

**KAJIAN YURIDIS TERHADAP SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN
HAK TANGGUNGAN KEDUA (II) DAN BERIKUTNYA SEBAGAI
PERPANJANGAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK
TANGGUNGAN PERTAMA (I) YANG TELAH
BERAKHIR JANGKA WAKTU**

MUHAMMAD IQBAL

ABSTRACT

The use of SKMHT (The Power of Attorney to Grant a Mortgage) by the Creditor to the Debtor is motivated by some reasons, such as the collateral is outside the authority of the Notary/PPAT (Official Land Deed Registrar), it is in the application process at BPN (National Land Agency) (for example Release, Title Transfer, Mortgage Right, Merger, or Certificate Application), and the Debtor cannot attend by the time of the signing of Mortgage Loan Deed.

The legal position of the second SKMHT (II) and hereinafter refer to the extension of the first SKMHT (I) which has been expired was that it should be signed before a Notary and PPAT attended by witnesses and numbered and dated according to when the SKMHT was signed by the parties as regulated in UUJN and PJN. The legal efforts made by the Creditor over the Debtor's "Bad Credit" who did not want to sign the extension of SKMHT consisted of 3 ways, namely by applying for Mediation, A Claim to the District Court, and filing to the Commercial Court. The sanction to the Notary who had made the SKMHT which was not in line with the provisions in UUJN besides Compensation, indemnity, and the interest to the Notary as the injured party can also be sentenced as stipulated in Article 1,7 paragraph (11) of UUJN.

Keywords: SKMHT (The Power of Attorney to Grant a Mortgage)

A. Pendahuluan.

Di Indonesia lembaga hak Jaminan diatur dalam suatu lembaga yang disebut Lembaga Hak Tanggungan. Lembaga Hak Tanggungan diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Lembaga Hak Tanggungan ini sebenarnya telah lama diamanatkan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, akan tetapi baru tanggal 9 April 1996, Lembaga Hak Tanggungan ini baru terwujud, maka ketentuan *Hypotheek* sebagaimana dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan ketentuan *Crediet verband* dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190 sepanjang mengenai pembebanan hak

tanggungannya pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.¹

Hak Tanggungan, menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, adalah :

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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 hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”.

Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya 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.²

Jadi pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan, dan apabila Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka di dalam kebutuhannya wajib menunjuk pihak lain dalam hal ini Kreditur sebagai kuasanya.

Pemberian kuasa adalah suatu perbuatan hukum yang bersumber pada perjanjian yang sering dilakukan dalam kehidupan sehari-hari, oleh karena bermacam-macam alasan, di samping kesibukan sehari-hari sebagai anggota masyarakat yang demikian kompleks, sehingga sering dilakukan dengan pemberian kuasa dengan cara surat kuasa.³

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pemberian kuasa dapat berlaku sebagai kuasa umum dan/atau sebagai kuasa khusus. Kuasa yang

¹ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2000, hal.52

² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Harta Kekayaan : Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta 2005, hal. 13.

³ Djaja S. Meliala, *Penuntun Praktis Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Nuansa Alulia, Bandung, 2008, hal. 1.

diberikan secara umum adalah meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan yang mencakup segala kepentingan pemberi kuasa. Sedangkan yang dimaksud dengan surat kuasa khusus hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, oleh karena itu diperlukan suatu pemberian kuasa yang menyebutkan dengan tegas. Perbuatan meletakkan atau membebankan hak atas barang bergerak seperti hipotek atau hak tanggungan, yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik.⁴

Salah satu kuasa yang bersifat khusus adalah kuasa dalam pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dikenal dengan nama Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

M. Yahya Harahap memasukkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai kuasa istimewa, sebagai dijelaskan berikut ini:⁵

Kebolehan memberi kuasa istimewa hanya terbatas untuk tindakan tertentu yang sangat penting. Pada prinsipnya, perbuatan hukum yang bersangkutan hanya dapat dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri. Jadi pada dasarnya, pembuatan tersebut tidak dapat dilakukan oleh kuasa berdasarkan surat kuasa. Untuk menghilangkan ketidak bolehan itu, dibuatlah bentuk kuasa istimewa sehingga suatu tindakan yang hanya dapat dilakukan oleh orang yang bersangkutan secara pribadi, dapat diwakilkan kepada kuasa.

Undang-Undang Hak Tanggungan secara tegas menyatakan bahwa SKMHT tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.⁶

Jangka waktu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dalam Pasal 15 ayat (3) dan (4) adalah 1 (satu) bulan untuk tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk

⁴ *Ibid*, hal.5.

⁵ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal. 6.

⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Beberapa Permasalahan UUHT Bagi Perbankan*, Makalah pada Seminar Nasional Sehati tentang “Periapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan”, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 25 Juli 1996, hal. 45.

tanah yang belum terdaftar bila tidak diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan akan batal demi hukum.⁷

Bila jangka waktu perjanjian pokok dari fasilitas kredit telah berakhir, maka berakhir pulalah SKMHT dan bila kredit belum lunas sebaiknya bank menindak lanjuti SKMHT dimaksud dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dan selanjutnya menadftarkannya ke BPN setempat. Setelah APHT didaftarkan, terbitlah Setifikat Hak Tanggungan (SHT) dan bank dapat melaksanakan eksekusi terhadap Hak Tanggungan tersebut.

Penetapan jangka waktu yang terlalu pendek itu dapat membahayakan kepentingan kreditur, karena tidak mustahil, yaitu sebagaimana beberapa kasus memperlihatkan keadaan yang demikian itu, bahwa kredit sudah menjadi macet sekalipun kredit baru diberikan dalam 3 (tiga) bulan. Kemacetan ini dapat terjadi bukan oleh karena analisis bank terhadap kelayakan usaha yang akan diberikan kredit itu tidak baik, tetapi kemacetan itu dapat terjadi sebagai akibat perubahan keadaan ekonomi atau perubahan peraturan yang terjadi, baik diluar negeri maupun di dalam Negeri.⁸

Akan tetapi menindak lanjuti SKMHT dengan APHT untuk pendaftaran Hak Tanggungan ke Badan Pertanahan Nasional setempat terkendala akibat lamanya proses di Badan Pertanahan Nasional tersebut. Sehingga pihak Kreditur akan melakukan penandatanganan ulang atas SKMHT ke II (baru) untuk melanjutkan SKMHT I (Pertama) yang telah berakhir.

Dalam prakteknya penandatanggannya ini ada beberapa cara yang dipergunakan seperti penandatanganan SKMHT ke II (baru) diantaranya adalah penandatanganan SKMHT ke II (baru) yang dilakukan sebelum SKMHT Pertama berakhir, penandatanganan SKMHT ke II (baru) yang dilakukan pada saat SKMHT Pertama saat berakhir, penandatanganan SKMHT ke II (baru) yang dilakukan lewat waktu berakhirnya SKMHT dan ada juga ditandatangani waktu pertama kali ditandatangani Perjanjian Kredit yang sering disebut SKMHT Cadangan.

⁷ *Ibid.*

⁸ *Ibid.*, hal. 117.

Penandatanganan SKMHT yang dilakukan diawal untuk mengantisipasi akan terjadinya debitur yang tidak mau atau tidak sempat untuk melakukan tandatangan ulang atas berakhirnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang ditandatangani pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka perlu kiranya dilakukan penelitian dengan judul “Kajian Yuridis Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Kedua (II) dan Berikutnya Sebagai Perpanjangan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Pertama (I) Yang Telah Berakhir Jangka Waktu”.

II. Perumusan Masalah.

Ada beberapa pokok permasalahan hukum yang akan dibahas dalam penyusunan penelitian ini, antara lain:

- a. Bagaimana kedudukan hukum atas Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ke-dua (II) dan berikutnya sebagai perpanjangan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Pertama (I) Yang Telah Berakhir Jangka Waktu?
- b. Bagaimana Upaya Kreditur dalam menyelesaikan Debitur “Kredit Macet” yang tidak mau menandatangani perpanjangan SKMHT yang telah berakhir jangka waktu?
- c. Bagaimana sanksi terhadap Notaris yang membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak sesuai dengan ketentuan UUJN?

III. Tujuan Penelitian.

Berdasarkan pada rumusan masalah diatas, maka yang menjadi tujuan Penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui kedudukan hukum atas Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ke-II dan berikutnya sebagai perpanjangan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Pertama Yang Telah Berakhir Jangka Waktu.
- b. Untuk mengetahui upaya kreditur dalam menyelesaikan debitur “kredit macet” yang tidak mau menandatangani perpanjangan SKMHT yang telah berakhir jangka waktunya.

- c. Untuk mengetahui sanksi terhadap Notaris yang menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak sesuai dengan ketentuan UUJN.

IV. Manfaat Penelitian.

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, yaitu:

1. Secara Teoritis

- a. Bagi masyarakat hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum baik oleh para praktisi yang bergerak dalam kenotariatan maupun dalam pembiayaan perbankan;
- b. Bagi para akademis dan dunia pendidikan hasil penelitian ini juga diharapkan menambah khasanah keilmuan dan pengembangan ilmu hukum.

2. Secara Praktis

- a. Sebagai bahan masukan bagi praktisi yang terlibat langsung dalam penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan;
- b. Sebagai bahan masukan untuk pembuat undang-undang (legislatif) tentang perlindungan hukum terhadap Kreditur dan Debitur.

V. Keaslian Penelitian.

Berdasarkan Penelitian dan Penelusuran yang telah dilakukan baik terhadap hasil-hasil yang sudah ada, maupun yang sedang dilakukan khususnya pada perpustakaan Sekolah Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara, mengenai penelitian dengan judul “Kajian Yuridis Terhadap Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ke II dan Berikutnya Sebagai Perpanjangan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Pertama Yang Telah Berakhir Jangka Waktu” belum pernah dilakukan.

VI. Metode Penelitian

a. Spesifikasi Penelitian

Sesuai dengan permasalahan dan tujuan penelitian, maka sifat penelitian ini adalah deskriptif yuridis, yaitu suatu analisis data yang berdasarkan pada teori

hukum yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data yang lain.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian adalah *juridic empiris* yaitu suatu metode pendekatan yang dipergunakan untuk memecahkan objek penelitian dengan meneliti data sekunder terhadap data primer di lapangan, karena hukum yang pada kenyataannya dibuat dan ditetapkan oleh manusia yang hidup dalam masyarakat.⁹

Dalam penelitian ilmu hukum empiris merupakan penelitian atau pengkajian yang sistematis, terkontrol, kritis dan empiris terhadap dugaan-dugaan dan pertanyaan-pertanyaan mengenai perilaku hukum masyarakat yang merupakan fakta sosial.

b. Jenis dan Sumber Data

Pada penelitian hukum, bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam penelitian digolongkan sebagai data sekunder. Data sekunder tersebut mempunyai ruang lingkup yang sangat luas, sehingga meliputi surat-surat pribadi, buku-buku harian, buku-buku sampai dokumen-dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Pemerintah.¹⁰

Dalam penelitian ini data sekunder yang digunakan, yaitu:

1. Bahan-bahan hukum primer, yaitu berhubungan dengan Undang-undang, Peraturan Pemerintah, Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Peraturan-peraturan yang berkaitan dengan jabatan notaris.
2. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, berupa hasil penelitian, artikel, buku-buku referensi, media informasi lainnya.
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum penunjang yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum sekunder, berupa kamus hukum, kamus umum, dan jurnal.

⁹ Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hal. 43.

¹⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995, hal. 23.

c. Alat Pengumpul Data

Untuk mendapatkan hasil yang objektif dan dapat dibuktikan kebenarannya serta dapat dipertanggungjawabkan hasilnya, maka data dalam penelitian ini diperoleh melalui alat pengumpul data dengan cara sebagai berikut:

1. Studi kepustakaan (*library research*), yaitu pengumpulan data dengan melakukan penelaahan kepada bahan pustaka atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.
2. Melakukan Penelitian terhadap penggunaan SKMHT yang dilakukan oleh Notaris di Kota Medan.

d. Analisis Data

Setelah diperoleh data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder dan tertier, maka dilakukan inventarisir dan penyusunan secara sistematis, kemudian diolah dan dianalisa dengan menggunakan metode analisis kualitatif dan selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif, yakni berpikir dari hal yang umum menuju kepada hal yang khusus atau spesifik dengan menggunakan perangkat normatif sehingga dapat memberikan jawaban yang jelas atas permasalahan dan tujuan penelitian.

VII. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dari hasil wawancara dari beberapa Notaris dan atau Notaris /PPAT di Medan dapat disimpulkan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Ke-II dan seterusnya (lanjutan) sering dilakukan akan tetapi penandatanganan SKMHT ke-II dan seterusnya dilakukan pada saat para pihak (baik Kreditor maupun Debitur) datang dihadapan Notaris. Biasanya penandatanganan dilakukan pada waktu SKMHT pertama berakhir ataupun sebelum berakhir dan ada dilakukan pada lewat waktu SKMHT pertama berakhir.

Akan tetapi dari Studi Dokumen ada beberapa SKMHT ke II dan seterusnya (lanjutan) ditandatangani pada saat penandatngani SKMHT pertama kali atau sering disebut dengan SKMHT cadangan. SKMHT cadangan digunakan pada saat SKMHT Pertama berakhir dan dilanjutkan dengan SKMHT cadangan dengan dinomori dan ditanggali pada saat SKMHT pertama berakhir

tanpa dihadiri para pihak. Dan ada juga penandatanganan SKMHT dilakukan dimana salah satu pihak yakni Debitur yang hadir, sedangkan pihak Kreditur menandatangani menyusul.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh Notaris maupun Notaris/PPAT merupakan akta otentik yang dibuat untuk mewujudkan kepastian hukum dalam hukum jaminan. Karena Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan merupakan dasar dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang akan didaftarkan ke Badan Pertanahan setempat untuk dipasang Hak Tanggungan. Pemasangan Hak Tanggungan terhadap jaminan Debitur kepada Kreditur mewujudkan kepastian hukum terhadap kreditur itu sendiri. Sebab dengan adanya Sertipikat Hak Tanggungan yang merupakan hasil proses pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di Badan Pertanahan setempat menimbulkan hak priveren dari kreditur sendiri.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Akta yang dibuat dihadapan Notaris harus memenuhi sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 38 UUJN dan Peraturan Jabatan Notaris (PJN). Di dalam Pasal 38 UUJN ayat (1) huruf a dan b mengenai awal atau kepala akta dan badan akta dan dalam PJN kepala akta hanya memuat keterangan-keterangan atau yang menyebutkan tempat kedudukan Notaris dan nama-nama para pihak yang datang atau menghadap Notaris, dan dalam Pasal 38 ayat (2) UUJN kepala akta memuat judul akta, nomor akta, jam, hari, tanggal, bulan dan tahun dan nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris. Dan juga Notaris dalam menjalankan jabatannya wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum (Pasal 16 ayat (1) huruf a).

Hal ini sesuai dengan pendapat dari Philipus M. Hadjon, bahwa syarat akta otentik yaitu :¹¹

1. Bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (bentuknya baku),
2. Dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum.

