



Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Pada Pengalihan Hutang Kredit Di PT. Bri Agro Cabang Pekanbaru

“Bayu Nofyandri Surbakti¹, Yulfasni², Syahrial Razak³”

ARTICLE HISTORY

Received: 15 July 2018;

Reviewed: 26 October 2018;

Accepted: 31 October 2018;

Published: 31 October 2018

KEYWORDS

Mortgage; SKMHT; Transfer of Debt.

CORRESPONDENCE

¹ Alumnus 500 Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Indonesia. Email : bayunofyandri@gmail.com

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, Indonesia.

³ Dosen Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, Indonesia.

A B S T R A C T

The collateral is one of most important the elements in facilitating loan by a bank, no matter how other elements have been able to convince the bank against security and legal certainty in the credit repayment that. In practice, collateral factor is also important in the valuation of the credit value released, because the credit disbursed by the bank contains risks. Letter of authority to charge Mortgage (SKMHT) is a power granted by the party to charge a person special authority to charge an object especially land with mortgage. Notary has the authority to make SKMHT for the lands throughout the territory of Indonesia, while Land Deed Making Officer (PPAT) may only make SKMHT for lands within its permitted territorial, especially in places where there is no Notary in charge. SKMHT formation other than by a Notary is also assigned to PPAT, because PPAT which its existence depend on the area where he permitted by regulation related to his function and duty on land affair. SKMHT basically does not contain other legal acts either in the form of selling, renting the object of mortgage right, as it is regulated in Article 15 paragraph (1) of the Mortgage Act. Therefore, it can be said that SKMHT is not a guarantee, but as an early effort for the debtor to provide confidence to the bank, that the debtor has good faith in the credit agreement by granting power to the bank to increase the position of land used for collateral to the Deed of Assignment Rights.

1. Pendahuluan

Dalam praktek perbankan, jaminan diperlukan untuk mengamankan dana yang sudah disalurkan bank (kreditur) kepada peminjam (debitur). Jaminan berupa sertifikat tanah merupakan jaminan yang diminati lembaga perbankan, pertimbangannya tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomi relatif tinggi. Jaminan hak tanggungan berupa tanah dianggap paling aman dan efektif karena

mudahnya dalam mengidentifikasi obyek hak tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya. Disamping itu, hutang yang dijaminan dengan hak tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil

pelelangan tanah yang menjadi obyek hak tanggungan.¹

Kredit tanpa memberikan jaminan akan sangat membahayakan pihak bank, jika debitur mengalami cidera janji (wanprestasi) maka bank akan sulit untuk menutupi kerugian terhadap kredit yang telah disalurkan. Sebaliknya dengan jaminan kredit berupa tanah, bank akan merasa lebih aman mengingat setiap kredit macet akan dapat ditutupi oleh jaminan yang telah dibebankan hak tanggungan.

SKMHT seringkali digunakan oleh kreditor (bank) dalam pengikatan Hak Tanggungan, jadi tidak langsung membebankan objek Hak Tanggungan yang menjadi agunan kredit. Pihak kreditor hanya meminta (menguasai) SKMHT saja untuk mengikat objek jaminan berupa tanah untuk memenuhi piutang kreditor apabila debitur wanprestasi maupun pailit.²

Pasal 15 ayat (1) dapat diartikan bahwa SKMHT dapat dibuat dengan akta Notaris atau dengan akta PPAT. Kedua Pejabat Umum tersebut dalam membuat akta memiliki peraturannya masing-masing, dimana Notaris diatur dalam Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris No. 30 Tahun 2004 (UUJN), sedangkan PPAT diatur dalam Pasal 96 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 8 Tahun 2012 (Perkaban). Pada prakteknya untuk memenuhi syarat pendaftaran Hak Tanggungan dan tidak ditolaknya SKMHT yang dibuat oleh Notaris/PPAT di kantor Pertanahan, pihak Notaris/PPAT melaksanakan ketentuan yang salah dimana SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris namun ketentuan pembuatan aktanya tunduk pada Pasal 96 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 8 Tahun 2012 (Perkaban). Seharusnya SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris wajib berdasarkan Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris bukan berdasarkan Pasal 96 ayat (1) PERKABAN yang seyogianya ini merupakan peraturan bagi PPAT.

¹. Agus Yudha Hernoko, 1998, *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional*, Tesis Pascasarjana UNAIR, Surabaya, hlm.7

². Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah*

Beberapa alasan pihak pertama (debitur) melakukan *take over* (peralihan hutang) yaitu pelayanan pihak kedua (kreditor awal) terhadap pihak pertama kurang memberikan rasa nyaman, suku bunga bank yang tinggi dan pengajuan penambahan jumlah kredit pihak pertama untuk modal kerja dan investasi tidak disetujuinya oleh pihak kedua.

Pengalihan hutang merupakan suatu istilah dalam duni bisnis perbankan yang dipakai dalam hal pihak ketiga memberi kredit kepada debitur yang bertujuan untuk melunasi hutang debitur kepada kreditor awal dan memberikan kredit baru kepada kreditor sehingga kedudukan pihak ketiga menggantikan kedudukan kreditor awal.³

Pada pengalihan hutang ini, mengingat pinjaman debitur kepada kreditor lama belum lunas, maka semua dokumen seperti sertifikat, izin memberikan bangunan (IMB) masih dipegang oleh kreditor lama dan sementara itu kreditor baru membutuhkan dokumen tersebut guna pengecekan sertifikat di kantor Pertanahan. Pengecekan sertifikat dilakukan dengan memohonkan kepada kantor Pertanahan untuk mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut SKPT). Berdasarkan SKPT inilah kreditor baru berani untuk menyetujui pencairan kredit atas debitur untuk melunasi hutang debitur kepada kreditor lama. Proses terakhir dalam pengalihan hutang ini adalah pelunasan hutang kepada kreditor lama agar sertifikat bisa diambil di kreditor lama.

Pada Pengalihan hutang, bank selaku kreditor baru belum memegang sertifikat tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan ketika kredit dicairkan ke rekening debitur. Debitur dan kreditor baru dalam hal ini hanya dapat menandatangani Perjanjian Kredit dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dapat menimbulkan resiko bagi kreditor baru. Dengan penandatanganan SKMHT diawal pengikatan,

Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak tanggungan), Alumni, Bandung, , hal. 117

³. Rachmat Firdaus, 1986, *Manageman Kredit Bank*, PT. Purna Sarana Lingga Utama, Bandung, hlm. 16

hakikatnya jaminan sudah menjadi milik pihak kreditur baru mengakibatkan belum adanya kepastian hukum terkait perpindahan objek jaminan dari kreditur lama kepada kreditur baru. Terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut APHT) belum dapat dilaksanakan karena objek jaminan masih terdaftar atas nama kreditur lama dan harus melalui proses penghapusan hak tanggungan atas nama kreditur lama terlebih dahulu. Seperti yang diketahui, pada saat pelunasan dan pencairan kredit, sertifikat jaminan masih belum diterima dan sebagai langkah selanjutnya yang bisa dilakukan untuk memperkuat atau jaminan tambahan kepada kreditur baru adalah dengan melakukan penandatanganan SKMHT.

2. Metode Penelitian

Metode yuridis empiris atau yuridis sosiologis yang digunakan adalah suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.⁴

Sifat penelitian ini adalah penelitian deskriptif yaitu berusaha menggambarkan tentang proses pengalihan hutang kredit dengan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) melalui PT. BRI AGRO Cabang Pekanbaru. Penelitian ini menggabungkan penelitian lapangan untuk mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat. Suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju kepada penyelesaian masalah.⁵

Sesuai dengan sumber data seperti yang disebutkan di atas, maka dalam penelitian ini pengumpulan data dilakukan dengan cara kegiatan studi kepustakaan, penelitian lapangan dan wawancara dengan bagian Legal PT. Bank BRI Agro, Tbk Cabang Pekanbaru dan dengan Notaris.

Pada penelitian ini, teknik yang pengumpulan data diperoleh dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung melalui wawancara dengan nara sumber yaitu pihak PT. Bank BRI Agro, Tbk Cabang Pekanbaru dan 1 (satu) orang Notaris di Kota Pekanbaru. Data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan, studi dokumen dan studi catatan hukum. Pengolahan data dilakukan dengan mengidentifikasi dan menetapkan data yang berhubungan dengan SKMHT, kemudian melakukan editing untuk mengetahui apakah data yang telah dimiliki sudah cukup dan dapat dijadikan proses selanjutnya. Penyusunan data untuk menganalisa susunan yang benar dan tepat, sehingga tidak ada data yang dibutuhkan terlewatkan dan terbuang begitu saja. Langkah terakhir adalah dengan penarikan kesimpulan, yaitu langkah selanjutnya setelah data tersusun secara sistematis, kemudian dengan penarikan suatu kesimpulan yang bersifat umum data yang bersifat khusus.

3. SKMHT dalam Pengalihan Hutang

Pada Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, syarat-syarat dari SKMHT antara lain :

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan. SKMHT dibuat secara khusus hanya memuat pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan saja.
- b. Tidak memuat kuasa substitusi.
- c. Mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan.

⁴. Suharsimi Arikunto, 2002, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 126.

⁵. Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 15.

Adapun bentuk dari SKMHT telah ditentukan dalam Peraturan Kepala badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012, PPAT dalam hal ini hanya mengisi pada bagian akta yang kosong, misalnya mengenai subjek dan objek hak tanggungan karena pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan mempunyai sifat memaksa dalam arti para pihak tidak memiliki kebebasan untuk menentukan sendiri mengenai bentuk dan isi dari akta SKMHT.

