga untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftarannya. Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan serta kepastian maka Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta surat-surat lain yang diperlukan bagi pendaftarannya, wajib didaftarkan oleh PPAT kepada kantor pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatngannya. Ketentuan mengenai pendaftaran ini juga sesuai dengan asas publisitas yaitu bersifat terbuka untuk umum sehingga public mengetahui adanya pembebanan suatu hak atas tanah dengan hak tanggungan, demikian pihak ketiga yang terkait dapat mengetahui tentang pembebanan tersebut.

¹⁷ Harsono, Boedi.. hlm 430

¹⁸ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Penjelasan Pasal 11 Ayat (1).

Asas Spesialitas maksudnya benda yang dibebani Hak Tanggungan itu harus ditunjuk secara khusus. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan secara tegas dan jelas mengenai benda yang dibebani itu berupa apa, dimana letaknya, berapa luasnya, apa batasan-batasannya, dan apa bukti kepemilikannya. Asas publisitas artinya hal pembebanan Hak Tanggungan tersebut harus diketahui oleh umum, untuk itu terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan harus di daftarkan.

Dalam Pasal 1 angka (4) PPAT disebut sebagai pejabat umum, yang diberi wewenang untuk membuat Akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan HT, yang masing-masing bentuknya ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. PPAT diangkat oleh Menteri Negara Agraria/BPN dan masing-masing diberi daerah kerja tertentu. Ia hanya berwenang membuat Akta mengenai tanah yang ada di wilayah daerah kerjanya, kecuali dalam hal-hal khusus yang memerlukan izin Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi. Sehubungan dengan itu ditegaskan dalam Penjelasan Umum angka 7, bahwa akta-akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan akta otentik.

Dalam hal pemberiannya, yang dilakukan dihadapan PPAT dan tahap Pendaftarannya yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan, telah memenuhi asas spesialitas yang diatur dalam Pasal 11 ayat (1) undang-undang Hak Tanggungan yaitu:

- 1) Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan
- 2) Domisili pemegang dan pemberi hak tanggungan
- 3) Penunjukan secara jelas hutang yang dijamin
- 4) Nilai tanggungan
- 5) Uraian jelas mengenai hak tanggungan

Dan telah memenuhi asas publisitas yang diatur dalam pasal 13 ayat 3 dan 4 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan *juncto* Pasal 114 Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 adalah sebagai kelengkapan surat atau dokumen yaitu:

1. Sertifikatnya dengan status Tanah Hak Milik dan atas nama Nyonya Wakhdiatur Rohmah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 26-02-2016 (dua puluh enam Februari dua ribu enam belas).
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan. Yang telah di terbitkan pada tanggal 29-12-2016 (dua puluh Sembilan Desember dua ribu enam belas). Yang dimana dijelaskan didalam Sertipikat Hak Tanggungan Pendaftaran Pertama.

Setelah dibuatnya perjanjian kredit antara Nyonya WR dan PT XXX (PERSERO), dibuatlah SKMHT dikarenakan PT. XXX selaku pemegang hak tanggungan di wakikan oleh A selaku Mortgage and Consumer Lending Head KCU Bank XXX Kantor cabang Bekasi melalui SURAT KEPUTUSAN Nomor: XXX/XXX/2015 dalam hal ini bertindak selaku Direksi PT XXX cabang bekasi berdasarkan Akta Kuasa.

3.2. Akibat Hukum Lampaunya Waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: XX/2016 Yang Diikuti Akta Pembebanan Hak Tanggungan Nomor: XXX/2016 Jika Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan adalah pernyataan pemberian kuasa yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan dalam bentuk tertulis atau autentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris atau pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) dengan maksud untuk digunakan pada waktu melakukan pemberian Hak tanggungan dalam hal pemberian Hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam rangka pembuatan Akta Pemberian Hak tanggungan. Batas waktu penggunaan SKMHT diatur dalam Pasal 15 ayat 3 dan ayat 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Untuk objek objek Hak Tanggungan hak atas tanah yang sudah didaftar selambat-lambatnya 1 bulan sesudah SKMHT dibuat ditandatangani wajib diikuti dengan penggunaan SKMHT dibuat ditandatangani wajib diikuti dengan penggunaan APHT. Sedangkan objek Hak Tanggungan hak atas tanah yang belum di daftar selambat-lambatnya 3 bulan sesudah diberikan SKMHT dibuat ditanda tangani oleh para pihak Pemberi Hak Tanggungan dan Penerima Hak Tanggungan, maka setelah SKMHT ditandatangani maka jangka waktu SKMHT mulai berlaku¹⁹.

Tanah yang telah dibebankan oleh hak tanggungan tersebut telah terdaftar dengan status tanah Hak Milik dan atas nama Nyonya WR di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 26-02-2016 (dua puluh enam Februari dua ribu enam belas). Hal ini mengacu pada Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan:²⁰

“Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan”

Mengacu pada Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, tanah yang dimiliki oleh Nyonya Wakhdiatur Rohmah telah terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi pada tanggal 26-02-2016 (dua puluh enam Februari dua ribu enam belas). Akan tetapi fakta yang terjadi di lapangan pembuatan SKMHT yang diikuti APHT Nyonya WR dan PT XXX telah melewati jangka waktu yaitu 5 (lima) bulan yang dimana pembuatan SKMHT dibuat pada Tanggal 7 (tujuh) Bulan Juni Tahun 2016 dan APHT nya dibuat pada Tanggal 16 (enam belas) bulan November Tahun 2016.

