

---

## Tinjauan Hukum Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Jefri Karel Missa<sup>1\*</sup>, Yossie Maria Yulianty Jacob<sup>1</sup>, Rini Marselin Kaesmetan<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Nusa Cendana, Indonesia

*misajefry61@gmail.com\**

---

### Article History:

Received : 17-06-2025

Accepted : 30-10-2025

**Keywords:** SKMHT; Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

**Abstract:** Tulisan ini merupakan intisari dari skripsi yang membahas mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dengan masalah pokok 1) Bagaimana tinjauan hukum terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan menurut ketentuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan? dan 2) Bagaimana implikasi terhadap implementasi ketentuan Pasal 15 Ayat 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan? Metode yang digunakan penulis yakni penelitian hukum normatif dengan pendekatan hukum perundang-undangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) diatur dalam ketentuan Pasal 10 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Ketentuan tersebut melindungi pemberian kredit/perjanjian kredit antara kreditor dengan debitur untuk membuat perjanjian tertulis di hadapan Notaris atau PPAT. Sementara Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) menimbulkan implikasi hukum penting terkait jaminan kredit, khususnya dalam konteks pembebanan hak tanggungan atas tanah. SKMHT memberikan kuasa kepada pihak lain, biasanya bank, untuk membebaskan hak tanggungan pada objek hak atas tanah, biasanya sertifikat yang masih atas nama pengembang. Namun, penggunaan SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan pendaftaran hak tanggungan dapat menyebabkan hak tanggungan tidak terbentuk, sehingga bank tidak memiliki hak eksekusi jika debitur wanprestasi. Diharapkan agar para pihak dalam membuat perjanjian kredit perlu

---

*mendapatkan perlindungan hukum dari pemerintah agar pemberi hak tanggungan tidak kehilangan haknya.*

---

## PENDAHULUAN

Sejak semula objek hak tanggungan berupa tanah menjadi target anggunan dalam pembayaran utang oleh pihak lembaga keuangan seperti perbankan. Menurut Adrian Sutedi (2012), tanah merupakan jenis agunan yang paling diminati oleh lembaga keuangan ketika memberikan fasilitas kredit. Sementara itu, Wisudha menjelaskan bahwa proses pemberian maupun pengalihan (take over) kredit antarbank umumnya dilakukan dengan penjaminan berupa Hak Tanggungan, yang sebelumnya diawali melalui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atas objek yang masih terikat Hak Tanggungan pada kreditur sebelumnya. Kondisi ini memunculkan anggapan bahwa pemilik objek agunan tidak berwenang menandatangani SKMHT tersebut tanpa adanya persetujuan tertulis dari kreditur pemegang Hak Tanggungan yang lama. Selain itu, muncul pula dugaan bahwa praktik pembebanan Hak Tanggungan melalui SKMHT tersebut belum sejalan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sementara menurut Asuan<sup>1</sup>, bahwa dalam prakteknya pemasangan Hak Tanggungan yang didahului dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dibuat oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kendatipun demikian, apabila akta dibuat oleh notaris maka pendaftaran tersebut belum tentu diterima oleh pihak Pertanahan Kota/Kabupaten, hal tersebut dipahami bahwa mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan hanya berbentuk blanko yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Ardani (2017) menyatakan bahwa sesuai Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik terkait berbagai tindakan hukum, perjanjian, maupun penetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan atau yang dikehendaki oleh pihak berkepentingan untuk dituangkan dalam bentuk akta otentik. Notaris juga berwenang untuk melakukan pembukuan surat di bawah tangan dengan mencatatnya pada buku khusus. Di sisi lain, dalam kegiatan lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit, keberadaan barang jaminan untuk menjamin pelunasan utang debitur menjadi elemen yang sangat penting (meskipun bukan satu-satunya yang utama). Kredit tanpa jaminan yang memadai berpotensi menimbulkan risiko besar; apabila terjadi gagal bayar, maka jaminan harus dilakukan penjualan. Namun apabila hasil penjualan tidak mencukupi untuk melunasi utang, kreditor akan mengalami kerugian.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah mendefinisikan Hak Tanggungan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

