

Ada Apa Dengan SKMHT?

Novy Dyah Rahmanti

Kantor BPN Muaro Jambi

Email: *bundadyah4@gmail.com*

Abstrak

Kewenangan Notaris dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat dengan akta Notaris berdasarkan Pasal 96 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 8 Tahun 2012 (Perkaban) dikaitkan dengan Pasal 38 Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN) merupakan problematika dalam praktek yang dihadapi oleh Notaris/PPAT dalam menjalankan tugasnya sebagai Pejabat Umum membuat akta otentik. Seyogyanya SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris pengaturannya pada Pasal 38 UUJN bukan pada Pasal 96 ayat (1) Perkaban yang merupakan peraturan akta otentik bagi PPAT. Akta SKMHT bukan merupakan lembaga jaminan layaknya lembaga jaminan yang ada seperti Hak Tanggungan tetapi akta SKMHT hanya suatu Surat Kuasa (Otentik) dari debitor/pemberi jaminan kepada kreditor/penerima jaminan dalam rangkain proses awal pelaksanaan pengikatan Hak Tanggungan atas objek jaminan kredit seperti tanah, sehingga kedudukan akta SKMHT belum memiliki kekuatan eksekutorial terhadap tanah/Objek Jaminan. Metode dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Bahan hukumnya meliputi bahan hukum primer, sekunder dan bahan hukum tertier. Kesimpulan: SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris yang seharusnya tunduk pada Pasal 38 UUJN tidak terlaksana, karena Kantor Pertanahan tidak akan memproses Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dengan ketentuan tersebut, kecuali pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) menggunakan format sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Tetapi jika Notaris dalam membuat SKMHT menggunakan blangko SKMHT, maka Notaris telah bertindak di luar kewenangannya, sehingga SKMHT tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta otentik dalam melindungi hak kreditor.

Kata Kunci :

Kewenangan, Notaris, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Abstract

Notary authority in making the power of attorney imposing Collateral Right (SKMHT) made under the Notarial deed based on Article 96 paragraph (1) of the Regulation of the Head of Land Board No.8/2012 related to Article 38 of Law on Notary Position No.30/2004 (UUJN) is a problem which is, in practice, faced by Notary/Land Certificate Issuing Officer in performing his/her duty as a Public Official making and issuing authentic deed. The SKMHT made under the notarial deed should be regulated in Article 38 of of Law No. No.30/2004 (UUJN) not in Article 96 paragraph (1) of the Regulation of the Head of Land Board No.8/2012 which regulates te authentic deed for the Land Certificate Issuing Officer (PPAT). The deed of SKMHT is not a guarantee institution like the existing guarantee institution but only a Power of Attorney (Authentic) from the debtor /guarantor to the creditor/collateral receiver in a series of early process of the implementation of Collateral Right binding on the object of credit collateral such as a plot of land, therefore, the position of SKMHT deed has not yet had an executorial power on the land/the collateral object. Research methodology in this research is normative juridical research method with statute approach and case approach. The law substances include primary, secondary and tertiary law substance. The result of this study showed that the SKMHT made under the Notarial deed which should be regulated and object to Article 38 of Law No. No.30/2004 (UUJN) was not realized because the Office of National Land Board (BPN) will not process the SKMHT with this provision, except SKMHT uses the format in accordance with the condition in Article 96 paragraph (1) of the Regulation of the Head of Land Board. T using blank SKMHT, then the Notary has acted outside his authority, so the SKMHT does not have proof power as an authentic deed in protect the rights of creditors.

Keywords :

Authority, Notary, Power of Attorney Imposing Collateral Right SKMHT

Pendahuluan

Keberadaan hak tanggungan ditentukan melalui pemenuhan tata cara pembebanannya yang meliputi dua tahap kegiatan, yakni tahap memberikan hak tanggungan oleh PPAT yang memuat substansi yang bersifat wajib dan janji-janji yang bersifat fakultatif yang didahului dengan perjanjian pokok, yakni perjanjian utang piutang, dan tahap pendaftaran hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan yang menandakan saat lahirnya hak tanggungan.

Tahap pemberian hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan wajib hadir sendiri di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan oleh pemberi hak tanggungan sebagai yang bertindak atas objek hak tanggungan.

Namun sekarang jika pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai ketentuannya.

Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang ***Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*** menegaskan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT, kemudian bentuk SKMHT ditentukan dalam huruf h (lampiran 23) Pasal 96 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang ***Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah***. Dengan demikian kewenangan untuk membuat SKMHT ada pada Notaris dan PPAT.

Pasal 15 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan :

1. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
 - b. tidak memuat kuasa substitusi;
 - c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.
2. Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
3. 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.
4. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundangundangan yang berlaku.
6. 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.

