

**SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)
YANG DIBUAT DENGAN AKTA NOTARIS BERDASARKAN PASAL 96
AYAT (1) PERKABAN NO. 8 TAHUN 2012 DIKAITKAN DENGAN
PASAL 38 UUJN NO. 30 TAHUN 2004 DALAM MELINDUNGI HAK
KREDITOR**

AULIA RACHMAN AMIRTIN

ABSTRACT

The result of this study showed that the SKMHT made under the Notarial deed which should be regulated and object to Article 38 of Law No. No.30/2004 (UUJN) was not realized because the SKMHT was made based on Article 96 paragraph (1) of the Regulation of the Head of Land Board. This was done because if the SKMHT was not made based on Article 96 paragraph (1) of the Regulation of the Head of Land Board, the SKMHT was not accepted during the process of Collateral Right registration in the Office of National Land Board (BPN). The power of proving the SKMHT made under the Notarial deed based on Article 96 paragraph (1) of the Regulation of the Head of Land Board and related it to the stipulation of authentic deed based on Article 1868 and Article 1888 of the Indonesian Civil Codes showed that the SKMHT does not meet any criteria of authentic deed, but it is ignored by either Notary/ Land Certificate Issuing Officer, National Land Board, or even the bank as the interested parties to the SKMHT deed. The SKMHT deed is in fact does not have an executorial power on the land/the collateral object that it has no power in protecting the right of creditor. Therefore, it is necessary to continue the APHT and the issuance of Collateral Right Certificate which has the executorial power and provides the right of preference to the creditor as the Collateral Right holder.

Keywords: Power of Attorney Imposing Collateral Right.

I. Pendahuluan

Pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan objek (jaminan)nya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria.¹ Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 10 ayat (2) Pemberian Hak

¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak tanggungan*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005), hal. 13.

Tanggungjawab dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kemudian pemberi Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatkannya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Dalam pemberian hak tanggungan, sipemberi hak tanggungan (debitor) tidak selalu dapat hadir dihadapan PPAT, untuk memperlancar proses pemberian hak tanggungan sipemberi hak tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan dibuatkannya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Pada Pasal 15 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT. SKMHT dalam akta Notaris ketentuan pembuatannya diatur dalam Pasal 38 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), sedangkan SKMHT dalam akta PPAT ketentuannya diatur dalam 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) Perkaban. Seharusnya SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris wajib berdasarkan Pasal 38 UUJN bukan berdasarkan Pasal 96 ayat (1) Perkaban yang seyogianya ini merupakan peraturan bagi PPAT.

SKMHT seringkali digunakan oleh kreditor (bank) dalam pengikatan Hak Tanggungan, jadi tidak langsung membebaskan 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 debitor wanprestasi maupun pailit.² Pihak kreditor tidak langsung membebaskan Hak Tanggungan pada tanah yang menjadi agunan kredit, hanya saja meminta SKMHT dari pemberi Hak Tanggungan dengan alasan biaya

² Sutan Remy Sjahdeini, *Hak tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak tanggungan)*, (Bandung : Alumni, 1999), hal. 117.

pembebanan Hak Tanggungan dirasakan sangat mahal oleh debitor, sedangkan kredit (pinjaman) yang diberikan tidak terlalu besar dan jangka waktunya juga tidak lama. Alasan lain yaitu tanah yang dijadikan agunan masih belum terdaftar dan belum bersertipikat, sehingga pengurusan dan penerbitan sertipikatnya memakan waktu yang lama sementara kredit (pinjaman) sudah segera diperlukan. Sertipikat masih dalam proses permohonan haknya, kreditor mengikat debitor dengan SKMHT.

Eksistensi akta SKMHT telah dijamin dalam UUHT, namun belum dapat dijadikan dasar untuk mengeksekusi jaminan. Untuk dapat mengeksekusi jaminan dan memberikan kedudukan mendahului (*preferen*) bagi pemegangnya (kreditor), maka akta SKMHT harus dilanjutkan dengan pembuatan APHT kemudian diterbitkan sertipikat Hak Tanggungan oleh BPN yang menjadikan dasar kekuatan hukum *eksekutorial* bagi kreditor. Kelemahan atas akta SKMHT ini tidak dapat dihindarkan, namun tetap digunakan. Kedepannya tidak dapat dipungkiri akan terjadi suatu permasalahan hukum atas penggunaannya.

Perumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Bagaimana kedudukan SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris berdasarkan Pasal 96 ayat (1) Perkaban dikaitkan dengan Pasal 38 UUJN?
2. Bagaimana kekuatan pembuktian SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris berdasarkan Pasal 96 ayat (1) Perkaban dikaitkan dengan ketentuan akta otentik?
3. Bagaimanakah kekuatan hukum akta SKMHT dalam melindungi hak kreditor?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini ialah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris berdasarkan Pasal 96 ayat (1) Perkaban dikaitkan dengan Pasal 38 UUJN.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana sebenarnya kekuatan pembuktian SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris berdasarkan Pasal 96 ayat (1) Perkaban dikaitkan dengan ketentuan akta otentik.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana kekuatan hukum akta SKMHT ini dalam melindungi hak-hak kreditor.

II. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis dan jenis penelitian yang diterapkan adalah dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer
Yaitu bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan, dokumen resmi yang mempunyai otoritas yang berkaitan dengan permasalahan.
- b. Bahan hukum sekunder
yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu pandangan para ahli hukum.
- c. Bahan hukum tersier
Yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan dokumen yang terkait selanjutnya digunakan untuk kerangka teoritis pada penelitian lapangan hukum primer dan sekunder.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.³

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini juga menggunakan wawancara kepada para pihak terkait yaitu praktisi Notaris/PPAT Kota Medan, pihak dari Kantor Pertanahan Wilayah Propinsi Sumatera Utara, dan pihak dari PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, C&R Loan Center Medan.

III. Hasil Penelitian Dan Pembahasan

A. Kedudukan SKMHT Yang Dibuat Dengan Akta Notaris Berdasarkan Pasal 96 ayat (1) Perkaban Dikaitkan Dengan Pasal 38 UUJN

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atau yang sering disebut SKMHT merupakan pemberian kuasa dari satu subjek hukum (orang/badan hukum) kepada subjek hukum (orang/badan hukum) lainnya (penerima kuasa) untuk melakukan satu urusan tertentu. Urusan tertentu (kuasa khusus) ini sudah

³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Rajawali Press, 1995), hal.39.

tentu yaitu melakukan atau menyelenggarakan membebaskan Hak Tanggungan kedalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Setelah terbitnya APHT, maka menjadi kewenangan dari pemegang Hak Tanggungan (kreditor) pihak yang terdapat pada APHT tersebut untuk melakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan. Pada Kantor Pertanahan proses pendaftaran Hak Tanggungan hanya berdasarkan APHT dengan melampirkan SKMHT sebagai dasar APHT tersebut.⁴

Dengan parameter Pasal 38 UUJN, maka SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris berdasarkan Pasal 96 ayat (1) Perkaban No. 8 Tahun 2012 (Perkaban) tidak memenuhi syarat sebagai akta Notaris, sehingga Notaris dalam membuat SKMHT tidak dapat hanya merujuk pada Pasal 96 ayat (1) Perkaban saja tetapi wajib juga memenuhi semua ketentuan yang tercantum dalam Pasal 38 UUJN No. 30 Tahun 2004 (UUJN). Jika Notaris tetap menjalankan ketentuan Pasal 96 ayat (1) Perkaban dalam membuat SKMHT dan mengabaikan Pasal 38 UUJN, maka Notaris telah bertindak diluar ketentuan pembuatan akta otentik Notaris, sehingga SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris berdasarkan Pasal 96 ayat (1) Perkaban tersebut tidak memenuhi kriteria sebagai akta otentik Notaris, dan melalui prosedur pengadilan para pihak dalam SKMHT dapat membatalkan SKMHT tersebut.

B. Kekuatan Pembuktian SKMHT Yang Dibuat Dengan Akta Notaris Berdasarkan Pasal 96 ayat (1) Perkaban Yang Dikaitkan Dengan Ketentuan Akta Otentik

Dari ketentuan Pasal 1868 KUHPdata, bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat dihadapan atau oleh pejabat umum yang ditunjuk untuk itu. Ketentuan dibuat diartikan dari proses awal dan akhir merupakan proses pekerjaan PPAT. Bukan dalam konteks pengisian formulir (blanko) oleh PPAT yang dulunya terjadi sebelum diterbitkannya Perkaban Nomor 8 Tahun 2012, jika dihubungkan pada tanggung jawab seorang PPAT.⁵

Akta otentik sebagai alat bukti agar mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur dan tata cara pembuatan akta

⁴ Wawancara dengan Boedi Djatmiko Hadiatmodjo, Kepala Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Wilayah Provinsi Sumatera Utara, 14 Agustus 2013.

⁵ Wawancara dengan Makmur Ritonga, Notaris/PPAT Kota Medan, 24 Agustus 2013.

dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi, dan prosedur yang tidak dapat dipenuhi tersebut dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan proses pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Jika sudah berkedudukan seperti itu, maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada hakim.⁶ Berdasarkan Pasal 1888 menyatakan bahwa kekuatan pembuktian sempurna suatu akta adalah pada minuta aslinya, sehingga SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris berdasarkan Pasal 96 ayat (1) Perkaban tersebut tidak memiliki pembuktian sempurna suatu bukti tulisan karena tidak secara jelas ditentukan yang mana merupakan minuta aslinya. Disisi lain berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara mengenai ketentuan akta otentik, maka SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris berdasarkan Pasal 96 ayat (1) Perkaban tersebut tidak memenuhi ketentuan sebagai akta otentik, dimana akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (adanya perbedaan pandangan antara Pasal 96 ayat (1) Perkaban dengan Pasal 38 UUJN), dibuat oleh pejabat yang berwenang (Notaris yang seharusnya tunduk pada Pasal 38 UUJN, namun tunduk pada Pasal 96 ayat (1) Perkaban). Bayangkan saja apabila pihak debitor memahami hal ini dan memperlambat proses pembebanan Hak Tanggungan dimana pinjaman/kredit telah diterimanya.

C. Kekuatan Hukum Akta SKMHT Untuk Melindungi Hak Kreditor

Eksistensi Akta SKMHT telah dijamin oleh Undang-undang Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan jenis-jenis kredit usaha kecil sebagaimana yang diatur dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993. Hal tersebut dapat dilihat bahwa jangka waktu akta SKMHT mengikuti jangka waktu perjanjian pokoknya. Yang menjadi permasalahan disaat SKMHT dibuat dengan akta Notaris berdasarkan Pasal 96 ayat (1) Perkaban, pengikatan tanah/Objek Jaminan yang hanya berdasarkan SKMHT (jangka waktu SKMHT mengikuti jangka waktu perjanjian pokoknya) tanpa melanjutkan ke APHT dan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan. Akibat hal tersebut eksistensi SKMHT dipertanyakan, apakah tetap dapat melindungi hak Kreditor dalam mengikat tanah/Objek Hak Tanggungan yang diberikan Debitor karena SKMHT

⁶ Habib Adjie *Telaah Ulang, Kewenangan PPAT Untuk Membuat Akta, Bukan Mengisi Blanko/Formulir Akta*, (Jakarta : Renvoi 8.44, 2007), hal. 41.

bukan lembaga jaminan, dimana keotentisitasan SKMHT pun dapat dipermasalahkan akibat adanya perbedaan pandangan pengaturan SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris tersebut.

Ada baiknya kreditor dalam mengikat jaminan debitor memperhatikan beberapa hal, yaitu :

1. Meminimalisir penggunaan SKMHT dengan memaksimalkan penandatanganan langsung APHT, dimana sebelumnya pihak debitor dan kreditor memenuhi persyaratan-persyaratan untuk penandatanganan APHT tersebut ;
2. Apabila tanah/Objek Hak Tanggungan di luar wilayah kerja PPAT, maka diwajibkan menggunakan jasa PPAT di mana tanah/Objek Hak Tanggungan tersebut berada guna menghindari perbedaan pandangan pengaturan SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris.

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

Kedudukan SKMHT disaat debitor wanprestasi dapat ditinjau melalui jangka waktunya. SKMHT yang dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5) maka SKMHT tersebut dilanjutkan dengan APHT dan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan agar memiliki kekuatan eksekusitorial terhadap tanah/Objek Jaminan.⁷ Apabila SKMHT yang dimaksud pada Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4), maka sebelum berakhirnya jangka waktunya dilanjutkan dengan APHT dan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan. Yang menjadi kendala apabila jangka waktu SKMHT tersebut telah berakhir. SKMHT dalam kasus ini batal demi hukum karena telah melewati masa berlakunya. Karena SKMHT telah dianggap batal demi hukum dan APHT tidak bisa dibuat maka peluang bagi Kreditor untuk melakukan eksekusi berdasarkan APHT menjadi hilang. namun bukan berarti perjanjian kredit sebagai

⁷ Wawancara dengan Makmur Ritonga, Notaris/PPAT Kota Medan, 24 Agustus 2013, , pada prakteknya pihak kreditor tidak menjelaskan siapa yang akan menanggung biaya kelanjutan dari pembebanan Hak Tanggungan, yang pada awalnya hanya diikat dengan SKMHT saja. Sehingga Notaris/PPAT tetap membuat biaya yang sudah termasuk biaya sampai penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan. Dengan kata lain Pasal 15 ayat (5) untuk menekan biaya agar relative murah bagi Debitor pada prakteknya tidak efektif.

perjanjian pokok yang telah dibuat antara Kreditor dengan Debitor melalui akta otentik maupun dibawah tangan yang dilegalisir notaris menjadi batal.

Dari segi hukum, bank dapat berpedoman pada ketentuan perundang-undangan antara lain :

- a. Klausul-klausul dalam perjanjian kredit yang berisikan penyerahan dan pengikatan jaminan.
- b. Dalam hal Debitor melakukan perlawanan dengan dasar batalnya SKMHT menyangkut tanah yang dijaminakan maka Kreditor dapat menggugat debitor secara perdata dengan berpijak pada Pasal 1131 KUHPerdata yang menyatakan bahwa segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah maupun yang baru akan di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.
- c. Dalam hal ini resiko yang harus diterima oleh bank adalah kehilangan hak mendahului sesuai yang diatur dalam Pasal 1332 KUHPerdata yang menyatakan :

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menguntungkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan yang sah untuk didahulukan.”

Berbeda halnya dengan kedudukan Kreditor hanya sebagai pemegang SKMHT tanpa melanjutkannya ke APHT dan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan, dimana SKMHT merupakan kuasa debitor kepada kreditor untuk membebaskan Hak Tanggungan, selain berdasarkan jangka waktu SKMHT yang diatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT, maka berdasarkan Pasal 1813 KUHPerdata yang menyebutkan pemberian kuasa berakhir yang salah satunya merupakan pailitnya sipemberi kuasa maupun sikuasa. Dengan ketentuan Pasal 1813 KUHPerdata maka kedudukan kreditor yang hanya pemegang SKMHT tanpa melanjutkan ke APHT dan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan tidak lagi memiliki hak jaminan yang dibebankan kepada hak-hak atas tanah yang diberikan debitor.

IV. Kesimpulan Dan Saran

A. Kesimpulan

1. Kedudukan SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris berdasarkan Pasal 96 ayat (1) Perkaban No. 8 Tahun 2012 dikaitkan dengan Pasal 38 UUJN No. 30 Tahun 2004, maka SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris tersebut tidak tepat karena SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris seyogyanya tunduk pada Pasal 38 UUJN bukan pada Pasal 96 ayat (1) Perkaban. Kedua peraturan tersebut merupakan peraturan pembuatan akta otentik Notaris dan PPAT, yaitu Pasal 96 ayat (1) Perkaban bagi akta PPAT dan Pasal 38 UUJN bagi akta Notaris. Kewenangan Notaris dan PPAT dalam membuat SKMHT diatur pada Pasal 15 ayat (1) UUHT No. 4 Tahun 1996. Peraturan pembuatan akta otentik Notaris dan PPAT tersebut harus ditetapkan secara jelas pada Pasal 15 ayat (1) UUHT, dimana SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris tunduk pada Pasal 38 UUJN Nomor 30 Tahun 2004, sedangkan SKMHT yang dibuat dengan akta PPAT tunduk pada Pasal 96 ayat (1) Perkaban Nomor 8 Tahun 2012. Hal ini guna menghindarkan penafsiran yang salah bagi pihak yang terkait dengan SKMHT tersebut dan tetap menjaga otentisitas atas SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris dan SKMHT yang dibuat dengan akta PPAT.
2. Kekuatan pembuktian SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris berdasarkan Pasal 96 ayat (1) Perkaban dikaitkan dengan ketentuan akta otentik, yaitu berdasarkan Pasal 1888 KUHPerdara menyatakan bahwa kekuatan pembuktian sempurna suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya, sehingga SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris berdasarkan Pasal 96 ayat (1) Perkaban tersebut tidak secara jelas ditentukan yang mana merupakan minuta aslinya. Disisi lain berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara mengenai ketentuan akta otentik, maka SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris berdasarkan Pasal 96 ayat (1) Perkaban tersebut telah menyalahi ketentuan suatu akta otentik, dimana akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, namun undang-undang yang dimaksud tidak jelas karena adanya perbedaan pandangan tentang pengaturan SKMHT tersebut yaitu antara Pasal 96 ayat (1) Perkaban dengan Pasal 38 UUJN. Hal ini menjadikan kekuatan pembuktian SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris berdasarkan Pasal 96 ayat (1) Perkaban

menjadi lemah dan memberikan celah hukum bagi lembaga jaminan khususnya lembaga jaminan Hak Tanggungan.

3. Akta SKMHT bukan merupakan lembaga jaminan layaknya lembaga jaminan yang ada seperti Hak Tanggungan tetapi SKMHT hanya suatu Surat Kuasa dari debitur atau penjamin kepada kreditor dalam pelaksanaan pengikatan Hak Tanggungan atas obyek jaminan kredit seperti tanah. Sehingga kedudukan akta SKMHT hanya terbatas pada Surat Kuasa debitur kepada kreditor dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dan tidak memiliki kekuatan *eksekutorial* dalam melindungi hak kreditor. Kekuatan *eksekutorial* akan memiliki fungsi dimana saat debitur *wanprestasi* maupun *pailit*, sehingga obyek yang diberikan debitur dapat dieksekusi/disita oleh kreditor atas dasar kekuatan *eksekutorial* untuk pemenuhan piutang kreditor. Kekuatan *eksekutorial* dari Sertipikat Hak Tanggungan merupakan hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuatan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (*parate eksekusi*), sehingga Sertipikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan *eksekutorial* layaknya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Apabila tidak memiliki kekuatan *eksekutorial*, maka obyek tersebut tidak dapat dieksekusi/disita oleh kreditor dalam pemenuhan piutangnya.

B. Saran

1. Disarankan dan diharapkan bagi pihak Notaris/PPAT untuk tegas dan pasti dalam melaksanakan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT No. 4 Tahun 1996, dimana SKMHT yang dibuat dengan akta PPAT akan tunduk pada Pasal 96 ayat (1) Perkaban No. 8 Tahun 2012 dan SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris tunduk pada Pasal 38 UUJN No. 30 Tahun 2004. Karena pada prakteknya kedudukan SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris berdasarkan Pasal 96 ayat (1) tidak tepat, SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris itu diatur dalam Pasal 38 UUJN untuk memenuhi kriteria sebagai akta Notaris. Kepada pihak Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI) untuk mengkaji ulang ketentuan pada Pasal 96 ayat (5) agar pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan mengenai SKMHT yang dibuat

dengan akta Notaris berdasarkan Pasal 38 UUJN No. 4 Tahun 2004 dapat diterima.

2. Disarankan dan diharapkan kepada pihak Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI) untuk memperhatikan ketentuan umum pembuatan akta otentik sebelum membuat peraturan pembuatan akta otentik PPAT karena berdasarkan Pasal 1888 KUHPdata menyatakan bahwa kekuatan pembuktian sempurna suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya, SKMHT berdasarkan Pasal 96 ayat (1) Perkaban tersebut tidak secara jelas ditentukan yang mana merupakan minuta aslinya. Pada Pasal 1868 KUHPdata mengenai ketentuan akta otentik, maka SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris berdasarkan Pasal 96 ayat (1) Perkaban tersebut telah menyalahi ketentuan suatu akta otentik, dimana akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, namun undang-undang yang dimaksud tidak jelas karena adanya perbedaan pandangan tentang pengaturan SKMHT tersebut yaitu antara Pasal 96 ayat (1) Perkaban dengan Pasal 38 UUJN
3. Disarankan dan diharapkan kepada Pihak Kreditor meminimalisir penggunaan SKMHT dengan memaksimalkan penandatanganan langsung APHT, dimana tanah/Objek Hak Tanggungan di luar wilayah kerja Notaris/PPAT, maka diwajibkan menggunakan jasa Notaris/PPAT di mana tanah/Objek Hak Tanggungan tersebut berada guna menghindari perbedaan pandangan pengaturan Akta SKMHT.

V. Daftar Pustaka

A. Buku

Adjie, Habib, *Telaah Ulang, Kewenangan PPAT Untuk Membuat Akta, Bukan Mengisi Blanko/Formulir Akta*, Jakarta : Renvoi 8.44, 2007.

Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan, *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005. Nating, Imran, *Peranan dan Tangung Jawab Kurator Dalam Pegurusan dan Pemberesan Harta Pailit*, Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2004.

Remy Sjahdeini, Sutan, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Bandung : Alumni, 1999

Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : Rajawali Press, 1995.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Republik Indonesia, *Undang-undang Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117, TLN. No. 4432.

_____. *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960.

_____. *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996.

_____. *Undang-Undang Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*, UU No. 37 Tahun 2004.

_____. *Undang-Undang Tentang Perkawinan*, UU No. 1 Tahun 1974.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998.

_____. *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997.

_____. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Perkaban) No. 8 Tahun 2012 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*.

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia tentang Kewajiban Penyediaan Modal Minimum Bank, SK Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir, tanggal 29 Mei 1993

C. Kamus, Majalah, Internet

Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Ketiga, Departemen pendidikan dan Kebudayaan, Balai Pustaka, Jakarta, 1994.

Adjie, Habib, *Tidak ada Sengketa Kewenangan Antara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dengan Notaris Dalam Bidang Pertanahan*, Renvoi, Nomor 1.37.IV, 3 Juni 2006.

<[http://eprints.rclis.org/17564/1/Penggunaan%20Teori%20dalam%20Penelitian%](http://eprints.rclis.org/17564/1/Penggunaan%20Teori%20dalam%20Penelitian%20Ilmu%20Perpustakaan.pdf)

20

[Ilmu%20Perpustakaan.pdf](http://eprints.rclis.org/17564/1/Penggunaan%20Teori%20dalam%20Penelitian%20Ilmu%20Perpustakaan.pdf)>