---

<sup>1</sup> Asuan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit, Jurnal Solusi , Volume 19 Nomor 1, Bulan Januari 2021, hlm 50-66 diakses dari <https://journals.usm.ac.id/index.php/julr/article/download/9708/6083>

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, baik dengan atau tanpa benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, untuk menjamin pelunasan suatu utang tertentu. Hak ini memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan dibandingkan kreditur lainnya. Hak Tanggungan dipandang sebagai bentuk jaminan yang kuat atas benda tidak bergerak berupa tanah yang dijadikan agunan karena memberikan prioritas pelunasan bagi kreditur pemegangnya.

Berdasarkan uraian tersebut, terlihat bahwa keberadaan agunan memegang peranan sangat penting dalam proses pemberian fasilitas kredit. Ketentuan mengenai tata cara pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 15 UU Hak Tanggungan. Pasal 10 mengatur mekanisme pemberian Hak Tanggungan secara langsung oleh pemberi Hak Tanggungan, dengan prosedur sebagai berikut:

1. Dimulai dengan adanya perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang menjadi satu kesatuan dengan perjanjian kredit.
2. Dilaksanakan melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai ketentuan hukum yang berlaku.
3. Apabila objek Hak Tanggungan merupakan hak atas tanah hasil konversi hak lama yang memenuhi syarat untuk didaftarkan, maka pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan pengajuan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut.

Selain pemberian Hak Tanggungan secara langsung, diatur juga tentang pemberian kuasa pembebanannya oleh pemberinya kepada penerima kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UU Hak Tanggungan. Prosedur pembebanan Hak Tanggungan yang menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 15 UU Hak Tanggungan diuraikan sebagai berikut<sup>2</sup>:

1. Wajib dibuatkan 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 kreditornya, nama dan identitas Debitur apabila Debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.
2. Tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apa pun kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.
3. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
4. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Prosedur pada huruf c dan d tidak berlaku dalam hal Surat

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*. (Jakarta: Sinar Grafika. 2010), hlm. 89.

Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku<sup>3</sup>.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dibuat mendahului pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya Akta Pembebanan Hak Tanggungan sebelum pendaftaran Hak Tanggungan untuk memperoleh Sertifikat Hak Tanggungan. Dalam praktik pembebanan Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan biasa atau dapat digunakan dalam kegiatan pengikatan agunan terkait utang-piutang, fasilitas kredit atau fasilitas pembiayaan. UUHT menegaskan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan bukan merupakan syarat dalam proses pembebanan Hak Tanggungan karena syarat mutlak dari pembebanan Hak Tanggungan adalah pembebanan Hak Tanggungan dan pendaftarannya.

Namun demikian, penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam kaitannya dengan kondisi pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di depan PPAT untuk menandatangani APHT, sangat menentukan sah atau tidaknya APHT yang akan ditandatangani tersebut, karena keabsahan SKMHT dapat menentukan dapat atau tidaknya APHT tersebut ditandatangani oleh penerima kuasa melalui Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut. Antara lain dengan Tidak dipenuhinya persyaratan mengenai muatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 15 ayat (1) UU Hak Tanggungan atau tidak diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan, akan mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang pada akhirnya surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT.

