

PEMBERLAKUAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DIIKUTI DENGAN PEMBUATAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Kun Amim Baljun, Akhmad Budi Cahyono

Abstrak

Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Pada pemasangan dan pendaftaran Hak Tanggungan dalam kondisi tertentu diperlukan terlebih dahulu pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) terkait dengan kondisi objek Hak Tanggungan. Terkait dengan SKMHT diatur jangka waktu agar SKMHT tersebut diikuti menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pada praktiknya, kerap ditemukan permasalahan mengenai SKMHT yang tidak diikuti pembuatan APHT. Sehingga menimbulkan pernyataan bagaimanakah akibat hukum dari SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT, alasan-alasan yang mengakibatkan SKMHT tidak diikuti dengan pembuatan APHT? Penelitian ini menggunakan metode penelitian berbentuk penelitian yuridis-normatif, sedangkan metode analisis data yang digunakan oleh penulis adalah metode kualitatif dan menggunakan alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara dan studi dokumen atau bahan pustaka. Hasil dari penulisan tesis ini memberikan saran kepada Notaris perlu memastikan terlebih dahulu, apakah syarat administrasi dari Kantor Pertanahan untuk pembuatan APHT dapat dibuat selama jangka waktu SKMHT masih berlaku yang telah diatur dalam Undang-undang, Notaris/PPAT perlu menjelaskan terlebih dahulu mengenai biaya-biaya yang akan ditanggung debitur terkait pemberian Hak Tanggungan atas hak tanah yang belum terdaftar, agar tidak terhambat dalam permasalahan biaya untuk ditingkatkan menjadi APHT.

Kata Kunci: Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan.

1. PENDAHULUAN

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok, sedangkan adanya jaminan dalam perjanjian pokok tersebut timbul perjanjian tambahan mengenai penjaminan tersebut. Perjanjian tambahan tersebut atau dikenal juga sebagai Perjanjian *Accessoir*, tidak dapat berdiri sendiri akan tetapi ada dan hapusnya tergantung pada perjanjian pokok, seperti perjanjian kredit.¹

Untuk kepastian hukum dan agar mendapatkan perlindungan hukum, mengenai permohonan kredit dituangkan dalam bentuk perjanjian secara tertulis. Perjanjian tersebut menurut Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dapat dilakukan secara autentik maupun dibawah tangan. Pada umumnya, yang digunakan dalam dunia perbankan untuk mengikat perjanjian kredit berupa akta autentik. Akta autentik menurut Pasal 1868 KUHPerdata menjelaskan:

“Akta autentik adalah yang sedemikian, yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat di mana itu dibuat.”

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN) menjelaskan bahwa:

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.”

Pasal tersebut berhubungan dengan ketentuan dalam Pasal 1868 KUHPerdata, dimana untuk pelaksanaan dari Pasal 1868 KUHPerdata tersebut, pembuat undang-undang harus membuat peraturan perundang-undangan untuk menunjuk para pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan oleh karena itulah para notaris ditunjuk sebagai pejabat yang sedemikian berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUJN.²

Peran Notaris dalam sektor pelayanan jasa adalah sebagai pejabat yang diberi sebagian kewenangan oleh Negara untuk melayani masyarakat dalam bidang perdata khususnya pembuatan akta autentik. Lembaga kenotariatan adalah salah satu lembaga kemasyarakatan yang ada di Indonesia. Menurut G.H.S Lumban Tobing, lembaga ini timbul dari kebutuhan dalam pergaulan sesama manusia yang menghendaki adanya suatu alat bukti mengenai hubungan hukum keperdataan yang ada dan atau terjadi diantara mereka.³

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu:

Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta oautentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai ha katas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

¹ ELIPS, *Hukum Jaminan Indonesia*, Cet..1, (Jakarta: Proyek ELIPS, 1998), hlm. 16.

² G.H.S.Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet.4 (Jakarta:Erlangga, 1996), hlm. 33.

³ *Ibid.*, hlm. 2.

PPAT merupakan jabatan yang dibentuk berdasarkan ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, karena dalam PP tersebut diperintahkan bahwa semua perbuatan hukum yang bermaksud memindahkan hak atas tanah atau membebani hak atas tanah sebagai jaminan hutang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri.⁴ Ketentuan tersebut diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 yang menyatakan dengan tegas bahwa akta-akta pertanahan merupakan wewenang dari PPAT.

Pada umumnya, PPAT merangkap sebagai jabatan sebagai Notaris. Rangkap jabatan tersebut dimungkinkan oleh ketentuan Pasal 7 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menjelaskan “PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris, Konsultan, atau Penasehat Hukum” Rangkap jabatan tersebut dimungkinkan karena keduanya berkedudukan sama sebagai pejabat umum, walaupun Notaris merupakan pejabat umum dengan kewenangan yang lebih umum dan luas dibandingkan PPAT.⁵

Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 1 UUHT menjelaskan:

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Pembebanan Hak Tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian utang piutang. Berdasarkan hal tersebut, pihak-pihak yang terlibat dalam pembebanan Hak Tanggungan ada dua pihak, yaitu pihak pertama pemberi Hak Tanggungan dan pihak kedua pemegang Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan yaitu orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek jaminan. Pada penjelasan umum UUHT dijelaskan bahwa pada saat pembuatan Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), harus sudah ada keyakinan pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan, meski kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar. Pemegang Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Hak Tanggungan tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah kecuali dalam keadaan yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf (c) UUHT, maka pemegang Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh Warga Negara

⁴ Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Bandung:Pustaka Reka Cipta, 2018), hlm. 3.

⁵ *Ibid.*, hlm. 4.

Indonesia atau Badan Hukum Indonesia atau Warga Negara Asing atau Badan Hukum Asing.⁶

Tahap pembebanan Hak Tanggungan terdiri atas dua tahap, yakni tahap pemberiannya yang dilakukan dihadapan PPAT, dan tahap pendaftarannya yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan.⁷ Pada tahap pemberiannya, asas yang harus dipatuhi yakni wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebaskan Hak Tanggungan atas obyek yang dijadikan jaminan. Hanya apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan, kehadirannya untuk memberikan Hak Tanggungan dan menandatangani akta pemberian Hak Tanggungan, dapat dikuasakan kepada pihak lain.⁸ Apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir pada saat tahap pemberian Hak Tanggungan, maka pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan dihadapan seorang Notaris atau PPAT, dengan suatu akta autentik yang disebut SKMHT, yang diatur dalam ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT.

Dalam dunia perbankan khususnya dalam pemberian kredit, keberadaan SKMHT dan APHT memiliki fungsi yang sangat penting. Salah satu unsur dalam pemberian kredit dan sebagai sarana perlindungan bagi keamanan debitur untuk adanya kepastian atas pelunasan hutang debitur adalah lembaga jaminan. Salah satu lembaga jaminan yang dipergunakan oleh pihak bank dalam pemberian kredit adalah Hak Tanggungan.

Pada pemasangan dan pendaftaran Hak Tanggungan dalam kondisi tertentu diperlukan terlebih dahulu pembuatan SKMHT terkait dengan kondisi objek Hak Tanggungan. Suatu rutinitas yang sangat beragam dari para subjek hukum berimplikasi pada kemungkinan berhalangan hadir pada saat seharusnya penandatanganan APHT dilakukan, artinya menandakan bahwa tidak mungkin untuk melakukan penandatanganan akta secara langsung pada saat itu. Pada kondisi tersebut, hukum memberikan solusi dengan cara pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan dalam bentuk SKMHT yang bentuknya telah ditetapkan.

Fungsi dan kegunaan dari SKMHT adalah sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT dan surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan.

Terkait dengan SKMHT, pada Pasal 15 ayat (3) dijelaskan bahwa: “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.”

Pasal 15 ayat (4) UUHT juga menjelaskan bahwa “SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.” Ini untuk mencegah berlarut-larutnya pemberian kuasa dan untuk terciptanya kepastian hukum, sehingga SKMHT dibatasi jangka waktunya.

Namun kenyataannya pada prakteknya, ketentuan dari Pasal 15 ayat (3) dan Pasal 15 ayat (4) UUHT tersebut tidak cukup. Khususnya terhadap ketentuan Pasal 15

⁶ Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan dan Eksekusi)*, (Depok:Kencana, 2017), hlm. 103.

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, (Jakarta:Penerbit Universitas Trisaksi, 2013), hlm. 430

⁸ *Ibid.*, hlm. 441.

ayat (4) UUHT, terkait hak atas tanah yang belum terdaftar. Berdasarkan penjelasan Pasal 15 ayat (4) UUHT juga menjelaskan bahwa, ketentuan pada ayat ini berlaku terhadap tanah yang sudah bersertifikat, namun belum terdaftar atas nama pemberi pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum terdaftar peralihan haknya, pemecahannya, atau penggabungannya. Hal ini sering dijumpai saat ini dalam hal kredit pemilikan rumah (KPR). Sertifikat rumah tersebut masih atas nama developer atau penjual, sehingga perlu untuk dilakukan proses balik nama terlebih dahulu berdasarkan akta jual beli kepada debitur/pembeli rumah. Ini disebabkan ketentuan Pasal 4 ayat (5) UUHT yang menerangkan bahwa:

Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta autentik.

Sebagai konsekuensi pasal tersebut, perlu dibuatnya suatu akta autentik. Akta autentik yang dimaksud pada pasal ini, berdasarkan penjelasan Pasal 4 ayat (5) UUHT adalah SKMHT. Dengan semakin meningkatnya peminat KPR saat ini, sudah sewajarnya mengenai SKMHT menjadi salah satu fasilitas yang sering digunakan dalam perkreditan di dunia perbankan.

Dengan demikian, berdasarkan hal-hal yang telah disampaikan dalam latar belakang ini, hal ini menarik minat bagi penulis untuk melakukan penelitian lebih lanjut dan menyusun tesis dengan judul “Pemberlakuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang Tidak Diikuti dengan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

2. PEMBAHASAN

2.1. Akibat Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang Tidak Diikuti dengan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Pemberian kuasa atau *lastgeving* dalam bahasa Belanda, merupakan suatu perjanjian dengan mana seseorang memberi kuasa atau kekuasaan (*macht*) kepada orang lain, yang menerimanya untuk dan atas nama pemberi kuasa (*lastgever*). Cara pemberian dan penerimaan kuasa dapat dilakukan dengan akta autentik, dengan tulisan dibawah tangan, dengan surat biasa dan atau dengan lisan.⁹ Adapun penerimaannya selain dari secara tegas, dapat pula secara diam-diam dan dapat disimpulkan pelaksanaannya. Pemberian kuasa tidak dinantikan terjadi secara cuma-cuma.

Berdasarkan Pasal 1795 KUHPerdara menjelaskan bahwa:

“Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa.”

⁹ Komar Andarsasmita, *Notaris II*, hlm. 453.

Pada kuasa khusus, hanya berisi tugas tertentu. Pemberi kuasa hanya menyuruh penerima kuasa untuk melaksanakan suatu atau beberapa hal tertentu saja, misalnya kuasa untuk menjual rumah atau kuasa untuk menggugat seseorang tertentu saja sesuai dengan ketentuan Pasal 1795 KUHPerdara.

Hal lain yang perlu diperhatikan dalam pemberian kuasa yakni menyangkut adanya ketegasan kata-kata dalam hal mengalihkan hak atas benda, menjaminkan suatu benda atau tanah, membuat suatu perdamaian atau suatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh pemilik benda yang bersangkutan.

Penerima kuasa menjalankan kekuasaan yang diberikan oleh penerima kuasa tidak boleh bertindak melampaui batas yang diberikan kepadanya oleh penerima kuasa. Oleh karena tindakan dari pemegang kuasa itu sebenarnya mewakili, demikian untuk dan atas nama pemberi kuasa, maka pemberi kuasa berhak untuk menggugat secara langsung dan menuntut orang ketiga, dengan siapa pemegang kuasa telah bertindak dalam kedudukannya, agar perjanjian yang bersangkutan dipenuhinya. Dalam hal pemberi kuasa berkewajiban untuk memenuhi semua perikatan yang telah diberikan oleh pemegang kuasa. Kewajiban tersebut sesuai dengan kekuasaan yang telah diberikan olehnya kepada pemegang kuasa itu. Penerima kuasa berkewajiban untuk antara lain terus melaksanakan tugasnya sebagai pemegang kuasa hingga selesai.

Selama penerima kuasa belum dibebaskan untuk itu (kuasanya belum dicabut/terpenuhi/berakhir), maka penerima kuasa bertanggung jawab atas kelalaian dalam menjalankan kuasanya itu. Penerima kuasa juga diwajibkan untuk melaporkan serta memberikan perhitungan kepada pemberi kuasa atas apa yang telah dikerjakannya sebagai penerima kuasa. Penerima kuasa bertanggung jawab terhadap orang lain/atau orang ketiga yang telah ditunjuknya untuk melaksanakan kekuasaan yang telah diberikan oleh pemberi kuasa akan tetapi orang yang ditunjuknya itu ternyata tidak cakap melaksanakan kekuasaan tersebut.

Pada ketentuan Pasal 1813 KUHPerdara menyebutkan bahwa:

“Pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa, dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa, dengan meninggalnya, pengampuannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa, dengan perkawinannya dengan si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.”

Bila dikehendaki pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya itu sedangkan yang diberi kuasa apabila tidak bisa melaksanakan kuasa tersebut atau wanprestasi maka penerima kuasa dapat dipaksa atau diharuskan untuk mengembalikan kekuasaan yang bersangkutan. Agar penarikan kembali kekuasaan itu mengikat pihak ketiga yang telah mengadakan perikatan dengan penerima kuasa, sebaiknya penarikan kembali kuasa itu selain kepada penerima kuasa, maka diberitahukan pula kepada pihak ketiga.

Jika pemberi kuasa mengangkat seorang kuasa baru untuk melakukan suatu urusan yang sama (*dezelfde zaak*), maka terhitunglah mulai saat diberitahukannya hal tersebut kepada penerima kuasa yang pertama. Hal tersebut menyebabkan ditariknya kembali kekuasaan yang telah diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa yang pertama tersebut.

Adalah kewajiban untuk para ahli waris dari penerima kuasa yang meninggal untuk memberitahukan peristiwa meninggalnya penerima kuasa itu kepada pemberi kuasa dan mengambil langkah-langkah yang perlu menurut keadaan demi kepentingan pemberi kuasa. Bila ahli waris lalai dalam hal ini, mereka dapat (bila beralasan) dituntut untuk membayar biaya, kerugian dan bunga. Ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1819 KUHPerdara yang berbunyi:

“Jika si kuasa meninggal dunia, para ahli warisnya harus memberitahukan hal itu kepada si pemberi kuasa, jika mereka tahu tentang adanya pemberian kuasa dan sementara itu mengambil tindakan-tindakan yang perlu menurut keadaan bagi kepentingan si pemberi kuasa, atas ancaman mengganti biaya kerugian dan bunga, jika ada alasan untuk itu.”

Ada satu ketentuan umum tentang kuasa yaitu bahwa keabsahan suatu kuasa tidak tergantung dari keabsahan perjanjian untuk pelaksanaan mana ada diberikan kuasa.¹⁰ Artinya jika untuk pelaksanaan perjanjian pokoknya, ada diberikan kuasa, kemudian ternyata perjanjian pokok itu tidak sah, tidak harus berakibat bahwa pemberian kuasanya juga menjadi tidak sah. Bisa saja perjanjian pokoknya tidak sah, namun pemberian kuasanya tetap sah.

Pada umumnya pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah biasanya didahului dengan adanya perjanjian pokok yaitu perjanjian utang-putang atau disebut juga dengan perjanjian kredit. Hubungan hukum antara Notaris dengan Bank ini biasanya disebut hubungan rekanan bank/*partner* kerjasama tahap-tahap yang harus dilakukan dalam pelaksanaan perjanjian kredit pada umumnya sebagai berikut:¹¹

1. Bank mengirimkan order terlebih dahulu kepada Notaris/PPAT untuk meminta dibuatkannya dan dipersiapkan segala akta dan berkas-berkas yang diperlukan dalam pembuatan Perjanjian Kredit;
2. Setelah menerima order dan berkas yang dibuthkan, Notaris segera mempersiapkan akta dan melakukan pengecekan sertifikat hak milik yang digunakan sebagai jaminan kredit tersebut terlebih dahulu ke kantor BPN setempat.
3. Jika hasil pengecekan sudah keluar dari kantor BPN dan akta-akta yang diinginkan bank telah disiapkan oleh Notaris/PPAT, maka Notaris memberitahukan kepada pihak bank untuk segera dilakukan akad kredit dengan mengadakan janji tentang waktu penandatanganan perjanjian kredit oleh kedua belah pihak yang dalam hal ini adalah debitur dengan kreditur yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT.
4. Sesuai kesepakatan tanggal, hari dan jam yang ditentukan, para pihak wajib datang di hadapan Notaris/PPAT untuk dilakukan akad kredit.

Pada prakteknya, pembebanan Hak Tanggungan dapat dilakukan langsung dibuat APHT dimana sertifikatnya sudah atas nama debitur atau pemberi jaminan Hak Tanggungannya sendiri, dan dengan didahului dengan SKMHT dimana pembebanan Hak Tanggungan tidak langsung dibuat APHTnya.¹²

Sebagaimana telah diketahui bahwa, pada dasarnya setiap pembuatan APHT harus dihadiri sendiri oleh para pihak yang bersangkutan, yaitu pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebaskan Hak Tanggungan atas objek yang dijadikan jaminan dan pemegang Hak Tanggungan. Namun demikian, apabila pemberi Hak Tanggungan berhalangan untuk hadir sendiri untuk membuat APHT, maka pemberi Hak Tanggungan tersebut dapat memberikan kuasa kepada orang lain maupun kepada pemegang Hak Tanggungan. Pemberian kuasa ini dilakukan dengan membuat SKMHT. SKMHT merupakan surat kuasa khusus ditujukaan kepada pemegang Hak Tanggungan atau pihak lain untuk

¹⁰ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, hlm. 170

¹¹ Wawancara dengan Reza Aldiyansyah, Pegawai Bank Mandiri, tanggal 13 November 2018.

¹² Wawancara dengan Ratna Wulan, Notaris/PPAT Kabupaten Bogor, tanggal 20 November 2018.

mewakili diri pemberi Hak Tanggungan hadir di hadapan Notaris/PPAT untuk melakukan pembebanan Hak Tanggungan, berhubung pemberi Hak Tanggungan tidak datang menghadap sendiri untuk melakukan tindakan membebaskan Tanggungan di hadapan Notaris atau PPAT.¹³

Penggunaan SKMHT sering kali dipergunakan untuk menunda pembebanan Hak Tanggungan atas jaminan kredit. Banyak kreditur yang memegang SKMHT yang hanya akan dilaksanakannya apabila ada gejala debitur akan cedera janji. Meskipun resiko akibat belum dibebankannya Hak Tanggungan itu ditanggung sepenuhnya oleh kreditur (pemegang jaminan). SKMHT adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk mebebaskan suatu benda dengan Hak Tanggungan. Pemberi SKMHT di sini adalah pemilik jaminan, sedangkan penerima SKMHT adalah penerima jaminan.

Pembuatan SKMHT dilator belakngai berbagai kepentingan dan hambatan, terutama karena proses pembebanan, pemberian, dan pemasangan Hak Tanggungan tidak mudah antara lain disebabkan hal-hal sebagai berikut:¹⁴

- a. Harus mealui suatu formalitas tertentu;
- b. Memakan waktu yang lama;
- c. Memerlukan biaya pembebanan yang reatif cukup tinggi;
- d. Kredit yang diberikan oleh kreditur kepada debitur jangka waktunya pada dasarnya terlalu singkat dan jumlahnya tidak terlalu besar;
- e. Benda yang akan dijaminakan belum bersertifikat;
- f. Kreditur mempercayai debitur, artinya ia merasa terjamin bilamana telah mendapat kuasa dari debitur untuk memasang Hak Tanggungan. Sebaliknya, debitur juga merasa tertolong dan aman dengan dipasangnya Hak Tanggungan oleh pihak kreditur.

SKMHT dibuat dikarenakan permasalahan waktu, contohnya adalah karena seorang direksi bank adalah pihak yang perlu menandatangani, dan pada saat pembuatan APHT, ia mewakili para pihak, sehingga mengenai permasalahan watu disini adalah disebabkan pihak bank menjalankan dua posisi pada saat pembuatan APHT, yaitu posisi sebagai pihak bank selaku kreditur, dan juga posisi sebagai debitur.¹⁵ Dikarenakan pihak bank, yakni diwakili oleh seorang direksi harus menjalankan dua posisi, dan mengetahui bahwa posisi sebagai direksi seorang bank memiliki tugas dan wewenang yang besar, ia tidak bisa meninggalkan tanggung jawabnya begitu saja, sehingga perlulah dibuat SKMHT dari pihak bank.

Pembuatan SKMHT ini wajib dilakukan dengan akta notaris atau akta PPAT sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT. Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka yang berwenang membuat suatu SKMHT adalah Notaris dan PPAT yang dilakukan dengan membuat akta notaris atau dengan akta PPAT.

Bagi sahnya suatu SKMHT selain wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, menurut ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT harus pula dipenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat yaitu:

¹³ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Bandung:Sinar Grafika, 2012), hlm. 186.

¹⁴ Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2013), hlm. 437.

¹⁵ Wawancara dengan Muhammad Syarif Umar, Notaris/PPAT Kota Depok, tanggal 11 Oktober 2018

- a. Tidak memuat kuasa untuk meakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan
- b. Tidak memuat kuasa substitusi;
- c. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Yang dimaksud dengan “tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dalam ketentuan ini”, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek Hak Tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah. Ketentuan Pasal 15 ayat (1) ini menuntut agar SKMHT dibuat secara khusus hanya memuat pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan saja, sehingga dengan demikian juga terpisah dari akta-akta lain.

Pada praktek di lapangan, SKMHT digunakan oleh debitur untuk mendahului suatu pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan. Alasan dibuatnya SKMHT itu bermacam-macam kondisi, seperti sertifikat baru di konversi, baru adanya proses jual beli, yang mana sertifikatnya dalam proses balik nama, sertifikat sedang dalam proses roya, sertifikat belum diserahkan kepada bank yang baru dan belum dilakukan pengecekan karena didahului proses *take over*, atau karena letak tanahnya di luar kedudukan Notaris selaku PPAT.¹⁶

Menurut penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf c UUHT, jumlah utang yang dimaksud pada huruf ini adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) UUHT.

Mekanisme awal dalam pemberian Hak Tanggungan dimulai dengan proses Perjanjian Kredit yang dilakukan oleh bank, dimana apabila pemberi Hak Tanggungan berhalangan hadir, maka pihak pemberi Hak Tanggungan dapat memberikan kuasa untuk mengurus Hak Tanggungan tersebut. Kuasa tersebut adalah Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang dapat diberikan kepada pihak bank ataupun pihak ketiga untuk mengurus Hak Tanggungan tersebut. Setelah proses pembuatan dan penandatanganan perjanjian kredit dilakukan, maka dibuatlah SKMHT. SKMHT diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada penerima kuasa Hak Tanggungan untuk mengurus Hak Tanggungan.

Sejalan dengan itu, SKMHT tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada Pasal 15 UUHT. Tidak dipenuhinya persyaratan mengenai muatan SKMHT mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT.¹⁷

SKMHT yang telah dibuat tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, dengan demikian ketentuan mengenai berakhirnya kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1813,1814, dan 1816 KUHPerdara tidak berlaku untuk SKMHT. SKMHT ini hanya dapat berakhir apabila kuasa tersebut telah dilaksanakan atau apabila jangka waktu SKMHT telah berakhir. SKMHT tidak bisa lepas dari

¹⁶ Wawancara dengan Ratna Wulan, Notaris/PPAT Kabupaten Bogor, tanggal 20 November 2018.

¹⁷ Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, (Jakarta:Djambatan, 1999) hlm. 119.

sejarah hukum jaminan sebelumnya, dalam hal ini mengenai Surat Kuasa Memasang Hipotik yang diatur dalam KUH Perdata. Berdasarkan hal tersebut pembuat undang-undang menetapkan batas waktu SKMHT dimana secara umum jangka waktu berlakunya suatu SKMHT diatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT yaitu:

- a. Untuk SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah ditandatanganinya SKMHT.
- b. Untuk SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah ditandatanganinya SKMHT.

Pengertian tanah terdaftar ialah tanah tersebut telah bersertifikat atau tanah tersebut sudah memiliki sertifikat dan terdaftar di kantor pertanahan atas nama pemberi Hak Tanggungan tersebut. Sedangkan untuk tanah yang belum terdaftar ialah tanah tersebut secara administrasi belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan atau bisa juga tanah tersebut sedang dilakukan proses balik nama, pemecahan, pemisahan, ataupun pendaftaran pertama kali di kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat.¹⁸

Ketentuan mengenai jangka waktu berlakunya SKMHT sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT tersebut tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit-kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kredit-kredit tertentu yang dimaksud adalah kredit program kredit kecil, kredit kepemilikan rumah dan kredit lainnya yang sejenis. Penentuan berlakunya batas waktu SKMHT untuk jenis kredit tersebut dilakukan oleh Menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait. Mengenai hal ini telah diatur dalam 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 tertanggal 8 Mei 1996.

Apabila dalam batas jangka waktu yang ditentukan SKMHT dimaksud tidak diikuti dengan pelaksanaan pembuatan APHT, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 15 ayat (6) UUHT, maka SKMHT tersebut batal demi hukum. Dinyatakan antara lain dalam penjelasan Pasal 15 ayat (6) UUHT bahwa ketentuan mengenai batas waktu berlakunya SKMHT dimaksudkan untuk mencegah berlalu-lalutnya waktu pelaksanaan kuasa itu.

Batal demi hukum disini artinya adalah akibat dari suatu keputusan dianggap tidak pernah ada, atau dianggap kembali seperti semula sebelum adanya keputusan. Dengan ketentuan Pasal 15 ayat (6) UUHT, SKMHT yang telah melampaui batas waktunya, dianggap batal demi hukum, sehingga perlu dibuat kembali dari awal SKMHT tersebut.¹⁹ Akibat dari batalnya SKMHT tersebut, maka surat kuasa tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT. Ini mengakibatkan PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT, apabila SKMHT tersebut telah melampaui batas waktunya.

SKMHT berakhir karena jangka waktu yang telah diatur oleh UUHT dan yang disepakati para pihak telah berakhir, serta telah dilanjutkan dengan pengikatan APHT.

¹⁸ H. M. Arba *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2015), hlm. 170.

¹⁹ Wawancara dengan Muhammad Syarif Umar, Notaris/PPAT Kota Depok, tanggal 11 Oktober 2018

Berakhirnya SKMHT mengakibatkan gugurnya hak dan kewajiban debitur dan kreditur yang termuat dalam SKMHT, termasuk janji-janji, hutang piutang dan tidak menjadi objek Hak Tanggunga. Namun, apabila SKMHT tersebut dilanjutkan dengan pembuatan APHT, maka hal-hal tersebut kembali berlaku atau berlanjut sampai dengan lunasnya kredit si debitur.

SKMHT yang melampaui batas berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (6) UUHT batal demi hukum, berdasarkan penjelasan dalam Pasal 15 ayat (6) UUHT, hal ini untuk mencegah berlarut-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu. Ini didasarkan karena jika SKMHT tidak segera diikuti dengan pembuatan APHT, ketika terjadi hal-hal yang tidak diinginkan contohnya tanahnya ternyata bermasalah, sedangkan debitur telah menikmati uang pinjaman dari bank, namun bank sendiri belum memegang Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan ini baru muncul setelah adanya pembuatan APHT, namun APHT sendiri baru dapat muncul salah satunya dengan SKMHT.²⁰ Ini mengakibatkan pihak bank belum memegang jaminan dari pihak debitur, sehingga dapat mengakibatkan kerugian dari pihak bank. Akibat dari batal demi hukumnya dari SKMHT tersebut, maka SKMHT tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk pembuatan APHT. Dengan demikian akan berlaku ketentuan jaminan umum yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata dan kreditur sebagai kreditur konkuren seperti yang diamanatkan dalam ketentuan Pasal 1132 KUH perdata yang menentukan:

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan 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-alasan yang salah untuk didahulukan”

Selain sebagai jaminan umum yang timbul dari undang-undang, juga sebagai kreditur konkuren, sehingga jika terjadi kredit macet, maka harus diajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri.

2.2. Alasan-Alasan yang Mengakibatkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Tidak Diikuti dengan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Wanprestasi berasal dari istilah bahasa Belanda *wanprestatie* yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam Bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janjia untuk wanprestasi.”²¹

²⁰ Wawancara dengan Muhammad Syarif Umar, Notaris/PPAT Kota Depok, tanggal 11 Oktober 2018

²¹ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, (Bandung:Sumur, 2005), hlm. 17.

Menurut R. Subekti wanprestasi adalah masalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa empat macam, yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan;
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat; dan
4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.²²

Faktor waktu dalam suatu perjanjian sangat penting, karena dapat dikatakan bahwa pada umumnya dalam suatu perjanjian kedua belah pihak menginginkan agar ketentuan dari perjanjian tersebut dapat terlaksana, karena penentuan waktu pelaksanaan perjanjian itu sangat penting untuk mengetahui tibanya waktu yang berkewajiban untuk menepati janjinya atau melaksanakan suatu perjanjian yang telah disepakati. Dengan demikian dalam setiap perjanjian, prestasi adalah hal yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perjanjian. Prestasi merupakan isi dari suatu perjanjian, apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian maka dapat dikatakan debitur telah wanprestasi.

Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan tidak ada satu pihak yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.

Pada dasarnya perjanjian kredit yang dilakukan untuk membantu debitur atau calon debitur untuk mendapatkan pinjaman kredit dari suatu lembaga perbankan atau lembaga keuangan bukan bank, dengan cara mengikatkan perjanjian pokok dengan perjanjian *accessoir*, yang dalam hal ini perjanjian pokoknya adalah perjanjian kredit dan perjanjian *acesoirnya* adalah Hak Tanggungan. Sebelum pelaksanaan perjanjian kredit, pihak bank akan melakukan pemeriksaan terlebih dahulu untuk melihat apakah barang yang dijaminan terbebas dari masalah dan dapat dijadikan sebagai jaminan.²³ Namun permasalahan lain tidak bisa lepas begitu saja meski pihak bank telah melakukan pemeriksaan, salah satunya debitur dinyatakan wanprestasi. Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7 Tahun 2005 Pasal 34, debitur dinyatakan wanprestasi apabila:

1. Terjadi tunggakan pokok dana tau bunga dana tau tagihan lainnya selama 90 (Sembilan puluh) hari walaupun Aktiva Produktif belum jatuh tempo;
2. Tidak diterimanya pembayaran pokok dana tau bunga dana tau tagihan lainnya pada saat Aktiva Produktif jatuh tempo; atau
3. Tidak dipenuhinya persyaratan lainnya selain pembayaran pokok dana tau bunga yang dapat mengakibatkan terjadinya wanprestasi.

SKMHT pada umumnya dipergunakan dalam perjanjian kredit. Proses penggunaan SKMHT dalam perjanjian kredit secara umum sama dengan perjanjian yang menimbulkan hutang-piutang yang menggunakan SKMHT sebagai jaminan pelunasan hutang. Proses penggunaan SKMHT dalam perjanjian kredit dalam

²² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta:Pembimbing Masa, 1998), hlm 50.

²³ Wawancara dengan Ratna Wulan, Notaris/PPAT Kabupaten Bogor, tanggal 20 November 2018.

prakteknya dibagi dalam dua tahapan. Yaitu tahapan sebelum pada saat membuat perjanjian kredit dan tahapan pemasangan SKMHT.

Sebelum dibuat perjanjian kredit yang pelunasannya dijamin dengan SKMHT, para pihak kreditur dan debitur terlebih dahulu melakukan kesepakatan tentang apa yang akan dirumuskan dalam perjanjian kredit. Kesepakatan merupakan salah satu syarat sahnya suatu kontrak.²⁴

SKMHT digunakan dalam keadaan khusus, yakni apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan Notaris atau PPAT untuk membuat APHT. Pemberi Hak Tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan SKMHT. SKMHT adalah akta autentik yang pembuatannya dapat dilakukan oleh Notaris atau PPAT dan substansi dari SKMHT hanya terbatas untuk memuat perbuatan hukum membebaskan Hak Tanggungan.

Tahap pemasangan SKMHT dilakukan dihadapan Notaris atau PPAT dan dilakukan setelah adanya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yang memuat kesepakatan-kesepakatan para pihak tentang meminjam uang dengan memasang Hak Tanggungan.

Kepemilikan terhadap hak atas tanah yang akan dibebankan Hak Tanggungan melalui SKMHT, Notaris atau PPAT harus memperhatikan atas nama siapa tanah tersebut. Hal ini disebabkan dalam komparasi SKMHT yang akan dibuat harus dicantumkan sesuai dengan apa yang tercantum dalam sertifikat tersebut.

Pemasangan satu atau lebih hak atas tanah dalam satu SKMHT yang dibuat oleh PPAT dilakukan berdasarkan bentuk dan isi dari SKMHT yang telah ditentukan oleh Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan.

Setelah SKMHT ditandatangani, maka Notaris atau PPAT harus melakukan pengecekan keberadaan hak atas tanah yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan atas permintaan pihak kreditur. Hal ini dilakukan Notaris atau PPAT dengan membuat surat permohonan kepada pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) seksi pendaftaran tanah untuk memberikan informasi tentang keberadaan tanah yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan, apakah hak atas tanah tersebut bebas dari sengketa dan apakah hak atas tanah tersebut sedang dibebankan hak atas tanah lainnya dan pada peringkat berapa Hak Tanggungan yang terakhir di atas hak atas tanah yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan tersebut.²⁵

Terhadap tanah-tanah yang berasal dari hak lama yaitu hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat dapat dijadikan objek SKMHT sesuai ketentuan Pasal 15 ayat (4) UUHT. Berdasarkan penjelasan Pasal 10 ayat (3) UUHT, yang dimaksud hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah yang menurut hukum adat telah ada, namun proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Dikarenakan sejak berlakunya UUHT, tanah dengan hak lama nyatanya masih banyak, ketentuan Pasal 15 ayat (4) UUHT ditujukan untuk memberikan kesempatan kepada pemberi Hak Tanggungan yang tanahnya masih merupakan hak lama dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah. dengan demikian, pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat diberi kesempatan untuk menggunakan tanahnya tersebut

²⁴ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*, (Bandung:Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 35.

²⁵ Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, hlm. 440.

untuk diajukan jaminan Hak Tanggungan. pasal 10 ayat (3) UUHT juga dimaksudkan agar mendorong pensertifikatan hak atas tanah.

Pada pemasangan SKMHT ada beberapa faktor yang menyebabkan jangka waktu SKMHT habis, yaitu:²⁶

- a. Jangka waktu yang ditentukan undang-undang terlalu singkat, yaitu 1 (satu) bulan untuk tanah yang terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk tanah yang belum terdaftar. Waktu yang diberikan undang-undang terlalu singkat, harusnya dipergunakan oleh Notaris/PPAT untuk memaksimalkan dan membuat SKMHT dan APHT tersebut secepat mungkin. Apabila ada kendala, hendaknya sebelum membuat, Notaris atau PPAT melakukan pengecekan terhadap sertifikat tersebut. Apakah tanahnya dalam status blokir ataupun dalam sengketa dalam pengadilan. Jika dalam pengecekan tersebut ditemukan sertifikat tanah yang akan dijadikan Hak Tanggungan tersebut bermasalah, maka Notaris atau PPAT dapat meunda untuk membuat SKMHT sampai sertifikat tersebut dalam keadaan bersih dan bebas dari blokir ataupun proses pengadilan.
- b. Lamanya proses pembuatan SKMHT menjadi APHT di Kantor Notaris atau PPAT. Faktor yang menyebabkan lamanya proses pembuatan SKMHT menjadi APHT dikarenakan proses administrasi yang dilakukan Notaris atau PPAT. Notaris atau PPAT dengan waktu yang ditentukan oleh undang-undang, harus melakukan pembuatan SKMHT menjadi APHT dengan cepat, serta memonitor SKMHT, apabila sertifikat yang akan dijadikan Hak Tanggungan dalam keadaan blokir atau dalam proses pengadilan, hendaknya masalah tersebut harus diselesaikan terlebih dahulu baru kemudian, jika masalah tersebut telah terselesaikan Notaris atau PPAT baru dapat membuat SKMHT. Ini dilakukan agar SKMHT dikemudian hari tidak habis jangka waktu dalam proses pembuatan APHT.
- c. Lamanya proses pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan pada Kantor Pertanahan. Penyebab lamanya proses pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan karena proses administrasi di Kantor pertanahan dimana buku tanah sertifikat belum ditemukan karena buku tanah tersebut dalam keadaan blokir ataupun dalam proses pengadilan. Sedangkan SKMHT telah dibuat oleh Notaris atau PPAT sehingga SKMHT habis jangka waktunya untuk pembuatan APHT. Alasan Kantor Pertanahan baru bisa memberikan buku tanah apabila sertifikat tersebut dalam keadaan bebas dari blokir dan proses pengadilan.

Melihat dari ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT, terkait tanah terdaftar batas waktu SKMHTnya adalah satu bulan untuk ditingkatkan menjadi APHT, sedangkan terkait tanah belum terdaftar batas waktu SKMHT untuk ditingkatkan menjadi APHT adalah tiga bulan.

Selain proses pembuatan APHT yang cukup memakan waktu di kantor pertanahan sesuai yang ada dalam ketentuan Pasal 13 UUHT, sebelum pembuatan APHT, kantor pertanahan perlu melakukan *plotting*, sehingga jangka waktu pembuatan APHT dari pihak Notaris atau PPAT terhambat hingga batasan waktu SKMHTnya melampaui batasan yang telah diatur dalam undang-undang. *Plotting* sendiri merupakan upaya pengajuan BPN kepada pemohon ataupun atas nama notaris dengan

²⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa masalah hukum dalam perjanjian kredit bank dengan jaminan hypothek serta hambatan-hambatannya dalam praktek di Medan*, (Bandung:Citra Aditya Bakti, 1991), hlm 45.

tujuan memastikan kebenaran dari data sertifikat tersebut.²⁷ Memperhatikan hal tersebut, dapatlah diketahui bahwa keterlambatan Notaris atau PPAT membuat APHT dari SKMHT dikarenakan permasalahan administrasi yang ada pada mitra dari Notaris atau PPAT yaitu BPN yang memiliki *standar operating procedure* (SOP) administrasi yang cukup banyak. Artinya, batas waktu yang ditentukan oleh undang-undang terlalu singkat disini adalah bahwa, terkait tanah yang sudah terdaftar hanya memiliki batas waktu satu bulan untuk debitur meningkatkan jaminannya menjadi APHT, sedangkan tiga bulan untuk tanah yang belum terdaftar untuk ditingkatkan menjadi APHT.

Arti dari SKMHT juga adalah bahwa debitur sudah menyerahkan kewenangan tanda tangan kepada kreditur, tinggal memperlumaskan kapan APHT tersebut dibuat. Dalam hal ini, PPAT tidak bisa melakukan proses APHT, sebelum syarat administrasi terpenuhi. Syarat administrasi ini sama halnya dengan proses pelayanan pemeliharaan data lainnya, contohnya seperti peralihan, dimana terdapat SOP, dan saat ini sudah terdapat proses *plotting*, dan pengecekan. Ini diadakan karena faktanya di lapangan terdapat sertifikat-sertifikat tanah yang belum memiliki Nomor Identifikasi Bidang (NIB), masih dalam daerah pemekaran, sehingga harus disesuaikan dengan data peta bidangnya sehingga memerlukan waktu yang cukup panjang. Juga permasalahan dimana terkadang setelah mendaftar Hak Tanggungan terkait tanah yang akan dijadikan jaminan, terdapat hal-hal yang harus diurus terlebih dahulu, seperti tanah yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan adalah hasil dari jual beli dan sertifikat tanah aslinya belum dilakukan balik nama oleh pemiliknya. Akibatnya harus melalui proses balik nama terlebih dahulu.²⁸

Memperhatikan hal tersebut, terkait singkatnya batasan waktu untuk meningkatkan jaminan dari SKMHT menjadi APHT dan terkait lamanya proses pembuatan APHT di kantor notaris, tidak bisa lepas dari permasalahan Notaris/PPAT terhadap syarat-syarat yang telah menjadi landasan untuk setiap warga negara untuk melaksanakan pendaftaran tanah terkait tanahnya yang belum terdaftar. Memperhatikan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 dimana terkait pelayanan pendaftaran tanah pertama kali, tenggang waktu untuk menyelesaikannya adalah 98 hari. Itu artinya, lebih dari tiga bulan proses pendaftaran tanah pertama kali yang harus dihadapi masyarakat agar tanahnya terdaftar. Melihat waktu yang harus dihadapi untuk melakukan pendaftaran tanah pertama kali tersebut, jika akan meletakkan jaminan berupa Hak Tanggungan di tanah yang belum terdaftar, perlu melalui proses pendaftaran tanah terlebih dahulu. Berpatokan dengan ketentuan Pasal 15 ayat (4) UUHT, dimana SKMHT harus ditingkatkan menjadi APHT dalam kurun waktu tiga bulan, ini sudah tidak relevan lagi, dimana jangka waktu untuk pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 selama 98 hari, dan untuk meningkatkan SKMHT menjadi APHT terkait tanah yang belum terdaftar harus dilakukan paling lambat tiga bulan atau 90 hari. Artinya, debitur tidak mungkin bisa meningkatkan menjadi APHT, dikarenakan proses administrasi untuk pendaftaran pertama kali terkait tanahnya belum selesai di kantor BPN.

²⁷ Wawancara dengan Muhammad Syarif Umar, Notaris/PPAT Kota Depok, tanggal 11 Oktober 2018

²⁸ Wawancara dengan Muhammad Syarif Umar, Notaris/PPAT Kota Depok, tanggal 11 Oktober 2018

Untuk pembuatan APHT sendiri diperlukan tahapan-tahapan, dimana diatur dalam ketentuan Pasal 13 UUHT, yaitu

- (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperukan kepada Kantor Pertanahan;
- (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mmebuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah ha katas tanah yang enjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat ha katas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh serta penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya;
- (5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 juga menentukan batas waktu terkait Hak Tanggungan, dimana untuk peletakkan Hak Tanggungan dilakukan di hari ketujuh. Dengan demikian, terkait tanah yang belum terdaftar, waktu yang dibutuhkan agar tanah beru terdaftar adalah 98 hari, ditambah dengna proses pemberian Hak Tanggungan tujuh hari, sehingga perlu melalui 105 hari agar tanah yang belum terdaftar tersebut bisa diberikan Hak Tanggungan. Dengan ketentuan UUHT Pasal 15 ayat (4) yang memberikan batasan waktu selama tiga bulan, atau dengan kata lain selama 90 hari untuk dijadikan APHT, sudah jelas bahwa senyatanya debitur tidak bisa meningkatkan SKMHTnya menjadi APHT karena proses administrasi dari Kantor BPN yang memakan waktu yang lebih lama ketimbang batasan waktu yang telah ditentukan UUHT.

Artinya SKMHT terhadap hak atas tanah yang telah terdaftar dalam prakteknya tidak ditemui kendala untuk dilanjutkan menjadi APHT. Namun terkait hak atas tanah yang belum terdaftar dalam praktek tidak dapat terpenuhi dengan baik karena waktu yang diberikan tersebut tidak mencukupi kekurangan waktu tersebut terletak pada proses administrasi hak atas tanah, sehingga proses pembuatan APHT mengalami pengunduran waktu.

Dengan terlambatnya proses pendaftaran tanah pertama kali di Kantor BPN, hal tersebut berdampak pada lamanya pembuatan APHT di kantor Notaris/PPAT, dimana Notaris/PPAT harus menunggu proses pendaftaran tanah hingga selesai terlebih dahulu, baru Notaris/PPAT dapat mengerjakan APHT terkait tanah tersebut. Dalam proses pendaftaran tanah, Notaris/PPAT tidak bisa mengerjakan tugasnya untuk membuat APHT terhadap SKMHT tersebut. Ini disebabkan terkait mengenai bentuk da nisi APHT itu sendiri. Dimana bentuk da nisi APHT telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 17 UUHT yang menyatakan:

Bentuk dan isi Akta Pemberian Hak Tanggungan, bentuk da nisi buku tanah Hak Tanggungan, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan at acara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan

Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Secara umum bentuk dan isi akta APHT ditentukan dalam Pasal 11 UUHT dimana APHT wajib dicantumkan²⁹:

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
2. Domisili pihak-pihak;
3. Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
4. Nilai tanggungan; dan
5. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.

Karena secara umum isi dari APHT telah ditentukan oleh undang-undang, salah satunya terkait poin nomor 6 yaitu uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan, menyebabkan notaris/PPAT tidak bisa mengerjakan APHT terhadap SKMHT tersebut. Pada uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan harus:

1. harus diketahui hak atas tanah tersebut berbentuk seperti apa;
2. harus diketahui nomor sertifikat tanah tersebut;
3. harus diketahui luas dari tanah tersebut;
4. harus diketahui Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) tersebut;
5. harus diketahui ada di Provinsi, Kota, Kecamatan, kelurahan, dan nama jalan dari letak tanah tersebut;

poin tersebut harus dicantumkan saat pembuatan APHT, dan poin ini tidak bisa didapatkan oleh Notaris/PPAT sampai urusan pendaftaran pertanahan telah selesai di kantor BPN.

Lamanya proses pendaftaran Hak Tanggungan, poin ini sebenarnya tidak terlalu benar, dimana untuk proses pendaftaran Hak Tanggungan seperti yang telah dijelaskan diatas pada Pasal ketentuan Pasal 13 UUHT dimana jangka waktu paling lama untuk pendaftaran Hak Tanggungan adalah tujuh hari. Selain itu berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2010 juga menjelaskan bahwa proses pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan pada hari ketujuh. Tetapi itu semua dapat dilaksanakan jika tanah yang dijadikan objek jaminan telah terdaftar. Lain halnya jika tanah yang akan dijamin belum terdaftar. Proses pendaftaran Hak Tanggungan harus melalui proses pendaftaran hak atas tanah terlebih dahulu, sehingga memakan waktu yang tidak sedikit, yaitu lebih dari tiga bulan yang menurut UUHT batas maksimal untuk ditingkatkan SKMHT menjadi APHT adalah tiga bulan.

Selain itu terdapat faktor dimana terdapat beban yang harus ditanggung oleh debitur dalam hal pembayaran. Jika debitur akan mengajukan kredit ke bank dengan jaminan barang tidak bergerak, maka harus dibebankan Hak Tanggungan dan debitur dikenakan biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Artinya, debitur selain harus membayar biaya-biaya kepada bank seperti provisi, biaya administrasi, bunga dan sebagainya, debitur juga dibebankan untuk membayar biaya Notaris untuk pembuatan akta Notaris/PPAT dan masih dibebani dengan membayar PNBP. PNBP ini adalah PNBP untuk Hak Tanggungan dimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada BPN. PNBP mengenai Hak Tanggungan ini sering dirasa cukup memberatkan debitur karena di dalam PP tersebut terkait PNBP Hak Tanggungan

²⁹ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta*, hlm. 323.

dirinci dan disebutkan tariff biaya secara nominal untuk pemasangan Hak Tanggungan. akibatnya terdapat debitur yang memilih untuk membatalkan niatnya untuk tidak meningkatkan SKMHT tersebut ke APHT.³⁰

Untuk mengatasi hambatan tersebut, yaitu jangka waktu yang singkat dan permasalahan biaya yang mahal, dapat dilakukan dengan memperbaharui SKMHT. Pada prakteknya meski pendaftaran hak atas tanah yang belum disertifikatkan hak atas tanah yang belum ada sertifikat telah selesai, namun belum dibuat APHT karena biaya pembebanan Hak Tanggungan ataupun jangka waktu SKMHT akan segera habis, berdasarkan kesepakatan, debitur yang tidak membuat APHT tersebut dapat membuat SKMHT yang baru sebagai pengganti SKMHT yang lama yang sudah habis jangka waktunya. Hal ini demi kepentingan debitur itu sendiri, dimana kreditur tidak ingin memberatkan debitur untuk menanggung biaya yang mahal tersebut. Selain itu dibuatnya pembaharuan SKMHT karena pihak kreditur tidak mengalami kesulitan dalam menyetakan kembali pihak debitur untuk ikut serta menandatangani SKMHT. Ini disebabkan kreditur dalam memberikan kredit kepada semua debitur tidak secara keseluruhan, namun secara rekening koran yaitu kredit diberikan bertahap berdasarkan waktu pemberian kredit yang telah diperjanjikan.³¹ Sehingga apabila debitur ingin meminta lagi kredit yang tersisa, sedangkan jangka waktu SKMHT telah berakhir, bank bisa meminta debitur untuk menandatangani SKMHT yang baru.

Terhadap SKMHT yang ditingkatkan menjadi APHT tersebut dilakukan berdasarkan kesepakatan antara kreditur dengan debitur dikarenakan jumlah kredit yang dikeluarkan adalah jenis kredit komersial. Mengenai tanah yang dipasang dengan SKMHT, lalu ditingkatkan menjadi APHT yang berada diluar wilayah kerja kreditur, pembuatan APHT tersebut dilakukan dengan mengirim SKMHT yang dibuat diwilayah kerja kreditur kepada kreditur yang di wilayah kerja lokasi objek Hak Tanggungan tersebut untuk dapat dilaksanakan pembuatan APHT berdasarkan SKMHT tersebut. Terhadap tanah yang belum terdaftar, setelah selesai dalam persoalan pendaftaran tanah dimana sertifikat telah keluar, berdasarkan SKMHT dibuatlah APHT, selanjutnya dilakukan pembebanan Hak Tanggungan terhadap objek SKMHT tersebut menjadi Hak Tanggungan.³²

Selanjutnya APHT harus didaftarkan pada Kantor BPN sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (2),(3) dan ayat (4) UUHT yaitu:

1. selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan;
2. pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan

³⁰ Wawancara dengan Ratna Wulan, Notaris/PPAT Kabupaten Bogor, tanggal 20 November 2018.

³¹ Wawancara dengan Reza Aldiyansyah, Pegawai Bank Mandiri, tanggal 13 November 2018.

³² Wawancara dengan Ratna Wulan, Notaris/PPAT Kabupaten Bogor, tanggal 20 November 2018.

- mencatatnya dalam buku tanah ha katas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
3. tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Mengenai teknis pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan Pasal 1 yaitu:

1. untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang objeknya berupa ha katas tanah atau hak milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut menyerahkan kepada Kantor pertanahan, berkas yang diperlukan yang terdiri dari:
 - a. surat penghantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
 - b. surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
 - c. foto copy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 - d. sertifikat asli ha katas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek Hak Tanggungan;
 - e. lembar ke-2 APHT;
 - f. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai Salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertifikat Hak Tanggungan;
 - g. Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 2 Tahun 1992.
2. Apabila dalam pemeriksaan berkas ternyata berkas tersebut tidak lengkap, baik karena jenis dokumen yang diterima tidak sesuai dengan jenis dokumen yang disyaratkan tersebut di atas maupun karena pada dokumen yang sudah diserahkan terdapat cacat materi, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sesudah tanggal penerimaan berkas Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis ketidaklengkapan berkas tersebut pada PPAT yang bersangkutan dengan menyebutkan jenis kekurangan yang ditemukan;
3. Segera sesudah berkas yang bersangkutan lengkap, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada buku tanah dan sertifikat ha katas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah pada hari ketujuh setelah tanggal tanda terima dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, maka buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan di atas diberi tanggal pada hari kerja berikutnya;
4. Dalam hal terdapat ketidaklengkapan berkas tersebut, maka tanggal buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya kelengkapan berkas tersebut, dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, maka buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan di atas diberi tanggal pada hari kerja berikutnya.

3. PENUTUP

Berdasarkan pembahasan yang telah dibahas dalam penulisan ini, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) setelah melampaui batas waktu yang telah diatur dalam UUHT berakibat batal demi hukum. Berdasarkan hal tersebut SKMHT perlu dibuat ulang jika ingin dibuatkan APHT.
2. Berkaitan dengan alasan-alasan yang menyebabkan SKMHT tidak dapat diikuti dengan pembuatan APHT yaitu disebabkan karena jangka waktu khususnya terkait hak atas tanah yang belum terdaftar cukup singkat dan biaya yang mahal untuk dilakukan persertifikatan hak atas tanah yang bersangkutan. Ini disebabkan terkait hak atas tanah yang belum terdaftar, jika akan dijamin, perlu melalui persyaratan administrasi dari pihak Kantor Pertanahan setempat. Jika syarat administrasi dari Kantor Pertanahan tidak selesai terlebih dahulu, Notaris atau PPAT tidak bisa membuat APHT terkait objek tanah yang bersangkutan. Pada rangkaian administrasi tersebut juga terdapat biaya-biaya yang perlu dibayar seperti membayar biaya pendaftaran tanah, PNPB, dan biaya notaris untuk pembuatan akta, menyebabkan pihak debitor merasa enggan meningkatkan SKMHT menjadi APHT, sehingga SKMHT telah melampaui batas, sehingga SKMHT tersebut batal demi hukum.

Berdasarkan pembahasan dan kesimpulan sebelumnya, maka saran yang dapat penulis berikan adalah untuk pembuatan SKMHT, pihak Notaris atau PPAT perlu memastikan terlebih dahulu, apakah syarat administrasi dari Kantor Pertanahan untuk pembuatan APHT dapat dibuat selama jangka waktu SKMHT masih berlaku yang telah diatur dalam UUHT, agar saat pihak Notaris atau PPAT akan membuat APHT, tidak terhambat akan syarat administrasi dari pihak Kantor Pertanahan setempat. Selain itu perlu ada koordinasi dan pengecekan terhadap sertifikat terkait objeknya dengan Kantor Pertanahan. Selain itu juga seharusnya pihak Notaris atau PPAT perlu menjelaskan terlebih dahulu mengenai biaya-biaya yang akan ditanggung debitor terkait pemberian Hak Tanggungan atas hak tanah yang belum terdaftar, agar tidak terhambat dalam permasalahan biaya untuk ditingkatkan menjadi APHT.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang Undangan

- Indonesia. Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. UU Nomor 5 Tahun 1960, LN. No. 104 Tahun 1960.
- _____. Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. UU Nomor 4 Tahun 1996, LN. No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.
- _____. Undang-Undang tentang Jabatan Notaris. UU Nomor 30 Tahun 2004, LN. No. 117 Tahun 2004, TLN No. 4432.
- _____. Undang-Undang tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. UU Nomor 2 Tahun 2014, LN. No. 3 Tahun 2004, TLN No. 5491.
- _____. Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah. PP Nomor 24 Tahun 1997, LN. No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696
- _____. Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PP Nomor 37 Tahun 1998, LN. No. 52 Tahun 1998.
- _____. Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PP Nomor 24 Tahun 2016, LN. No. 120 Tahun 2016, TLN No. 5893.
- _____. Peraturan Kepala Badan Peranahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perkaban Nomor 1 Tahun 2006.
- _____. Peraturan Kepala Badan Peranahan Nasional tentang Standar Pelayanan dan pengaturan Pertanahan. Perkaban Nomor 1 Tahun 2010.
- _____. Peraturan Kepala Badan Peranahan Nasional tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Perkaban Nomor 8 Tahun 2012.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*]. Diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta:Pradnya Paraminta, 2008.

B. BUKU

- Andarsasmita, Komar. *Notaris II*. Bandung:Sumur,1982.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta:UII Pers, 2009.
- Arba, H.M. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta:Sinar Grafika, 2015.
- Badrulzaman, Mariam Darus. *Beberapa masalah hukum dalam perjanjian kredit bank dengan jaminan hypotheek serta hambatan-hambatannya dalam praktek di Medan*. Bandung:Citra Aditya Bakti, 1991.
- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*. Jakarta:Balai Pustaka, 1994.
- ELIPS. *Hukum Jaminan Indonesia*. Cet. I. Jakarta: Proyek ELIPS, 1998.
- Fatahna, Muchlis dan Joko Purwanto. *Notaris Bicara Soal Kenegaraan*. Jakarta:Watampone Pers, 2003.
- Fuady, Munir. *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*. Bandung:Citra Aditya Bakti, 2001.
- HS, Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. cet.10 Jakarta:Rajawali Pers, 2017.
- _____. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Jakarta:Rajawali Pers, 2016.
- Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata*. Cet.4 Jakarta:Grafika, 2006.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisaksi, 2013.
- _____. *Tugas dan Kedudukan PPAT Di Indonesia*. Jakarta:Majalah Hukum dan Pengembangan Universitas Indonesia Edisi Desember No. 6 Tahun XXV, 1995.
- Ibrahim, Johny. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Banyumedia, 2008.
- Makarao, Taufik. *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*. Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2004.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Harta Kekayaan:Hak Tanggungan*. Jakarta: Prenada Media Group, 2005.

- Prajitno, A.A. Andi. *Apa dan Siapa Notaris di Indonesia?*. Cet. 1. Surabaya: Putra Media Nusantara, 2010.
- Prodjodikoro, Wirjono. *Asas-asas hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur, 2005.
- Rosyadi, Imron. *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan dan Eksekusi)*. Depok:Kencana, 2017.
- Sari, Elsi Kartika dan Advendi Simangunsong. *Hukum dalam Ekonomi*. Jakarta:Grasindo, 2007.
- Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*. Bandung:Citra Aditya Bakti, 1998.
- Samudera, Teguh. *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*. Cet. 1. Bandung: PT. Alumni, 2004.
- Samsaimun. *Peraturan Jabatan PPAT Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*. Bandung:Pustaka Reka Cipta, 2018.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Hak Tanggungan:Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan*. Surabaya: Airlangga University Press, 1996.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cetakan Kedua. UI Press, 1982.
- Soesilo, R. *RBG/HIR dengan Penjelasan*. Bogor:Politeia, 1985.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Cet. 5. Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 2000.
- _____. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Perorangan*. (Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman). Yogyakarta: Liberty Offset Yogyakarta, 2001.
- Supriadi. *Hukum Agraria*. Bandung:Sinar Grafika, 2012.
- Syamsudin, M. *Operasionalisasi Penelitian Hukum*. Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Tobing, G.H.S Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta:Erlangga, 1999.
- Usman, Rachmadi. *Hukum Kebendaan*. Jakarta:Sinar Grafika, 2013.
- _____. *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta:Djambatan, 1999.

Widjanarto, SH, MBA. *Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan*. Cet. I. Jakarta: InfoBank, 1998.