SKMHT harus dinaikkan statusnya menjadi APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan) dalam waktu 1 bulan jika objek hak tanggungan sudah terdaftar. Tiga bulan jangka waktunya jika tanah yang menjadi objek hak tanggungan tersebut belum²¹. Selain itu di dalam APHT tersebut, para pihak dapat juga mencantumkan janji-janji yang bersifat fakultatif yang bertujuan untuk melindungi kepentingan kreditor sebagai pemegang hak tanggungan. APHT mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian hak tanggungan dari debitor kepada kreditor

¹⁹ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 15 ayat (3) dan (4)

²⁰ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Psl. 15 ayat (3) dan (4)

²¹ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 15 ayat (3) dan (4)

sehubungan dengan utang yang dijamin dengan hak tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor yang bersangkutan (kreditor preferent) dari pada kreditor-kreditor lain (kreditor konkuren). Pemberi hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang debitor kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian pinjaman atau kredit yang bersangkutan. Tanah sebagai objek hak tanggungan dapat meliputi benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Hal ini dimungkinkan karena sifatnya secara fisik menjadi satu kesatuan dengan tanahnya. Baik yang sudah ada maupun yang akan ada, yang berupa bangunan permanen, tanaman keras dan hasil karya dengan ketentuan bahwa benda-benda tersebut milik pemegang hak maupun milik pihak lain.²²

Penulis melihat fakta yang terjadi di lapangan bahwa pembuatan SKMHT Nomor: 17/2016 yang diikuti APHT Nomor: 1336/2016 tidak sesuai dengan apa yang telah di atur di dalam pasal 15 (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang dimana tanah tersebut telah terdaftar serta telah diterbitkan Sertifikatnya dengan status Tanah Hak Milik, Pasal 15 ayat (6) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan:²³

“Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum”

Telah dijelaskan dalam pasal 15 ayat (6) bilamana Notaris dan PPAT yang bersangkutan selaku pembuat SKMHT yang diikuti APHT tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan jangka waktu yang telah diatur oleh Undang-Undang Hak Tanggungan. Perjanjian tersebut batal demi hukum.

4. Kesimpulan

Akibat hukum lampaunya waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diikuti Akta Pembebanan Hak Tanggungan tidak dapat di pertanggung jawabkan dikarenakan pembuatan SKMHT yang diikuti APHT yang telah melampaui jangka waktu yang ditentukan. Dalam pasal 15 ayat (6) bilamana Notaris dan PPAT yang bersangkutan selaku pembuat SKMHT yang diikuti APHT tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan jangka waktu yang telah diatur oleh Undang-Undang Hak Tanggungan. Perjanjian tersebut batal demi hukum.

Dalam hal lampaunya pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diikuti Akta Pembebanan Hak Tanggungan peneliti menyarankan agar PPAT mempunyai daftar atau catatan khusus tentang semua SKMHT yang dibuatnya sehingga mudah dikontrol untuk mengetahui kapan berakhirnya masa berlaku SKMHT yang dibuatnya. SKMHT yang telah berakhir masa berlakunya tidak

²² Adrian Sutedi *Op Cit* ., hal.72

²³ *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan*, Psl. 15 ayat (6).

dapat dipergunakan lagi sebagai alas hak untuk membuat APHT bila hal ini terjadi maka dapat menimbulkan kelemahan/potensi kerugian pada kreditur.

Dalam hal akibat hukum lampainya waktu pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diikuti Akta Pembebanan Hak Tanggungan Notaris dan PPAT harus teliti serta harus diingatkan bahwa SKMHT yang telah habis masa berlakunya menyebabkan SKMHT batal demi hukum dengan demikian dapat peneliti sarankan bahwa masa berlaku SKMHT tidak dapat diperpanjang, oleh karena itu PPAT harus sungguh-sungguh memperhatikan dan memperhitungkan masa berlakunya SKMHT sehingga tidak terjadi suatu hal yang dimana tidak dapat dibuatnya APHT yang di sebabkan berakhirnya masa berlaku SKMHT.

Daftar Pustaka

Buku & Jurnal

- Arba, H.M. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika 2015
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2013.
- Khoidin, M. *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi, Hak Tanggungan*, Surabaya: Laksbang Yustita Surabaya, 2017.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Prenadamedia group, 2010.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Pers, 2001.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 2007.
- Supriadi. *Hukum Agraria*, Bandung: Sinar Grafika, 2012.
- Sutedi, Adrian. *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Tobing, Dorotea, Rudyanti. *Hukum Perjanjian Kredit*, Yogyakarta: Laksbang Grafika, 2014.

Peraturan Peundangan

- Indonesia. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- _____. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- _____. Penjelasan atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- _____. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria
- _____. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
- _____. Surat Edaran Bank Indonesia No.7/23/DPD