Berdasarkan Pasal 1 angka 18 UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, mengatur bahwa "Nasabah Debitur adalah nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian bank dengan nasabah yang bersangkutan". Selanjutnya oleh Paramita & Purwoatmodjo<sup>4</sup> bahwa "kesepakatan kredit antara debitur dan kreditur (pihak Bank) diatur tersendiri dalam perjanjian kredit kedua belah pihak". Disini berarti bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*). Dipahami bahwa Perjanjian kredit bersifat konsensual (*pacta de contrahendo obligatoir*) yang harus disertai pemufakatan antara pemberi dan penerima menjadikannya sebagai hubungan hukum antara keduanya. Tetapi, secara lebih lanjut untuk menjamin keamanan pinjaman dari kreditur, dalam hal ini, penerima kredit wajib membuat hak tanggungan sebagai jaminan atas pelunasan hutangnya tersebut<sup>5</sup>.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, beberapa permasalahan pokok yang akan diteliti oleh penulis dirumuskan antara lain 1) Bagaimana tinjauan hukum terhadap Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan menurut ketentuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan? 2) Bagaimana implikasi

<sup>3</sup> Salim, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2012), hlm. 104.

<sup>4</sup> Arina Ratna Paramita, Djumadi Purwoatmodjo, Analisis Legalitas Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Terhadap Perlindungan Kreditor, Jurnal Notarius, Volume 15 Nomor 2, Tahun 2022, hlm. 804 diakses dari <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/download/42672/pdf>

<sup>5</sup> Arba, H.M., Mulada., & Diman. (2020). Hukum Hak Tanggungan : Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya. Jakarta : Sinar Grafika, hlm 78.

terhadap implementasi ketentuan Pasal 15 Ayat 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan?

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah berbagai regulasi yang berkaitan dengan permasalahan penelitian, khususnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya.

Jenis bahan hukum yang digunakan meliputi: (1) bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan yang relevan; (2) bahan hukum sekunder, seperti buku teks, jurnal ilmiah, hasil penelitian, dan pendapat para ahli; serta (3) bahan hukum tersier, antara lain kamus hukum dan ensiklopedia. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui kegiatan identifikasi, inventarisasi, dan dokumentasi bahan pustaka melalui studi kepustakaan.

Selanjutnya, bahan hukum dianalisis melalui proses verifikasi dan interpretasi untuk menilai kebenaran teoritis dan relevansi norma hukum, kemudian dilakukan analisis deskriptif-kualitatif guna menarik kesimpulan atas permasalahan yang diteliti.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Ditinjau Secara Hukum Menurut Ketentuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan**

Sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, mengenai cara membuat Surat Kuasa Memasang Hipotik dilakukan oleh suatu lembaga yang legal. Dalam UU Hak Tanggungan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diperbolehkan secara khusus, sehingga pemberi Hak Tanggungan tidak boleh hadir sendiri di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat Akta Perjanjian Hak Tanggungan.

Hal ini memberikan peluang bagi Pemberi hak tanggungan untuk menunjuk pihak lain sebagai kuasa dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Sebab pembuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan membuatnya sebagai akta otentik oleh Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah<sup>6</sup>. Mengenai isi dari suatu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dibatasi hanya untuk memuat perbuatan hukum membebankan hak tanggungan.

Kendatipun demikian, Anantio, Reksi Yanuar dalam penelitiannya yang berjudul "Kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam perjanjian kredit sebagai pengikat jaminan hak tanggungan" menjelaskan bahwa SKMHT memiliki kedudukan penting dalam perjanjian kredit sebagai instrumen hukum yang mengikat jaminan hak tanggungan. Sehingga kehadiran Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan objek hak tanggungan yakni

---

<sup>6</sup> Muliani Ichwani, Implikasi Hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Yang Dibuat Notaris Dengan Tidak Menggunakan Format Akta Notaris, jurnal Indonesian Notary, Vol. 5, No.3 Tahun 2023, <https://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1441&context=notary>

hak atas tanah yang sudah terdaftar atau sudah bersertifikat. Hal ini juga ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Perbankan. Sementara masih banyak atau kebanyakan tanah-tanah belum terdaftar atau belum semuanya bersertifikat.