¹¹ Philipus M. Hadjon, Philipus M. Hadjon, *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik*, Surabaya Post, 31 Januari 2001, hal. 3.

Jadi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan lanjutan (Ke-II dan berikutnya) yang tidak sesuai dengan aturan yang berlaku PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012, Undang-Undang Jabatan Notaris dan Peraturan Jabatan Notaris dengan alasan apapun tidak dapat dibenarkan.

Atas kelemahan ini SKMHT memberikan jaminan atas kepastian hukum akan tetapi tidak memberikan kepastian dalam berusaha yang dijalani oleh kreditur. Sehingga para kreditur yang telah memberikan dana yang besar kepada Debitur untuk membantu pemerintah dalam peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945 akan menjaga penyaluran kredit kepada masyarakat akibat kelemahan dari SKMHT tersebut. Pihak Kreditur akan lebih selektif dalam penyaluran kredit ke masyarakat dan selalu menjalankan prinsip 5 C tersebut.

Undang-Undang Hak Tanggungan tidak dapat menjawab upaya hukum yang dapat dilakukan Kreditur yang telah mengalami kerugian akibat kelemahan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atas Jangka Waktunya, sehingga SKMHT tersebut batal demi hukum.

Akan tetapi perlu diingat penandatanganan antara Pihak Kreditur dan Debitur tidak hanya melakukan penandatanganan SKMHT akan tetapi juga melakukan penandatanganan Perjanjian Kredit. Penandatanganan SKMHT lebih dikenal dengan dengan penandatanganan Perjanjian tambahan (*accessoir*) tersebut yang digunakan untuk menjamin kepastian pembayaran hutang debitur kepada Kreditur dan penandatanganan Perjanjian Kredit sering disebut dengan Perjanjian Pokok digunakan sebagai perjanjian yang mengikat antara pihak kreditur dengan pihak debitur.

Jadi ketika ketika Debitur “kredit macet” yang tidak mau menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ke-II dan berikutnya (lanjutan), maka kreditur dapat melakukan gugatan ke Pengadilan sebagaimana diatur dalam KUHPerdara atas perbuatan wanprestasi atas melanggar salah satu pasal atau beberapa pasal yang terdapat dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diperkuat dengan Perjanjian Kredit, baik itu perjanjian yang bersifat dibawah

tangan atau perjanjian kredit yang dibuat dihadapan Notaris yang merupakan satu kesatuan yang saling mendukung.

Sehingga sebelum proses gugatan kreditur di ajukan ke pengadilan biasanya kreditur akan menggunakan cara mediasi untuk menyelesaikan masalah antara debitur dan kreditur. Hal ini digunakan karena proses mediasi lebih murah dan proses yang cepat serta menghasilkan kesepakatan yang “*win-win solution*” karena penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui kesepakatan dan musyawarah di antara para pihak sehingga dapat menghasilkan suatu keputusan bersama yang dapat diterima baik oleh kedua belah pihak, dan keputusan yang dihasilkan dapat dijamin kerahasiaan sengketa para pihak karena tidak ada kewajiban untuk proses persidangan yang terbuka untuk umum dan dipublikasikan.

Selain proses mediasi kreditur juga akan menyelesaikan melalui mekanisme hukum kepailitan, Karena hukum kepailitan proses yang muda dan sederhana, dengan pertimbangan bahwa bila kedua persyaratan pengajuan permohonan pernyataan pailit telah terpenuhi, maka berdasarkan ketentuan Pasal 8 Ayat (4) UUKPKPU hakim wajib mengabulkan permohonan pernyataan pailit.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh Notaris maupun Notaris/PPAT merupakan akta otentik yang dibuat untuk mewujudkan kepastian hukum dalam hukum jaminan.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Akta yang dibuat di hadapan Notaris harus memenuhi sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 38 UUJN dan Peraturan Jabatan Notaris (PJN). Dengan kata lain pembuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh Notaris harus memenuhi PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012, Undang-Undang Jabatan Notaris dan Peraturan Jabatan Notaris.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak dibuat sebagaimana diatur dalam PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012, Undang-Undang Jabatan Notaris dan Peraturan Jabatan Notaris, maka Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) akan menjadi akta dibawah tangan dan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 48 ayat (3) UUJN “Pelanggaran terhadap ketentuan

sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengakibatkan suatu Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris”

Selain sanksi yang diatur dalam Pasal 48 ayat (3) UUJN tentang penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga yang timbul, Notaris yang membuat SKMHT ke II yang tidak sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku dikenakan juga sanksi sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (11) UUJN disebabkan Notaris dalam menjalankan tugasnya harus bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a.

Dalam hukum Perdata tindakan Notaris yang membuat SKMHT ke II maupun berikutnya dapat dikategorikan perbuatan Melawan Hukum. Perbuatan melwan hukum sebagaimana diatur dalam **Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**, yang berbunyi: *“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”*

VIII. KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN.

1. Kedudukan hukum atas Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ke-dua (II) dan berikutnya sebagai perpanjangan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Pertama (I) Yang Telah Berakhir Jangka Waktu adalah harus ditandatangani dihadapan Pejabat dalam hal ini Notaris dan atau Notaris/PPAT yang dihadiri oleh para Kreditur dan Debitur dan atau pemilik jaminan serta dihadiri oleh saksi-saksi dan dinomori dan ditanggali sesuai dengan tanggal kapan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) di tandatangani oleh para pihak tersebut sebagaimana diatur dalam UUJN dan PJN.

2. Upaya Hukum yang dapat dilakukan oleh Kreditor terhadap Debitur “Kredit Macet” yang tidak mau menandatangani perpanjangan SKMHT ada 3 cara yaitu mengajukan Mediasi, Gugatan ke Pengadilan Negeri dengan alasan wanprestasi dan/atau mengajukan permohonan Pailit ke Pengadilan Niaga dengan cara mencari kreditor lainnya dengan alat bukti awal SKMHT diperkuat Perjanjian Kredit yang dibuat oleh Kreditor dan Debitur pada awal kredit.
3. Sanksi Terhadap Notaris Yang Membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Tidak Sesuai Dengan Ketentuan UUJN selain penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris bagi pihak yang dirugikan juga dapat dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (11) UUJN serta tidak tertutup kemungkinan dituntut secara perdata dengan Kualifikasi Perbuatan melawan Hukum.

B. SARAN.

1. Sesuai dengan alasan dibentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan maka Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan harus direvisi agar dapat memberikan kepastian hukum terhadap Kreditor.
2. Hendaknya Notaris memahami Aturan Perundang-Undangan dalam membuat Akta Otentik agar akta yang dibuat tidak menjadi akta yang bersifat dibawah tangan yang mengakibatkan kerugian besar bagi para pihak yang berkaitan.
3. Notaris harus jujur dan netral dalam pembuatan SKMHT dan harus memberikan pemahaman kepada pihak Bank tentang aturan pembuatan SKMHT baik itu baru maupun sebagai perpanjangan SKMHT yang telah berakhir agar tidak menjadi bomerang atas pembuatan SKMHT II (lanjutan) kepada Notaris yang membuatnya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku:

- Djaja S. Meliala, *Penuntun Praktis Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Nuansa Alulia, Bandung, 2008.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Harta Kekayaan, Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta 2005.
- M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.
- Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2000.
- Philipus M. Hadjon, Philipus M. Hadjon, *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik*, Surabaya Post, 31 Januari 2001.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Beberapa Permasalahan UUHT Bagi Perbankan*, Makalah pada Seminar Nasional Sehati tentang “Periapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan”, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 25 Juli 1996.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995.

Peraturan Perundang-Undangan.

- Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa

Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.

Surat keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/24/KEP/DIR tanggal 29 Mei 1993.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah