

**KEABSAHAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN
YANG DIBUAT TERHADAP AGUNAN YANG MASIH TERIKAT
HAK TANGGUNGAN UNTUK KREDITOR LAIN**

*(The Validity of Power of Attorney to Impose Mortgage Right Upon an Object of
Mortgage Bounded to the Collateral for Other Creditors)*

Gilang Wisudha

PT. Bank Maybank Indonesia, Tbk.
Sentral Senayan 3, lt. 6, Jln. Asia Afrika, No. 8, Gelora Bung Karno,
Jakarta Pusat, 10270.
E-mail: gilang.wisudha@gmail.com

Abstrak

Pemberian dan *take over* fasilitas kredit antarbank biasa dilakukan dengan pengikatan agunan berupa pembebanan Hak Tanggungan (HT) yang terlebih dahulu menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atas Objek Hak Tanggungan (HT) yang masih dibebani Hak Tanggungan pada kreditor lama. Timbul asumsi bahwa pemilik agunan tidak mempunyai kewenangan untuk menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atas Objek Hak Tanggungan tersebut tanpa persetujuan tertulis dari kreditor pemegang Hak Tanggungan lama. Asumsi lainnya, bahwa dalam proses pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Penelitian ini membahas persoalan bagaimana keabsahan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atas Objek Hak Tanggungan yang masih terikat agunan fasilitas kredit pada kreditor lain, dan apa yang menjadi dasar notaris/PPAT membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atas Objek Hak Tanggungan yang masih terikat agunan fasilitas kredit pada kreditor lain. Metodologi penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan bersandar pada data sekunder, dan untuk menunjang data sekunder, juga dilakukan wawancara kepada beberapa praktisi hukum dan ahli hukum jaminan. Penelitian ini menyimpulkan bahwa terjadi perbedaan pendapat mengenai keabsahan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atas Objek Hak Tanggungan yang masih terikat agunan untuk kreditor lain, karena sampai saat ini, belum ada aturan hukum berupa peraturan perundang-undangan yang secara tegas mengatur mengenai syarat dan prosedur sebagai standar keabsahan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam proses pembebanan Hak Tanggungan atas Objek Hak Tanggungan yang masih terikat agunan untuk kreditor lain.

Kata kunci: hak tanggungan, kreditor, surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

Abstract

In the practice of granting and taking over interbank credit facilities, it could be done through the binding of collateral in the form of mortgage right. That process starts with issuing the power of attorney to impose mortgage right upon an object of mortgage for the old creditor. The assumption arises that the owner of the collateral does not have authority to sign such power of attorney without the prior written consent from the old

holder of mortgage right. Another assumption is that in the implementation of burdening mortgage right with the power of attorney to impose mortgage right upon an object of mortgage is not in accordance with the law or legal procedure. This study examines how is the validity of the power of attorney to impose mortgage right upon an object of mortgage which is still bound to the collateral of credit facility to other creditors, and what is the basis for notary or the land deed officer in making the power of attorney to impose mortgage right upon an object of mortgage which is still bound to the collateral of credit facility to other creditors. This study uses normative legal research method and based on secondary data. Information collected by interview to some law practitioners and experts would be used to support the secondary data. There are different opinions regarding the validity of the power of attorney to impose mortgage right upon an object of mortgage which is still bound to the collateral of credit facility to other creditors because, until now, there is no act or legal regulation that explicitly regulates the terms and procedures as the standard for such kind of power of attorney.

Keywords: *creditor, mortgage right, the power of attorney to impose mortgage right.*

A. Pendahuluan

Perjanjian kredit selalu terkait dengan pengikatan agunan. Hal ini dilakukan oleh pihak bank agar bank mendapat kepastian bahwa kredit yang diberikan kepada nasabahnya dapat dipergunakan sesuai dengan kebutuhan dan dapat kembali dengan aman. Jadi, dengan adanya agunan yang diikat dalam bentuk perjanjian agunan tertentu akan dapat mengurangi risiko yang mungkin terjadi apabila penerima kredit *wanprestasi* atau tidak dapat mengembalikan kredit atau pinjamannya. Dengan demikian, agunan dalam perjanjian kredit ini bertujuan untuk menjamin bahwa utang debitor (orang yang meminjam uang atau yang menerima kredit) akan dibayar lunas.¹

Tanah merupakan agunan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit. Sebab, tanah pada umumnya, mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan, dan dapat dibebani dengan Hak Tanggungan (HT) yang memberikan hak istimewa kepada kreditor.²

Dasar hukum HT diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT).³ Dengan adanya UUHT, satu-satunya lembaga jaminan atas tanah yang berlaku adalah HT yang diatur dalam UUHT.⁴

UUHT berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun, termasuk yang didirikan di atas tanah hak pakai atas tanah negara. Sesuai Pasal 12 dan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985

¹ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 24.

² *Ibid.*, hlm. 15.

³ *Ibid.*, hlm. 17.

⁴ *Ibid.*, hlm. 50.

tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UURS) yang berkenaan dengan penjaminan rumah susun beserta tanah tempat bangunan itu sendiri juga harus tunduk pada peraturan UUHT.⁵

Dalam Pasal 1 angka 1 UUHT, disebutkan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat menjadi UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang, memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. HT ini merupakan lembaga hak jaminan yang kuat atas benda tidak bergerak berupa tanah yang dijadikan agunan, karena memberikan kedudukan yang lebih tinggi (didahulukan) bagi kreditor pamegang HT dibandingkan dengan kreditor lainnya. Dengan demikian dari uraian tersebut dapat dirasakan bahwa masalah agunan ini sangat penting dalam rangka pelaksanaan pemberian kredit.⁶

Tata cara pemberian HT diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 15 UUHT. Dalam Pasal 10 UUHT diatur tentang tata cara pemberian HT oleh pemberi HT secara langsung.⁷ Prosedur pemberian HT dengan cara langsung, diuraikan sebagai berikut:⁸

- a. Didahului janji untuk memberikan HT sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang.
- b. Dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Objek HT berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, akan tetapi belum dilakukan, pemberian HT dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Selain pemberian HT oleh pemberi HT secara langsung, diatur juga tentang pemberian kuasa pembebanan HT oleh pemberi HT kepada penerima kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UUHT. Prosedur pembebanan HT yang menggunakan SKMHT, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 15 UUHT diuraikan sebagai berikut:⁹

- a. Wajib dibuatkan dengan akta notaris atau Akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan HT;
 2. Tidak memuat kuasa substitusi;

⁵ *Ibid.*

⁶ *Ibid.*, hlm. 17.

⁷ H. Salim HS., *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2004), hlm. 146.

⁸ *Ibid.*

⁹ *Ibid.*, hlm. 146-147.

3. Mencantumkan secara jelas objek HT, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas Debitor apabila Debitor bukan pemberi HT.
- b. Tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apa pun kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.
- c. SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- d. SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Prosedur pada huruf c dan d tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

SKMHT dibuat mendahului pemberian HT dengan dibuatnya Akta Pembebanan Hak Tanggungan (untuk selanjutnya akan disebut APHT) sebelum pendaftaran HT untuk memperoleh Sertipikat Hak Tanggungan (untuk selanjutnya akan disebut SHT). Dalam praktik pembebanan HT, SKMHT biasa atau dapat digunakan dalam kegiatan pengikatan agunan terkait utang-piutang, fasilitas kredit atau fasilitas pembiayaan.

UUHT menegaskan bahwa SKMHT bukan merupakan syarat dalam proses pembebanan HT karena syarat mutlak dari pembebanan HT adalah pembebanan HT dan pendaftarannya.¹⁰ Namun demikian, penggunaan SKMHT dalam kaitannya dengan kondisi pemberi HT tidak dapat hadir di depan PPAT untuk menandatangani APHT, sangat menentukan sah atau tidaknya APHT yang akan ditandatangani tersebut, karena keabsahan SKMHT dapat menentukan dapat atau tidaknya APHT tersebut ditandatangani oleh penerima kuasa melalui SKMHT tersebut. Antara lain dengan Tidak dipenuhinya persyaratan mengenai muatan SKMHT sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT atau tidak diberikan langsung oleh pemberi HT, akan mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang pada akhirnya surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT.¹¹

Pembuatan SKMTH sendiri harus sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku dan ini mesti dipatuhi oleh semua notaris atau PPAT. SKMHT dibuat oleh notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya akan disebut PPAT), dikarenakan persyaratan untuk pembebanan HT oleh kuasa harus dengan akta otentik. Adapun secara khusus mengenai siapa yang berwenang membuat SKMHT diatur dalam Pasal 15 UUHT, yang mengatur bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT.¹²

¹⁰ Adrian Sutedi, *op. cit.*, hlm. 70.

¹¹ *Ibid.*, hlm. 65.

¹² Indonesia (a), *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, UU No. 4, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632, Psl. 15 ayat (1).

Dalam memberikan HT, pemberi HT wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, pemberi HT wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan SKMHT, yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.¹³

Pada dasarnya pembebanan HT wajib dilakukan sendiri oleh pemberi HT dan hadir di hadapan PPAT. Hanya apabila benar-benar “diperlukan”, yaitu karena sesuatu sebab pemberi HT tidak dapat hadir di hadapan PPAT, diperkenankan penggunaan SKMHT dengan cara menunjuk pihak lain sebagai kuasanya. Dengan demikian, fungsi SKMHT sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi HT tidak dapat hadir di depan PPAT.¹⁴

SKMHT ini diperuntukan untuk dilanjutkan ke tahap pemasangan HT, dengan membuat APHT. SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT sebagaimana cara dan jangka waktu yang ditentukan dalam undang-undang, maka akan menjadi batal demi hukum.

Pelaksanaan pengikatan agunan pada kondisi *take over* fasilitas kredit, khususnya di bank yang menjadi lokasi penelitian, berdasarkan *Standard Operational Procedure* (SOP) khususnya mengenai pengikatan agunan dan Surat Edaran (SE) mengenai *take over* fasilitas kredit sebagai salah satu regulasi pelaksanaan kerja di bank tersebut. Pengikatan kredit dilakukan seperti pengikatan kredit pada umumnya. Hanya saja untuk prosedur pengikatan agunan berbeda dari pengikatan agunan untuk fasilitas kredit pada umumnya (selain *take over*).

Untuk dokumen agunan berupa asli sertipikat tanah dan Izin Mendirikan Bangunan (untuk untuk selanjutnya akan disebut IMB) digantikan (sementara, sebelum fasilitas kredit di bank asal dilunasi dan agunan diperkenankan untuk ditarik oleh bank yang melakukan *take over*), agunan diganti dengan tanda terima agunan dari bank asal. Jika tanda terima jaminan tidak tersedia, maka dapat digunakan surat pernyataan yang ditandatangani debitor di atas materai mengenai jenis dokumentasi agunan yang berada di bank asal.¹⁵ Baru 1 (satu) hari setelah pengikatan kredit dan pencairan fasilitas kredit yang didebet ke rekening debitor di bank asal (pelunasan fasilitas kredit di bank asal), maka dokumen agunan asli (sertipikat tanah dan IMB) disertai surat lunas, surat *roya*, dan SHT dapat diambil atau ditarik atau diterima oleh bank pemberi fasilitas *take over* fasilitas kredit.¹⁶

¹³ *Ibid.*, Penjelasan Umum angka 7.

¹⁴ Adrian Sutedi, *op. cit.*, hlm. 64-65.

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ PT. Bank B, Tbk., “Standard Operating Procedures Retail SME Banking and Business Banking,” (Jakarta: PT. Bank B, Tbk., 2016).

Pada saat penandatanganan SKMHT jaminan masih menjadi jaminan di bank asal (masih terpasang HT atas nama bank asal), belum lunas fasilitas kreditnya, tidak ada izin tertulis dari bank asal, belum ada surat *roya* (belum terjadi pelepasan HT atas nama bank asal), dan belum pula dilakukan “pengecekan sertipikat” di Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disingkat menjadi BPN).

Dalam hal ini timbul asumsi bahwa pemilik agunan tidak mempunyai kewenangan untuk menandatangani SKMHT atas objek HT tersebut tanpa persetujuan tertulis dari bank asal selaku pemegang HT atas objek HT. Asumsi lainnya bahwa dari proses pemberian HT sebagaimana diuraikan tersebut timbul persoalan dalam pelaksanaan pembebanan HT menggunakan SKMHT di atas tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

B. Metodologi Penelitian

Metodologi yang digunakan dalam penelitian ini ialah yuridis normatif.¹⁷ Metodologi penelitian yuridis normatif adalah penelitian terhadap kaidah hukum positif dan asas hukum yang dilakukan dengan cara melakukan evaluasi terhadap kaidah-kaidah hukum (peraturan perundang-undangan) yang relevan. Penelitian terhadap hukum positif ini dilakukan dengan cara mengevaluasi segi kesesuaian antara satu kaidah hukum dengan kaidah hukum lainnya, atau dengan asas-asas hukum yang diakui dalam praktik hukum yang ada.¹⁸

Dengan demikian, penelitian ini bersandarkan pada data sekunder, namun untuk melengkapi data sekunder itu, juga dilakukan penggalan informasi melalui wawancara terhadap beberapa narasumber yang relevan, baik yang berasal dari kalangan praktisi maupun ahli hukum jaminan.

C. Pembahasan

1. Keabsahan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang Dibuat Terhadap Agunan yang Masih Dibebani Hak Tanggungan (HT) untuk Kreditor Lain

Menurut ST. Remy Sjahdeini bahwa syarat-syarat sahnya suatu SKMHT, harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:¹⁹

1. Harus dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT (Penjelasan Umum angka 7 UUHT).²⁰

¹⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 1986), hlm. 53.

¹⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1983), hlm. 10-12.

¹⁹ ST. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai UUHT)*, (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 103-104.

²⁰ *Ibid.*

2. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan HT (Pasal 15 UUHT).²¹
3. Tidak memuat kuasa substitusi (Pasal 15 UUHT).²²
4. Mencantumkan secara jelas objek HT, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi HT (Pasal 15 UUHT).²³
5. Harus diberikan langsung oleh pemberi HT (Penjelasan Pasal 15 ayat (1) UUHT).²⁴

Menurut penjelasan Pasal 15 ayat (1) UUHT, tidak dipenuhinya syarat-syarat sebagaimana Pasal 15 UUHT tersebut mengenai muatan SKMHT ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT.²⁵

Adapun syarat dan prosedur sebagai standar keabsahan SKMHT dalam proses pembebanan HT atas objek HT yang masih terikat agunan (masih dibebani HT) untuk kreditor lain, dalam proses pemberian dan *take over* fasilitas kredit yang biasa dilakukan antar bank, belum ada peraturan perundang-undangan khusus yang secara jelas mengaturnya. Oleh karenanya, dalam praktik lebih mendasarkan pada ketentuan-ketentuan umum mengenai hak tanggungan dan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam UUHT dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah serta peraturan pelaksanaannya, atau bahkan pada beberapa aspek lebih banyak mendasarkan pada kebiasaan, walaupun terkadang kebiasaan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Menurut Bpk. NN sebagai petugas Kantor Pertanahan yang menjabat sebagai Koordinator HT di salah satu wilayah Kantor Pertanahan di Jawa Barat, dalam wawancara antara peneliti dan informan pada tanggal 31 Januari 2018, yang ditemui di kantornya (salah satu Kantor Pertanahan di Jawa Barat), berpendapat bahwa proses pelaksanaan pembebanan HT menggunakan SKMHT terkait pemberian dan *take over* fasilitas kredit, yang saat ditandatanganinya SKMHT agunan objek HT masih menjadi agunan (masih dibebani HT) untuk kreditor lain, dan fisik sertipikat asli agunan objek HT masih dikuasai oleh kreditor lain, serta “sertipikat aslinya” belum diserahkan kepada notaris/PPAT yang membuat SKMHT, maka SKMHT atas agunan objek HT tersebut secara hukum tidak sah dan tidak dapat dijadikan dasar pemberian HT (pembuatan APHT).²⁶ Alasannya, karena atas agunan objek HT yang masih menjadi agunan (masih

²¹ *Ibid.*

²² *Ibid.*

²³ *Ibid.*

²⁴ Adrian Sutedi, *op. cit.*, hlm. 65.