Kredit tertentu yang dimaksud pada ayat (5) diatur dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996, yaitu "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis Kredit Usaha Kecil

sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 tersebut di bawah ini berlaku sampai saat ini berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan :

1. Kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil, yang meliputi :
 - a. Kredit kepada Koperasi Unit Desa;
 - b. Kredit Usaha Tani;
 - c. Kredit kepada Koperasi Primer untuk Anggotanya.
2. Kredit Pemilikan Rumah yang diadakan untuk pengadaan perumahan, yaitu :
 - a. Kredit yang diberikan untuk membiayai pemilikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi);
 - b. Kredit yang diberikan untuk pemilikan Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m² (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya;
 - c. Kredit yang diberikan untuk perbaikan/pemugaran rumah sebagaimana dimaksud huruf a dan b;
3. Kredit produktif lain yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafond kredit tidak melebihi Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), antara lain:
 - a). Kredit Umum Pedesaan (BRI);
 - b).Kredit Kelayakan Usaha (yang disalurkan oleh Bank Pemerintah);”

Eksistensi Akta SKMHT telah dijamin oleh Undang-undang Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan jenis-jenis kredit usaha kecil sebagaimana yang diatur dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993. Hal tersebut dapat dilihat bahwa jangka waktu akta SKMHT mengikuti jangka waktu perjanjian pokoknya. Yang menjadi permasalahan disaat keadaanya mengharuskan SKMHT dibuat dengan akta Notaris, pengikatan tanah/Objek Jaminan yang hanya berdasarkan SKMHT (jangka waktu SKMHT mengikuti jangka waktu perjanjian pokoknya) tanpa melanjutkan ke APHT dan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan.

Akibat hal tersebut eksistensi SKMHT dipertanyakan, apakah tetap dapat melindungi hak Kreditor dalam mengikat tanah/Objek Hak Tanggungan yang diberikan Debitor karena SKMHT bukan lembaga jaminan, dimana keotentisitasan SKMHT pun dapat dipermasalahkan akibat dari

perbedaan pandangan tentang pengaturan SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris tersebut.

Pembahasan

1. Mengapa SKMHT bukan merupakan suatu lembaga jaminan?

Berbagai alasan hanya menggunakan akta SKMHT dalam pengikatan jaminan debitor oleh kreditor¹ :

1. Karena prosedur pembebanan Hak Tanggungan memerlukan waktu yang lama, sedangkan jangka waktu kredit tidak lama ;
2. Biaya pembuatan Hak Tanggungan dirasakan cukup tinggi, sedangkan kredit yang diperlukan atau diberikan tidak besar/kecil ;
3. Debitor sangat dipercaya/bonafit, pihak kreditor yang sudah mengenal debitor dengan baik merasa tidak perlu menempuh pembebanan secara langsung karena merasa cukup aman. ;
4. Menjalankan ketentuan Pasal 15 ayat (5) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Perbedaan pandangan tentang pengaturan SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris yaitu berdasarkan Pasal 96 ayat (1) Perkaban dan berdasarkan Pasal 38 UUJN memberikan permasalahan baru bagi SKMHT.

Hak Tanggungan merupakan salah satu bentuk lembaga jaminan kebendaan. Hak Tanggungan sekarang ini sudah diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Istilah jaminan berasal dari pengertian kata *zekerheid* yang berarti kemampuan debitor untuk memenuhi dan melunasi perutangannya kepada kreditor, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan pinjaman atas pinjaman atau utang yang diterima debitor terhadap krediturnya.²

Mariam Darus Badruzaman merumuskan jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh debitor dan atau pihak ketiga kepada kreditor untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.³ Pendapat yang sama juga diungkapkan oleh Hartono Hadisoeperto yang mengatakan jaminan adalah sesuatu yang diberikan oleh debitor kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban, yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.⁴ Sedangkan Salim

¹ Salim HS, Op.Cit. hal. 199.

² Rachmadi Usman, Hukum Jaminan Keperdataan, Cetakan Pertama (Jakarta : PT. Sinar Grafika, 2008) hal. 66

³ Mariam Darus Badruzaman, Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan, Artikel Dalam Jurnal Hukum Bisnis, Volume 11 : Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Jakarta 2000, hal. 12.

⁴ Hartono Hadisoeperto, Seri Hukum Perdata : Pokok-Pokok Hukum Perdata Dan Jaminan, (Yogyakarta : Liberty, 1984), hal. 50.

HS menyatakan Hukum Jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.⁵

Disaat kemampuan debitor untuk memenuhi dan melunasi perutangannya kepada kreditor tidak dilaksanakan maka debitor dikatakan wanprestasi. Kata wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang mempunyai arti prestasi yang buruk. Subekti menyatakan bahwa : apabila si berhutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya maka ia melakukan “wanprestasi”, ia alpa, “lalai” atau ingkar janji atau juga ia melanggar perjanjian bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.⁶

Wanprestasi seorang debitor dapat berupa :⁷

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

Selama prestasi dalam perjanjian kredit yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan dipenuhi dengan baik oleh debitor, maka Hak Tanggungan sebagai hak jaminan tidak kelihatan fungsinya. Hak Tanggungan baru berfungsi apabila debitor cedera janji (wanprestasi).

Eksistensi SKMHT hanya terbatas pada Surat Kuasa debitor kepada kreditor dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan. Pada saat debitor wanprestasi maupun pailit SKMHT wajib dilanjutkan APHT dan penerbitan sertipikat Hak Tanggungan untuk pelaksanaan eksekusi terhadap tanah/objek jaminan. SKMHT bukanlah suatu lembaga jaminan seperti layaknya lembaga jaminan yang ada seperti Hak Tanggungan tetapi SKMHT hanya suatu Surat Kuasa dari debitor atau penjamin kepada kreditor dalam pelaksanaan pengikatan Hak Tanggungan atas objek jaminan kredit seperti tanah.

Kedudukan SKMHT disaat debitor wanprestasi dapat ditinjau melalui jangka waktunya. SKMHT yang dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5) maka SKMHT tersebut dilanjutkan dengan APHT dan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan agar memiliki kekuatan eksekutorial terhadap tanah/Objek Jaminan.⁸ Apabila SKMHT yang dimaksud pada Pasal 15 ayat (3) dan ayat

⁵ Salim HS, *Op. Cit*, hal. 6.

⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan XVI, (Jakarta : PT Intermedia, 1987), hal. 45.

⁷ *Ibid*, hal. 45.

⁸ Wawancara dengan Bambang Hadinata, Notaris/PPAT Kota Jambi, 9 Desember 2016, pada prakteknya pihak kreditor tidak menjelaskan siapa yang akan menanggung biaya kelanjutan dari pembebanan Hak Tanggungan, yang pada awalnya hanya diikat dengan SKMHT saja.

(4), maka sebelum berakhirnya jangka waktunya dilanjutkan dengan APHT dan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan. Yang menjadi kendala apabila jangka waktu SKMHT tersebut telah berakhir. SKMHT dalam kasus ini batal demi hukum karena telah melewati masa berlakunya. Karena SKMHT telah dianggap batal demi hukum dan APHT tidak bisa dibuat maka peluang bagi Kreditor untuk melakukan eksekusi berdasarkan APHT menjadi hilang. namun bukan berarti perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yang telah dibuat antara Kreditor dengan Debitor melalui akta otentik maupun dibawah tangan yang dilegalisir notaris menjadi batal.

Perikatan yang terjadi antara kreditor dengan debitor adalah bertumpu pada perjanjian kredit tersebut dan pada Pasal 1131 KUH Perdata. Dengan demikian jaminan yang diberikan debitor dan telah diperjanjikan didalam perjanjian kredit tetap memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti di pengadilan apabila debitor wanprestasi.

Dari segi hukum, bank dapat berpedoman pada ketentuan perundangundangan antara lain :

- a. Klausul-klausul dalam perjanjian kredit yang berisikan penyerahan dan pengikatan jaminan.
- b. Dalam hal Debitor melakukan perlawanan dengan dasar batalnya SKMHT menyangkut tanah yang dijaminakan maka Kreditor dapat menggugat debitor secara perdata dengan berpijak pada Pasal 1131 KUHPerdata yang menyatakan bahwa segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah maupun yang baru akan di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.
- c. Dalam hal ini resiko yang harus diterima oleh bank adalah kehilangan hak mendahului sesuai yang diatur dalam Pasal 1332 KUHPerdata yang menyatakan :
Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menguntungkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan yang sah untuk didahulukan.

Adapun prosedur penuntutan yang dapat dilakukan Kreditor harus mengikuti prosedur hukum yang berlaku yaitu :

- a. Pada tahap pertama, Kreditor melakukan teguran secara tertulis kepada debitor untuk memenuhi kewajiban, disamping secara aktif mencari informasi harta kekayaan debitor.

Sehingga Notaris/PPAT tetap membuat biaya yang sudah termasuk biaya sampai penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan. Dengan kata lain Pasal 15 ayat (5) untuk menekan biaya agar relative murah bagi Debitor pada prakteknya tidak efektif.

- b. Apabila dengan teguran tersebut Debitor masih belum memenuhi kewajibannya, maka langkah yang ditempuh selanjutnya adalah melakukan teguran melalui pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi domisili debitur atau domisili yang dipilih dalam perjanjian kredit.
- c. Apabila Debitor belum memenuhi kewajibannya maka Kreditor mengajukan gugatan perdata kepada debitor melalui pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi domisili debitor atau domisili yang dipilih dalam perjanjian kredit.
- d. Menghadapi Debitor yang tidak memiliki itikad baik seperti dalam kasus diatas, ketidaksiapan Debitor untuk membuat SKMHT baru sudah menjadi alasan yang cukup untuk Kreditor menggunakan klausul dalam perjanjian kredit mengenai kewenangan Kreditor menghentikan kontrak pemberian kredit dan menarik dana pengembalian dari Debitor.

Salah satu solusi yang dapat dilakukan kreditor dalam mencegah permasalahan ini adalah kreditor sebaiknya dalam memberikan kredit kepada semua Debitor tidak secara keseluruhan tapi secara rekening koran yaitu kredit diberikan bertahap berdasarkan waktu pemberian kredit yang telah diperjanjikan. Sehingga apabila Debitor ingin meminta lagi yang tersisa, sedangkan jangka waktu SKMHT telah berakhir, maka Kreditor meminta Debitor untuk menandatangani SKMHT yang baru. Dengan demikian resiko yang ditanggung oleh Kreditor menjadi kecil dan juga pihak Kreditor tidak mengalami kesulitan dalam menyertakan kembali pihak Debitor untuk ikut serta menandatangani SKMHT.⁹ Disamping hal yang dijelaskan diatas, pembuatan SKMHT lebih dari satu untuk debitor, objek dan kredit yang sama dengan mengosongkan tanggal yang seperti dijelaskan di atas, merupakan salah satu tindakan yang diambil oleh Notaris/PPAT pada prakteknya.

Pada saat SKMHT telah dilanjutkan APHT dan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan, maka kreditor telah mendapat hak preferennya dalam Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Hak Tanggungan, Pelaksanaan perjanjian utang-piutang, debitor harus memenuhi prestasinya berupa pelunasan utang atau kreditnya, apabila debitor tidak dapat melaksanakan prestasinya (wanprestasi), maka obyek Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit harus dieksekusi oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan.

Eksekusi obyek Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, yang mengatur bahwa apabila debitor

⁹ Wawancara dengan Nardiyawan, Head of Marketing, PT. BNI Syariah (Persero) Cabang Jambi, 17 November 2017.

cidera janji, maka obyek Hak Tanggungan dapat dieksekusi dengan dua cara, yaitu :¹⁰

a. *Parate Eksekusi* berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 6 UUHT, bahwa kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, dari hasil pelelangan umum tersebut kreditor mengambil secukupnya untuk pelunasan piutangnya, atau yang biasa disebut dengan *parate eksekusi*.

Sejarah tercantumnya *parate eksekusi* oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama dalam Hak Tanggungan, tidak terlepas dari adanya Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata yang berlaku pada hipotik (sekarang Hak Tanggungan). Hanya saja antara ketentuan dalam Pasal 6 UUHT dengan Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata terdapat perbedaan.

Parate eksekusi dalam Pasal 6 UUHT memang diberikan oleh hukum kepada pemegang Hak Tanggungan pertama, sedangkan menurut Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata, *parate eksekusi* harus diperjanjikan terlebih dahulu dalam akta hipotik, dengan pengertian bahwa Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata hak *parate eksekusi* oleh kreditor pemegang hipotik baru ada apabila diperjanjikan.

Maksud dari dibentuknya *parate eksekusi* ini tidak lain dari maksud agar terjadi percepatan pengembalian piutang kreditor pemegang Hak Tanggungan. Sesuai dengan bunyi yang diterangkan dalam UUHT, sebagai *parate eksekusi*, kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat menjual melalui pelelangan atas kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang tanpa melalui *fiat eksekusi* dari Pengadilan Negeri.

b. Kekuatan Eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan.

Pasal 14 Ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan berbunyi sebagai berikut:

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.
- (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Pelaksanaan pemenuhan piutang kreditor

¹⁰ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta 2009, hal. 490.

dengan kekuatan eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan (yang telah diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT yang lebih lanjut diterangkan dalam Pasal 14 UUHT) mempunyai perbedaan dengan pemenuhan piutang kreditor melalui parate eksekusi (yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT). Pemenuhan piutang kreditor dengan mendasarkan kekuatan eksekutorial dari sertifikat Hak Tanggungan timbul sebagai akibat hukum adanya irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, sehingga sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial seperti layaknya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*).

Akibatnya sertifikat Hak Tanggungan dapat langsung dimohonkan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk dilakukan eksekusi (Pasal 224 HIR jo. Pasal 195 HIR/Pasal 206 Rbg jo 258 Rbg). Atas permohonan kreditor, Ketua Pengadilan Negeri menertibkan penetapan teguran (*aanmaning*) kepada debitor agar membayar utangnya kepada kreditor seperti yang ditetapkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang telah dilekatkan bersama Sertifikat Hak Tanggungan. Apabila dalam jangka waktu delapan hari setelah ditegur, debitor belum juga memenuhi kewajibannya, selanjutnya atas permohonan kreditor, Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan Penetapan sita eksekusi (*executie beslag*) terhadap obyek Hak Tanggungan (Pasal 196 HIR). Dalam hal setelah diterbitkannya sita eksekusi, ternyata debitor belum juga memenuhi kewajibannya, berdasarkan permintaan kreditor,

Ketua Pengadilan menerbitkan Surat Penetapan Lelang. Atas permintaan Pengadilan Negeri, Kantor Lelang Negara akan menetapkan hari dan tanggal lelang. Selanjutnya Kantor Lelang meminta SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah) dari Kantor Pertanahan setempat mengenai tanah yang akan dilelang. Setelah diumumkan melalui surat kabat tentang adanya lelang dan terjadi penjualan melalui lelang tersebut diserahkan kepada kreditor sepanjang untuk pelunasan utang debitor.

2. Mengapa SKMHT hanya melindungi kreditor?

Masyarakat modern maupun sederhana selalu membutuhkan keadilan dan kepastian hukum, dan oleh karena itu masyarakat menciptakan aturan-aturan yang diakui secara kolektif yang menjadi pedoman dan rujukan dalam menentukan batas-batas hak dan kewajiban yang disebut dengan kaedah. Penyimpangan terhadap kaedah ini akan mendapatkan sanksi atau balasan yang sesuai dengan ketentuan yang

berlaku. Semuanya ini menunjukkan bahwasanya dalam setiap masyarakat ada suatu sarana yang mengatur disebut hukum, yang harus dipatuhi oleh masyarakat untuk terciptanya ketenteraman.

Keberadaan hukum merupakan jaringan sosial yang seolah-olah mengatur segenap sudut kebudayaan tanpa batas yang nyata. Hukum sebenarnya tidak dapat dibedakan secara tajam dari bentuk perilaku sosial, hukum juga adalah karya manusia yang berupa norma-norma yang berisikan petunjuk-petunjuk tingkah laku yang merupakan pencerminan dari kehendak manusia tentang bagaimana seharusnya masyarakat itu dibina dan ke mana harus diarahkan. Hukum merupakan fenomena ataupun gejala sosial yang berasal dari masyarakat, digunakan untuk mengatur hubungan-hubungan dalam masyarakat itu sendiri. Eksistensi hukum dalam masyarakat merupakan kebutuhan disebabkan adanya keinginan-keinginan untuk mencapai kedamaian dan ketertiban dalam masyarakat.

Perlindungan hukum (*rechtsbescherming*) dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun bersifat represif,¹¹ baik tertulis maupun tidak tertulis. Perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum yaitu dimana hukum tersebut dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, dan kedamaian. Berbagai faktor penggunaan akta SKMHT diharapkan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak terutama pihak kreditor yang memiliki kepentingan atas akta SKMHT tersebut.

Berbagai uraian permasalahan mengenai SKMHT berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 sebagai ketentuan utama PPAT dalam menjalankan tugasnya membuat akta PPAT pada prinsipnya tidak ada yang salah, yang menjadi salah adalah peraturan yang berlaku untuk PPAT diberlakukan juga kepada Notaris.

Permasalahan yang akan timbul yaitu pada keadaan dimana pengikatan jaminan debitor oleh kreditor hanya dengan Akta SKMHT saja tanpa melanjutkan ke APHT dan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungannya. Perbedaan pandangan tentang pengaturan atas SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris akan melemahkan kekuatan hukumnya sebagai akta otentik dan perlu diketahui bahwa Akta SKMHT dalam UUHT tidak langsung memberikan jaminan pelunasan pinjaman/kredit.

¹¹ Preventif merupakan perlindungan hukum dimana rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan (*inspraak*), pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapatkan bentuk yang definitif. Tujuan perlindungan hukum ini untuk mencegah terjadinya sengketa, sedangkan represif merupakan perlindungan hukum dimana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) misalnya, kreditor hanya sebagai pemegang akta SKMHT dalam mengikat jaminan Debitor, dimana hak atas tanah yang dijamin dalam perjanjian KPR masih digabung (sertipikat induk) belum ada pemecahan secara individual. Untuk proses pemecahan tersebut memerlukan waktu yang cukup lama. Oleh sebab itu akta SKMHT dalam perjanjian KPR, tidak dapat dipasang APHT karena pemecahan hak atas tanah belum dilakukan, SKMHT 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 kreditor maupun debitor.

Dalam Pasal 15 ayat (1c) UUHT, harus dicantumkan secara jelas dalam SKMHT yaitu obyek Hak Tanggungan sebagai bentuk perlindungan dan demi kepastian hukum baik untuk penerima (kreditor) maupun pemberi kuasa (debitor), mengingat bahwa kuasa tersebut hanya dibuat dalam keadaan yang sangat khusus, dan dengan persyaratan yang ketat, serta jangka waktu berlakunya dibatasi. Sudah diketahui bersama bahwa perjanjian KPR diberikan kepada debitor untuk membeli rumah yang dibangun developer, dengan fasilitas yang diberikan oleh bank (kreditor). Bank (kreditor) dalam memberikan kreditnya harus mempunyai keyakinan atas pelunasan kredit yang telah dilepas tersebut, dengan jaminan yang berupa rumah dan tanah yang dibeli dari developer tersebut.

Dalam perjanjian KPR, debitor hanya membuat SKMHT, dengan alasan hak atas tanah yang dijamin itu, kepemilikannya belum atas nama pemberi Hak Tanggungan (debitor), karena sertifikat hak atas tanah belum dilakukan pemecahan secara individual (digabung).

Jangka waktunya berlakunya SKMHT yang digunakan untuk menjamin perjanjian KPR menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 4 Tahun 1996 “berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok”. Jadi sepanjang perjanjian KPR berlangsung, SKMHT tersebut masih berlaku, tanpa dibuat APHT.

Tujuan dari pemberian SKMHT adalah mengingat langkah pemasangan jaminan dengan Hak Tanggungan tidak mudah, harus melalui formalitas tertentu, memerlukan waktu yang lama dan biaya yang tidak sedikit, dan hak atas tanah belum menjadi hak milik dari pemberi jaminan maka adakalanya untuk kredit yang diberikan kreditor merasa sudah cukup terjamin apabila telah mendapat kuasa dari debitor untuk memasang Hak Tanggungan.

Dalam pelaksanaan KPR, peralihan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) antara debitor dengan developer selaku

penjual, atas jaminan tanah dan rumah yang menjadi jaminan KPR pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Cabang Jambi. AJB dibuat oleh PPAT yang berwenang dimana setelah terbit sertipikat pecahnya dari sertipikat induk. Pada saat sertipikat induk sebelum sertipikat pecahnya diterbitkan terlebih dahulu dibuat akta Pengikatan Jual Beli (PJB merupakan akta Notaris), dimana keterangan luas tanah disebutkan sebagian (sesuai yang diperjanjikan dalam jual beli) dari sertipikat induk. Proses pendatanganan akta PJB ini sekaligus dengan pendatanganan akta SKMHT nya dan juga pendatanganan Perjanjian Kredit oleh pihak Kreditor/Bank. Setelah itu Notaris/PPAT yang bersangkutan mengeluarkan *Covernote* (Surat Keterangan) dimana berdasarkan *Covernote* ini sebagai dasar pemberian kredit tahap terakhir dan merupakan jaminan bagi pihak Kreditor/Bank dalam pelaksanaan tugas Notaris/PPAT untuk mengikat jaminan Debitor. Pada keadaan ini, Notaris/PPAT melalui kuasa developer bertanggung jawab atas pemecahan sertipikat induk sehingga menjadi sertipikat pecahannya. Namun ada juga developer telah menyediakan masing-masing sertipikat pecahannya yang akan dijual, sehingga tanggung jawab Notaris/PPAT hanya untuk balik nama dan membebaskan Hak Tanggungannya.¹²

Pendaftaran Hak Tanggungan melalui APHT (peringkat I) yang dibuat berdasarkan akta SKMHT yang ditandatangani debitor tersebut diatas dengan ketentuan dimana pokok kredit (*plafond*) di atas 50 juta sehingga jangka waktu SKMHT 3 bulan (Pasal 15 ayat (4) UUHT), sedangkan di bawah 50 juta tidak dibebanin Hak Tanggungan dan jangka waktunya berakhir sampai saat berakhirnya masa perjanjian pokoknya.

Dengan pengikatan jaminan debitor hanya dengan akta SKMHT tersebut diatas perlu diperhatikan keotentisitas akta SKMHT, sebaiknya SKMHT dibuat dengan akta PPAT guna menghindari perbedaan pandangan tentang pengaturan karena akta SKMHT karena secara mutlak tunduk pada Pasal 96 ayat (1) Perkaban Nomor 8 Tahun 2012, sehingga keotentisitasan akta SKMHT terjamin mengikuti sampai berakhirnya perjanjian pokoknya.¹³

Sesuai dengan keadaan diatas, dimana Notaris/PPAT bertanggung jawab atas pemecahan sertipikat melalui kuasa developer maka mengingat jangka waktu SKMHT hanya 3 bulan saja,¹⁴ hal ini bukan perkara yang

¹² Wawancara dengan Nardiyawan, Head of Marketing, PT. BNI Syariah (Persero) Cabang Jambi, 17 November 2017.

¹³ Wawancara dengan Bambang Hadinata, Notaris/PPAT Kota Jambi, 9 Desember 2016.

¹⁴ Penetapan jangka waktu yang terlalu pendek itu dapat membahayakan kepentingan kreditor, karena tidak mustahil yaitu sebagaimana beberapa kasus memperlihatkan keadaan yang demikian itu, bahwa kredit sudah menjadi macet sekalipun kredit baru diberikan dalam 3 (tiga)

mudah bagi Notaris/PPAT yang bersangkutan karena pada kenyataannya di Badan Pertanahan Nasional dengan jangka waktu 3 bulan untuk pemecahan sertipikat tidak dapat terealisasi secara keseluruhan.

Kemacetan kredit dalam posisi ini bisa saja terjadi karena perubahan keadaan ekonomi atau perubahan peraturan yang terjadi, sudah barang tentu debitor enggan untuk memberikan/mendatangi SKMHT baru bila SKMHT yang lama telah habis jangka waktu berlakunya, karena debitor yang tidak beritikad baik melihat peluang untuk dapat mengelak dari tanggung jawabnya untuk membayar kembali utangnya atau berusaha mengulur-ulur waktu. Debitor akan berusaha untuk mencegah kreditor dapat membebani Hak Tanggungan di atas tanah yang telah diagunkan untuk kreditnya itu.¹⁵ Selain itu menimbulkan biaya ekonomi tinggi dan memperlambat proses pembebanan Hak Tanggungannya. Penentuan jangka waktu yang berbeda ini akan menjadi tidak reasonable dan tidak proporsional atas penyelesaian administrasi perkreditan yang butuh waktu lama dan system birokrasi yang ada. Untuk pembaharuan SKMHT pasti sangat sulit mencari dan menemukan debitor, terutama apabila berhadapan dengan debitor yang tidak beritikad baik. Oleh karena itu perlu diperkirakan penentuan jangka waktu “*time limit*” yang berbeda ini lebih rasional dan proporsional atau sama sekali tidak menentukan batas waktu, serahkan saja kepada kehendak kreditor karena pemasangan APHT itu pada hakekatnya mutlak adalah kepentingan kreditor itu sendiri.¹⁶

Untuk menghindari hal tersebut pada prakteknya Notaris/PPAT membuat akta SKMHT lebih dari satu yaitu dilakukan dengan cara pihak kreditor dan debitor serta saksi-saksi dan Notaris/PPAT secara bersama-sama menandatangani akta SKMHT yang pertama dan lainnya. Namun pada akta SKMHT yang kedua dan seterusnya tidak diberikan tanggal karena akta SKMHT tersebut sebagai akta SKMHT cadangan apabila jangka waktu akta SKMHT pertamanya telah berakhir. Hal tersebut dilakukan Notaris/PPAT dengan alasan untuk mencegah apabila debitor tidak mau lagi menandatangani akta SKMHT yang baru karena telah habis jangka waktunya. Sehingga atas dasar perpanjangan SKMHT itu maka kreditor dapat melanjutkan keAPHT walaupun tanpa kehadiran debitor

bulan. Kemacetan ini dapat terjadi bukan oleh karena analisis bank terhadap kelayakan usaha yang akan diberikan kredit itu tidak baik, tetapi kemacetan itu dapat terjadi sebagai akibat perubahan keadaan ekonomi atau perubahan peraturan yang terjadi, baik diluar negeri maupun di dalam Negeri. Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asa, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Hak Tanggungan)*, Bandung, Alumni 1999, hal. 120.

¹⁵ Ibid. hal. 123.

¹⁶ Wawancara dengan Nardiyawan, Head of Marketing, PT. BNI Syariah (Persero) Cabang Jambi, 17 November 2017.

karena adanya cadangan SKMHT yang telah ditandatangani dengan pengambilan nomor dan tanggal baru sehingga jangka waktu SKMHT masih berlaku, yang kemudian dilanjutkan dengan pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dengan turut dilampirkan SKMHT yang telah ditandatangani sebelumnya oleh debitor.¹⁷

Pembuatan SKMHT lebih dari satu untuk debitor, objek dan kredit yang sama secara berlapis dengan mengosongkan tanggal seperti di atas, adalah hal yang bertentangan dengan asas keotentikan sebuah akta dan bertentangan dengan undang-undang. Akibat hukum terhadap perbuatan para pihak baik kreditor dan debitor adalah SKMHT tersebut dapat dibatalkan. Demikian juga terhadap Notaris/PPAT dan saksi-saksi yang terlibat dalam pembuatan akta SKMHT dapat dikenakan sanksi hukum berdasarkan ketentuan yang berlaku.

Eksistensi SKMHT dalam melindungi hak Kreditor dapat dijabarkan melalui beberapa persoalan yang diuraikan di atas, yaitu :

1. Perbedaan pandangan tentang pengaturan SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris mengakibatkan kehilangan keotentitasannya sebagai akta otentik ;
2. Adanya akta SKMHT cadangan untuk mengikat debitor merupakan penyimpangan dari ketentuan undang-undang yang dilakukan Notaris/PPAT sehingga akta SKMHT tersebut dapat dibatalkan. Tanpa disadari hak kreditor dalam mengikat jaminan debitor akan hilang akibat kedua hal tersebut di atas. Ada baiknya kreditor dalam mengikat jaminan debitor memperhatikan beberapa hal, yaitu :
 1. Meminimalisir penggunaan SKMHT dengan memaksimalkan penandatanganan langsung APHT, dimana sebelumnya pihak debitor dan kreditor memenuhi persyaratan-persyaratan untuk penandatanganan APHT tersebut ;
 2. Apabila tanah/Objek Hak Tanggungan di luar wilayah kerja PPAT, maka diwajibkan menggunakan jasa PPAT di mana tanah/Objek

¹⁷ Wawancara dengan Bambang Hadinata, Notaris/PPAT Kota Jambi, 9 Desember 2016. Problematika akta SKMHT cadangan ini akan menuai permasalahan baru ketika pada waktu pengambilan nomor baru untuk akta SKMHT cadangannya ternyata pihak yang bersangkutan meninggal dunia, hal ini seyognya dihindarkan oleh pihak Notaris/PPAT dalam pelaksanaan pembuatan akta SKMHT cadangan tersebut. Dikaitkan dengan Pasal 263 KUH Pidana “barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat, yang dapat menerbitkan sesuatu hak, sesuatu perjanjian (kewajiban) atau sesuatu pembebasan utang, atau yang boleh dipergunakan sebagai keterangan bagi sesuatu perbuatan, dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan suratsurat itu seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, maka kalau mempergunakannya dapat mendatangkan sesuatu kerugian dihukum karena pemalsuan surat, dengan hukuman penjara selamalamanya enam tahun.

Hak Tanggungan tersebut berada guna menghindari perbedaan pandangan tentang pengaturan SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris.

Perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit yang telah dilakukan antara debitor dengan kreditor, dalam suatu waktu tertentu ada kemungkinan terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitor. Seperti yang telah dikemukakan diatas, bahwa eksekusi Hak Tanggungan adalah sebagai sarana yang paling tepat untuk mempermudah pengembalian piutang kreditor, atau dapat dikatakan eksekusi obyek Hak Tanggungan merupakan sarana percepatan pengembalian piutang kreditor. Yang menjadi masalah sekarang adalah seringkali terjadi debitor mempunyai beberapa kreditor, hal ini dapat terjadi baik bagi debitor perorangan maupun suatu badan hukum terlebih lagi bagi perusahaan yang relatif besar.

Debitor tidak saja dapat dikatakan wanprestasi, tetapi dengan kata lain telah dalam keadaan pailit. Debitor yang dapat dinyatakan pailit adalah debitor yang mempunyai 2 (dua) atau lebih kreditor dan tidak membayar sedikitnya 1 (satu) utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih.¹⁸ Jika seorang debitor hanya mempunyai satu kreditor dan debitor tidak membayar utangnya dengan sukarela, kreditor akan menggugat debitor secara perdata ke Pengadilan Negeri yang berwenang dan seluruh harta kekayaan debitor menjadi sumber pelunasan utangnya kepada kreditor tersebut. Hasil bersih eksekusi harta debitor dipakai untuk membayar kreditor tersebut.¹⁹

Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, "kepailitan adalah sitaan umum atas semua harta kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator dibawah pengawasan hakim pengawas sebagaimana diatur dalam undang-undang ini". Oleh karena itu, Frederick B.G. Tumbuan menyatakan bahwa melalui sita umum akan dihindari dan diakhiri sita dan eksekusi oleh para kreditor secara sendiri-sendiri.²⁰

¹⁸ Munir Fuady, Hukum Pailit Dalam Teori dan Praktek, Edisi Revisi (d disesuaikan dengan UU No. 37 Tahun 2004), Cet. III,(Bandung : Citra Aditya Bakti, 2005), hal. 36.

¹⁹ Imran Nating, Peranan dan Tangung Jawab Kurator Dalam Pegurusan dan Pemberesan Harta Pailit,(Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2004), hal. 2-3.

²⁰ Fred B.G. Tumbuan, Pokok-Pokok Undang-Undang Tentang Tentang Kepailitan Sebagaimana Diubah Oleh Perpu Nomor 1 Tahun 1978" dalam Penyelesaian Utang-Piutang Melalui Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, (Bandung : Rudi A. Lontoh, Alumni, 2001) hal. 127.

Dengan demikian, para kreditor harus bertindak secara bersama-sama (*concursum creditorium*)²¹ sesuai dengan asas yang ditetapkan dalam Pasal 1132 KUH Perdata. Kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap dijamin, meskipun debitor dinyatakan pailit oleh pengadilan, hal ini didasarkan pada Pasal 21 Undang-undang Hak Tanggungan yang berbunyi : Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-undang ini. Hal tersebut juga senada dengan Pasal 55 ayat (1) Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yaitu : Dengan tetap memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57, dan Pasal 58, setiap Kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, Hak Tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan.

Berbeda halnya dengan kedudukan Kreditor hanya sebagai pemegang SKMHT tanpa melanjutkannya ke APHT dan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan, dimana SKMHT merupakan kuasa debitor kepada kreditor untuk membebaskan Hak Tanggungan, selain berdasarkan jangka waktu SKMHT yang diatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT, maka berdasarkan Pasal 1813 KUH Perdata yang menyebutkan pemberian kuasa berakhir yang salah satunya merupakan pailitnya sipemberi kuasa maupun sikuasa.

Dengan ketentuan Pasal 1813 KUH Perdata maka kedudukan kreditor yang hanya pemegang SKMHT tanpa melanjutkan ke APHT dan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan tidak lagi memiliki hak jaminan yang dibebankan kepada hak-hak atas tanah yang diberikan debitor.

Kesimpulan

1. Akta SKMHT bukan merupakan lembaga jaminan layaknya lembaga jaminan yang ada seperti Hak Tanggungan tetapi SKMHT hanya suatu Surat Kuasa dari debitor atau penjamin kepada kreditor dalam pelaksanaan pengikatan Hak Tanggungan atas obyek jaminan kredit seperti tanah. Sehingga kedudukan akta SKMHT hanya terbatas pada Surat Kuasa

²¹ *concursum creditorium* diartikan sebagai keberadaan dua atau lebih kreditor. *Concursum creditorium* merupakan syarat bagi kepailitan. 130 Pasal 1132 KUHPerdata berbunyi "kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mempunyai piutang; pendapatan dari penjualan benda-benda-benda itu dibagi menurut keseimbangannya, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila seorang kreditor mempunyai alasan-alasan yang sah untuk didahului".

debitor kepada kreditor dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dan tidak memiliki kekuatan eksekutorial dalam melindungi hak kreditor. Kekuatan eksekutorial akan memiliki fungsi dimana saat debitor wanprestasi maupun pailit, sehingga obyek yang diberikan debitor dapat dieksekusi/disita oleh kreditor atas dasar kekuatan eksekutorial untuk pemenuhan piutang kreditor.

2. Pengikatan jaminan debitor oleh kreditor hanya dengan Akta SKMHT saja tanpa melanjutkan ke APHT dan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungannya yang dibuat dengan akta Notaris akan melemahkan kekuatan hukumnya sebagai akta otentik dan perlu diketahui bahwa Akta SKMHT dalam UUHT tidak langsung memberikan jaminan pelunasan pinjaman/kredit. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) misalnya, kreditor hanya sebagai pemegang akta SKMHT dalam mengikat jaminan Debitor

Saran

1. Disarankan dan diharapkan kepada Pihak Kreditor meminimalisir penggunaan SKMHT dengan memaksimalkan penandatanganan langsung APHT, dimana tanah/objek Hak Tanggungan di luar wilayah kerja Notaris/PPAT, maka diwajibkan menggunakan jasa Notaris/PPAT di mana tanah/objek Hak Tanggungan tersebut berada karena Akta SKMHT bukan merupakan suatu lembaga jaminan.
2. Disarankan kepada Pihak Kreditor setelah memaksimalkan penandatanganan APHT untuk segera mendaftarkan penerbitan Hak Tanggungan karena kedudukan kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan tetap dijamin, meskipun debitor dinyatakan pailit oleh pengadilan, hal ini didasarkan pada Pasal 21 Undang-undang Hak Tanggungan yang berbunyi : Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-undang ini. Hal tersebut juga senada dengan Pasal 55 ayat (1) Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yaitu : Dengan tetap memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57, dan Pasal 58, setiap Kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, Hak Tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya.

Daftar Pustaka

- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Cet.1. Bandung : PT. Refika Aditama, 2008.
- Adjie, Habib, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*, Bandung : CV. Mandar Maju, 2009.
- _____, *Telaah Ulang, Kewenangan PPAT untuk membuat Akta, bukan mengisi Blanko/Formulir Akta*, Jakarta : Renvoi 8.44, 2007.
- _____, *Akta PPAT bukan Akta Otentik*, Jakarta : Renvoi 10.46, 2007.
- Budiono, Herlien, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2007.
- Badruzaman, Mariam Darus, *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan, Artikel dalam Jurnal Hukum Bisnis*, Volume 11 : Jakarta : Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, 2000.
- Bruyn Mgz, J. De, dalam Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba-serbi Praktek Notaris*, Jakarta : Ichtar Baru van Hoeve, 2007.
- Fuady, Munir, *Hukum Pailit dalam Teori dan Praktek*, Edisi Revisi (d disesuaikan dengan UU No. 37 Tahun 2004), Cet. III, Bandung : Citra Adtya Bakti, 2005.
- Lotulung, Paulus Effendie, 2004, *Pengertian Pembuktian Secara Sederhana Dalam Kepailitan*, Majalah Ombudsman, No. 54/Th.V/Mei.2004.
- Nurhayati, Irna, 1999, *Tinjauan Terhadap Undang-Undang Kepailitan (UU No. 4 Tahun 1998)*, Mimbar Hukum Majalah Berkala Fakultas Hukum UGM No : 32/VI/1999.
- Rahmi, Elita, 2016, *“Wajah Baru” PPAT Dalam Proses Pendaftaran Tanah di Indonesia (Studi PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang PPAT)*, Jurnal Notariil, Vol. 1, No. 1, November 2016, 1-18.
- Simamora, Y. Yoga, 2001, *Catatan Terhadap Undang-undang Nomor 4 Tahun 1998 Tentang Kepailitan*, Majalah Hukum Yuridika, Volume 16 No. 1 Januari