
PERSPEKTIF AGUNAN KREDIT TERTENTU YANG DIIKAT SKMHT(SURAT KUASA MEMBEBAK HAK TANGGUNGAN) SEBAGAI UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR**Oleh****Febri Atikawati Wiseno Putri****Fakultas Hukum, Universitas Surakarta****Email: febriatikawati@gmail.com**

Article History:*Received: 08-06-2023**Revised: 16-06-2023**Accepted: 23-07-2023***Keywords:***Jaminan, Hak Tanggungan, SKMHT*

Abstract: *Lembaga keuangan seperti bank, pada umumnya memiliki beberapa permasalahan tersendiri, seperti halnya berbagai macam permasalahan kredit. Dalam praktik perbankan, tidak semua agunan sertipikat dapat langsung dibebani Hak Tanggungan karena adanya kondisi tertentu. Notaris/PPAT akan terlebih dahulu membuat syarat-syarat yang diperlukan untuk sertipikat hak atas tanah yang tidak langsung dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Namun, tidak jarang ditemukan pinjaman yang macet kurang dari 3 (tiga) bulan, sehingga memilih masa berlaku SKMHT yang terlalu pendek dapat menimbulkan risiko bagi bank. Bagaimana posisi bank sebagai kreditur sehubungan dengan sertifikat tanah? merupakan salah satu potensi masalah yang dapat muncul. Penulis menggunakan penelitian yuridis normatif untuk penelitian ini dengan melihat setiap aturan dan ketentuan yang berlaku untuk SKMHT. Strategi penelitian yang digunakan adalah gabungan dari pendekatan legislatif dan konseptual.*

PENDAHULUAN

Lembaga keuangan seperti bank, pada umumnya memiliki beberapa permasalahan tersendiri, seperti halnya berbagai macam permasalahan kredit. UU No. 10 Tahun 1998 (UU Perbankan) menjelaskan pengertian tentang kredit yaitu uang muka atau tagihan yang memiliki daya beli yang sama dengan dana berdasarkan perjanjian antara bank dan pihak lain dimana peminjam setuju untuk membayar pemberi pinjaman ditambah bunga setelah jangka waktu tertentu. Pemberian kredit kepada masyarakat pada umumnya bersamaan dengan diberikannya agunan kepada bank untuk memberikan jaminan pengembaliannya.

Bank dapat menerima sertifikat hak atas tanah sebagai jaminan. Hal ini disebabkan agunan berupa sertipikat hak atas tanah cukup berharga dan biasanya naik setiap tahun. Akibatnya, jaminan ekonomi berupa sertifikat hak atas tanah memiliki arti penting. Hipotek adalah hak gadai yang ditempatkan oleh bank pada sertifikat hak atas properti riil

sebagai jaminan atas pinjaman.

Dalam praktik perbankan, tidak semua sertifikat jaminan dapat langsung digadaikan karena kondisi tertentu, seperti contohnya dalam proses balik nama ke debitur, proses pencoretan/roya di Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten, agunan tanah berada di luar wilayah di Pejabat Pembuat Akta Pertanahan (selanjutnya disebut PPAT), atau agunan sertipikat tanah dalam keadaan tertentu lainnya yang tidak memungkinkan mereka untuk diberi Hak Tanggungan.

Sebagai contoh, beberapa syarat pada pemberian kredit modal kerja kepada pengembang/ developer perumahan, dimana sangat sering ditemui agunan sertipikat yang diajukan kepada bank masih dalam proses di Kantor Pertanahan. Proses yang dimaksud dapat berupa permohonan hak baru, agunan berupa konversi hak lama, pemecahan sertipikat menjadi bidang-bidang kecil.

Karena tidak mungkin untuk secara langsung membebani beberapa jenis tanah dengan Hak Tanggungan, Notaris atau PPAT diharuskan menerbitkan Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan (SKMHT) sebelum proses pendaftaran dapat dimulai. Untuk memberikan ketenangan pikiran pemberi pinjaman dan memastikan bahwa hak tanggungan mereka akan ditegakkan, perlu untuk memastikan tanggal berakhirnya SKMHT. Pasal 15(3) dan (4) menyatakan bahwa ada dua syarat untuk memberlakukan batas waktu berlakunya SKMHT: pertama, Akta Pembebanan Hak Tanggungan harus dibuat dalam waktu 1 (satu) bulan sejak pemberian Kuasa. Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan sehubungan dengan hak atas tanah yang telah didaftarkan. Selanjutnya, pasal (4) mengatakan bahwa Akta Pembebanan Hak Tanggungan harus dibuat dalam waktu 3 (tiga) bulan setelah pemberian Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan yang berkaitan dengan hak atas tanah yang belum didaftarkan.

Pada ketentuan Pasal 15 ayat (4) UUHT hanya memberikan jangka waktu 3 (tiga) bulan bagi kondisi tanah yang belum terdaftar atau belum bersertipikat merupakan beban besar bagi Kantor Pertanahan karena mengingat kinerja Kantor Pertanahan dalam pembuatan sertipikat tanah dikenal cukup lama. Terhadap kondisi tersebut dimungkinkan dibuatnya perpanjangan SKMHT oleh notaris/PPAT.

Namun, penetapan masa berlaku SKMHT yang terlalu singkat dapat berisiko bagi bank karena tidak jarang ditemukan kredit macet kurang dari 3 (tiga) bulan. Kredit macet dapat disebabkan oleh analisis bank yang buruk terhadap debitur, perubahan situasi ekonomi, atau karakter debitur yang buruk. Apabila SKMHT yang berlaku saat ini telah habis masa berlakunya, maka debitur tidak akan menerbitkan yang baru. Peminjam yang bangkrut akan memanfaatkan kesempatan ini untuk menghindari kewajiban melunasi hutang mereka ke bank. Klaim untuk Hipotek.

Apabila Hak Tanggungan tidak dapat segera dibebani dengan sertipikat hak atas tanah, PPAT menerbitkan Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat SKMHT). Dengan melaksanakan SKMHT, penerima hipotek memberikan hak kepada kreditur atau bank untuk melaksanakan hak-hak penerima hipotek sehubungan dengan barang yang digadaikan. Untuk SKMHT diperlukan akta notaris/PPAT. Konsep inti di balik SKMHT adalah pengalihan kewenangan dari satu subjek hukum (orang/badan hukum) ke yang lain, yang disebut sebagai "penerima" kewenangan itu. Dalam situasi ini, debitur berperan sebagai kuasa hukum, sedangkan kreditur berperan sebagai prinsipal.

Sementara notaris/PPAT akan membuat dua rangkap SKMHT, hanya yang asli yang dibubuhi tanda tangan para penandatanganan dan saksi.

Dalam waktu 1 (satu) bulan sejak diterimanya SKMHT dari pemilik jaminan atau pemberi Hak Tanggungan, SKMHT harus ditempatkan. Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 (selanjutnya disebut UUHT), Akta Pemberian Hak Tanggungan harus dibuat dalam waktu 1 (satu) bulan sejak dikeluarkannya Surat Kuasa untuk membebaskan hak Tanggungan atas hak atas tanah yang telah didaftarkan.

Terkait proses menunggu tersebut, muncul pertanyaan Bagaimana kedudukan bank selaku kreditur terkait sertipikat tanah tersebut ? Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah diatas, perlu dikakukan kajian **PERSPEKTIF AGUNAN KREDIT TERTENTU YANG DIIKAT SKMHT (SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN) SEBAGAI UPAYA MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM KREDITUR.**

METODE PENELITIAN

Dengan melihat dan mempelajari peraturan perundang-undangan terkait SKMHT, penulis melakukan penelitian yuridis normatif. Penulis menggunakan kombinasi pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual untuk penelitiannya. Apa yang penulis selidiki adalah hukum dalam bentuk undang-undang, dan teknik undang-undang digunakan untuk mempelajarinya. Metode ini digunakan untuk menyelidiki landasan filosofis dan hukum suatu undang-undang, serta koherensi internal dan kesesuaian eksternal ketentuan-ketentuannya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Kredit dalam Hukum Perbankan

Menurut UU Perbankan, kredit didefinisikan sebagai pinjaman atau perjanjian lain antara bank dan pihak ketiga yang mengatakan peminjam harus mengembalikan uang dalam jangka waktu tertentu dengan bunga.

Fungsi utama perbankan sesuai Pasal 3 UU Perbankan yaitu menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat dan bertujuan untuk meningkatkan pembangunan nasional.