²⁵ *Ibid.*

²⁶ Wawancara peneliti dengan informan, Bpk. NN, pegawai Kantor Pertanahan 1, Koordinator Hak Tanggungan, Jawa Barat. Wawancara dilakukan pada tanggal 31 Januari 2018.

dibebani HT) untuk kreditor lain tidak dapat dibebani HT untuk kreditor yang berbeda, kecuali telah dilakukan *roya* atas HT tersebut.²⁷

Pendapat serupa disampaikan Bpk. MM sebagai petugas Kantor Pertanahan yang menjabat sebagai Koordinator HT di salah satu wilayah Kantor Pertanahan di Jawa Barat, dalam wawancara antara peneliti dengan informan pada tanggal 22 Februari 2018 yang ditemui di kantornya (salah satu Kantor Pertanahan di Jawa Barat). Bpk. MM berpendapat bahwa proses pelaksanaan pembebanan HT menggunakan SKMHT terkait pemberian dan *take over* fasilitas kredit, yang saat ditandatanganinya SKMHT agunan objek HT masih menjadi agunan (masih dibebani HT) untuk kreditor lain, maka SKMHT atas agunan objek HT tersebut secara hukum tidak sah dan tidak dapat dijadikan dasar pemberian HT (pembuatan APHT) karena secara hukum agunan objek HT yang masih menjadi agunan (masih dibebani HT) untuk kreditor lain tidak dapat dibebani HT untuk kreditor yang berbeda.²⁸

Pendapat yang berbeda disampaikan oleh Bpk. Tri yang merupakan salah satu notaris/PPAT rekanan Bank B, dalam diskusi pribadi dengan peneliti pada tanggal 19 Desember 2017 yang ditemui di kantor rekanannya (Kantor Pusat PT. Bank B, Tbk.). Bpk. Tri berpendapat bahwa proses pelaksanaan pembebanan HT menggunakan SKMHT dalam pemberian dan *take over* fasilitas kredit seperti yang biasa dilakukan di Bank B sah dan tidak melawan hukum.²⁹ Bpk. Tri menjelaskan bahwa SKMHT hanya merupakan sarana agar penerima kuasa dapat menggantikan kedudukan pemilik agunan untuk menandatangani APHT agar HT tetap dapat dipasang pada saat agunan sudah diterima oleh Kreditor 2 dan siap ditandatangani APHT walaupun pemilik agunan tidak hadir. Dengan ditandatanganinya SKMHT, HT belum diberikan, karena HT diberikan pada saat ditandatanganinya APHT dan HT lahir pada saat APHT didaftarkan di kantor pertanahan.³⁰ Pada proses pembebanan HT yang biasa dilakukan pada Bank B, HT peringkat 1 (pertama) baru (untuk Kreditor 2) lahir setelah pendaftaran APHT yang dilakukan setelah fasilitas kredit dari Kreditor 1 lunas dan HT atas agunan untuk Kreditor 1 dilakukan *roya*. Jadi tidak ada persoalan pemberian HT yang saling berbenturan (seperti anggapan adanya 2 (dua) HT yang sama-sama peringkat 1 (pertama) untuk Kreditor 1 dan Kreditor 2).³¹

Pendapat serupa disampaikan oleh Bpk. Fais yang merupakan salah satu notaris/PPAT rekanan Bank B, dalam diskusi pribadi dengan peneliti pada tanggal 20 November 2017 yang ditemui di kantor rekanannya (Kantor Pusat PT. Bank B, Tbk.). Bpk. Fais berpendapat bahwa proses pelaksanaan pembebanan HT menggunakan SKMHT dalam pemberian dan *take over* fasilitas kredit seperti yang biasa dilakukan di

²⁷ *Ibid.*

²⁸ Wawancara peneliti dengan informan, Bpk. MM, pegawai Kantor Pertanahan 2, Koordinator Hak Tanggungan, Jawa Barat. Wawancara dilakukan pada tanggal 22 Februari 2018.

²⁹ Wawancara peneliti dengan Notaris/PPAT rekanan PT. Bank B, Tbk., Jakarta, Bpk. Tri. Wawancara dilakukan pada tanggal 19 Desember 2017.

³⁰ *Ibid.*

³¹ *Ibid.*

Bank B tidak melawan hukum atau bertentangan dengan hukum positif.³² Selanjutnya, Bpk. Fais menjelaskan bahwa SKMHT hanya merupakan kuasa yang digunakan sebagai media supaya penerima kuasa dapat menggantikan kedudukan pemilik agunan dalam memberikan HT (dengan dibuatnya APHT) untuk menjaga agar HT tetap dapat dipasang sekalipun pemilik agunan tidak dapat hadir pada saat agunan sudah diterima oleh Kreditor 2 dan siap ditandatangani APHT. Saat ditandatanganinya SKMHT, HT belum diberikan, karena HT diberikan pada saat ditandatanganinya APHT. HT sudah tentu belum lahir, karena HT lahir pada saat APHT didaftarkan di BPN.³³ Dalam kasus-kasus seperti yang dilakukan di Bank B, HT peringkat 1 (pertama) baru (untuk Kreditor 2) lahir setelah didaftarkan. Kondisi tersebut baru terjadi setelah fasilitas kredit di kreditor 1 lunas, dan HT atas agunan untuk Kreditor 1 berakhir seiring dengan lunasnya fasilitas kredit di Kreditor 1 dan diberikannya surat *roya*. Yang artinya, tidak ada persoalan pemberian HT yang saling berbenturan (seperti anggapan adanya 2 (dua) HT yang sama-sama peringkat 1 (Pertama) untuk kreditor yang berbeda).³⁴

Pendapat lain yang serupa disampaikan oleh Santi yang merupakan salah satu notaris/PPAT rekanan Bank B, dalam diskusi pribadi dengan peneliti pada tanggal 20 Desember 2017 yang ditemui di kantor rekanannya (Kantor Pusat PT. Bank B, Tbk.). Santi berpendapat bahwa proses pelaksanaan pembebanan HT menggunakan SKMHT dalam pemberian dan *take over* fasilitas kredit seperti yang biasa dilakukan di Bank B tidak melanggar hukum positif.³⁵ Santi menjelaskan bahwa SKMHT hanya merupakan kuasa yang digunakan sebagai media supaya penerima kuasa dapat menggantikan kedudukan pemilik agunan dalam menandatangani APHT, agar HT tetap dapat dipasang walaupun pemilik agunan tidak bersedia hadir menandatangani APHT pada saat agunan sudah diterima oleh Kreditor 2 dan APHT siap ditandatangani. Saat ditandatanganinya SKMHT, HT belum diberikan, karena HT diberikan pada saat ditandatanganinya APHT dan HT lahir pada saat APHT didaftarkan di kantor pertanahan.³⁶ Dalam proses pembebanan HT seperti yang biasa dilakukan pada Bank B, HT peringkat 1 (pertama) baru (untuk Kreditor 2) lahir setelah didaftarkan. Kondisi tersebut baru terjadi setelah fasilitas kredit di Kreditor 1 lunas, dan HT atas agunan untuk Kreditor 1 berakhir dengan lunasnya fasilitas kredit di Kreditor 1 dan diberikannya surat *roya*. Sehingga, tidak ada persoalan pemberian HT yang saling berbenturan (seperti anggapan adanya 2 (dua) HT yang sama-sama peringkat 1 (pertama) untuk kreditor yang berbeda).³⁷

³² Wawancara peneliti dengan Notaris/PPAT rekanan PT. Bank B, Tbk., Jakarta, Bpk. Fais. Wawancara dilakukan pada tanggal 20 November 2017.

³³ *Ibid.*

³⁴ *Ibid.*

³⁵ Wawancara peneliti dengan Notaris/PPAT rekanan PT. Bank B, Tbk., Jakarta, Santi. Wawancara dilakukan pada tanggal 20 Desember 2017.

³⁶ *Ibid.*

³⁷ *Ibid.*

Pendapat ketiga notaris/PPAT di atas juga sejalan dengan pendapat Bpk. Gabriel, yang merupakan Manager Legal Kredit Bank B yang disampaikan dalam diskusi pribadi dengan peneliti pada tanggal 22 November 2017 yang ditemui di kantornya (Kantor Pusat PT. Bank B, Tbk.). Bpk. Gabriel berpendapat bahwa *Standar Operation Procedur* (SOP) dan proses pelaksanaan pembebanan HT menggunakan SKMHT dalam pemberian dan *take over* fasilitas kredit atas nama debitur dari Kreditor 1 oleh Kreditor 2 tidak melawan hukum atau bertentangan dengan hukum positif.³⁸

Bpk. Gabriel pun menjelaskan bahwa SKMHT hanya merupakan kuasa untuk menggantikan kedudukan pemilik jaminan dalam memberikan HT (saat penandatanganan APHT) untuk menjaga agar HT tetap dapat dipasang sekalipun pemilik agunan tidak dapat hadir pada saat agunan sudah diterima oleh Kreditor 2 dan siap ditandatanganinya APHT. Pada umumnya pemilik agunan wajib dan akan hadir untuk menandatangani dokumen pengikatan agunan (baik APHT atau melalui SKMHT) bertepatan dengan penandatanganan perjanjian kredit. Namun, pada praktiknya saat fasilitas kredit sudah dicairkan belum tentu pemilik agunan mau atau dapat hadir untuk menandatangani APHT, padahal di sisi lain harus segera ditandatanganinya APHT mengingat adanya batas waktu keberlakuan SKMHT.³⁹ Saat ditandatanganinya SKMHT, HT belum diberikan karena HT diberikan pada saat ditandatanganinya APHT. HT sudah tentu belum lahir, karena HT lahir pada saat APHT didaftarkan di kantor pertanahan.⁴⁰ Dalam kasus di atas HT peringkat 1 (pertama) baru (untuk Kreditor 2) lahir setelah didaftarkan. Kondisi tersebut baru terjadi setelah fasilitas kredit di Kreditor 1 lunas, dan HT atas agunan untuk Kreditor 1 berakhir seiring dengan lunasnya fasilitas kredit di Kreditor 1 dan diberikannya surat *roya*, untuk kemudian dilakukan “pengecekan sertifikat” sebelum penandatanganan APHT untuk pemasangan HT peringkat 1 (pertama) baru (untuk Kreditor 2). Sehingga, walaupun Bank B mewajibkan pencantuman janji dalam SKMHT bahwa HT yang akan diberikan oleh pemberi HT kepada Kreditor 2 selaku penerima HT berupa HT peringkat 1, tidak ada persoalan pemberian HT yang saling berbenturan, seperti anggapan adanya benturan 2 (dua) HT yang sama-sama ditulis peringkat 1 (pertama) untuk kreditor yang berbeda, karena pemberian HT (dengan penandatanganan APHT) untuk Kreditor 1 baru dilakukan setelah HT peringkat 1 untuk Kreditor 2 hapus.⁴¹

Pasal 5 UUHT mengatur sebagai berikut:

- (1) Suatu objek hak tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan dari satu utang.

³⁸ Wawancara peneliti dengan Pejabat Legal PT. Bank B, Tbk., Jakarta, Bpk. Gabriel. Wawancara dilakukan pada tanggal 22 November 2017.

³⁹ *Ibid.*

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ *Ibid.*

- (2) Apabila suatu objek hak tanggungan dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan, peringkat masing-masing hak tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan.
- (3) Peringkat hak tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Menurut Boedi Harsono, dalam bukunya yang berjudul *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksananya*, bahwa “satu objek dapat dibebani lebih dari satu HT, yang masing-masing menjamin pelunasan piutang tertentu”.⁴²

Menurut H. Salim HS., dalam bukunya yang berjudul *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia*, bahwa “Pasal 5 ayat (1) UUHT menentukan bahwa suatu objek HT dapat dibebani lebih dari satu HT guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang”.⁴³

Mendukung pendapat-pendapat tersebut di atas, I Ketut Oka Setiawan dalam wawancara dengan peneliti yang dilakukan pada tanggal 13 Januari 2018, berpendapat bahwa terhadap agunan yang telah dibebani HT, agunan dapat dibebani HT lagi (bahkan dengan HT untuk kreditor lain) sepanjang nilainya mencukupi, dan masing-masing HT yang diberikan akan dibedakan berdasarkan peringkat sesuai urutannya masing-masing.⁴⁴

Menurut ST. Remy Sjahdeini, dalam bukunya yang berjudul *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai UUHT)*, bahwa “dari Pasal 5 ayat (2) dan dari Pasal 6 UUHT, dapat diketahui bahwa hak-hak tanggungan yang dibebankan di atas suatu objek HT berperingkat antara yang satu dengan yang lainnya.”⁴⁵

Dengan menilai bahwa SKMHT adalah bagian dari cara pemberian HT, walaupun HT belum lahir namun hakikatnya HT sudah diberikan mengingat SKMHT dengan sifatnya sebagai kuasa mutlak (untuk melakukan perbuatan hukum membebaskan hak tanggungan) sebagaimana Pasal 15 ayat (2) UUHT yang mengatur bahwa SKMHT sebagai kuasa untuk membebaskan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya, dan dengan mengingat bahwa SKMHT juga sudah masuk dalam tahap pemberian HT didasarkan pada tata cara pemberian HT yang diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 15 UUHT yang menyatakan ada 2 (dua) cara pemberian HT, yaitu sebagaimana dalam Pasal 10 UUHT diatur tentang tata cara pemberian HT oleh pemberi HT secara langsung (dengan APHT), dan dalam Pasal

⁴² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksananya*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 429.

⁴³ *Ibid.*, hlm. 123.

⁴⁴ Wawancara peneliti dengan I Ketut Oka Setiawan, ahli hukum jaminan dan hukum pendaftaran tanah. Wawancara dilakukan di Jakarta, pada tanggal 13 Januari 2018.

⁴⁵ ST. Remy Sjahdeini, *op. cit.*, hlm. 123.

15 UUHT diatur tentang pemberian kuasa pembebanan HT oleh pemberi HT kepada penerima kuasa (melalui SKMHT)⁴⁶, maka pembebanan HT menggunakan SKMHT atas objek HT yang masih terikat agunan untuk kreditor lain secara hukum adalah sah.

Menurut Adrian Sutedi, dalam bukunya yang berjudul *Hukum Hak Tanggungan*, dijelaskan bahwa pengikatan agunan sebagai jaminan pelunasan fasilitas kredit dengan HT ini dilakukan apabila seorang nasabah (debitor) yang mendapatkan fasilitas kredit dari bank (kreditor), menjadikan barang tidak bergerak yang berupa tanah (hak atas tanah) berikut atau tidak berikut benda-benda yang tidak berkaitan dengan tanah tersebut (misalnya bangunan, tanaman, patung, dan sebagainya) sebagai agunan untuk jaminan pelunasan utang tanpa debitor menyerahkan barang agunan tersebut secara fisik kepada bank (kreditor).⁴⁷ Artinya, barang yang menjadi agunan tersebut secara fisik tetap dikuasai oleh orang yang bersangkutan dan kepemilikannya tetap berada pada pemilik semula, tetapi karena dijadikan agunan sebagai jaminan pelunasan utang dengan diadakannya perjanjian HT, sehingga kewenangan pemberi HT untuk melaksanakan perbuatan hukum dengan pihak ketiga atau perbuatannya lain yang mengakibatkan turunnya nilai agunan itu dibatasi dengan HT yang dimiliki oleh bank sebagai pemegang HT tersebut.⁴⁸ Dengan demikian, hak kepemilikan atas tanah tersebut tetap berada pada pemilik semula atau pemberi HT, sedangkan kreditor hanya mempunyai HT saja yang memberikan hak untuk mendapatkan pelunasan atas piutangnya terlebih dahulu dari kreditor lainnya.⁴⁹ Pelaksanaan pengikatan jaminan ini merupakan *accessoir* dari suatu perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit, oleh karena itu pelaksanaan pengikatan agunan tersebut baru dapat dilakukan setelah perjanjian kredit diselesaikan.⁵⁰

Dalam Pasal 1 angka 1 UUHT disebutkan pengertian HT. Yang dimaksud dengan HT 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.⁵¹

ST. Remy Sjahdeini, dalam bukunya *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai UUHT)*, menegaskan bahwa HT tidak menjadikan pemegang HT menjadi pemilik

⁴⁶ H. Salim HS., *op. cit.*, hlm. 146.

⁴⁷ Adrian Sutedi, *op. cit.*, hlm. 87-88.

⁴⁸ *Ibid.*

⁴⁹ *Ibid.*

⁵⁰ *Ibid.*

⁵¹ Indonesia (a), *loc. cit.*, Psl. 1 angka 1.

agunan objek HT. Bahkan dalam HT ada asas objek HT tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang HT bila debitor cidera janji.⁵²

Pasal 6 UUHT mengatur bahwa, “Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”⁵³

Searah dengan pendapat yang diberikan Adrian Sutedi dan ST. Remy Sjahdeini yang masing-masing dalam bukunya sebagaimana telah disebutkan sebelumnya, I Ketut Oka Setiawan berpendapat bahwa “Pasal 6 UUHT menggambarkan dengan diberikannya HT tidak menjadikan penerima HT sebagai pemilik, melainkan kepemilikannya tetap berada pada pemilik agunan.”⁵⁴ Dengan diberikannya HT, maka pemberi HT memberikan kekuasaan kepada pemegang HT untuk menjual objek HT melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan objek HT.⁵⁵ Dengan dipunyainya kekuasaan itu sehingga pemegang HT mempunyai hak kebendaan.⁵⁶ Hak kebendaan adalah kewenangan yang diberikan oleh hukum kepada si subjek untuk bertindak terhadap benda itu.⁵⁷ Pemberian HT bukan merupakan tindakan menukar atau menjual objek HT.⁵⁸ Dengan pemberian HT, hak menjual yang dimiliki pemegang HT timbul setelah utang jatuh tempo, utang tidak dilunasi, dan terbukti telah dilakukan somasi.⁵⁹ Sebelum utang jatuh tempo, utang tidak dilunasi, dan terbukti telah dilakukan somasi, pemegang HT tetap memiliki hak kebendaan, namun kekuasaan yang dimiliki pemegang HT untuk menjual objek HT belum dapat digunakan.⁶⁰

Dengan dibebani HT, objek yang dijadikan agunan subjek haknya menjadi 2 (dua). Sifat hak yang dimiliki subjek pemberi HT (pemilik agunan objek HT) sifatnya “tidak ada batasnya” (sifatnya aktif terus-menerus, tidak dibatasi oleh pembebanan HT atas agunan). Sedangkan sifat hak yang dimiliki subjek pemegang HT (kreditor) sifatnya aktif (dapat digunakan) setelah utang jatuh tempo, utang tidak dilunasi, dan terbukti telah dilakukan somasi.⁶¹

Pasal 6 UUHT menggambarkan bahwa HT merupakan pemberian jaminan pelunasan utang dengan cara menjual. HT tidak menjadikan penerima HT sebagai pemilik objek HT, melainkan kepemilikannya tetap berada pada pemilik agunan. Sehingga, hak yang dimiliki subjek pemberi HT aktif terus-menerus (tidak dibatasi oleh

⁵² ST. Remy Sjahdeini, *op. cit.*, hlm. 45.

⁵³ Indonesia (a), *loc. cit.*, Psl. 6.

⁵⁴ Wawancara peneliti dengan I Ketut Oka Setiawan, ahli hukum jaminan dan hukum pendaftaran tanah. Wawancara dilakukan di Jakarta, pada tanggal 13 Januari 2018.

⁵⁵ *Ibid.*

⁵⁶ *Ibid.*

⁵⁷ *Ibid.*

⁵⁸ *Ibid.*

⁵⁹ *Ibid.*

⁶⁰ *Ibid.*

⁶¹ *Ibid.*

pembebanan HT), sehingga kapan saja pemilik agunan akan menjual agunan atau membebani agunan dengan HT yang lain lagi, maka diperbolehkan.⁶²

Namun di sisi lain, walaupun pemilik agunan berhak membebani agunan objek HT dengan HT untuk kreditor lain, kreditor pemegang HT lama tidak perlu khawatir karena hak-haknya dilindungi dengan salah satu asas dalam HT yaitu asas *droit de suite*. Boedi Harsono, dalam bukunya yang berjudul *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, mengatakan bahwa HT juga tetap membebani objek HT di tangan siapapun benda tersebut berada. Ketentuan ini berarti, bahwa kreditor pemegang HT tetap berhak menjual lelang benda tersebut, biarpun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain ("*droit de suite*") (Pasal 7 UUHT).⁶³ *Droit de suite* bermakna bahwa HT tetap membebani objek HT di tangan siapapun benda tersebut berada.⁶⁴ Ketentuan ini berarti, bahwa kreditor pemegang HT tetap berhak menjual lelang benda tersebut, biarpun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain.⁶⁵ Bahkan menurut Boedi Harsono, dalam HT berlaku asas perlindungan yang seimbang, yang artinya bahwa hukum bukan hanya memperhatikan kepentingan kreditor. Perlindungan juga diberikan kepada debitor dan pemberi HT. Bahkan juga kepada pihak ketiga yang kepentingannya bisa terpengaruh oleh cara penyelesaian utang-piutang kreditor dan debitor, dalam hal debitor cidera janji. Pihak ketiga itu khususnya para kreditor yang lain dan pihak yang memberi objek HT.⁶⁶

Sejalan dengan pendapat Boedi Harsono di atas, menurut Adrian Sutedi HT selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada. Artinya, benda-benda yang dijadikan objek HT itu tetap terbebani HT walau di tangan siapa pun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi objek HT tersebut telah beralih atau berpindah kepada orang lain, namun HT yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat.⁶⁷

Begitu pula menurut ST. Remy Sjahdeini, yang menyatakan bahwa HT tidak akan berakhir sekalipun objek HT itu beralih kepada pihak lain oleh karena sebab apapun juga. Berdasarkan asas *droit de suite*, pemegang HT akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu berpindah.⁶⁸ Asas *droit de suite* memberikan sifat kepada HT sebagai hak kebendaan (*zakelijkrecht*). Hak kebendaan adalah hak yang mutlak. Artinya, hak ini dapat dipertahankan terhadap siapapun. Pemegang hak tersebut berhak untuk menuntut siapapun juga yang mengganggu haknya itu. Dilihat secara pasif setiap orang wajib menghormati hak itu.⁶⁹ Asas atau sifat HT yang demikian inilah yang memberikan kepastian kepada kreditor mengenai haknya

⁶² *Ibid.*

⁶³ Boedi Harsono, *op. cit.*, hlm. 419.

⁶⁴ *Ibid.*

⁶⁵ *Ibid.*

⁶⁶ *Ibid.*, hlm. 421-422.

⁶⁷ Adrian Sutedi, *op. cit.*, hlm. 55.

⁶⁸ ST. Remy Sjahdeini, *op. cit.*, hlm. 38-39.

⁶⁹ *Ibid.*, hlm. 39.

untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek HT itu bila debitor ingkar janji, sekalipun tanah atau hak atas tanah yang menjadi objek HT itu dijual oleh pemiliknya (pemberi HT) kepada pihak ketiga.⁷⁰

Mendukung pendapat-pendapat yang telah disampaikan sebelumnya, I Ketut Oka Setiawan berpendapat bahwa dalam HT berlaku asas *droit de suite*. Asas *droit de suite* dimaterilkan dalam Pasal 7 UUHT yang mengatur bahwa HT tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek HT tersebut berada.⁷¹ Dengan adanya asas *droit de suite* dalam HT, maka HT tetap mengikuti agunan objek HT dalam tangan siapapun agunan objek HT tersebut berada. Artinya, kreditor pemegang HT tetap berhak menjual melalui lelang agunan tersebut (untuk melunasi utang debitor apabila debitor wanprestasi), walaupun agunan sudah dipindahkan kepemilikan haknya kepada pihak lain.⁷²

Asas *droit de suite* (sebagaimana dimaterilkan dalam Pasal 7 UUHT), menggambarkan bahwa HT tetap membebani agunan objek HT di tangan siapapun agunan objek HT tersebut berada. Dengan adanya asas *droit de suite* walaupun pemilik agunan telah menjual agunan atau membebani agunan dengan HT untuk kreditor lain, hak kreditor pemegang HT tetap terlindungi karena kreditor pemegang HT tetap berhak menjual agunan objek HT tersebut melalui lelang (untuk melunasi utang debitor apabila debitor wanprestasi), bahkan walaupun agunan sudah dipindahkan kepemilikan haknya kepada pihak lain (begitu pula jika agunan dibebani dengan HT untuk kreditor lain).⁷³

Pasal 7 UUHT mengatur bahwa, “hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada.”⁷⁴ Menurut ST. Remy Sjahdeini, bahwa Pasal 7 UUHT mengandung makna HT tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Dengan demikian, HT tidak akan berakhir sekalipun objek HT itu beralih kepada pihak lain oleh karena sebab apapun juga. Berdasarkan asas ini, pemegang HT akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu berpindah. Ketentuan Pasal 7 UUHT ini merupakan materialisasi dari asas yang disebut “*droit de suite*” atau “*zaakgevolg*.”⁷⁵

Lebih lanjut I Ketut Oka Setiawan berpendapat bahwa kalau setiap agunan objek HT akan dibebani HT untuk kreditor lain diharuskan pemilik agunan memperoleh izin (bicara dalam arti positif) terlebih dahulu dari kreditor pemegang HT lama, maka sama artinya hak pemilik agunan sebagai subjek hukum pemilik menjadi “mati,” dan hilang pula (menggagap tidak ada) asas *droit de suite*.⁷⁶

⁷⁰ *Ibid.*, hlm. 40.

⁷¹ Wawancara peneliti dengan I Ketut Oka Setiawan, ahli hukum jaminan dan hukum pendaftaran tanah. Wawancara dilakukan di Jakarta, pada tanggal 13 Januari 2018.

⁷² *Ibid.*

⁷³ *Ibid.*

⁷⁴ Indonesia (a), *loc. cit.*, Psl. 7.

⁷⁵ ST. Remy Sjahdeini, *op. cit.*, hlm. 38-39.

⁷⁶ Wawancara peneliti dengan I Ketut Oka Setiawan, ahli hukum jaminan dan hukum pendaftaran tanah. Wawancara dilakukan di Jakarta, pada tanggal 13 Januari 2018.

Pemilik agunan tidak perlu memperoleh izin dari kreditor pemegang HT lama terlebih dahulu apabila agunan objek HT akan dibebani HT untuk kreditor lain.⁷⁷ Seharusnya dengan tetap dipegangnya hak kepemilikan oleh pemilik agunan, pemilik agunan berhak bebas kapan saja mengalihkan atau membebani agunan dengan HT yang lain lagi (tidak dibatasi oleh adanya HT yang telah membebaninya), apabila pemilik agunan akan membebani agunan dengan HT untuk kreditor lain tidak perlu meminta izin dari kreditor pemegang HT lama. Di sisi lain, walaupun agunan objek HT dibebani HT untuk kreditor lain, kreditor pemegang HT lama juga tetap terlindungi dengan adanya asas *droit de suite* karena HT untuk pemegang HT lama tetap mengikuti agunan objek HT dalam tangan siapapun agunan objek HT tersebut berada. Bahkan, apabila agunan objek HT dijual kepada pihak lain, kreditor pemegang HT lama terlindungi dengan adanya asas dalam jual beli bahwa benda yang dijual tidak menghapuskan beban.⁷⁸

2. Dasar Notaris/PPAT Membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang Dibuat Terhadap Agunan yang Masih Dibebani Hak Tanggungan (HT) untuk Kreditor Lain

Dasar pemikiran yang digunakan oleh notaris/PPAT dalam membuat SKMHT atas objek HT yang masih terikat agunan untuk kreditor lain adalah SKMHT hanya merupakan kuasa yang digunakan sebagai media agar penerima kuasa dapat menggantikan kedudukan pemilik agunan dalam memberikan HT (dengan dibuatnya APHT) untuk menjaga agar HT tetap dapat dipasang sekalipun pemilik agunan tidak dapat hadir pada saat agunan sudah diterima oleh Kreditor 2 dan siap ditandatanganinya APHT. Saat ditandatanganinya SKMHT HT belum diberikan, karena HT diberikan pada saat ditandatanganinya APHT, dan HT baru lahir pada saat APHT didaftarkan di kantor pertanahan yang dilakukan setelah fasilitas kredit di Kreditor 1 lunas dan HT atas agunan untuk Kreditor 1 berakhir. Artinya, tidak ada persoalan pemberian HT yang saling berbenturan (seperti anggapan adanya 2 (dua) HT yang sama-sama peringkat 1 (pertama) untuk kreditor yang berbeda). Dasar pemikiran tersebut tergambar dari beberapa pernyataan notaris/PPAT dalam wawancara dengan peneliti, yang menyatakan bahwa:

1. SKMHT hanya merupakan sarana agar penerima kuasa dapat menggantikan kedudukan pemilik agunan untuk menandatangani APHT agar HT tetap dapat dipasang pada saat agunan sudah diterima oleh Kreditor 2 dan siap ditandatangani APHT walaupun pemilik agunan tidak hadir. Dengan ditandatanganinya SKMHT, HT belum diberikan, karena HT diberikan pada saat ditandatanganinya APHT dan HT lahir pada saat APHT didaftarkan di kantor

⁷⁷ *Ibid.*

⁷⁸ *Ibid.*

pertanahan.⁷⁹ Pada proses pembebanan HT yang biasa dilakukan pada Bank B, HT peringkat 1 (pertama) baru (untuk Kreditor 2) lahir setelah pendaftaran APHT yang dilakukan setelah fasilitas kredit dari Kreditor 1 lunas dan HT atas agunan untuk Kreditor 1 dilakukan *roya*. Jadi tidak ada persoalan pemberian HT yang saling berbenturan (seperti anggapan adanya 2 (dua) HT yang sama-sama peringkat 1 (pertama) untuk Kreditor 1 dan Kreditor 2).⁸⁰

2. Tuan Fais seorang Notaris/PPAT menjelaskan bahwa SKMHT hanya merupakan kuasa yang digunakan sebagai media supaya penerima kuasa dapat menggantikan kedudukan pemilik agunan dalam memberikan HT (dengan dibuatnya APHT) untuk menjaga agar HT tetap dapat dipasang sekalipun pemilik agunan tidak dapat hadir pada saat agunan sudah diterima oleh Kreditor 2 dan siap ditandatangani APHT. Saat ditandatanganinya SKMHT, HT belum diberikan, karena HT diberikan pada saat ditandatanganinya APHT. HT sudah tentu belum lahir, karena HT lahir pada saat APHT didaftarkan di BPN.⁸¹ Dalam kasus-kasus seperti yang dilakukan di Bank B, HT peringkat 1 (pertama) baru (untuk Kreditor 2) lahir setelah didaftarkan. Kondisi tersebut baru terjadi setelah fasilitas kredit di Kreditor 1 lunas, dan HT atas agunan untuk Kreditor 1 berakhir seiring dengan lunasnya fasilitas kredit di Kreditor 1 dan diberikannya surat *roya*. Yang artinya tidak ada persoalan pemberian HT yang saling berbenturan (seperti anggapan adanya 2 (dua) HT yang sama-sama peringkat 1 (pertama) untuk kreditor yang berbeda).⁸²
3. Proses pelaksanaan pembebanan HT menggunakan SKMHT dalam pemberian dan *take over* fasilitas kredit seperti yang biasa dilakukan di Bank B tidak melanggar hukum positif.⁸³ Santi seorang Notaris/PPAT rekanan PT. Bank B menjelaskan bahwa SKMHT hanya merupakan kuasa yang digunakan sebagai media supaya penerima kuasa dapat menggantikan kedudukan pemilik agunan dalam menandatangani APHT, agar HT tetap dapat dipasang walaupun pemilik agunan tidak bersedia hadir menandatangani APHT pada saat agunan sudah diterima oleh Kreditor 2 dan APHT siap ditandatangani. Saat ditandatanganinya SKMHT, HT belum diberikan, karena HT diberikan pada saat ditandatanganinya APHT. HT dan HT lahir pada saat APHT didaftarkan di kantor pertanahan.⁸⁴ Dalam proses pembebanan HT seperti yang biasa dilakukan pada Bank B, HT peringkat 1 (pertama) baru (untuk Kreditor 2) lahir setelah didaftarkan. Kondisi

⁷⁹ Wawancara peneliti dengan Notaris/PPAT rekanan PT. Bank B, Tbk., Jakarta, Bpk. Tri. Wawancara dilakukan pada tanggal 19 Desember 2017.

⁸⁰ *Ibid.*

⁸¹ Wawancara peneliti dengan Notaris/PPAT rekanan PT. Bank B, Tbk., Jakarta, Bpk. Fais. Wawancara dilakukan pada tanggal 20 November 2017.

⁸² *Ibid.*

⁸³ Wawancara peneliti dengan Notaris/PPAT rekanan PT. Bank B, Tbk., Jakarta, Santi. Wawancara dilakukan pada tanggal 20 Desember 2017.

⁸⁴ *Ibid.*

tersebut baru terjadi setelah fasilitas kredit di Kreditor 1 lunas, dan HT atas agunan untuk Kreditor 1 berakhir dengan lunasnya fasilitas kredit di Kreditor 1 dan diberikannya surat *roya*. Sehingga, tidak ada persoalan pemberian HT yang saling berbenturan (seperti anggapan adanya 2 (dua) HT yang sama-sama peringkat 1 (pertama) untuk kreditor yang berbeda).⁸⁵

Menurut peneliti, pendapat ketiga notaris/PPAT tersebut di atas kurang tepat karena bahwa menempatkan SKMHT sekedar sebagai sarana agar penerima kuasa dapat menggantikan kedudukan pemilik agunan untuk menandatangani APHT adalah dirasa kurang tepat mengingat SKMHT dengan sifatnya sebagai kuasa mutlak (untuk melakukan perbuatan hukum membebaskan hak tanggungan) sebagaimana Pasal 15 ayat (2) UUHT yang mengatur bahwa SKMHT sebagai kuasa untuk membebaskan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya. Selain itu, memanglah benar bahwa HT lahir pada saat APHT didaftarkan di kantor pertanahan. Namun, menurut peneliti, SKMHT juga sudah masuk dalam tahap pemberian HT. Hal ini didasarkan pada ketentuan mengenai cara pemberian HT diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 15 UUHT yang menyatakan ada 2 (dua) cara pemberian HT, yaitu sebagaimana dalam Pasal 10 UUHT diatur tentang tata cara pemberian HT oleh pemberi HT secara langsung (dengan APHT), dan dalam Pasal 15 UUHT diatur tentang pemberian kuasa pembebanan HT oleh pemberi HT kepada penerima kuasa (melalui SKMHT).⁸⁶ Namun demikian pembuatan SKMHT atas objek HT yang masih terikat agunan untuk kreditor lain adalah sah atas dasar bahwa terhadap agunan yang telah dibebani HT, agunan dapat dibebani HT lagi (bahkan dengan HT untuk kreditor lain) sepanjang nilainya mencukupi, dan masing-masing HT yang diberikan akan dibedakan berdasarkan peringkat sesuai urutannya masing-masing.⁸⁷

Alasan lain yang dijadikan dasar oleh notaris/PPAT ialah pada praktik pembebanan HT untuk beberapa aspek cenderung mendasarkan pada ketentuan/kebiasaan umum yang dilakukan pada kantor pertanahan dalam praktik, yang salah satunya tergambar dari beberapa pernyataan notaris/PPAT dalam wawancara dengan peneliti, yang menyatakan bahwa:

1. Seandainya pun ada persoalan pelanggaran hukum dalam pelaksanaan pembebanan HT menggunakan SKMHT dalam pemberian dan *take over* fasilitas kredit dengan prosedur yang biasa dilakukan di Bank B sudah pasti dalam proses pendaftaran HT akan ditolak oleh BPN. Faktanya selama yang bersangkutan bertugas sebagai notaris/PPAT, proses pelaksanaan pembebanan HT menggunakan SKMHT sebagaimana dimaksud di atas tetap dapat dijalankan (tidak ditolak oleh kantor pertanahan). Dengan telah terbitnya SHT, maka HT

⁸⁵ *Ibid.*

⁸⁶ H. Salim HS., *op. cit.*, hlm. 146.

⁸⁷ Wawancara peneliti dengan I Ketut Oka Setiawan, ahli hukum jaminan dan hukum pendaftaran tanah. Wawancara dilakukan di Jakarta, pada tanggal 13 Januari 2018.

atas agunan dengan berbagai kelengkapan dokumen dan caranya tersebut dianggap sah secara hukum (berlaku dan mengikat secara Hukum).⁸⁸

2. Seandainya pun SKMHT yang digunakan dalam pelaksanaan pembebanan HT dalam pemberian dan *take over* fasilitas kredit dengan prosedur yang biasa dilakukan di Bank B dianggap tidak sah dan melawan hukum, tentunya akan dipersoalkan oleh kantor pertanahan pada saat dilakukan pendaftaran HT. Namun, faktanya selama yang bersangkutan bertugas sebagai notaris/PPAT, proses pelaksanaan pembebanan HT menggunakan SKMHT sebagaimana dimaksud di atas tidak dipersoalkan oleh kantor pertanahan dan tetap dapat diterbitkan SHT. Dengan telah terbitnya SHT atas agunan tersebut, maka proses pembebanan HT dengan segala kelengkapan dokumen dan caranya tersebut dianggap sah dan tidak melawan hukum.⁸⁹
3. Dalam praktik selama ini pelaksanaan pembebanan HT menggunakan SKMHT dalam *take over* fasilitas kredit dengan proses sebagaimana dimaksud tersebut tidak pernah dipersoalkan oleh BPN dan tetap dapat diterbitkan SHT. Sehingga, dengan tidak dipersoalkan oleh BPN dan dapat diterbitkan SHT, maka artinya proses pembebanan HT menggunakan SKMHT dengan proses sebagaimana dimaksud tersebut dengan segala kelengkapan dan tahapannya dianggap sah secara hukum. Terlebih pelaksanaan peraturan mengenai kewajiban PPAT menerima asli sertifikat agunan dan melakukan pengecekan sertifikat sebelum ditandatanganinya SKMHT tersebut tidak memungkinkan untuk dilaksanakan karena dalam praktik *take over* fasilitas kredit sulit untuk meminjam/meminta sertifikat agunan dari Kreditor 1 sebelum fasilitas kredit atas nama debitor pada Kreditor 1 dilunasi.⁹⁰

Padahal kondisi praktik pelaksanaan pembebanan HT dengan menyandarkan pada kebiasaan umum yang biasa dilakukan pada kantor pertanahan tidak sepenuhnya benar. Hal ini disebabkan pada praktik pembebanan HT yang dijalankan oleh kantor pertanahan pun masih dimungkinkan adanya kesalahan-kesalahan dan ketidaksesuaian satu dengan yang lain.

Pada saat pembuatan SKMHT dan APHT, harus sudah ada keyakinan pada Notaris/PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi HT mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek HT yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian

⁸⁸ Wawancara peneliti dengan Notaris/PPAT rekanan PT. Bank B, Tbk., Jakarta, Bpk. Fais. Wawancara dilakukan pada tanggal 20 November 2017.

⁸⁹ Wawancara peneliti dengan Notaris/PPAT rekanan PT. Bank B, Tbk., Jakarta, Bpk. Tri. Wawancara dilakukan pada tanggal 19 Desember 2017.

⁹⁰ Wawancara peneliti dengan Notaris/PPAT rekanan PT. Bank B, Tbk., Jakarta, Santi. Wawancara dilakukan pada tanggal 20 Desember 2017.

HT itu didaftar (Penjelasan Umum angka 7 UUHT).⁹¹ Keyakinan ini sulit diwujudkan tanpa ditunjukkannya/diterimanya asli sertipikat oleh notaris/PPAT yang akan membuat akta pembebanan HT, terlebih dengan tidak diserahkannya asli sertipikat agunan kepada notaris/PPAT, maka notaris/PPAT tidak dapat melakukan pengecekan sertipikat. Padahal salah satu fungsi pengecekan sertipikat antara lain untuk mengetahui siapa yang berhak bertindak selaku pemberi kuasa dalam kapasitasnya selaku pemilik agunan yang berhak memberikan HT menggunakan SKMHT. Mengingat SKMHT tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi HT, karena jika SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi HT, maka SKMHT yang bersangkutan batal demi hukum, artinya SKMHT itu tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT.⁹²

Tindakan dengan hanya mendasarkan kepada kebiasaan yang terjadi di “lapangan” tidak dapat dibenarkan secara hukum. Kondisi mengandalkan berdasarkan kebiasaan dalam praktik tanpa mendasarkan pada peraturan hukum positif sangat berisiko terhadap kepentingan para pihak khususnya kreditor pemegang HT karena dapat berakibat pada tidak sahnya HT yang dimiliki. Apabila kebiasaan tersebut mengabaikan atau bertentangan dengan hukum positif, maka bisa saja pertanggungjawaban atas kesalahan tersebut ditumpukan kepada notaris/PPAT, mengingat dalam melaksanakan pendaftaran tanah, kepala kantor pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain (salah satunya dalam hal ini notaris) yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan, termasuk namun tidak terbatas pada peraturan pelaksanaannya.⁹³

D. Simpulan

Berdasarkan uraian di atas, yang menjadi simpulan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Pertama, terjadi perbedaan pendapat mengenai keabsahan SKMHT atas objek HT yang masih terikat agunan untuk kreditor lain, antara lain: menurut data yang diperoleh dari bahan pustaka dan didukung oleh pendapat ahli bahwa SKMHT atas objek HT yang masih terikat agunan untuk kreditor lain adalah sah. Kemudian, menurut pendapat notaris/PPAT dan pendapat Manager Legal Kredit Bank B bahwa SKMHT atas objek HT yang masih terikat agunan untuk kreditor lain adalah sah. Sedangkan menurut pendapat Petugas Kantor Pertanahan, bahwa SKMHT atas objek HT yang masih terikat agunan untuk kreditor lain adalah tidak sah.

⁹¹ Hadi Saputro Widjaja, “Kajian Hukum Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang Termuat dalam Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan,” (Semarang: Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2008).

⁹² Adrian Sutedi, *op. cit.*, hlm. 61.

⁹³ Indonesia (b), *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Psl. 6 ayat (2).

Namun demikian, dalam praktik pada kantor pertanahan, SKMHT atas objek HT yang masih terikat agunan untuk kreditor lain dapat dijadikan sebagai dasar dalam proses pembebanan HT (dianggap sah), sepanjang tidak melampaui batas waktu berlakunya SKMHT.

Ke dua, yang menjadi dasar notaris/PPAT membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atas objek hak tanggungan yang masih terikat agunan fasilitas kredit pada kreditor lain adalah SKMHT merupakan kuasa yang digunakan sebagai media supaya penerima kuasa dapat menggantikan kedudukan pemilik agunan dalam memberikan HT (dengan dibuatnya APHT) untuk menjaga agar HT tetap dapat dipasang sekalipun pemilik agunan tidak dapat hadir pada saat agunan sudah diterima oleh Kreditor 2 dan siap ditandatangani APHT.

Daftar Pustaka

Buku

- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2003.
- HS., H. Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2004.
- Sjahdeini, ST. Remy. *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai UUHT)*. Bandung: Alumni, 1999.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia, 1986.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1983.
- Sutedi, Adrian. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Disertasi, Tesis, dan Skripsi

- Widjaja, Hadi Saputro. "Kajian Hukum Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang Termuat dalam Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan." Semarang: Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2008.

Lain-Lain

- PT. Bank B, Tbk. "Standard Operating Procedures Retail SME Banking and Business Banking." Jakarta: PT. Bank B, Tbk., 2016.

Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia. *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*. UU No. 4, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.

----- *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

Wawancara

Fais sebagai notaris/PPAT rekanan PT. Bank B, Tbk. Wawancara dengan peneliti.

Gabriel sebagai Pejabat Legal PT. Bank B, Tbk. Wawancara dengan peneliti.

MM sebagai Pejabat Koordinator Hak Tanggungan di salah satu Kantor Pertanahan di Jawa Barat. Wawancara dengan peneliti.

NN sebagai Pejabat Koordinator Hak Tanggungan di salah satu Kantor Pertanahan di Jawa Barat. Wawancara dengan peneliti.

Santi sebagai notaris/PPAT rekanan PT. Bank B, Tbk. Wawancara dengan peneliti.

Setiawan, I Ketut Oka sebagai ahli hukum jaminan dan hukum pendaftaran tanah. Wawancara dengan peneliti.

Tri sebagai notaris/PPAT rekanan PT. Bank B, Tbk. Wawancara dengan peneliti.