Tata cara pengisian SKMHT berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 serta Pasal 96 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012, maka SKMHT apabila tidak dipenuhi ketentuan tersebut maka SKMHT tersebut batal demi hukum, berarti surat kuasa tersebut yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

SKMHT dalam akta Notaris ketentuan pembuatannya diatur dalam Pasal 38 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), sedangkan SKMHT dalam akta PPAT ketentuannya diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 (Perkaban).

Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 mengatur mengenai tata cara pembuatan akta PPAT yang awalnya menggunakan blanko PPAT yang diperoleh dari Kantor Pertanahan Nasional menjadi setiap akta PPAT dibuat oleh masing-masing PPAT dengan ketentuan bentuk dan format akta yang ditentukan baku oleh Perkaban Nomor 8 Tahun 2012. Salah satu akta PPAT yang diatur dalam Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 adalah SKMHT.

Perbedaan antara SKMHT yang dibuat oleh Notaris dengan SKMHT yang dibuat oleh PPAT, adalah sebagai berikut :

1. Notaris

a. Dasar Hukum :

- a). Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ;

- b). Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris ;
 - c). Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 ;
- b. Wilayah Kerja adalah Propinsi :
- c. Melekatkan Surat Dokumen dan Sidik Jari dalam Minuta Akta :
Wajib sesuai ketentuan dalam Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris, jika tidak dipenuhi, maka :
- a) Peringatan Tertulis ;
 - b) Pemberhentian Sementara ;
 - c) Pemberhentian dengan Hormat, atau
 - d) Pemberhentian dengan tidak hormat
- d. Bentuk Akta :
Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris tidak terpenuhi maka Akta terdegradasi menjadi Akta Dibawah Tangan.

2. PPAT :

a. Dasar Hukum :

- a). Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ;
 - b). Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 ;
 - c). Peraturan Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 ;
- b. Wilayah Kerja adalah satu wilayah kerja kantor Pertanahan :
- c. Melekatkan Surat Dokumen dan Sidik Jari dalam Minuta Akta tidak ada kewajiban.
- d. Bentuk Akta :
Tidak dipenuhi ketentuan dalam Peraturan Kepala Kantor BPN Nomor 8 Tahun 2012 maka tidak dapat dibuat APHT.

Berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris, Notaris mempunyai kewenangan untuk membuat SKMHT, alasan pembuatan dan penggunaan SKMHT, adalah:

1. Syarat Subjektif, yaitu :

- a. Pemberian Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan Notaris/PPAT untuk membuat akta hak tanggungan.

- b. Prosedur pembuatan hak tanggungan panjang/lama.
 - c. Biaya pembuatan hak tanggungan cukup tinggi.
 - d. Kredit yang diberikan jangka pendek.
 - e. Kredit yang diberikan tidak besar atau kecil.
 - f. Debitur sangat dipercaya atau *bonafide*.
2. Syarat Objektif, yaitu :
- a. Sertifikat belum diterbitkan.
 - b. Balik Nama atas tanah pemberi hak tanggungan belum dilakukan.
 - c. Pemecahan/penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi hak tanggungan.
 - d. Roya/pencoretan belum dilakukan.

Dalam Pasal 15 ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT) menyatakan bahwa SKMHT yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Dalam Pasal 15 ayat (4) UUHT dinyatakan bahwa mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah diberikan.

Fungsi dan tujuan SKMHT dalam menjaminkan kredit sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT tentang hak tanggungan menegaskan bahwa SKMHT yang dibuat diantaranya:

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan hak tanggungan ;
- b. Tidak memuat kuasa substitusi ;
- c. Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur, apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan.⁶

Penjelasan Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan fungsi dan tujuan dasar SKMHT tidak boleh memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek hak tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah, melainkan

hanya sebagai sarana pemberian kuasa untuk membuat APHT. Pasal 15 ayat (1) UUHT dijelaskan secara spesifik bahwa salah satu syarat SKMHT adalah tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan hak tanggungan, sehingga di dalam Pasal 1796 ayat (1) KUHPerdara, SKMHT tergolong kuasa yang bersifat khusus.

4. Hasil Penelitian Dan Pembahasan

Lembaga pembiayaan maupun lembaga perbankan manapun yang ada di negara kita ini akan berlomba-lomba untuk saling menawarkan produk-produk yang ada di masing-masing bank mereka. Perhitungannya, bank membutuhkan dana dari debitur untuk dapat melakukan perputaran dana yang di percayakan debitur kepada bank dan debitur membutuhkan dana tersebut untuk melakukan perputaran uang guna menyokong usaha yang mereka jalankan.