Dalam kebanyakan kasus, perjanjian pinjaman bank akan mengikuti template yang telah dikembangkan oleh bank.

Kredit, dalam bentuknya yang paling sederhana, adalah kemampuan meminjam uang untuk melakukan pembelian, kemudian membayar kembali uang tersebut ditambah bunga selama jangka waktu tertentu. Dalam kebanyakan kasus, real properti dijadikan jaminan dalam pengaturan pinjaman bank. Properti yang dijamin ini kemudian akan dibebani oleh hak hukum yang dikenal sebagai Hipotek.

Perjanjian kredit (juga dikenal sebagai perjanjian pinjaman atau perjanjian kredit) adalah kontrak yang mengikat secara hukum antara bank dan individu atau entitas yang mencari kredit. Perjanjian kredit mirip dengan kontrak pinjaman dalam banyak hal. Persyaratan perjanjian kredit adalah faktor penentu. Bank dalam kapasitasnya sebagai kreditur lebih sering menggunakan kata “perjanjian kredit”, sedangkan masyarakat umum lebih banyak menggunakan “perjanjian pinjaman”.

Industri perbankan adalah kegiatan usaha yang bertumpuan pada asas kepercayaan antara kreditur dengan debitur. Selain itu, bank harus yakin terhadap

kemampuan dan kemauan debitur untuk melunasi kreditnya sebelum memberikannya.

B. Karakteristik SKMHT

SKMHT diwajibkan sesuai Pasal 15 (1) UUHT dan dapat ditandatangani melalui akta PPAT atau akta notaris. Peminjaman wewenang dari satu subjek hukum (orang/badan) ke subjek hukum lainnya (disebut "penerima" surat kuasa) dimungkinkan melalui SKMHT. Debitur adalah prinsipal dan kreditur adalah agen dalam transaksi ini. SKMHT dapat dibuat dengan dua asli akta notaris atau PPAT asli yang ditandatangani oleh kuasa hukum, kuasa hukum, dua orang saksi, dan notaris/PPAT yang bersangkutan.

Oleh karena itu, siapa pun yang memberikan hak tanggungan dapat berupa orang atau organisasi yang memiliki kedudukan hukum untuk melakukannya. Pemegang hipotek, sementara itu, dapat berupa orang perseorangan atau korporasi dengan klaim terhadap peminjam.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) menghadapi tantangan yang signifikan dalam memenuhi persyaratan Pasal 15 ayat (4) UUHT yang menetapkan batas waktu hanya 3 (tiga) bulan untuk tanah yang belum bersertifikat, karena mengingat kinerja BPN dalam pembuatan sertifikat tanah dikenal cukup lama dan membutuhkan biaya besar. Terhadap kondisi tersebut dimungkinkan dibuatnya perpanjangan SKMHT oleh notaris/PPAT. Akan tetapi penetapan jangka waktu berlakunya SKMHT yang terlalu pendek dapat menimbulkan resiko bagi perbankan karena tidak jarang dijumpai suatu kredit sudah menjadi macet dalam kurun waktu kurang dari 3 (tiga) bulan .

Agunan sertipikat tanah yang tidak dapat langsung dibebani Hak Tanggungan oleh bank menimbulkan resiko hukum seperti diblokirnya sertipikat oleh pihak ketiga sehingga bank tidak dapat memasang Hak Tanggungan. Terkait hal tersebut, bank selaku kreditur memerlukan perlindungan atas kepastian hukum sertipikat tanah agunan kredit.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Kedudukan Bank Selaku Kreditur

Dalam hal bank bertindak sebagai kreditur dan memberikan Hak Tanggungan, SKMHT adalah surat kuasa yang diberikan oleh penjamin kepada bank. SKMHT pada dasarnya dibuat karena APHT tidak atau belum dapat dibuat dan ditandatangani karena suatu hal. SKMHT resmi biasanya dibuat oleh notaris atau PPAT, sehingga mengikat secara hukum dan dapat diterima di pengadilan. Rencana SKMHT sebagaimana diamanatkan Pasal 15(1) UUHT:

- (1) Agar akta notaris atau akta PPAT sah sebagai surat kuasa untuk membebaskan hak tanggungan, harus dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
 - a. Hanya terbatas pada pembebanan Hak Tanggungan dan tidak mempunyai kekuatan hukum lebih lanjut;
 - b. Tidak memncantumkan kuasa substitusi;
 - c. Menyebutkan dengan jelas Hak Tanggungan, jumlah yang harus dibayar, Kreditur, dan Debitur (jika Debitur bukan juga Penerima Hak Tanggungan).

Unsur-unsur yang terkandung dalam SKMHT adalah berupa objek Hak Tanggungan. Definisi Hak Tanggungan menurut Pasal 4 UUHT yaitu tanah dan segala perlengkapan dan

prasarana di atas tanah tersebut yang dijadikan jaminan.

Penggunaan SKMHT hanya diperbolehkan dalam hal-hal khusus, artinya harus sesuai penjelasan umum angka 7 UUHT, bahwa Pemberi hipotek harus menghadap sendiri atau dihadapan PPAT untuk menyerahkan hak tanggungan. Jika Anda tidak dapat hadir secara langsung, harus ditunjuk seorang kuasa dan SKMHT digunakan sebagai bukti kuasa. Untuk memudahkan penyampaian pelayanan di bidang pertanahan kepada perorangan yang membutuhkan, PPAT diberi tugas untuk membentuk SKMHT selain notaris yang keberadaannya sampai ke wilayah kecamatan.

Akta tersebut dibacakan kepada para pihak dalam bahasa yang dimengerti bersama. Pada bagian akhir akta, notaris dapat membacakan teks akta kepada para pihak jika mereka tidak memahami bahasa yang digunakan oleh notaris.

Langkah pertama dalam melaksanakan suatu akta adalah membacanya dengan seksama. Hal ini dapat berarti notaris membacakan akta sebelum acara penandatanganan berlangsung. Keabsahan suatu akta menjadi terganggu jika pengunjuknya menandatangani tanpa terlebih dahulu membacanya. Semua syarat yang diperlukan agar akta mengikat para pihak sudah termasuk dalam proses penandatanganan itu sendiri. Formalisasi akta (*verlijden*) mencakup banyak langkah, termasuk penandatanganan tanda tangan. Selain penjelasan yang menyeluruh dari angka 7 UUHT, alinea pertama Pasal 15 UUHT menguraikan bahwa pemberi hipotek harus membebaskan APHT sendiri; hanya dalam ketidakhadirannya, penerima hipotek dapat menggunakan SKMHT. Sehingga dapat disimpulkan bahwa penggunaan SKMHT diperbolehkan jika pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir.

Menurut Ayat 5 Pasal 4 UUHT, SKMHT dapat digunakan pada bangunan dan tanaman yang bukan milik sendiri sebagaimana dimaksud dalam Ayat 4 UUHT. Dalam hal ini dapat dicontohkan dalam penggunaan SKMHT pada perjanjian Kepemilikan Rumah (KPR).

SKMHT juga memiliki batas waktu legalitasnya untuk mencegah pemberian kuasa yang berkepanjangan dan untuk mendorong kepastian hukum.¹ Dalam praktik perbankan SKMHT sering digunakan dalam beberapa keadaan seperti berikut :

- a. Terhadap sertifikat tanah yang lokasinya berada diluar wilayah kedudukan PPAT;
- b. Masih adanya proses di BPN seperti roya atau balik nama;
- c. Biaya pembebanan Hak Tanggungan cukup tinggi;
- d. Debitur sangat dipercaya oleh bank;

Berdasarkan pada penelitian yang penulis tulis ini, bank kedua sebagai kreditur baru tidak dapat langsung membebani Hak Tanggungan karena setelah dilakukan pengikatan kredit antara debitur dan kreditur, bank kedua selaku kreditur baru masih memerlukan proses untuk melakukan pencoretan Hak Tanggungan/roya terhadap sertifikat tanah yang dibebani Hak Tanggungan sebelumnya oleh bank pertama. Untuk itu, notaris/PPAT membuatkan SKMHT terlebih dahulu.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan, Badan Pertanahan Nasional telah merevisi SKMHT untuk menyesuaikan dengan blanko SKMHT yang diterbitkan oleh agen. Bentuk SKMHT yang dibuat oleh notaris atau PPAT hanya satu (dan hanya satu) saja, menurut Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 110 - 1039 tanggal 18 April 1996, yang berfungsi sebagai pengantar Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan

Nasional No. 3 Tahun 1996. Artinya, SKMHT hanya dapat dibuat oleh notaris pemegang PPAT. Dengan demikian, hal itu melanggar Pasal 15(1) UUHT. Jika Pasal 15 ayat (1) UUHT diberlakukan, bank tidak akan kesulitan melakukan SKMHT atas sertifikat yang berada di luar wilayah pelayanan normalnya, sehingga memudahkan hidupnya sebagai kreditur.

Walaupun UUHT tidak mensyaratkan SKMHT dibuat dalam perjanjian tersendiri, blanko SKMHT yang disiapkan BPN mengisyaratkan bahwa SKMHT dalam bentuk akta notaris atau akta PPAT harus dituangkan dalam suatu dokumen yang bukan merupakan bagian dari perjanjian kredit.

Selain persyaratan bahwa nilai barang jaminan lebih dari jumlah yang terhutang, Undang-Undang Hak Tanggungan mengizinkan beberapa hipotek untuk dikenakan pada satu objek jaminan. Beberapa hipotek pada item hipotek yang sama dapat diajukan ke bank yang berbeda, atau semua hipotek dapat diajukan ke bank yang sama.

Hipotik Kedua dapat mengikat jika kreditur mempercayai debitur dan agunan. Dengan demikian, utang pertama dalam Hak Tanggungan dibebankan dengan jaminan kepada kreditur yang memiliki hak pertama untuk membuat dan menerima pelunasan pertama dibandingkan dengan kreditur lainnya. Jika kreditur wanprestasi, maka debitur dan jaminan Hak Tanggungan juga terkait dengan kreditur lainnya.

Untuk objek jaminan dengan beberapa beban Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan akan menentukan prioritas pembayaran utang atau *droit de préférence*. Menurut Pasal 5 UUHT, Hak Tanggungan dipesan berdasarkan tanggal pendaftaran di Kantor Pertanahan atau tanggal pembuatan APHT. Prinsip Prioritas menyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan Kedua dengan sendirinya menggantikan pemegang Hak Tanggungan Pertama apabila Hak Tanggungan Pertama hapus karena sebab-sebab yang disebutkan dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT.

Kedudukan bank sebagai kreditur penerima SKMHT tidak atau belum dianggap atau berkedudukan sebagai kreditur *preferen*, yang berarti tidak memiliki hak jaminan kebendaan atas benda yang dijadikan objek Hak Tanggungan. Dalam hal kedudukan bank hanya sebagai kreditur *konkuren* yaitu kreditur yang mempunyai kreditur yang mempunyai kedudukan yang sama (*non preferen*) dengan kreditur lainnya dalam hal pembayaran utang sebagaimana sesuai dengan ketentuan Pasal 1131 BW.

Bahwasannya kedudukan "*preferen*" (lebih didahulukan itu) berkaitan dengan hasil eksekusi akan terlihat jelas jika dihubungkan dengan Pasal 1132 BW, yang menyebutkan bahwa pada dasarnya para kreditur berbagi *pond's-pond's* atas hasil penjualan/eksekusi harta benda milik debitur.²

Dalam Penjelasan Umum UUHT Nomor 4, ditentukan kreditur preferen. Pasal 1 UUHT tidak.³ Dengan kata lain, Penjelasan Umum UUHT menguraikan urutan preferensi kreditur tertentu sebagai berikut:

Dalam hal debitur lalai melunasi utangnya, kreditur pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk melelang di pelelangan umum tanah yang dapat dijadikan jaminan mempunyai keutamaan atas kreditur lain menurut hukum yang berlaku.

Keutamaan yang diberikan kepada piutang negara menurut undang-undang yang ada tidak berkurang sedikit pun oleh status yang lebih tinggi itu.

KESIMPULAN

Kreditur yang memiliki Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan (SKMHT) atas sertipikat tanah kini hanya menjadi kreditur konkuren, bukan kreditur preferen.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998
- [2] Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
- [3] Adrian Sutedi, SH, MH , *Hukum Hak Tanggungan* , Sinar Grafika , 2012
- [4] J Satrio, SH , *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti , 1997
- [5] Prof Dr. ST Remy Sjahjedi, SH , *Hak Tanggungan Asas-Asas , Ketentuan – Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan* , Penerbit Alumni , 1999

HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN