

KEWAJIBAN PEMBUATAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) SEGERA SETELAH DITETAPKAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)

Oleh :
Enjang Teguh Brawijaya
I Gst. Ayu Agung Ariani
Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

Abstract

Assessment of obligations deed granting a security interest (APHT) immediately set upon a power of attorney to charge a security interest (SKMHT) in the credit agreement on banking institutions. Basic settings are in the Law Number. 4 of 1996 on the rights of dependents (UUHT).

To obtain the data and the research literature juridical normative legal research, ie research that is based on the legal material and legal analysis.

The results showed that the basic settings deed granting a security interest (APHT) immediately set upon a power of attorney to charge a security interest (SKMHT) and the reasons why it should APHT. Basic settings are set immediately after the making of APHT SKMHT is in article 15, paragraph 5 UUHT. In the aforementioned article describes a security interest in the land and objects relating to land and limits of validity SKMHT given some sort of credit to guarantee certain. So, why should APHT? because it is the object of the right of dependents is the land so that the land certificate written in charged of mortgage, the debtor's nominal debt is written in the certificate.

Keywords : APHT, SKMHT

ABSTRAK

Pengkajian tentang kewajiban pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT) segera setelah ditetapkan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) dalam perjanjian kredit pada lembaga perbankan. Dasar pengaturannya ada didalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan (UUHT).

Untuk memperoleh data dilakukan penelitian kepustakaan dan penelitian hukum yuridis normative, yaitu penelitian yang didasarkan pada bahan hukum dan analisa hukum.

Tujuan penulisan ini berdasarkan pengaturan pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT) segera setelah ditetapkan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) dan alasan mengapa harus APHT. Dasar pengaturan pembuatan APHT segera setelah ditetapkan SKMHT adalah didalam pasal 15 ayat 5 UUHT. Didalam pasal tersebut menjelaskan tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan batas waktu berlakunya SKMHT yang diberikan untuk menjamin beberapa jenis kredit tertentu. Jadi, mengapa harus APHT? karena yang menjadi obyek hak tanggunannya adalah tanah jadi didalam sertifikat tanah tersebut tertulis dibebankan haktanggungan, nominalnya hutangdebitur tertulis di dalam sertifikat tersebut.

Kata kunci : APHT, SKMHT

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Penyaluran kredit oleh bank didasarkan pada kepercayaan terhadap nasabah. Hal ini sejalan dengan arti hakiki dari kredit sendiri yang berasal dari kata romawi “*Credere*”, artinya percaya. Dalam bahasa belanda dikenal dengan istilah *Vertrouwen*, bahasa inggris *believe* atau *trust of confidence* yang juga menunjuk pada makna yang sama. Guna menumbuhkan kepercayaan kepada para debitur yang menjadi nasabah, bank dalam menyalurkan kredit menggunakan instrument analisa yang dikenal dengan sebutan *the fives C of credit* atau 5C, yaitu : *character* (watak), *capital* (modal), *capacity* (kemampuan), *collateral* (jaminan), dan *condition of economy* (kondisiekonomi). Seluruh instrument analisa ini menjadi penentu layak atau tidaknya permohonan kredit yang diajukan oleh debitur untuk dapat dikabulkan oleh pihak bank. Penilaian terhadap kelayakan debitur untuk menerima kredit akan didasarkan pada analisa 5C sebagai indikatornya.

Berkaitan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), selanjutnya ketentuan pasal 15 ayat (3) menyatakan bahwa “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan” dan ketentuan ayat (4) yang menyatakan bahwa 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”, ketentuan pasal 15 ayat (3) dan (4) Undang-Undang Hak Tanggungan secara jelas dan tegas memerintahkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) harus diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan untuk obyek jaminan berupa tanah yang sudah bersertifikat dan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan untuk obyek jaminan berupa tanah yang belum bersertifikat.

1.2. Tujuan Penulisan

Adapun yang menjadi tujuan penulisan adalah untuk mengetahui dasar pengaturan pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT) segera setelah surat

kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) dan untuk mengetahui alasan mengapa harus APHT, tidak yang lainnya.

II. Pembahasan dan Hasil

2.1. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian normatif. Sedangkan jenis pendekatan masalah yang digunakan ialah pendekatan peraturan perundang-undangan, yang dilakukan dengan membaca literature dan peraturan perundang-undangan. Sumber bahan hukum yang digunakan adalah sumber bahan hukum primer dan sumber bahan hukum sekunder. Setelah pengumpulan bahan hukum kemudian dilakukan pencatatan secara sistematis dari bahan-bahan hukum.

2.2. Pengaturan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang mengatur tentang kuasa memasang atau membebaskan hak tanggungan (SKMHT), tidak bias dilepaskan riwayatnya dari praktik pemberian Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) di masalah dan karenanya baru dapat dipahami dengan baik manakala kembali menengok riwayat dari SKMH.

SKMHT adalah surat yang menyatakan mengenai pemberian kuasa atau pelimpahan kuasa dari pemberi hak tanggungan kepada penerima hak tanggungan. Dimana pihak pemberi hak tanggungan disini adalah umumnya debitur dan pihak yang menerima kuasa umumnya berkedudukan sebagai kreditur.

Berdasarkan pasal 15 ayat (2) UUHT, jangka waktu berlakunya SKMHT pada dasarnya terbatas sampai terjadinya peristiwa pemberian Hak Tanggungan, dan dalam pasal 15 ayat (3) dibatasi, yaitu pada dasarnya hanya berlaku 1 bulan saja. SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4) atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

2.3. Pengaturan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Pemberian hak tanggungan harus dituangkan dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), demikian disimpulkan dari pasal 10 ayat (2) UUHT. Ketentuan tersebut merupakan pelaksanaan lebih lanjut dari suatu ketentuan umum yang tertuang dalam

pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, ada tersebut bahwa “ harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat di hadapan pejabat yang ditunjuk” dan pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang perwakafan tanah, yang menyatakan tentang : “jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang...”,

Sekalipun harus diakui ada kejanggalan di sana, karena ada ketentuan umum yang berbentuk Peraturan Pemerintah, tetapi dilaksanakan dengan ketentuan yang berbentuk undang-undang.

Yang dimaksud dengan nilai tanggungan adalah besarnya beban tanggungan yang dipasang (yang menindih) benda jaminan. Yang merupakan batas maksimum kreditur pemegang hak tanggungan preferen atas hasil eksekusi objek hak tanggungan yang bersangkutan.

Uraian mengenai objek hak tanggungan seperti juga penyebutan ciri-ciri lain tersebut diatas dalam APHT berkaitan erat dengan asas spesialisitas hak tanggungan, agar orang dapat mengetahui dengan pasti, benda mana yang sedang memikul tanggungan, besarnya tanggungan, identitas para pihak, dan perjanjian pokoknya, untuk mana diberikan hak tanggungan.

Untuk mengetahui mengapa harus APHT kita terlebih dahulu melihat ciri-ciri hak tanggungan, di dalam pasal 1 butir 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang antara lain menyebutkan ciri :

- 1) Hak jaminan.
- 2) Atas tanah berikud atau tidak berikud benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah yang bersangkutan.
- 3) Untuk pelunasan suatu hutang.
- 4) Memberikan kedudukan yang diutamakan.

Menurut pasal 15 ayat (1c) UUHT mengharuskan unsur-unsur yang perlu dicantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan. Sedang yang dimaksud dengan obyek Hak Tanggungan adalah tanah beserta dengan segala sesuatu yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan yang diberikan sebagai jaminan. Di dalam pasal 4 UUHT, bahwa obyek Hak Tanggungan harus dicantumkan dengan jelas dalam surat kuasa, demi kepastian hukum dan perlindungan baik kepada penerima maupun terutama pemberi kuasa.

II. KESIMPULAN

Dasar pengaturan pembuatan APHT segera setelah SKMHT diatur didalam pasal 15 ayat (5) UUHT.

Dan alasan mengapa harus APHT, tidak yang lainnya. Ada beberapa alasan kenapa harus APHT antara lain :

- 1) karena yang menjadi obyek hak tanggungannya adalah tanah jadi didalam sertifikat tanah tersebut tertulis dibebankan hak tanggungan, nominalnya hutang debitur tertulis di dalam sertifikat tanah tersebut yang dijaminan oleh debitur.
- 2) Karena SKMHT memiliki batas masa berlakunya, sedangkan masa berlaku APHT habis, apabila hutang debitur telah terlunasi. Jadi dibuatkanlah APHT untuk menghemat waktu dan biaya.

III. DAFTAR PUSAKA

Daftar Buku

Adjie, Habib, 1999, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan*, Mandarmaju, Bandung.

Satrio, J., 2004, *Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan 2*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Sutarno, 2005, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung.

Tri Indarwati, 2008, *Pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam perjanjian kredit dalam pada bank perkreditan rakyat di kabupaten sleman*, Yogyakarta.

Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.