Rangkuman wawancara penelitian tesis oleh Legal PT. BRI Agro, Cabang Pekanbaru dan 1 (satu) orang Notaris di Kota Pekanbaru.⁷

1. Permasalahan ekonomi yang sering melibatkan pihak bank yang berhubungan dengan dana, menjadikan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang paling sering di tawarkan pihak bank dengan alasan untuk investasi masa depan. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang sering ditawarkan pihak bank dengan menekan pembayaran kredit dengan mengajukan program pengalihan hutang kredit. Pengalihan hutang kredit dilakukan dengan maksud dan tujuan tertentu. Salah satu tujuannya karena ingin memperoleh dana tunai dengan bunga yang ringan.
2. Pengalihan hutang adalah pemindahan atas kewajiban dari kreditur awal kepada kreditur baru. Produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dalam bentuk pengalihan hutang kredit, bank akan memberikan

⁶. Mariam Darus Badruzaman, 2009, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 76-77

⁷. Rangkuman wawancara dengan Legal PT. BRI Agro, Cabang Pekanbaru Cabang Pekanbaru dan 2 (dua) orang Notaris di Kota Pekanbaru

bunga tetap pada jenjang waktu tertentu di awal kredit untuk menarik debitur dan selanjutnya bunga bank akan berubah menjadi bunga anuitas namun tidak menutup kemungkinan dilakukan terhadap produk lain yang ada di tersedia di bank.

Dalam KUHPPerdata, ada 3 (tiga) tata cara mekanisme atau cara yang digunakan dalam rangka pembelian atau pengalihan hutang, yaitu novasi, subrogasi dan cessie (jual beli piutang). Novasi merupakan penghapusan sutau perjanjian dan sekaligus diadakan perjanjian baru yang menggantikan perjanjian lama yang telah hapus. Novasi diatur dari Pasal 1413 sampai dengan Pasal 1424 KUHPPerdata. Subrogasi, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1400 KUHPPerdata diartikan sebagai penggantian hak-hak si berpiutang oleh seorang pihak ketiga yang membayar kepada si berpiutang itu yang terjadi dengan persetujuan maupun demi undang-undang. Selanjutnya, cessie, merupakan pengalihan hak atas kebendaan bergerak tak berwujud yang biasanya berupa piutang atas nama kepada pihak ketiga, dimana seseorang menjual hak tagihnya kepada orang lain, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 613 KUHPPerdata.

3. Beberapa alasan calon debitur melakukan pengalihan hutang melalui PT. BRI Agro karena calon debitur membutuhkan nominal pinjaman yang lebih besar untuk kebutuhan modal kerja, investasi atau konsumsi dan calon debitur tidak memperoleh persetujuan di kreditur lama untuk menambah plafon atas pinjaman kreditnya, selanjutnya karena PT. BRI Agro menawarkan pemberian fasilitas kredit/plafon pinjaman yang lebih besar dan suku bunga yang lebih rendah dari kreditur lama.
4. Alasan debitur melakukan proses pengalihan hutang kredit, yaitu :
 - a. Pertimbangan selisih bunga antara satu bank dengan bank lainnya ;
Pertimbangan tersebut biasanya menjadi faktor utama kenapa nasabah melakukan pengalihan hutang. Pertimbangan sejenisipun dapat

dilakukan karena adanya insentif berupa reward dari bank lainnya.

- b. Debitur berharap akan memperoleh tambahan plafon dari kredit semula ;
Jika debitur memiliki catatan angsuran yang baik atau tepat waktu dan tidak pernah menunggak pada rentang waktu diatas dua tahun dari masa kredit maka akan memiliki peluang yang sangat besar untuk melakukan pengalihan hutang.
 - c. Ketidak puasan pelayanan yang diberikan oleh bank semula ;
 - d. Debitur ingin mendapatkan bunga lebih rendah dibandingkan bunga yang di pasang oleh bank semula ;
 - e. Kebutuhan keuangan yang begitu mendesak ;
5. Dalam akad kredit pengalihan hutang, selain ditandatanganinya Akta Perjanjian Kredit sebagai perjanjian pokok atas hutang debitur, ditandatangani juga SKMHT sebagai perjanjian tambahan atas jaminan debitur kepada kreditur.
 6. Pengalihan hutang antar bank di PT. BRI Agro dipergunakan SKMHT. APHT belum bisa ditandatangani langsung oleh debitur dihadapan PPAT karena sertifikat masih berada di tangan kreditur lama (bank lama) dan untuk pengikatan jaminan antara debitur dengan kreditur baru, kreditur baru (bank baru) belum sepenuhnya memiliki hak atas jaminan yang masih terdaftar atas nama debitur dengan nama pemegang hak tanggungan kreditur lama (bank lama), agar sertifikat atas nama pemegang hak tanggungan yang masih terdaftar atas nama kreditur lama, maka sertifikat jaminan tersebut harus dilakukan penghapusan hak tanggungannya. Untuk sementara setelah dilakukannya pencairan kredit ke rekening debitor, didampingi marketing kreditur baru, debitur melakukan pelunasan hutang di kreditur awal. Adanya SKMHT membuktikan bahwa telah terjadi perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan, walaupun SKMHT itu hanya merupakan perpindahan kuasa dari debitur kepada pihak kredit dalam pemberian wewenang untuk pemberian hak tanggungan, namun

kedudukan kreditur pemegang SKMHT atas tanah yang belum bersertifikat adalah merupakan kreditur konkuren dan bukan kreditur *preferences* sebagaimana dikehendaki oleh Undang-Undang Hak Tanggungan.

7. Pengikatan kredit yang memerlukan pembuatan SKMHT, Notaris atau Notaris/PPAT dapat mempergunakan SKMHT Versi PERKABAN dan SKMHT Versi Undang-Undang Jabatan Notaris berbentuk Akta Notaris, kedua bentuk SKMHT tersebut dapat diterima pembuatannya oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.
8. Di PT. BRI Agro, dalam proses pengalihan hutang ini, SKMHT yang dipakai adalah SKMHT dengan versi dan format PERKABAN, alasan Notaris rekanan dari PT. BRI Agro tersebut mempergunakan SKMHT versi PERKABAN karena objek jaminan yang terdapat didalam isi SKMHT berada di wilayah tertentu dan sama dengan daerah kedudukan PT. BRI Agro.
9. SKMHT Versi PERKABAN, dibuat oleh Notaris/PPAT untuk wilayah kerja Notaris/PPAT di wilayah tertentu berdasarkan letak objek jaminan suatu benda yang dikeluarkan dalam bentuk Lembaran Pertama, Lembaran Kedua, dan Lembaran Ketiga atau *in Originali* dan SKMHT Versi Undang-Undang Jabatan Notaris dibuat untuk wilayah kerja Notaris/PPAT yang dapat dipakai diseluruh wilayah Republik Indonesia dalam bentuk Akta Notariil yang dikeluarkan dalam bentuk SALINAN.
10. Tahap-tahap yang dilakukan dalam akad kredit pada pengalihan hutang dengan penandatanganan Perjanjian Kredit dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan di PT. BRI Agro Cabang Pekanbaru sebagai berikut :
 - a. Pihak PT. BRI Agro menjelaskan terlebih dahulu kepada debitur mengenai isi Perjanjian kredit yang akan ditandatangani, setelah debitur paham dan setuju isi dari Perjanjian Kredit tersebut, debitur dan pihak PT. BRI Agro

menandatangani Perjanjian Kredit secara sadar dan tanpa paksaan ;

- 2) Selanjutnya, Notaris meminta penghadap (Debitur) memperlihatkan identitas asli berupa KTP suami atau istri (jika menikah) ;
- 3) Notaris membacakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, yang isinya berupa identitas penghadap suami dan istri, jumlah hutang, fasilitas kredit dan objek jaminan yang diagunkan ;
- 4) Setelah para pihak paham dan menyetujui isi dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, para pihak menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, dua orang saksi dan Notaris-PPAT.
- 5) Apabila akta-akta sudah ditandatangani, Notaris-PPAT akan mengeluarkan salinannya serta menindaklanjuti dengan mendaftarkan Hak Tanggungannya ke kantor BPN.

Menurut Pasal 15 ayat (1) UUHT menentukan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta notariil atau akta PPAT. Adapun alasan pembuatan SKMHT dengan akta notariil yaitu dilihat dari kedudukannya dan objeknya tidak terbatas/nasional, karena letak tanahnya di luar tempat kedudukan PPAT-nya maka itulah alasan mengapa tidak dibuat dengan akta PPAT. Perbedaan SKMHT notariil dengan SKMHT PPAT dilihat dari Surat Keputusan Jabatannya yang disebutkan pada komparasi akta SKMHT dan dari cap/stempel jabatan.

Pembuatan APHT yang didahului dengan SKMHT ada prosedur dan syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan APHT secara umum, yaitu sebagai berikut :

- a. Setelah mengabulkan permohonan kredit oleh kreditur yang di mohon debitur, maka kreditur mengeluarkan Surat Keputusan tentang dikabulkannya permohonan kredit.
- b. Apabila kreditur telah memutuskan untuk mengabulkan permohonan kredit oleh debitur dengan agunan tanah dan/berikut bangunan, maka kreditur segera mengirim order/permohonan pembuatan akta

- (perjanjian kredit dan APHT)/ sertipikat dan KTP serta berkas-berkas lainnya.
- c. Atas dasar order/permohonan dari bank/kreditur tersebut maka Notaris meneliti/memeriksa terlebih dahulu kelengkapan berkas/syarat-syarat yang diperlukan untuk pembuatan akta tersebut.
 - d. Apabila berkas-berkas yang diterima Notaris-PPAT sudah lengkap dan benar maka PPAT melakukan persiapan pembuatan akta dengan melakukan pengecekan lebih dahulu asli sertipikat tersebut ke Kantor Pertanahan setempat dengan mengirim sertipikat asli.
 - e. Setelah Kantor Pertanahan setempat yang melakukan pengecekan sertipikat dan menyatakan bahwa asli sertipikat tersebut sesuai dengan daftar/buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan, maka APHT dapat dilakukan penandatanganan oleh para pihak yang didahului pembacaan dan penjelasan mengenai isi dan akibat hukumnya oleh PPAT yang bersangkutan.

Kaitannya Teori Kepastian Hukum yang penulis ambil dalam proses pengalihan hutang kredit dengan pembuatan SKMHT adalah pencairan kredit yang dilakukan kreditur ke rekening debitur memerlukan kepastian hukum. SKMHT bukanlah sebagai lembaga jaminan dan hanya sebagai sarana hukum. Pembuatan SKMHT merupakan awal dalam pemberian hak tanggungan atas nama kreditur baru, akan memberikan kepastian hukum atas objek jaminan yang diberikan debitur kepada kreditur baru bila telah didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Pembuatan SKMHT dalam proses pengalihan hutang, pemberi kuasa belum mempunyai kewenangan untuk menguasai pembebanan hak tanggungannya yang baru, sebab pada Pasal 11 ayat (2) huruf g Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan terdapat janji-janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan dalam hal ini yang dimaksud adalah kreditur awal, karena bukti tertulis atas pelunasan utang dan surat roya belum di terbitkan. Dari kewenangannya,

pemberi hak tanggungan belum sah untuk menguasai pembebanan hak tanggungan yang baru tanpa adanya surat bukti lunas dan surat roya dari pemegang hak tanggungan yang lama. Tugas Notaris untuk memberikan kepastian hukum atas proses pengalihan hutang dengan pembuatan SKMHT serta memberikan informasi dan konfirmasi kepada pihak kreditur awal, agar surat bukti lunas, surat roya, tertanggal yang sama dengan tanggal debitur melakukan penandatanganan akta Perjanjian Kredit dan akta SKMHT.

Mengacu kepada Undang-Undang Hak Tanggungan, proses pengalihan hutang tidak melanggar undang-undang, namun pelaksanaannya belum diatur secara khusus, memberikan kesimpang siuran dalam prakteknya yang meliputi debitur, kreditur awal, kreditur baru dan notaris. Masing-masing pihak yang saling berhubungan mempunyai pendapat dan pemikiran sendiri dalam menyikapi apa yang benar dalam menjamin kepastian hukum bagi pihak-pihak terkait dalam hubungan pinjam meminjam dalam fasilitas kredit yang diterima dari bank.

Dikaitkan antara Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 16 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam proses pengalihan hutang yang mempergunakan SKMHT, memperlihatkan ketidak harmonisan antara Undang-undang dengan pelaksanaannya. Pada Pasal 16 disebutkan bahwa jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena cessione, subrogasi, pewarisan atau sebab-sebab lain, maka hak tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru dan tanggal hari ketujuh setelah ditanda tangani Akta Pemberian Hak Tanggungan harus sudah diterima di kantor Pertanahan untuk di daftarkan hak tanggungannya dan di dalam PP No. 24 Tahun 1997 tersebut juga menyebutkan segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah harus didaftarkan dengan segera.

Undang-Undang Hak Tanggungan dengan menetapkan waktu 7 hari setelah SKMHT atau APHT diberikan sudah harus di daftarkan, akan mempersempit celah terjadinya konflik antara debitur dan kreditur jika debitur wanprestasi

selama pembayaran hutangnya di bank. Pendaftaran tanah itu sendiri bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

SKMHT merupakan proses awal menuju proses pembuatan APHT. SKMHT hanya merupakan lembaga kuasa dan bukan sebagai lembaga jaminan yang belum memberikan kedudukan yang pasti sebagai kreditur yang diutamakan (*preferent*) dalam pelunasan hutang suatu kredit, berarti SKMHT tidak memberikan kedudukan apapun kepada pihak bank sebagai kreditur. Bank harus berhati-hati dan bijaksana dalam memberikan kredit dengan penggunaan SKMHT, karena kedudukan bank tidaklah begitu aman dalam hal pelunasan kredit yang telah diberikan kepada debitur.

11. Hambatan yang menjadi permasalahan dalam pemberian Hak Tanggungannya dengan mempergunakan SKMHT, beberapa hambatan tersebut antara lain :

1. Hambatan sebelum terjadinya pengikatan :
 - a. Sertifikat jaminan atas nama debitur tidak boleh dipinjam dari kreditur awal, baik oleh debitur maupun oleh notaris yang tidak rekanan dari PT. BRI Agro Cabang Pekanbaru.
 - b. Surat orderan untuk notaris dari bank yang seharusnya sudah diterima pihak notaris minimal 2 minggu sebelum diadakannya pengikatan.
 - c. Adanya perbedaan nama, tanggal, bulan, tahun lahir debitur ataupun pasangan yang tercantum dalam KTP, Kartu Keluarga dan Akta Nikah/Kutipan Akta Nikah ataupun sertifikat.
2. Hambatan yang dihadapi Notaris saat terjadinya pengikatan, yaitu :
 - a. Masih terjadi tawar menawar biaya administrasi, bunga, provisi dan asuransi antara debitur dengan pihak PT. BRI Agro. Padahal sebelum kredit ini akan dilaksanakan, debitur

telah menyetujui biaya-biaya yang akan dikeluarkan untuk proses pengalihan kredit ini yang semuanya telah tertuang di surat penawaran persetujuan kredit.

- b. Molornya waktu pengikatan kredit dari jadwal yang telah ditentukan berpengaruh kepada proses pencairan kredit dari kreditur baru (bank baru) kepada debitur, debitur kepada kreditur lama (bank lama) yang dapat mempengaruhi lamanya dikeluarkan seluruh jaminan atas nama debitur dari kreditur lama (bank lama).
3. Hambatan terjadi di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru
Sertifikat jaminan atas nama debitur yang tidak dipinjamkan oleh bank lama (kreditur awal) kepada bank baru (kreditur baru) melalui Notaris, menjadikan Notaris meminta kepada pihak Kantor Pertanahan untuk mengeluarkan Surat Ketetapan Pendaftaran Tanah (SKPT). Surat tersebut untuk memberikan keyakinan dan kepastian kepada Notaris sendiri sebagai pihak yang diberi wewenang untuk dapat meyakinkan pihak kreditur baru (bank baru) bahwa jaminan tersebut benar atas nama debitur yang masih berada dan terdaftar atas pemegang hak tanggungan pihak kreditur lama (bank lama), sehingga kreditur baru (bank baru) juga nyaman mengucurkan kredit atas nama debitur tersebut.
12. Solusi bagi para pihak dalam pengalihan hutang ini adalah dengan minta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari kantor Pertanahan kota Pekanbaru atau dimana objek hak tanggungan tersebut berada. Di dalam SKPT jelas disebutkan letak objek tanahnya (Jalan, RT/RW, Desa/Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten/Kota), luas tanahnya, Nomor bidang tanah, nama pemilik sertifikat, nomor sertifikat, serta catatan tentang sertifikat jaminan yang membebani hak tanggungan atas jaminan sertifikat tersebut.

Kegunaan SKPT ini adalah untuk memberikan informasi untuk menjawab keragu-raguan dan ketakutan dari pihak notaris dan kreditur baru (bank baru) sebagai pengganti sementara atas jaminan asli yang belum diterima dari kreditur awal.

13. Sebelum terjadinya pengikatan, notaris meminta penjelasan kepada pihak PT. BRI Agro Cabang Pekanbaru tentang prosedur order yang tertera di surat orderan, agar Notaris tidak salah dalam melakukan pengikatan atas Akta-akta yang akan dibuat dalam pengalihan hutang tersebut. Memberikan pemahaman kepada pihak PT. BRI Agro Cabang Pekanbaru agar berkas debitur yang sudah diserahkan kepada notaris benar-benar telah disetujui oleh debitur dan merupakan data terbaru debitur untuk menghindari kesalahan penulisan nama, tempat dan tanggal lahir debitur, pasangan debitur ataupun penjamin (jika ada).
14. Berdasarkan data-data debitur yang telah diserahkan kepada pihak notaris, notaris berhak untuk mengingatkan dan memberikan penjelasan atas nama yang terdapat di KTP, Kartu Keluarga, Akta Nikah/Kutipan Akta Nikah dan Sertifikat, jika terjadi kesalahan nama debitur, tanggal lahir, bulan lahir dan tahun lahir debitur maupun pasangan debitur, baik itu di KTP, Kartu Keluarga, Akta Nikah maupun sertifikat jaminan. Sebelum pengikatan debitur harus memperbaiki data-data yang terdapat kesalahan tersebut.

Debitur dapat melakukan pembenaran data-data tersebut dengan meminta surat keterangan dan dapat mendatangi kantor Kelurahan setempat bahwa nama, tanggal, bulan, tahun lahir yang tercantum di dalam KTP, Kartu Keluarga, Akta Nikah dan sertifikat yang tercantum disalah satu data tersebut adalah merupakan orang yang sama, untuk menghindarkan ditolaknya Akta Pemberian Hak Tanggungan di kantor Pertanahan kota Pekanbaru dalam pemasangan hak tanggungan atas nama kreditur.

15. Sebaiknya pihak notaris yang menjadi rekanan dari PT. BRI Agro Cabang Pekanbaru juga membantu dalam melakukan konfirmasi kepada kreditur awal untuk menyiapkan jaminan atas nama debitur agar saat pelaksanaan pelunasan utang debitur kepada kreditur awal bisa segera di persiapkan dan biasanya pihak kreditur lebih mempercayai konfirmasi dari pihak notaris daripada dari pihak kreditur baru (bank baru) ataupun dari debitur. Konfirmasi yang didapat oleh kreditur awal dari pihak debitur dan dari pihak kreditur baru, padahal telah dikonfirmasi sehari sebelum pelaksanaan pengalihan hutang tetap saja pihak kreditur awal belum mempersiapkan jaminan yang diperlukan untuk di ambil pihak debitur untuk diserahkan kepada pihak kreditur baru (bank baru). Terkadang pihak debitur dan pihak kreditur baru (bank baru) harus bolak balik untuk mempertanyakan hal penerimaan jaminan tersebut kepada pihak kreditur lama (bank lama). Jika penerimaan jaminan atas nama debitur dari kreditur awal (bank lama) juga membutuhkan waktu 1 - 2 hari, tentulah akan mengurangi juga jangka waktu terhadap SKMHT yang telah dilakukan pengikatannya di kreditur baru (bank baru). Semua itu di kejar untuk menghemat jangka waktu dari SKMHT sebagaimana yang diatur oleh Undang-Undang Hak Tanggungan, untuk tanah terdaftar jangka waktu SKMHT selambat-lambatnya 1 bulan setelah tanggal diberikan dan untuk tanah belum terdaftar jangka waktu SKMHT selambat-lambatnya 3 bulan setelah tanggal diberikan.
16. Pihak PT. BRI Agro dipersilahkan untuk menjelaskan terlebih dahulu kepada debitur tentang isi perjanjian kredit serta rincian biaya dan pembayaran angsuran serta lamanya tenor debitur dalam masa kreditkerugian terhadap pihak-pihak yang namanya tersebut di dalam akta, ini melanggar Pasal 1869 KUHPdata.
17. Pihak kreditur baru (bank baru) harus menekankan kepada debitur bahwa jadwal

pengikatan harus tepat waktu berhubung pengikatan kredit yang dilakukan ini adalah merupakan pengalihan hutang antar bank yang memerlukan waktu yang cepat agar pihak kreditur lama (bank asal) segera mengeluarkan jaminan debitur yang terdapat di kreditur lama (bank asal) tersebut. Sehingga surat pelunasan dan surat roya hak tanggungan dapat dikeluarkan oleh pihak kreditur lama (bank asal) sesuai dengan tanggal pengikatan kredit.

18. Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru adalah dengan mengefesiensikan peralatan yang ada agar dapat saling berkoordinasi dalam penggunaannya dan meningkatkan sumber daya manusia yang ada melalui workshop, seminar-seminar serta meningkatkan prasarana dan sarana yang ada.

5. Kesimpulan

Pembuatan SKMHT di Kota Pekanbaru dapat mempergunakan 2 (dua) versi, yaitu SKMHT versi Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 yang dibuat oleh PPAT dan dikeluarkan dalam bentuk *in originali* serta SKMHT versi Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu SKMHT yang dibuat dalam bentuk akta Notaril serta dikeluarkan dalam bentuk SALINAN oleh Notaris. Notaris/PPAT rekanan PT. BRI Agro mempergunakan SKMHT versi PERKABAN dalam setiap pengikatan kredit pada proses pengalihan hutang karena objek yang dijamin ke PT. BRI Agro terdapat di wilayah Kota Pekanbaru sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012.

PT. BRI Agro dengan cermat dan teliti meminta debitur melengkapi syarat-syarat yang diperlukan sebelum pengikatan kredit dalam proses pengalihan hutang serta untuk mencegah debitur membantah jika itu bukan datanya serta untuk menghindari ditolaknya pemasangan hak tanggungan di kantor Pertanahan sebab data dan syarat-syarat pemberi hak tanggungan tidak lengkap. Itulah gunanya lembaga perbankan memperhatikan fungsi prinsip 5 C, yaitu *Character* (watak), *Capacity* (kemampuan),

Capital (modal), *Collateral* (agunan) dan *Condition of Economy* (prospek usaha)

6. Saran

Perlunya suatu Undang-Undang khusus atau Peraturan Pemerintah tentang pelaksanaan pengalihan hutang kredit atas akta-akta yang harus dibuat oleh Notaris/PPAT agar tercipta keseragaman oleh Notaris atau Notaris/PPAT di seluruh wilayah Republik Indonesia. Dibedakan pembuatan versi PERKABAN untuk wilayah tertentu dan pembuatan SKMHT versi Undang-Undang Jabatan Notaris untuk bisa digunakan di seluruh wilayah Indonesia serta Notaris/PPAT tidak mengikuti aturan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan setempat jika cara pembuatan SKMHT tersebut tidak sesuai dengan peraturan yang ada di Negara kita.

Perlu ditambahnya personil (Sumber Daya Manusia) di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru untuk memperlancar proses demi proses yang dilaksanakan sehubungan dengan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan demi memberikan dan tercapainya kepastian hukum, perlindungan hukum dan positivisme hukum bagi para pihak (debitur dan kreditur) yang melakukan perbuatan hukum tertentu dalam pengalihan hutang dan untuk memberikan keefesienan sistem kerja sebagai instansi yang melayani kebutuhan dan kepentingan masyarakat.

REFERENSI

BUKU

- Agus Yudha Hernoko, 1998, *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional*, Tesis Pascasarjana UNAIR, Surabaya.
- Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak tanggungan)*, Alumni, Bandung.

- Rachmat Firdaus, 1986, *Manageman Kredit Bank*, PT. Purna Sarana Lingga Utama, Bandung.
- Suharsimi Arikunto, 2002, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta
- Mariam Darus Badruzaman, 2009, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju, Bandung.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang undang-undang Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996
- Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 8 Tahun 2012
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris