



Kepastian SKMHT Untuk Tanah Adat Yang Belum Terdaftar Dihubungkan Dengan Pelaksanaan Tugas PPAT

Tasya Andiani Kartasasmita,¹⁾ Yani Pujiwati,²⁾ Elis Nurhayati³⁾

Universitas Padjadjaran

andianitasya@gmail.com¹⁾
y.pujiwati@unpad.ac.id²⁾
nurhayati2021@gmail.com³⁾

ABSTRAK

Kepastian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk tanah hak milik adat yang belum terdaftar dan perlindungan hukum terhadap kreditur dalam hal jangka waktu SKMHT tidak sesuai dengan proses pendaftaran tanah adat, yang keduanya dikaitkan dengan pelaksanaan tugas jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Metode penelitian ini menggunakan pendekatan metode penelitian yuridis normatif (penelitian hukum) yang artinya dengan cara mengkaji secara yuridis peraturan terkait. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah pengumpulan data sekunder melalui studi kepustakaan atau dokumen juga wawancara dengan pihak-pihak terkait. Jangka waktu keberlakuan SKMHT yang tercantum dalam Pasal 15 ayat (3) UUHT untuk objek jaminan tanah yang belum terdaftar tidak memberikan kepastian hukum dikarenakan jangka waktu penyelesaian sertipikat tanah adat dalam praktiknya lebih lama dari jangka waktu keberlakuan SKMHT. Kreditur tidak mendapatkan perlindungan atas objek jaminan tanah adat yang belum terdaftar sebagai jaminan pada saat jangka waktu SKMHT habis dan objek jaminan belum terbit sertipikatnya.

Kata kunci: SKMHT, Hak, Tanggungan, PPAT.

ABSTRACT

Certainty of Power of Attorney to Encumber Mortgage Rights (SKMHT) for customary land that has not been registered and legal protection for creditors in the event that the SKMHT period does not comply with the customary land registration process, both of which are related to the implementation of the duties of the Land Deed Official. This research method uses a normative juridical research method approach (legal research), which means by juridically reviewing related regulations. The data collection technique used in this research is secondary data collection through literature or document studies as well as interviews with related parties. The SKMHT validity period stated in Article 15 paragraph (3) UUHT for unregistered land collateral objects does not provide legal certainty because the period for completing customary land certificates in practice is longer than the SKMHT validity period. Creditors do not get protection for customary land collateral objects that have not been registered as collateral when the SKMHT period expires and a certificate for the collateral object has not been issued.

Keywords: SKMHT, Rights, Dependents, PPAT.

PENDAHULUAN

Kebutuhan manusia turut berkembang seiring dengan perkembangan zaman. Perkembangan kebutuhan manusia dapat membuka peluang ekonomi baru bagi para pelaku usaha dan bagi pertumbuhan perekonomian suatu negara. Pelaksanaan suatu kegiatan usaha baru memiliki keterkaitan erat dengan peran penting sektor layanan kredit sebagai penyedia dana. Kredit dapat membuka berbagai kesempatan baru dalam lalu lintas



ekonomi suatu negara.¹ Di era modern, sektor perbankan memiliki peran penting dalam pemerataan pertumbuhan ekonomi.²

Pertumbuhan ekonomi melalui pemberian kredit sebagaimana disebutkan di atas tentunya perlu didukung dengan kebijakan dan peraturan hukum yang memadai. Peraturan-peraturan yang dapat meningkatkan keamanan dan stabilitas sangatlah diperlukan. Dalam hal pemberian fasilitas kredit ini, pada praktiknya jaminan kebendaan lebih dominan atau diutamakan dibandingkan dengan jaminan yang berupa keyakinan atas kemampuan debitur untuk melunasi utangnya. Jaminan kebendaan dalam pemberian kredit bank tersebut berfungsi untuk menjamin kepastian akan pelunasan utang debitur bila debitur cidera janji atau dinyatakan pailit. Dengan adanya jaminan pemberian kredit tersebut, akan memberikan jaminan perlindungan, baik bagi keamanan dan kepastian hukum kreditur bahwa kreditnya akan tetap kembali walaupun mungkin nasabah debiturnya cidera janji, yakni dengan cara mengeksekusi benda yang menjadi objek jaminan kredit bank yang bersangkutan.

Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah adalah Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT). Kelahiran UUHT merupakan amanat dari Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yang mengatur bahwa Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan diatur dengan undang-undang.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu:³

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), didahului dengan perjanjian utang piutang atau kredit yang hendak dijamin sebagai perjanjian pokok; dan
2. Tahap pendaftaran ke Kantor Pertanahan, yang akhirnya membebankan Hak Tanggungan pada jaminan.

Dalam tahap pemberian Hak Tanggungan, pada prinsipnya pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena suatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT), yang berbentuk akta otentik. Pemberian kuasa untuk membuat APHT harus dengan SKMHT dan SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau dapat juga dengan akta PPAT untuk memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.⁴

Dalam praktik pemberian Hak Tanggungan, SKMHT seringkali digunakan karena objek jaminan berada di luar wilayah kewenangan PPAT, objek jaminan sedang dalam proses di Kantor Pertanahan, dan/atau Pihak Debitur tidak dapat hadir pada saat penandatanganan APHT. Penggunaan SKMHT memiliki batas waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan (4) UUHT *juncto* Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu (selanjutnya disebut PERMEN ATR/BPN 22/2017).

Berdasarkan pra-penelitian yang dilakukan oleh Penulis di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, Kepala Bagian Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah (PHPT) mengemukakan bahwa ketentuan dalam SPOPP (Standar Prosedur Operasi Pengertian dan Pelayanan) Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, jangka waktu yang diperlukan untuk

¹ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal* (Nuansa Madani, 2011) 101.

² Tarsisius Murwadi, et.al., *'People's Business Credit: Omnibus Law and Business Reengineering Community Financial Institutions'* (2020) *Transnational Business Law Journal* Volume 1 Number 1, 21.

³ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan* (Sinar Grafika, 2012) 8.

⁴ *Ibid.*, 12.



pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik pada tanah yang belum bersertifikat dibagi dalam waktu 25 hari untuk melakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan, 60 hari ditambah lima hari untuk kegiatan pengumuman dan pelaksanaan tugas dari bagian Pendaftaran Hak dan Informasi (PHI), sisanya adalah waktu yang diperlukan untuk kegiatan pemeriksaan, pencatatan, dan pembukuan. Jangka waktu tersebut tidak bisa secara mutlak harus selesai sesuai dengan apa yang telah dikemukakan, dikarenakan untuk mengatasi hambatan yang dihadapi dalam proses pengukuran dan pemetaan. Berdasarkan ketentuan prosedur permohonan pendaftaran tanah untuk pertama kali pada tanah yang belum bersertifikat dan jangka waktu penyelesaiannya maka waktu yang dibutuhkan kurang lebih adalah 124 hari.⁵

Jangka waktu SKMHT untuk objek jaminan hak atas tanah yang belum terdaftar adalah 3 (tiga) bulan sesudah diberikannya kuasa berdasarkan SKMHT tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (4) UUHT dengan memperhatikan pengecualian dalam PERMEN ATR/BPN 22/2017. Apabila SKMHT tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan, maka SKMHT tersebut batal demi hukum.⁶ UUHT tidak mengatur mengenai kemungkinan SKMHT tidak diikuti dengan pembuatan APHT karena proses pendaftaran hak atas tanah belum selesai.

Dengan adanya pengaturan Pasal 15 ayat (4) UUHT, yang menjelaskan bahwa SKMHT untuk hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan diikuti dengan SPOPP dari Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dan pejabat PPAT yang mengatakan bahwa pendaftaran untuk tanah adat yang belum terdaftar memakan waktu yang cukup lama, maka hal tersebut seringkali menimbulkan 2 (dua) kendala dan risiko yang dialami oleh pihak kreditur dan PPAT. Permasalahan pertama adalah multitafsir dari kata 'diberikan' yang tercantum dalam Pasal 15 ayat (3) UUHT oleh PPAT dan Kantor Pertanahan setempat. Permasalahan yang kedua adalah beberapa PPAT melakukan pembuatan sejumlah 2 (dua) SKMHT untuk dilakukan penandatanganan oleh debitur atau pemegang hak. Ketika akan dilakukan penandatanganan kembali oleh PPAT, terdapat beberapa kondisi yang seringkali terjadi yakni debitur sedang tidak berada di dalam kota, debitur sudah meninggal dunia sehingga harus dibuat surat keterangan ahli waris, dan/atau debitur tidak ingin menandatangani dikarenakan kredit yang ia jalani sudah mulai macet. Apabila terjadi seperti itu, maka PPAT diposisikan sebagai posisi yang 'serba-salah' karena mengabaikan hal kecil dan dinilai tidak kompeten dalam hal keabsahan akta otentik dan kreditur tidak lagi memiliki kepastian jaminan yang memiliki nilai jual untuk dilakukan eksekusi.

PPAT berperan sebagai pejabat yang diatur secara khusus oleh perundang-undangan berwenang untuk membuat SKMHT. Pembuatan SKMHT dengan objek jaminan yang sedang dalam proses pendaftaran hak untuk pertama kali dikaitkan dengan adanya jangka waktu SKMHT menjadi sangat berisiko. Apabila terjadi permasalahan sebagaimana diuraikan di atas, timbul suatu permasalahan mengenai perwujudan kepastian hukum bagi PPAT dalam pembuatan SKMHT dengan objek jaminan tanah adat yang sedang dalam proses pendaftaran.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 29/Pdt.G/2014/PN.Sby, pihak debitur dan penjamin selaku para penggugat mempermasalahkan mengenai APHT yang dibuat berdasarkan SKMHT yang telah habis jangka waktu, namun hakim memutuskan bahwa oleh karena pihak Notaris telah secara sadar menyesali perbuatannya, APHT dan eksekusi berdasarkan SHT yang terbit atas dasar APHT tersebut tetap sah. Adapun kasus serupa juga ditemukan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3128 K/Pdt/2019, Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 43/PDT/2020/PT-MKS yang objek jaminannya berupa

⁵ Endang Susilowati, *'Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali pada Tanah yang Belum Bersertifikat (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro)'* (2018) *Justitiable-Jurnal Hukum* Vol.1 No.1, 55.

⁶ Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan Edisi Revisi* (Nuansa Aulia, 2015) 71.



tanah yang belum bersertipikat, namun bukan tanah adat, Putusan Pengadilan Negeri Kota Bandung Nomor 501/Pdt.G/2016/PN-BDG, dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 404/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

Dalam putusan-putusan tersebut terlihat adanya kecenderungan untuk memberikan perlindungan kepada bank selaku kreditur, dengan tetap memperbolehkan penggunaan SKMHT yang telah lewat waktu. Namun sudah sewajarnya suatu perlindungan tidak dilakukan dengan melakukan pelanggaran ketentuan dalam perundang-undangan terutama oleh lembaga peradilan karena berisiko dapat menjadi suatu yurisprudensi. Suatu pelanggaran yang dilakukan secara terus-menerus tidak dapat dibenarkan dan dibiarkan.

Berdasarkan uraian diatas diperoleh identifikasi masalah, yang pertama, Bagaimana kepastian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk tanah hak milik adat yang belum terdaftar dikaitkan dengan pelaksanaan tugas jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah? Kedua, Bagaimana perlindungan hukum terhadap Kreditur dalam hal jangka waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak sesuai dengan proses pendaftaran tanah adat dalam pelaksanaan tugas jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah?

METODE PENELITIAN

Metode penelitian dalam penelitian ini yang digunakan penulis adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif yaitu cara meneliti masalah dengan mendasarkan pada peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia.⁷ Dalam penelitian ini akan menggunakan metode penelitian deskriptif analisis yaitu, menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif dikaitkan dengan teori-teori hukum,⁸ dalam hal kajian mengenai keberlakuan SKMHT, tanah adat, jaminan yang dibebankan Hak Tanggungan, yang ditinjau dari UUHT dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang akan dikaitkan dengan pelaksanaan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kepastian Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Tanah Hak Milik Adat Yang Belum Terdaftar Dikaitkan Dengan Pelaksanaan Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah

Ketentuan mengenai objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang belum terdaftar juga berkaitan erat dengan profesi notaris dan PPAT. Notaris/PPAT yang telah menjadi rekanan bank menerima permintaan pembuatan akta SKMHT, karena SKMHT dapat dibuat baik secara Notaril maupun secara PPAT. Peran Notaris dimulai sejak pembuatan perjanjian kredit (apabila perjanjian kredit dibuat secara notaril) dan pembuatan SKMHT (apabila SKMHT dibuat secara jabatan PPAT).⁹ Setelah SKMHT dibuat, selanjutnya diikuti dengan pembuatan APHT atas objek jaminan yang belum bersertipikat tersebut, dengan pertimbangan bahwa Bank selaku kreditur telah mengetahui dan menerima risikonya. PPAT pada kenyataannya perlu memiliki fleksibilitas agar dapat terus menjalin kerja sama dengan pihak perbankan. Fleksibilitas PPAT tentunya disertai dengan pertimbangan hukum dan manajemen risiko.

PPAT berkewajiban untuk memastikan SKMHT yang dibuat di hadapannya telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam praktik pada umumnya, notaris akan mengeluarkan *covernote* untuk pihak bank. Dalam suatu perjanjian

⁷ Soerjono. Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)* (Rajawali Pers 2001) 13-14.

⁸ Ronny Hanitjio, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri* (Ghalia Indonesia, 1990) 97-98.

⁹ Riski Harendrawati, *Tinjauan Yuridis Tentang Tanggung Jawab Notaris Terhadap Kegiatan Kreditur Akibat Tidak Diserahkannya Sertifikat Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Berdasarkan Covernote Yang Dikeluarkannya Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris* (2019) Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran, 71.



kredit dengan objek jaminan yang sedang dalam proses pendaftaran hak pertama kali, *covernote* berisi pernyataan dari pihak notaris bahwa objek jaminan atas suatu perjanjian kredit sedang diproses untuk pendaftaran dan pembebanan hak tanggungannya melalui kantor PPAT tersebut. Bagi pihak bank *covernote* menjadi suatu pegangan bahwa objek jaminan dapat diproses untuk pendaftaran hak tanggungannya oleh pihak PPAT.¹⁰

PPAT berkewajiban untuk memastikan SKMHT yang dibuat di hadapannya telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat dilanjutkan dengan pembuatan APHT dan pendaftaran hak tanggungan ke kantor pertanahan. PPAT wajib mengirimkan berkas yang diperlukan untuk pendaftaran hak tanggungan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sesudah penandatanganan APHT. Oleh karena itu, PPAT bertanggungjawab terhadap semua akibat, termasuk kerugian yang diderita pihak-pihak yang bersangkutan, yang disebabkan oleh keterlambatan pengiriman berkas tersebut, walaupun keterlambatan pengiriman berkas permohonan pendaftaran hak tanggungan tidak mengakibatkan batalnya APHT dan berkas tersebut tetap wajib diproses oleh Kantor Pertanahan.

PPAT sebelum penandatanganan akta dan mengeluarkan *covernote* perlu untuk mengecek kondisi objek jaminan yang akan dibebankan hak tanggungan. Hal-hal yang perlu dicek meliputi kepastian hukum terkait tanah, di mana letaknya, bagaimana batas-batasnya, berapa luasnya, bangunan dan/atau tanaman apa saja yang ada di atasnya. Hal yang juga tidak kalah penting adalah kepastian mengenai status tanahnya, siapa pemegang haknya, dan/atau ada tidak hak pihak lain. Semua keterangan tersebut diperlukan untuk menjamin hak bank dan mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari. Keterangan tersebut dapat dengan mudah diperoleh apabila tanah yang hendak dijadikan objek jaminan telah bersertipikat atau telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat, di mana tanah tersebut berada¹¹.

Apabila jangka waktu SKMHT habis sebelum proses pendaftaran hak untuk pertama kali selesai, maka dibuat perpanjangan SKMHT yang ditandatangani oleh debitur dan dimintakan biaya kembali. Kendala yang seringkali terjadi adalah debitur menolak untuk membayar biaya pembuatan perpanjangan SKMHT; debitur menolak untuk penandatanganan ulang dan PPAT yang harus mengalah dengan meniadakan honorarium pembuatan SKMHT baru. Debitur yang beritikad baik pada umumnya akan tetap mau menandatangani perpanjangan SKMHT. Waktu penandatanganan SKMHT umumnya disamakan dengan urusan perbankan lain berkaitan dengan debitur/penjamin yang bersangkutan. Namun dalam praktiknya tidak semua debitur memiliki itikad baik karena dalam hal SKMHT yang tidak diperpanjang ini debitur memiliki keleluasaan dalam hal kepastian objek jaminan hak tanggungan karena tidak sesuai dengan waktu penandatanganan.¹²

Pelanggaran ketentuan pembuatan akta dalam peraturan perundang-undangan dan kode etik jabatan PPAT berisiko mengakibatkan akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan/atau batal demi hukum. Selain itu, PPAT pun dapat dikenai sanksi berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, maupun pemberhentian dengan tidak hormat. PPAT juga dapat dimintakan pertanggungjawabannya atas dasar cacat hukum dalam pembuatan akta. Apabila akta SKMHT menjadi akta di bawah tangan dan/atau batal demi hukum tentunya hal ini juga sangat merugikan bagi pihak bank selaku kreditur. Pelanggaran ketentuan perundang-undangan dan kode etik jabatan juga dapat memengaruhi penilaian terhadap itikad baik dari

¹⁰ Wawancara dengan Gin Gin Ginanjar selaku Pimpinan Cabang Kota Indramayu di Perseroan Terbatas PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Indramayu di Kabupaten Indramayu, pada tanggal 23 Maret 2023.

¹¹ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan* (Citra Aditya Bakti, 2002) 308.

¹² Wawancara dengan Sofiyanti Harris Kartasasmita, S.H., Sp.1 selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Bandung di Kabupaten Bandung, pada tanggal 10 Maret 2023



pihak PPAT dan Bank selaku kreditur. Adanya kesenjangan mengenai jangka waktu SKMHT dapat dijumpai dalam Pasal 15 ayat (3) UUHT.

Tanah yang belum terdaftar dengan proses pembuatan sertifikat yang berasal dari tanah adat yang melebihi jangka waktu SKMHT telah menambahkan berbagai jenis masalah hukum yang berkaitan dengan jabatan PPAT. Serta tidak memberi kepastian hukum, baik bagi kreditur maupun PPAT. Penyelesaian proses pembuatan akta dan pembebanan hak tanggungan dengan obyek jaminan yang sedang dalam proses pendaftaran hak untuk pertama kali tentunya memerlukan perlakuan khusus apabila dibandingkan dengan obyek jaminan yang telah terdaftar, sehingga PPAT wajib memahami seutuhnya proses dan dokumen yang diperlukan untuk menyelesaikan pendaftaran hak dan pembebanan hak tanggungan. Perwujudan kepastian oleh PPAT adalah dengan membuat akta yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, berlaku sebagai kebenaran formil yang didasarkan pada kebenaran materiil, dan dengan memastikan terselesaikannya proses pembebanan hak tanggungan. Notaris/PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya harus dapat berhitung mengenai jangka waktu pembuatan SKMHT dalam hal tanah adat sebagai objek jaminan.

Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Hal Jangka Waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Tidak Sesuai Dengan Jangka Waktu Proses Penyelesaian Pendaftaran Tanah Adat Dalam Pelaksanaan Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah

SKMHT untuk kredit tertentu tidak harus dilakukan peningkatan menjadi APHT dan tetap berlaku sampai berakhirnya masa berlaku perjanjian pokok kredit. Hal itulah yang membedakan ketentuan SKMHT pada umumnya, yakni apabila SKMHT tidak ditingkatkan menjadi APHT menjadi batal demi hukum. Dalam Pasal 15 ayat (3) UUHT menyatakan bahwa SKMHT yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 bulan setelah diberikan. Sedangkan dalam Pasal 15 ayat (4) UUHT menyatakan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 bulan setelah diberikan.

Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu, dalam Pasal 3 disebutkan:

“Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang berlaku sampai 3 (tiga) bulan, terhadap hak atas tanah yang sertipikatnya sedang dalam masa pengurusan, dengan kriteria sebagai berikut:

- a. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman produktif untuk Usaha Mikro/Usaha Kecil dengan plafon kredit Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).
- b. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang ditujukan untuk pengadaan rumah toko oleh Usaha Mikro/Usaha Kecil dengan paling luas sebesar 200 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan paling luas sebesar 70 m² (tujuh puluh meter persegi) dengan plafon kredit/pembiayaan/pinjaman tidak melebihi Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang dijamin dengan hak atas tanah yang dibiayai pengadaannya dengan kredit/pembiayaan/pinjaman tersebut.”

Penjabaran mengenai fungsi SKMHT terkait jaminan kredit tertentu diatas menegaskan bahwa undang-undang tidak memberikan aturan baru terkait pelunasan kredit dari suatu jaminan atau hak eksekutorial atas suatu jaminan di bank. Undang-undang hanya memberikan jembatan agar masyarakat tidak terbebani biaya yang terlalu besar pada saat mengajukan suatu kredit di bank. Sehingga jika terjadi kredit bermasalah, pihak bank selaku kreditur harus tetap melakukan upaya hukum lanjutan terhadap SKMHT kredit tertentu



tersebut agar memiliki kekuatan eksekutorial sesuai yang diatur oleh undang-undang yang berlaku¹³.

SKMHT digunakan dalam hal sebagai berikut:

1. Masih ada tanggungan hukum yang harus terlebih dahulu (roya);
2. Tanah yang menjadi objek hak tanggungan belum terdaftar;
3. Lokasi tanah tidak sama dengan daerah kedudukan PPAT; dan
4. Jangka waktu SKMHT sama dengan jangka waktu perjanjian kredit.

Untuk melindungi kreditur dan permasalahan hukum akibat tidak dapat dieksekusinya tanah yang menjadi objek jaminan karena SKMHT tidak dapat ditingkatkan menjadi APHT, maka PPAT harus dapat menghitung proses pembuatan sertifikat yang berasal dari tanah adat yang menjadi objek jaminan. Pada saat penandatanganan SKMHT, proses pendaftaran tanah untuk tanah adat harus sampai penyelesaian proses verifikasi dan penyelesaian hukum di wilayah desa, selanjutnya jangka waktu proses pendaftaran tanah adat tersebut tidak melebihi jangka waktu SKMHT, satu-satunya yang dapat melindungi kreditur adalah ketelitian dan kejelian PPAT¹⁴.

Adanya kecenderungan untuk memberikan perlindungan kepada bank selaku kreditur, dengan tetap memperbolehkan penggunaan SKMHT yang telah lewat waktu. Namun sudah sewajarnya suatu perlindungan tidak dilakukan dengan melakukan pelanggaran ketentuan dalam perundang-undangan terutama oleh lembaga peradilan karena berisiko dapat menjadi suatu yurisprudensi. Suatu pelanggaran ketentuan yang dilakukan secara terus-menerus tidak dapat dibenarkan dan dibiarkan. Suatu permasalahan yuridis memerlukan solusi yuridis pula, dalam hal ini oleh karena permasalahannya terdapat dalam ketentuan mengenai jangka waktu SKMHT dan pembuatan SKMHT dengan objek jaminan yang sedang dalam proses pendaftaran hak untuk pertama kali, maka solusi yang diperlukan juga haruslah solusi berupa suatu ketentuan yuridis atau peraturan perundang-undangan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

PPAT bertanggung jawab terhadap pembuatan akta SKMHT dan terhadap *covernote* yang dibuatnya terkait penjaminan atas pelaksanaan proses pendaftaran hak dan pembebanan hak tanggungan atas objek jaminan yang sedang dalam proses pendaftaran hak untuk pertama kali. Sedangkan PPAT bertanggung jawab atas APHT dan pembuatan APHT yang dibuatkan berdasarkan SKMHT. Jangka waktu SKMHT sesuai dengan yang tercantum dalam Pasal 15 ayat (3) UUHT untuk objek jaminan tanah yang belum terdaftar tidak memberikan kepastian hukum dikarenakan jangka waktu penyelesaian sertipikat tanah adat dalam praktiknya lebih lama dari jangka waktu keberlakuan SKMHT untuk tanah adat.

Objek jaminan yang telah didaftarkan akan mendapatkan perlindungan apabila SKMHT tersebut dilanjutkan dengan pemberian Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan dilanjutkan dengan terbitnya sertifikat hak tanggungan. Maka, tidak ada perlindungan bagi kreditur untuk objek jaminan tanah adat yang belum terdaftar sebagai jaminan pada saat jangka waktu SKMHT habis dan objek jaminan belum terbit sertipikatnya.

Saran

Sebaiknya perlu dilakukan perubahan ketentuan mengenai jangka waktu SKMHT dalam UUHT untuk objek jaminan berupa hak atas tanah yang sedang dalam proses pendaftaran hak untuk pertama kali, sehingga jangka waktu SKMHT dihitung sejak proses pendaftaran hak untuk pertama kali tersebut selesai.

Sebaiknya pelaksanaan persetujuan kredit ditunda dan kredit dimulai pada saat tanah tersebut telah bersertifikat. Hal ini untuk melindungi kreditur dari tidak dapat dieksekusinya objek jaminan tersebut.

¹³ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan* (Sinar Grafika, 2009) 381.

¹⁴ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris* (Erlangga, 1996) 51.



UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat rahmat dan karunianya penulisan dengan judul "Kepastian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Tanah Adat Yang Belum Terdaftar Dihubungkan Dengan Pelaksanaan Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Dikaitkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah" ini dapat terselesaikan. Terima kasih kepada orang tua dan seluruh keluarga yang saya cintai telah mendukung dan membimbing saya selama ini, terima kasih kepada Prof. Dr. Rina Indriastuti, S.E., M.SIE, selaku rektor Universitas Padjadjaran, kepada Dr. Yani Pujiwati, SH, MH dan Dr. Not. Hj. Elis Nurhayati, SH, MH selaku dosen pembimbing jurnal saya yang selalu mendukung dan membimbing saya selama ini, dan kepada teman-teman seperjuangan yang selalu mendukung saya untuk mengerjakan penulisan penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan* (Sinar Grafika, 2012)
- Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan Edisi Revisi* (Nuansa Aulia, 2015)
- Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal* (Nuansa Madani, 2011)
- Endang Susilowati, *'Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali pada Tanah yang Belum Bersertipikat (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kabupaten Bojonegoro)'* (2018) *Justitiable-Jurnal Hukum* Vol.1 No.1.
- G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris* (Erlangga, 1996)
- J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan* (Citra Aditya Bakti, 2002)
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan* (Sinar Grafika, 2009)
- Riski Harendrawati, *'Tinjauan Yuridis Tentang Tanggung Jawab Notaris Terhadap Kegiatan Kreditur Akibat Tidak Diserhkannya Sertifikat Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Berdasarkan Covernote Yang Dikeluarkannya Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris'* (2019) *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran.
- Ronny Hanitijio, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri* (Ghalia Indonesia, 1990)
- Soerjono. Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)* (Rajawali Pers 2001)
- Tarsisius Murwadi, et.al., *'People's Business Credit: Omnibus Law and Business Reengineering Community Financial Institutions'* (2020) *Transnational Business Law Journal* Volume 1 Number 1.
- Wawancara dengan Gin Gin Ginanjar selaku Pimpinan Cabang Kota Indramayu di Perseroan Terbatas PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Indramayu di Kabupaten Indramayu, pada tanggal 23 Maret 2023.
- Wawancara dengan Sofiyanti Harris Kartasasmita, S.H., Sp.1 selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Bandung di Kabupaten Bandung, pada tanggal 10 Maret 2023.