

**PELAKSANAAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN
HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DI KOTA PEKALONGAN**

Dian Cahyo Wibowo*, Gunarto**

* Mahasiswa Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang, e-mail: wibowocahyodian@gmail.com

** Dosen Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang

ABSTRACT

The Power of Attorney Charging the Guarantee Right (SKMHT) in Article 15 of Law Number 4 Year 1996 concerning Land and Property Rights related to Land (UUHT) is stipulated as a condition to be immediately followed up by the making of Certificate of Granting of Mortgage Right APHT).

This study uses descriptive analytical properties with aspects of the Empirical Juridical approach and field research (observation) only as supporting data. The location of this study was conducted in Pekalongan City. The population of this study amounted to 50 (fifty) SKMHT made by 4 people Notary / PPAT respondents in May - November 2014. Of the entire population are all sampled.

To collect primary data / main data is done by using field research using interview technique, whereas to informant is done by giving questionnaire and interviewing them related to SKMHT implementation in crediting by creditors. To obtain secondary data / additional data is done literature on books, laws, and important documents related to this research. The data obtained were analyzed and then grouped the data according to their qualification, then described with qualitative analysis approach.

The result of this thesis research shows the process of Implementation of SKMHT in credit scheme made by Notary / PPAT has been in accordance with the regulation. In the process of using SKMHT in this credit agreement is made with the stage that is before and at the time after the credit agreement agreement and the second stage merupakan SKMHT installation to the land office. The inhibiting factors in the use of SKMHT arise during the binding process into APHT and APHT registration stages. The inhibiting factors in the implementation process of SKMHT into APHT form are costly and short term. In overcoming these obstacles, efforts are made by renewing SKMHT which has expired in accordance with legislation and follow up SKMHT become APHT.

Keywords: Power of Attorney Charges Deposit Rights

PENDAHULUAN

Perangkat hukum dibidang ekonomi, didalam rangka untuk melindungi dan meningkatkan taraf kemakmuran hidup masyarakat yang berupa bidang usaha secara ekonomis antara pihak lembaga keuangan dan debiturnya dan ketika suatu peraturan perundang-undangan di buat untuk mengatur dan meningkatkan taraf perekonomian masyarakat maka bukan hanya ide dan konsep hukum saja yang harus di perhatikan ataupun hanya ide konsep ekonomi saja yang di

libatkan akan tetapi dari ide dan konsep tersebut harus di padukan namun dalam hal tertentu tidak dapat di hindarkan kepentingan dari segi ekonomi lebih di tonjolkan daripada kepentingan kepastian hukum dari para pihak

Di dalam perkembangannya tersebut dapat secara nyata dilihat dari lahirnya undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya Disebut dalam Undang-Undang Hak Tanggungan) dan Lembaga Hak Tanggungan yang sekarang diberlakukan adalah

Lembaga Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

Menurut undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan dari butir a menimbang tersebut jelas bahwa harus ada interaksi antara faktor hukum dan faktor ekonomi, khususnya dalam lembaga jaminan, di satu sisi lembaga jaminan harus dapat mengakumulasikan penyediaan dana dan di lain pihak lembaga tersebut harus mampu memberi kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan.

Dalam hal lain ditegaskan pula dalam butir 1 Penjelasan UUHT tersebut, yaitu :

“Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.”

Dalam Perjanjian Jaminan ada yang disebut dengan jaminan kebendaan yaitu diantaranya adalah dengan jaminan Hak Tanggungan, Suatu hak tanggungan obyek yang dijadikan Jaminan berupa tanah, pada dasarnya pembebanan hak tanggungan diwajibkan dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan dan hadir dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah dan 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, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan 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 lain”.

Dari pengertian tersebut diatas dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan merupakan suatu bentuk dari jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, 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 Sedangkan dalam proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.²

Dengan demikian ketentuan 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 pelaksanaannya wajib menunjuk kepada pihak lain sebagai kuasanya dengan dibuatkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Terkait dengan masa berlaku dari Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) itu sendiri, undang-undang Hak Tanggungan pun mengatur dalam pasal 15 khususnya ayat (3) dan (4) menyatakan bahwa :

¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*., Kencana Prenada Media Group, Jakarta 2005, h. 13

² Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2000 .h.8

- (3) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan penggunaan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- (4) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan penggunaan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan ;

Dalam pasal tersebut diatas yang pada dasarnya untuk kepemilikan hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan dan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar harus diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya tiga bulan sesudah diberikan, tetapi kenyataannya di lapangan ketentuan waktu yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tidak cukup. Maka dari itu penulis ingin meneliti lebih dalam mengenai pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) di kota Pekalongan

Berdasarkan apa yang telah di paparkan penulis akan menyusun tulisan yang berjudul: "Pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Di Kota Pekalongan". Dari latar belakang diatas maka dapat diidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut :
Bagaimanakah Pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) di kota Pekalongan ? Apakah hambatan dalam Pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam pelaksanaannya di kota Pekalongan ? Bagaimana upaya-upaya mengatasi hambatan dalam Pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam Pelaksanaannya di kota Pekalongan ?

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada umumnya pelaksanaan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dipergunakan dalam Bank konvensional adalah setelah perjanjian kredit, ada pula dengan

perjanjian akad-akad yang bersifat syariah bagi bank berbasis islami dan lembaga pembiayaan dengan model koperasi jasa keuangan syariah. Pelaksanaan penggunaan SKMHT setelah di tandatangainya perjanjian kredit atau perjanjian dengan akad-akad syariah pada dasarnya sama dengan perjanjian yang menimbulkan hutang piutang lainnya yang menggunakan SKMHT sebagai bentuk jaminan pelunasan hutang dari debitur kepada kreditur sebagai pemberi pembiayaan

Pelaksanaan pembuatan SKMHT dalam perjanjian kredit perjanjian atau dengan akad-akad syariah dalam prakteknya dapat dibagi menjadi 2 (dua) tahapan.

1. Tahap Sebelum dan Pada Saat Membuat Perjanjian Kredit

Sebelum dibuatnya perjanjian kredit atau perjanjian dengan akad-akad syariah yang pelunasannya dijamin dengan menggunakan SKMHT, para pihak terlebih dahulu melakukan kesepakatan tentang apa yang akan di buat dan ditentukan dalam perjanjian tersebut.

Mariam Darus Badruzaman mengatakan, "Asas konsensualisme yang terdapat di dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengandung arti "kemauan" (*will*) para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikatkan diri. Kemauan ini membangkitkan kepercayaan (*vertrouwen*) bahwa perjanjian itu dipenuhi"³

Dalam UUHT Nomor 4 Tahun 1996 pelaksanaan pembuatan SKMHT diperbolehkan dalam keadaan yang inkondisional, yaitu jika pemberi Hak Tanggungan berhalangan hadir dihadapan PPAT untuk membuat APHT karena suatu hal yang bisa di benarkan Dalam kondisi seperti ini pemberi hak tanggungan harus menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan menggunakan SKMHT yang berbentuk akta otentik yang pembuatannya hanya dapat dilakukan oleh pejabat yang berwenang yaitu Notaris ataupun PPAT, Substansi dari pembuatan SKMHT ini dibatasi yakni hanya

³ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta 2001, h. 83.

memuat mengenai perbuatan hukum untuk membebaskan hak tanggungan.

Berdasarkan dari hasil penelitian, pembuatan SKMHT oleh Notaris /PPAT dilakukan setelah atau bersamaan disaat perjanjian kredit akan ditandatangani oleh kreditor dan debitor, isi dari SKMHT tersebut adalah penguasaan dari debitor kepada kreditor untuk ditingkatkan menjadi APHT. Adapun beberapa hal yang menjadi penyebab penggunaan SKMHT adalah bahwa objek dari tanah yang dijadikan sebagai jaminan pinjaman/kredit belum terdaftar di kator pertanahan setempat dan tanah tersebut berada diluar wilayah kewenangan kreditor untuk dapat langsung melakukan penandatanganan APHT.

Pada dasarnya ketentuan UUHT Nomor 4 Tahun 1996 memberikan ketegasan bahwa tanah yang akan dijadikan jaminan dari objek hak tanggungan kepada kreditor adalah hak atas tanah yang sudah terdaftar atau sudah bersertifikat dari Badan Pertanahan Nasional setempat, demikian juga dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang mensyaratkan sama dengan hal tersebut di atas, Namun mengingat kesadaran sebagian masyarakat sangat rendah mengenai tanah yang harus di daftarkan ke kantor pertanahan agar mendapatkan sertipikat dan memiliki kekuatan hukum yang pasti bagi pemiliknya, serta geografi wilayah di Indonesia, Khususnya di kota Pekalongan masih banyak, tanah-tanah yang belum terdaftar atau belum mempunyai sertifikat contohnya seperti girik, petuk atau letter C.

Atas dasar kajian dari hasil penelitian, penggunaan SKMHT yang di buat setelah atau bersamaan dengan perjanjian kredit terjadi karena kreditor yakin pinjaman yang akan di berikan kepada debitor akan aman dikarenakan jaminan yang diberikan debitor yang berupa hak atas kepemilikan tanah yang dipasang dengan SKMHT serta kreditor yakin akan kemampuan dari debitor dalam memenuhi kewajiban untuk mengembalikan pinjaman

kredit sesuai dengan jangka waktu, kesepakatan yang telah di tentukan oleh para pihak.

Dengan adanya pengikatan akta perjanjian SKMHT tersebut, maka kreditor bisa meningkatkannya menjadi APHT tanpa kehadiran dari debitor berdasarkan SKMHT yang telah ditanda tangani oleh debitor dan didaftarkan didalam buku tanah di kantor pertanahan setempat atas hak tanggungan tersebut, maka kedudukan dari kreditor pertama akan lebih didahulukan dari kreditor lainnya dalam hal pelunasan hutang dari debitor.

2. Tahap Pemasangan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan

Setelah diadakanya perjanjian Kredit kemudian dilanjutkan dengan, pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT . Ketidak hadirannya dari debitor sebagai pemberi Hak Tanggungan di hadapan PPAT pada saat pembuatan APHT adalah alasan diperkenankannya pemberi hak tanggungan untuk membuat dan mempergunakan SKMHT,

Ketentuan UUHT Pasal 15 ayat (1) huruf c menyatakan adanya kewajiban untuk mencantumkan hal-hal yang disebutkan pada Pasal 11 ayat (1).

Adapun hal-hal yang wajib dicantumkan tersebut adalah :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
- b. Domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar negeri, baginya harus dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor Pejabat Pembuat AktaTanah (PPAT) tempat pembuatan SKMHT dianggap sebagai domisiliyang dipilih.
- c. Penunjukkan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dan meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan.
- d. Nilai tanggungan.

e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan, yakni meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya.

Setelah akta SKMHT di bacakan oleh Notaris-PPAT kemudian di lakukan penandatanganan akta yang menunjukkan bahwa SKMHT yang dibuat memang disepakati oleh para pihak. Pencantuman tanggal, hari, bulan serta tahun dalam pembuatan SKMHT menunjukkan adanya batasan waktu kepada para pihak khususnya kreditor selaku pemberi modal atau penerima kuasa untuk memperhatikan jangka waktu mengenai masa berlakunya SKMHT kemudian dapat di tingkatkan dengan membuat APHT atas keinginan para pihak .

Pembuatan SKMHT yang kemudian di tingkatkan menjadi APHT, sesuai dengan tugas dan kewajibannya PPAT sebagai pejabat yang berwenang untuk mendaftarkan APHT tersebut ke Kantor Pertanahan setempat, Teknis pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan atas tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 pada Pasal 13 menjelaskan bahwa :

- a. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- b. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan

Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan setempat. Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tentang Pendaftaran Hak Tanggungan, pada Pasal 114 mensyaratkan bahwa berkas dan dokumen-dokumen pendukung dari pemasangan hak tanggungan yang diperlukan

dan akan diproses di kantor pertanahan, terdiri dari:

- a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- c. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- d. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
- e. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- f. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT
- g. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Hambatan Pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan di Kota Pekalongan

Pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan yang sudah di bahas di atas mulai dari pembuatan Perjanjian Kredit yang di ikuti oleh pembuatan SKMHT dan ditingkatkan dengan membuat APHT sampai dengan terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan pelaksanaannya di lapangan tentunya pekerjaan tersebut tidak berjalan dengan lancar dan banyak mengalami kendala.

Faktor penghambat dalam pelaksanaan pembuatan SKMHT yang kemudian akan ditingkatkan menjadi APHT atas tanah berdasarkan dalam Pelaksanaan perjanjian pembiayaan/kredit ini diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Faktor Penghambat Dari Pihak Kreditur (Lembaga Keuangan/ Bank).

Pelaksanaan di lapangan banyak terjadi kendala bila pembuatan SKMHT kemudian di tingkatkan menjadi APHT yang akan di kirim untuk di daftarkan ke Badan Pertanahan banyak namun jangka waktunya untuk mengumpulkan dokumen dokumen pendukung tidak lengkap, sebab pendaftaran Hak Tanggungan ke kantor Pertanahan setempat itu tidak hanya sekedar

aktanya saja yang dimasukkan melainkan juga harus melampirkan dokumen-dokumen penunjang lainnya.

2. Faktor Penghambat Dari Pihak Debitur

Berdasarkan penelitian di lapangan, ternyata biaya menjadi hambatan dari debitur pada saat peningkatan SKMHT menjadi APHT dimana proses pensertifikatan atas objek yang menjadi jaminan dari SKMHT yang belum terdaftar dan apabila di laksanakan proses konversi, pemecahan, penggabungan sertipikat, waris, jual beli, hibah, adalah sejumlah proses yang harus di lewati terlebih dahulu sebelum jaminan atas tanah di bebaskan menjadi Hak Tanggungan ke badan pertanahan setempat, Apabila seorang debitur hendak mengajukan kredit ke bank dengan jaminan barang tidak bergerak yang berupa tanah dengan jumlah yang banyak maka secara otomatis harus dipasang Hak Tanggungan dan debitur dikenakan Penerimaan Negara Bukan Pajak yang disingkat dengan PNBPN yang wajib di bayarkan kepada negara

Upaya Mengatasi Hambatan-hambatan Terhadap Pelaksanaan Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan di Kota Pekalongan

Dengan adanya faktor-faktor yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan SKMHT yang akan di tingkatkan menjadi APHT kebanyakan para Notaris-PPAT memberikan pemecahan yang bisa diambil atau digunakan untuk mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi di lapangan diantaranya sebagai berikut:

1. Upaya Mengatasi Faktor-faktor Penghambat dari Pihak Kreditur (Lembaga Keuangan/ Bank).

Untuk mengatasi Faktor penghambat ini bukanlah menjadi alasan untuk Notaris-PPAT adalah mengenai jangka waktu ketidak ketepatan 7 (tujuh) hari untuk mendaftarkan hak tanggungannya ke kantor Kantor Pertanahan setempat yang sudah di tentukan pelaksanaannya oleh peraturan perundang-undangan. Maka dari pihak Notaris-PPAT memecahkan permasalahan tersebut dengan memberikan pengertian, pengarahan serta

peringatan kepada pegawai bank khususnya pada bagian marketing dan legal yang mengurus bagian perlengkapan dokumen dari debitur mengenai ketentuan adanya jangka waktu untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang di batasi dari kantor Pertanahan, kepada pihak bank/lembaga Keuangan supaya menyiapkan perlengkapan dokumen-dokumen pendukung yang dibutuhkan dalam lampiran lembar pendaftaran Hak Tanggungan dan mengenai SKMHT dan APHT yang harus sudah ditandatangani setiap lembar halaman oleh Pimpinan dari lembaga keuangan/bank tersebut untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan setempat

2. Upaya Mengatasi Faktor-faktor Penghambat dari Pihak Debitur

Untuk memecahkan permasalahan dari faktor penghambat dari pihak Debitur Faktor penghambat dari debitur antara lain adalah mengenai biaya yang besar dan di bebaskan kepada Debitur terkait masalah Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). yang dirasa cukup memberatkan dalam pemasangan Hak Tanggungan dimana jaminannya lebih dari satu bidang hak atas tanah.

Cara mengatasi masalah yang digunakan untuk membuat biaya menjadi tidak mahal dan meringankan debitur dapat di siasati dengan memasang satu Hak Tanggungan dimana jaminan yang di masukkan dalam klausul APHT lebih dari satu jaminan dan tiap-tiap jaminan memuat jumlah biaya hak tanggungan yang berbeda namun kemudian dari keseluruhan jaminan yang di tanggungan di akumulasikan menjadi satu jumlah nominal pemasangan Hak Tanggungan.

Dalam mengatasi hambatan lainnya yaitu mengenai jangka waktu pemasangan Hak Tanggungan yang begitu singkat dapat dilakukan dengan memperbaharui SKMHT. Sebagaimana yang dikemukakan, dalam UUHT Nomor 4 Tahun 1996 pasal 15 ayat 4 bahwa mengenai jangka waktu masa pemberlakuan dari SKMHT untuk tanah yang belum bersertifikat adalah sampai dengan terbitnya sertifikat ditambah 3 bulan wajib dibuat APHT. Pada pelaksanaannya meskipun pendaftaran hak

atas tanah baik itu perolehannya melalui jual beli, waris, hibah, pembagian hak bersama Konversi dan perolehan hak lainnya sudah selesai, dan sudah lewat 3 bulan sejak diterbitkannya sertifikat hak atas tanah dari Kantor pertanahan tersebut, namun belum dibuat APHT adalah karena biaya baik yang dikeluarkan untuk pemasangan hak tanggungan tersebut mahal, sementara itu jangka waktu untuk pelunasan kredit dari Debitur sudah hampir selesai.

Maka atas dasar kesepakatan bersama antara kreditor, dengan debitor yang belum membuat APHT untuk di pasang Hak Tanggungannya tersebut cukup membuat memperbaharui penandatanganan SKMHT sebagai pengganti SKMHT sebelumnya yang sudah selesai jangka waktunya. Dari pembaharuan penandatanganan SKMHT ini dilakukan oleh kreditor untuk kepentingan bagi debitor itu sendiri sebagai pihak yang mengeluarkan dana pinjaman, dan karena dari pihak kreditor yang tidak ingin memberatkan debitor untuk menanggung biaya yang besar dalam pemasangan APHT di kantor Pertanahan. Di samping itu dalam melakukan pembaharuan penandatanganan SKMHT karena pihak kreditor tidak mengalami hambatan pada saat pihak debitor menandatangani kembali SKMHT yang di perbaharui.

PENUTUP

Kesimpulan

1. Pelaksanaan Surat Kuasa Hak Tanggunga di kota pekalongan di lalui dengan tahapan pembuatan Perjanjian Kredit di ikuti dengan Pembuatan SKMHT oleh Notaris / PPAT sebagai dasar pembebanan hak tanggungannya yang diperuntukkan atas tanah yang belum bersertifikat, dalam proses peralihan hak, tanah yang berada diluar wilayah kerja kreditor, dalam proses roya, dan pembebanan hak tanggungan yang di jaminkan oleh Debitur untuk tanah yang sudah bersertifikat dengan pembuatan APHT oleh PPAT, sebagai bentuk pembebanan hak tanggungan, kemudian

Kantor Pertanahan setempat dikeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan

2. Hambatan-hambatan yang terjadi pada pelaksanaan Pembuatan SKMHT yang kemudian akan di tingkatkan menjadi APHT yaitu singkatnya jangka waktu, dari Kreditor dan Debitur dalam mempersiapkan kelengkapan dokumen dan biaya PNBP (Penerimaan Negara Bukan Pajak) yang harus di keluarkan bisa dikatakan mahal untuk peningkatan SKMHT menjadi APHT
3. Upaya-upaya yang dilakukan dalam mengatasi hambatan tersebut yaitu pada setiap pelaksanaan pengikatan perjanjian kredit disertai pembuatan SKMHT dari pihak Notaris-PPAT selalu memberikan pengarahan dan penjelasan kepada para pihak baik itu Kreditor maupun Debitur melengkapi dokumen untuk pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan di kantor pertanahan Terkait mengenai biaya PNBP (Penerimaan Negara Bukan Pajak) yang mahal, biasanya Notaris-PPAT memberi jalan keluar dengan pemasangan Hak Tanggungan yang sertifikat tanahnya lebih dari satu bidang di buatkan dengan APHT berbentuk Parsial, bagi debitor yang sangat keberatan dari biaya pemasangan Hak Tanggungan maka di siasati dengan jalan memperbaharui SKMHT yang telah habis masa berlakunya.

Saran-saran

1. Bagi para pihak yang terkait, dengan pelaksanaan pembuatan SKMHT, Bank
2. (kreditor), disarankan agar bisa bekerja dan dapat menjalin hubungan dengan baik kepada seluruh pihak agar dalam proses pelaksanaan tugasnya dapat berjalan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
3. Jangka waktu berlakunya SKMHT yang akan di pasang menjadi APHT khususnya atas tanah yang belum terdaftar, di mana dalam UUHT hanya memberikan batas jangka waktu sampai 3 (tiga) bulan untuk dapat memberikan tambahan waktu yang lebih terhadap pelaksanaan peralihan hak obyek SKMHT menjadi APHT yang belum terdaftar pada Kantor Pertanahan

4. Untuk Masyarakat, sebagai debitur dari lembaga keuangan/bank untuk dapat mengerti dan menjalankan Undang-Undang Hak Tanggungan dimana dari obyek yang dijaminan kepada Lembaga Keuangan/bank bisa di tanggungan lewat Kantor pertanahan untuk dibuatkan sertipikat hak tanggungan yang akan di gunakan apabila debitur cidera janji,

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2000

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

Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta 2001,

Perundang-Undangan:

Undang-undang Nomor. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.