Secara hukum Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang lahir dari perjanjian kredit terjadi karena kreditor yakin pinjamannya akan aman. Hal ini dipahami sebagai jaminan dari debitur berupa hak atas tanah yang dipasang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Sebab kreditor yakin akan kemampuannya untuk mengembalikan kredit sesuai dengan kesepakatan secara taat. Memang dalam prakteknya tanah-tanah yang berasal dari hak lama berupa hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat dapat dijadikan objek Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Sebab ketentuan Pasal 15 ayat (4) UU Hak Tanggungan mengatur bahwa, "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". Selain itu dijelaskan pula dalam ketentuan Pasal 10 ayat (3) UU Hak Tanggungan, bahwa kata "hak lama" merupakan hak kepemilikan atas tanah yang menurut hukum adat. Tentu dipahaminya bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk dibebankan obyek Hak Tanggungan.

Sesuai aturan format, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dianggap sah apabila didasarkan pada ketentuan Pasal 15 ayat (1) UU Hak Tanggungan. Tentu apabila menyusun surat kuasa tersebut harus memuat atau memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

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

Ketentuan Pasal 15 ayat (1) huruf c UU Hak Tanggungan di atas, mewajibkan agar mencantumkan hal-hal disebutkan dalam ketentuan Pasal 11 ayat (1) UU Hak Tanggungan. Tentu ketika tidak dicantumkannya, maka dianggapnya lengkap isi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Sebab efek hukumnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan harus batal demi hukum. Tentu akta yang dibuatkan pun mesti dibuat dihadapan Notaris atau/dan PPAT yang berkedudukan hukum pada tempat yang jelas sesuai objek yang harus dilakukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Artinya pokok Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan berisi:

1. Waktu dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan;
2. Identitas para pihak yang meliputi debitur dan kreditor;
3. Kuasa bagi pihak bank untuk membebaskan hak tanggungan;
4. Jumlah besarnya utang;
5. Uraian mengenai obyek hak tanggungan.

Kendatipun demikian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang dibuatkan harus berisi dengan diketahuinya :

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan Hak Tanggungan;
2. Tidak memuat kuasa substitusi;
3. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan;
4. Kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga;
5. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan juga memuat janji-janji, yang akan dituangkan dalam APHT;

Tentu dapat dibedakan bahwa dasar hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan terdapat pada ketentuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 15 ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), ayat (5), dan ayat (6). Sementara Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang berbentuk Akta Otentik, yakni dibuat secara tertulis dan ditandatangani dihadapan pejabat berwenang yaitu Notaris dan/atau PPAT.

#### **Implikasi Terhadap Implementasi Ketentuan Pasal 15 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan**

Implikasi yuridis terhadap Undang-Undang Hak Tanggungan, untuk mengetahui sampai sejauh mana eksistensi Undang-Undang Hak Tanggungan menjamin kepastian hukum bagi kreditur. Sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, Indonesia menggunakan peraturan yang lama yakni ketentuan Pasal 57 UU No. 5 Tahun 1960. Yang berisikan bahwa selama undang-undang mengenai hak tanggungan sesuai ketentuan dalam pasal 51 belum terbentuk berlaku ketentuan-ketentuan Hipotik sebagaimana disebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan *Credietverband* dalam S.1908-542, sebagaimana telah diubah dengan S.1937-190.

Penyesuaian setelah berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan maka Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan disebutkan mengenai hak atas tanah yang terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan paling lambat 1 (satu) bulan. Sedangkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang belum terdaftar wajib mengikuti pembebanan Akta Pemberian Hak Tanggungan paling lambatn 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Akibat tidak di ikuti pembebanan Akta Pemberian Hak Tanggungan, tentu batal demi hukum. Kendatupun telah diberikan jaminan kepastian hukum bagi Kreditur, akan tetapi sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan sering terjadi setelah Surat Kuasa Memasang Hipotik di buat akta Hipotik-nya tidak lagi dilaksanakan secara patut. Tentu biaya pembebanan akta Hipotik cukup mahal dan akta Hipotik hanya akan dibuat bila debitur menunjukkan gejala kredit macet.

Di harapkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dibuatkan batas jangka waktunya. Sesuai penjelasan Pasal 15 ayat 3 dan 4 UU Hak Tanggungan maka hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pemberian hak tanggungan

paling lambat satu bulan, dan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar wajib di ikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan paling lambat tiga bulan sesudah diberikan. Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan pada tahap pemberian hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan kepada kreditor, maka hak tanggungan dianggap belum lahir. Karena itu hak tanggungan baru lahir saat di bukukan-nya di buku tanah Kantor Pertanahan. Tentu, kepastian mengenai saat di daftarkannya hak tanggungan sangat penting bagi kreditor. Sebab kepastian itu dikatakan penting bagi kreditor sehingga kedudukan kreditor berada pada posisi yang istimewa. Hal tersebut tidak sebanding dengan kreditor-kreditor yang lain, ketika hak tanggungannya lahir.

Memang kepastian penting untuk kreditor karena akan menentukan level peringkat dengan hubungannya antara kreditor lain termasuk pemegang hak tanggungan dengan tanahnya sebagai jaminan. Tentu harus memperhatikan jangka waktu di buat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Sebab apabila jangka waktunya telah habis termasuk belum dibuatkan APHT, maka harus membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang baru.

Kesepakatan mengenai adanya batas waktu berlaku Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut untuk mencegah berlari-larutnya waktu pelaksanaannya. Sebab di jelaskan dalam ketentuan Pasal 15 ayat 6 UU Hak Tanggungan. Sesuai prakteknya pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak langsung di ikuti oleh pembuatan APHT. Tentu ini sangat merugikan sidebitor secara ekonomi maupun waktu.

Sehingga ketentuan Pasal 13 ayat 2 UU Hak Tanggungan mengatur bahwa selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah penandatanganan APHT maka wajib mengirimkannya ke Kantor Pertanahan. Tentu ini untuk memperkuat ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai mana di sebutkan dalam Pasal 114, Pasal 115, Pasal 117. Bahwa pendaftaran hak tanggungan yang obyek-nya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan, termasuk untuk pendaftaran hak tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi hak tanggungan dan di peroleh pemberi hak tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak, untuk pendaftaran hak tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah yang belum terdaftar, PPAT yang membuat APHT nya wajib paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang di perlukan.

Selanjutnya ketentuan Pasal 119 UU Hak Tanggungan mengatur waktu tujuh hari kerja setelah pendaftaran hak tanggungan tersebut dilakukan maka Kepala Kantor Pertanahan harus menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Sehingga sampai terlalu lamanya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak dibuatkan APHT maka ada akibat hukum yang ditimbulkan. Hal ini diatur dalam Pasal 15 ayat 6 UU Hak Tanggungan, yakni Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak di ikuti dengan APHT dalam waktu yang ditentukan, maka batal demi hukum.

Lahirnya hak tanggungan perlu dan harus menempuh tahap pembebanan hak tanggungan termasuk tahap pendaftarannya di Kantor Pertanahan. Sebab dari tahap pemberian hak tanggungan tidak di ikuti dengan pembuatan APHT, maka tahap pendaftaran di Kantor Pertanahan tidak dapat dilakukan. Ini menunjukkan bahwa akibat status kreditor menjadi kreditor konkuren maka tidak dapat memiliki hak istimewa. Sebab hal tersebut akan mendapat pelunasan utangnya lebih dahulu dibanding kreditor lainnya termasuk pembagiannya berimbang.

Akibat lain yakni apabila seluruh atau sebagian harta kekayaan debitur telah di pindahkan kepada pihak lain, maka bukan lagi kepunyaan debitur, tetapi merupakan bukan jaminan bagi pelunasan piutang kreditornya.<sup>7</sup> Termasuk dalam hal proyek-proyek tertentu, bahwa jenis-jenis kredit usaha kecil, yang di atur dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia tanggal 29 Mei 1993 Nomor 26/24/KEP/Dir menetapkan batas jangka waktu lain dengan Peraturan Menteri Negara 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. Aturan ini untuk melaksanakan ketentuan Pasal 15 ayat 5 UU Hak Tanggungan. Akan tetapi ada pengecualian ketentuan yang terdapat dalam Pasal 15 ayat 2 dan 3 UU Hak Tanggungan.

Implementasi pemberian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan akibat hukum tidak dilaksanakannya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dapat penulis sampaikan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan Pemberian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan meliputi adanya kesepakatan melakukan perjanjian kredit dengan Hak Tanggungan & pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan oleh Notaris/PPAT.
2. Akibat hukum tidak di laksanakan nya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Akibat hukum tidak di laksanakan nya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan UU Hak Tanggungan, sesuai ketentuan Pasal 15 ayat (6) yang menyebutkan bahwa: "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak di ikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sesuai ketentuan ayat (3) dan (4), atau ketentuan ayat (5) dianggap akan batal demi hukum".

Hambatan pada pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan khususnya oleh Notaris/ PPAT yang membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut secara yuridis tidak ditemukan. Akan tetapi hambatan tersebut secara administratif yaitu pada proses penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan menjadi APHT yakni:

1. Biaya menjadi salah satu hambatan peningkatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan menjadi APHT. Hal itu bukan karena biaya peningkatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan menjadi APHT oleh PPAT, namun karena proses

<sup>7</sup> Harsono, Boedi, Hukum Agraria Indonesia, 2008, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya, Jakarta, Djambatan, hlm. 417

selanjutnya yaitu pensertifikatan terhadap objek Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang belum terdaftar tersebut memerlukan biaya yang mahal. Sedangkan terhadap Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan lainnya yang tidak mengalami hambatan tersebut berlaku Pasal 15 ayat (5) UU Hak Tanggungan, hal ini berdasarkan jumlah masing-masing kreditnya tersebut, di mana tidak perlu menaati jangka waktu berlakunya surat kuasa, dalam hal untuk menjamin kredit tertentu yang diterapkan dalam peraturan perundang-undangan, seperti kredit kecil, kredit kepemilikan rumah, dan lain-lain (Peraturan Menteri Negara Agraria/Keputusan Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penjelasan batas waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan).

2. Sementara tanah yang belum bersertifikat/terdaftar, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ditanda tangani maka proses yang menjadi hambatan yakni pensertifikatan-nya. Ini karena proses tersebut diperlukan biaya yang cukup mahal. Ketentuan jangka waktu berlakunya telah diatur dalam UU Hak Tanggungan. Terutama menurut ketentuan Pasal 15 UU Hak Tanggungan mengenai pengaturan jangka waktunya. Sebab ketentuan Pasal 15 ayat 3: mengatur bahwa “Apabila kreditor menerima pengikatan hak atas tanah yang sudah terdaftar, maka wajib diikuti dengan pembuatan APHT paling lambat 1 (satu) bulan sesudah diberikan”. Selanjutnya ketentuan Pasal 15 ayat (4) mengatur bahwa “Apabila kreditor menerima pengikatan suatu hak atas tanah yang belum terdaftar maka wajib diikuti dengan pembuatan APHT paling lambat 3 (tiga) bulan sesudah diberikan”. Sehingga ketentuan jangka waktu berlakunya singkat sedangkan jangka waktu perjanjian kredit lebih lama dari ketentuan tersebut, maka akan merugikan pihak kreditor.

Ketentuan pemberian kredit tidak mungkin terjadi kredit macet sekalipun kredit baru diberikan belum tiga bulan. Kemacetan itu dapat terjadi bukan oleh karena analisis kreditor terhadap kelayakan usaha yang akan diberikan itu tidak baik, tapi kemacetan itu dapat terjadi sebagai akibat perubahan keadaan ekonomi atau perubahan peraturan yang terjadi.

Secara garis besar, penulis memandang bahwa hambatan yang muncul dalam proses penerbitan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dapat dikelompokkan ke dalam dua kategori faktor penyebab, yaitu:

1. Hambatan yang berasal dari debitur

Kendala dari pihak debitur biasanya terjadi ketika objek jaminan berupa hak atas tanah merupakan milik pihak lain atau pihak ketiga. Pada saat debitur diminta untuk mengurus segala hal terkait proses kredit, sering kali ia enggan terbuka terhadap pemilik sebenarnya atau ahli warisnya karena jaminan tersebut digunakan untuk kepentingan pihak lain. Selain itu, kurangnya pemahaman debitur menjadi salah satu hambatan dominan dalam perjanjian kredit dengan Hak Tanggungan. Misalnya, pemilik jaminan tidak mengetahui bahwa tanahnya dijadikan agunan, yang pada akhirnya dapat menimbulkan masalah, terutama jika debitur wanprestasi dan jaminan tersebut harus dieksekusi oleh kreditor.

## 2. Hambatan yang berasal dari kreditur

Kendala dari pihak kreditur umumnya muncul karena adanya tuntutan target penyaluran kredit serta tingginya persaingan antarbank. Hal tersebut membuat kreditur cenderung memberikan kemudahan persyaratan kepada debitur. Misalnya, setelah debitur menyerahkan sertifikat hak atas tanah dan kreditur selesai melakukan survei lapangan, kredit dapat langsung dicairkan hanya dengan penandatanganan perjanjian kredit yang disertai Surat Kuasa Menjual, tanpa proses lengkap pemberian Hak Tanggungan terlebih dahulu.

## KESIMPULAN

Aspek yuridis dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berdasarkan ketentuan Pasal 10 ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mensyaratkan adanya perjanjian kredit tertulis antara debitur dan kreditur yang objek jaminannya berupa hak atas tanah. SKMHT berfungsi sebagai instrumen untuk mempermudah pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dalam pembuatan APHT di hadapan PPAT.

Implikasi hukum yang timbul dalam penerbitan SKMHT adalah bahwa SKMHT harus ditingkatkan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan bagi objek yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan bagi objek yang belum terdaftar. Apabila batas waktu tersebut tidak dipenuhi, maka berdasarkan Pasal 15 ayat (3) UU Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996, SKMHT menjadi batal demi hukum, sehingga tidak dapat menjadi dasar pembebanan Hak Tanggungan dan kreditur kehilangan hak eksekutorial.

Dalam praktiknya, kendala utama peningkatan SKMHT menjadi APHT adalah tingginya biaya dan status tanah yang belum bersertifikat atau belum terdaftar di BPN. Oleh karena itu, para pihak perlu menyepakati nilai dan biaya pembebanan Hak Tanggungan sejak awal agar proses peralihan dari SKMHT menjadi APHT dapat berjalan efektif dan menjamin perlindungan hukum bagi kreditur maupun debitur.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adji, H. (2000). *Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Arba, H. M., Mulada., & Diman. (2020). *Hukum hak tanggungan: Hak tanggungan atas tanah dan benda-benda di atasnya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ardani, M. N. (2017). Fungsi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Ditinjau dari Ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. *Diponegoro Private Law Review*, 1(1), 124–134.
- Asuan. (2021). Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit. *Jurnal Solusi*, 19(1), 50–66. <https://journals.usm.ac.id/index.php/julr/article/download/9708/6083>.
- Harsono, B. (2008). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

- Ichwani, M. (2023). Implikasi Hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang Dibuat Notaris Dengan Tidak Menggunakan Format Akta Notaris. *Indonesian Notary Journal*, 5(3).
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Paramita, A. R., & Purwoatmodjo, D. (2022). Analisis Legalitas Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Terhadap Perlindungan Kreditor. *Jurnal Notarius*, 15(2), 804–816.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Salim. (2012). *Perkembangan hukum jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Sutedi, A. (2012). *Hukum hak tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.