



Ketidakhadiran Debitor Dalam Pelaksanaan Pembaharuan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

Albert Tandean, Nurfaidah Said & Sabir Alwy

Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin

Email: alberttandean@gmail.com

Abstract

The Power of Attorney Charges basically has period of time, 1 (one) month for registered land and 3 (three) months for unregistered land. The period of time in certain cases is not sufficient to be followed up with mortgage deed so renewal of the Power of Attorney Charges is required. However, in practice, the obstacle experienced is the absence of the debtor at the time of signing the renewal of the Power of Attorney Charges which causes the Power of Attorney to Charges becomes null and void. The research method used is normative legal research. The results of the research show that there are the Power of Attorney Charges which cannot be followed up with mortgage deed because there is no renewal of the Power of Attorney Charges as the absence of the debtor the Power of Attorney Charges null and void so that the creditor's position becomes concurrent and only entitled to general warranty as stipulated in Article 1131 jo. Article 1132 of the Civil Code.

Keywords: absence; debtor; the Power of Attorney to Charges.

Abstrak

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan pada dasarnya memiliki jangka waktu, yakni 1 (satu) bulan untuk tanah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk tanah belum terdaftar. Jangka waktu tersebut dalam hal tertentu tidak cukup untuk dapat ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sehingga diperlukan pembaharuan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Namun dalam praktiknya, kendala yang dialami adalah ketidakhadiran debitor pada saat penandatanganan pembaharuan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang menyebabkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan batal demi hukum. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak dapat ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan karena tidak dilaksanakannya pembaharuan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagai ketidakhadiran debitor menyebabkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan batal demi hukum sehingga kedudukan kreditor menjadi konkuren dan hanya berhak atas jaminan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 jo. Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kata Kunci: ketidakhadiran; debitor; Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

A. PENDAHULUAN

Pada dasarnya rumah merupakan kebutuhan primer yang harus dimiliki, sehingga baik orang maupun badan hukum sebagai subjek hukum dapat membeli

rumah baik secara tunai maupun kredit yang dikenal dengan istilah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Sehubungan dengan pemberian fasilitas KPR dari kreditor kepada debitor selaku pembeli, agunan merupakan salah satu unsur yang penting untuk meminimalisir risiko dalam rangka mengimplementasikan prinsip kehati-hatian dalam menyalurkan kredit kepada debitor dimana dalam hal ini agunan yang dimaksud adalah tanah dan/atau bangunan yang dibeli debitor dari penjual (developer).

Perjanjian kredit merupakan dasar dari pelaksanaan KPR yang dapat disertai dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan apabila hak atas tanah tersebut belum mempunyai sertipikat. Dalam perjanjian KPR debitor penerima kredit memberikan jaminan berupa rumah dan tanah yang dibeli dari fasilitas kredit bank tersebut.¹

Oleh karena itu, untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak kreditor, maka SKMHT tersebut wajib ditindak lanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) dihadapan pejabat yang berwenang yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) dan didaftarkan pada kantor Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN).

Penandatanganan APHT pada dasarnya wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan (debitor) sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebaskan hak tanggungan atas objek yang dijadikan jaminan. Hanya apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan kehadirannya untuk memberikan hak tanggungan dan menandatangani APHT, debitor dapat memberikan kuasa kepada pihak lain.²

Pada dasarnya, SKMHT wajib dibuat dihadapan notaris atau PPAT dan dibuat dalam bentuk akta autentik. Pentingnya peran notaris atau PPAT dalam pembuatan akta autentik sangat memberikan pengaruh yang besar dalam rangka memberikan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Hal tersebut bukan hanya diatur oleh peraturan perundang-undangan melainkan juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian,

¹ Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Sinar Grafika. Jakarta. Hal. 95.

² Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional*. Djambatan. Jakarta. hal. 441.

ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.³

SKMHT dibuat dihadapan notaris apabila objek yang akan dibebankan hak tanggungan berada di wilayah kerja notaris. Berbeda dengan SKMHT yang dibuat dihadapan PPAT, hanya dapat dilaksanakan apabila objek hak tanggungan berada di wilayah kerja yang sama dengan PPAT. Oleh karena itu, kewenangan untuk dapat membuat SKMHT baik notaris maupun PPAT wajib memperhatikan wilayah kerja dimana objek hak tanggungan berada.

SKMHT sebagai akta autentik merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat baik dalam hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, dan lain-lain sehingga kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta autentik semakin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global. Selain itu, akta autentik juga memberi kepastian hukum dalam proses penyelesaian sengketa karena akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna sehingga dapat memberikan perlindungan bagi pemegang akta autentik tersebut dalam proses pembuktian di pengadilan.

Namun, terdapat hal yang perlu diperhatikan mengenai jangka waktu berlaku SKMHT yang diatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT), yakni 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar.

Dalam praktik jual beli rumah antara penjual (pihak pengembang) dan pembeli pada umumnya dilaksanakan terlebih dahulu dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) sebagai bukti adanya kesepakatan jual beli antara penjual dengan pembeli. PPJB pada dasarnya mengatur mengenai hal-hal pokok mengenai subjek, objek, hak dan kewajiban para pihak, dan sanksi bagi pihak yang wanprestasi.

³ Abdul Ghofur Anshori. 2016. *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*. UII Press. Yogyakarta. hal. 15.

Oleh karena itu, sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek jual beli masih tercatat atas nama penjual sehingga masih diperlukan proses pemecahan sertifikat untuk dapat dilaksanakan pembuatan Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) untuk dapat dibalik nama ke atas nama debitor dan proses peningkatan hak atas tanah dari hak guna bangunan menjadi hak menjadi hak milik di kantor Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN).

Pemberian fasilitas baru dapat dilaksanakan dalam hal KPR dilaksanakan atas dasar AJB yang disertai dengan pembuatan perjanjian kredit dihadapan notaris dan SKMHT yang dibuat dihadapan notaris atau PPAT yang jangka waktunya selama 3 (tiga) bulan karena belum tercatat atas nama debitor.

Sehubungan dengan jangka waktu SKMHT dalam tahap proses balik nama hingga proses peningkatan hak atas tanah menjadi hak milik memerlukan waktu yang lebih lama sehingga diperlukannya pembaharuan SKMHT. Namun, yang menjadi kendala adalah ketika SKMHT tersebut tidak dapat diperbaharui sebagai akibat ketidakhadiran debitor yang menyebabkan pembuatan APHT tidak dapat dilaksanakan untuk proses pendaftaran di kantor BPN.

Oleh karena itu, ketidakhadiran debitor dalam pembaharuan SKMHT mengakibatkan SKMHT tidak dapat diikuti dengan pembuatan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 15 ayat (6) UUHT menyebabkan SKMHT batal demi hukum berpotensi merugikan kreditor karena pelaksanaan eksekusi terhadap objek jaminan tidak dapat dilaksanakan.

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.⁴ Hal itu menyebabkan terdapat celah hukum dalam SKMHT karena tidak ada perlindungan hukum yang diberikan oleh UUHT terhadap kreditor terutama jika terjadi kendala yang menyebabkan jangka waktu SKMHT berakhir atau yang menyebabkan SKMHT perlu diperbaharui sehingga ketidakhadiran debitor menyebabkan ketidakpastian hukum

⁴ Gilang Wisudha (2018). "Keabsahan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dibuat Terhadap Agunan Yang Masih Terikat Hak Tanggungan Untuk Kreditor Lain". *Jurnal Legal Reasoning* Vol.1 No.1. hlm. 24

bagi kreditor yang pada awalnya berharap menjadi kreditor preferen dalam pelunasan utang debitor. Selain itu, tidak terdapat peraturan pemerintah yang mengatur lebih jelas mengenai syarat-syarat dalam pembaharuan SKMHT yang sangat diperlukan serta kebijakan mengenai jangka waktu berlaku SKMHT terutama sejak timbulnya virus Covid-19 yang menyebabkan sulitnya menghadirkan debitor yang berada di luar kota sejak diberlakukannya pembatasan sosial berskala besar di Indonesia.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Metode yang digunakan adalah metode pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan konsep (*conceptual approach*) dan dengan mengkaji bahan hukum primer (peraturan hukum) dan bahan hukum lain (buku dan jurnal) dengan menggunakan teknik analisis kualitatif.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kebutuhan akan dana saat ini semakin meningkat, seiring dengan pesatnya perkembangan dunia usaha di Indonesia. Dana merupakan salah satu modal yang digunakan oleh pengusaha untuk mengembangkan usahanya. Seiring dengan perkembangan tersebut, maka tidak jarang pengusaha maupun masyarakat memanfaatkan fasilitas kredit yang diberikan oleh bank. Salah satu syarat untuk menikmati fasilitas kredit tersebut adalah adanya jaminan, yang digunakan untuk pelunasan apabila masyarakat sebagai debitur lalai dalam memenuhi kewajibannya (wanprestasi).⁵

Bank memberikan fasilitas KPR untuk memberi keringanan dalam hal pembayaran secara angsuran untuk menyesuaikan perkembangan bisnis perumahan dan permukiman serta kebutuhan dari masyarakat yang tinggi untuk memiliki tempat tinggal.

⁵ I Putu Deny Wiryanta (2016). "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Skmht) Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Di Kota Denpasar". *Acta Comitatus*. Vol.1 No. 2, hlm. 243.

Oleh karena itu, bank dalam menjalankan usahanya bank perlu menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2012 tentang Perbankan. Untuk mendapatkan keyakinan dan melindungi bank selaku kreditur, maka bank dalam hal ini harus melakukan penilaian yang sangat baik dan teliti terhadap nasabah calon debitur, yang dikenal dengan prinsip 5C yaitu watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), anggunan (*collateral*) dan kondisi ekonomi (*condition of economy*) calon debiturnya.⁶

Salah satu unsur yang sangat penting dalam pemberian kredit adalah adanya agunan (*collateral*) untuk memberikan kepastian hukum bagi kreditor dalam melaksanakan eksekusi apabila debitur wanprestasi yang objek jaminan pada umumnya adalah tanah dan/atau bangunan.

Praktek pemberian kredit perbankan sekarang ini sering menuntut adanya jaminan khususnya Hak Tanggungan dari debitur untuk menjamin pelunasan hutang. Dalam pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan dan apabila tidak dapat hadir dihadapan Notaris/ PPAT dapat menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan.⁷

Apabila debitur selaku pemberi hak tanggungan berhalangan hadir secara langsung dihadapan PPAT atau notaris sebagaimana yang disebutkan dalam penjelasan umum angka 7 *jo.* penjelasan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) dinyatakan bahwa pemberian hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan dengan cara hadir dihadapan PPAT. Hanya apabila karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan SKMHT yang berbentuk akta autentik.

⁶ I Made Adi Guntara (2019). "Penerapan Prinsip 5C Sebagai Upaya Perlindungan Terhadap Bank Didalam Menyalurkan Kredit". *Garuda*. Vol.7 No. 8, hlm. 3.

⁷ Nanang Tri Budiman (2013). "Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Perjanjian Redit Perbankan Pada Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Di Wilayah Kerja Bank Indonesia Jember". *Jurnal Rechtsens*. Vol.2 No.2. hlm 67-68.

Dengan adanya pengikatan akta perjanjian SKMHT tersebut, maka penerima kuasa bisa menandatangani 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.⁸

KPR memungkinkan seseorang mendapatkan dengan pembayaran secara angsuran, bahkan dapat dilakukan dalam jangka panjang. Pembayaran secara angsuran ini menimbulkan risiko bagi kreditor, karena ada kemungkinan debitor tidak membayar sesuai dengan perjanjian.⁹

Oleh karena itu, dalam pelaksanaan jual beli rumah antara developer dengan calon pembeli dilakukan dengan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) terlebih dahulu untuk menyepakati hal-hal pokok mengenai subjek dan objek dari perjanjian, hak, kewajiban, dan sanksi bagi salah satu pihak yang wanprestasi. Oleh karena itu, atas dasar PPJB hak atas tanah masih belum beralih ke atas nama pembeli karena sertipikat hak atas tanah masih dalam bentuk sertipikat induk yang belum dipecah sehingga masih diperlukannya proses pemecahan sertipikat barulah dapat dilanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) untuk dapat dilakukan proses balik nama menjadi nama pembeli dan peningkatan hak guna bangunan menjadi hak milik.

Proses tersebut dilakukan secara bertahap dan sangat memerlukan waktu yang cukup panjang yang menyebabkan jangka waktu yang telah ditentukan dalam SKMHT tidaklah cukup sehingga diperlukan pembaharuan SKMHT.

Pada dasarnya perjanjian KPR diberikan kepada debitor untuk membeli rumah yang dibangun pihak pengembang dengan fasilitas yang diberikan oleh bank. Bank dalam memberikan kreditnya harus mempunyai keyakinan atas pelunasan kredit yang

⁸ Dian Cahyo Wibowo. 2017. "Pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Skmh) Di Kota Pekalongan". Jurnal Akta. Vol.4 No.2, hlm. 254.

⁹ Siti Malikhatus Badriyah. 2019. Implikasi Hukum Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah. *Law, Development & Justice Review*: Vol. 2 No. 1. Hal. 62.

telah dilepas tersebut, dengan jaminan yang berupa rumah dan tanah yang dibeli dari pihak pengembang tersebut.

Oleh karena itu, dalam pelaksanaan KPR SKMHT dibuat dengan alasan hak atas tanah yang dijaminakan itu, kepemilikannya belum atas nama pemberi hak tanggungan karena sertipikat hak atas tanah masih akan dilakukan pengurusan di kantor BPN yakni pengecekan, balik nama, peningkatan hak, dan penerbitan *barcode*.

Pada dasarnya, guna mencegah berlurut-larutnya pemberian kuasa dan terjadinya penyalahgunaan serta demi tercapainya kepastian hukum, maka berlakunya SKMHT dibatasi jangka waktunya. Untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar, wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Sedangkan, terhadap hak atas tanah yang belum terdaftar harus dipenuhi dalam waktu 3 (tiga) bulan.

Menurut Octorio Ramiz, pada saat pembaharuan SKMHT akan dilakukan sering kali debitor tidak dapat hadir atau tidak dapat dihubungi yang menyebabkan pembaharuan SKMHT tidak dapat dilaksanakan karena beberapa faktor, seperti debitor yang berada di luar kota yang menyebabkan sulitnya debitor untuk dihadirkan pada saat pembaharuan SKMHT diperlukan. Pada dasarnya jangka waktu SKMHT seharusnya cukup dalam proses hingga dapat dilaksanakan pembuatan APHT, akan tetapi terdapat beberapa kendala yang dapat menyebabkan SKMHT perlu diperbaharui. Kendala yang sering dialami seperti objek dalam SKMHT yang awalnya tercantum sertipikat hak guna bangunan sehingga ketika terjadi peningkatan hak menjadi hak milik maka perlu dilakukan pembaharuan SKMHT karena SKMHT tersebut tidak dapat digunakan untuk pembuatan APHT karena sistem di kantor BPN akan menolak SKMHT tersebut. Kendala lain yang dialami adalah Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang prosesnya belum selesai pada saat peningkatan hak akan dilakukan yang menyebabkan proses peningkatan hak di kantor BPN terhambat. Selanjutnya, apabila debitor atau pemberi jaminan berada di luar kota dan sulitnya untuk menemukan jadwal yang tepat untuk menghadirkan debitor terutama pada saat terjadinya pandemi

yang menyebabkan jangka waktu SKMHT berakhir sehingga diperlukan pembaharuan SKMHT.¹⁰

Oleh karena itu terdapat 2 (dua) faktor yang menyebabkan pembaharuan SKMHT diperlukan, yakni:

1. Terdapat perubahan status hak atas tanah
2. Keadaan tertentu yang menyebabkan jangka waktu SKMHT berakhir

Oleh karena itu, dalam kasus di atas pembaharuan SKMHT sangat diperlukan untuk dapat ditindaklanjuti dengan proses pembuatan APHT dan didaftarkan pada kantor BPN. Namun, faktor penghambat dari pelaksanaan pembaharuan SKMHT adalah ketidakhadiran debitor yang disebabkan oleh:

1. Debitor dapat dihubungi namun sulitnya waktu untuk menghadirkan debitor sebab debitor berada jauh dari wilayah kota/kabupaten notaris/PPAT berada.
2. Debitor yang dengan sengaja tidak mau hadir karena sebab-sebab tertentu
3. Debitor yang tidak dapat dihubungi dan tidak berada di tempat kediamannya.

Faktor pertama tidak menjadi permasalahan karena debitor masih memiliki itikad baik untuk hadir menandatangani pembaharuan SKMHT dan apabila proses balik nama dan peningkatan hak telah selesai maka debitor dapat hadir secara langsung untuk menandatangani APHT. Terdapat permasalahan pada faktor kedua akan tetapi dalam kasus ini, dapat diselesaikan apabila notaris/PPAT memiliki surat pernyataan yang dibuat oleh debitor untuk diwajibkan hadir pada saat penandatanganan pembaharuan SKMHT jika diperlukan untuk proses pembuatan APHT. Faktor ketiga yang menjadi permasalahan serius dalam praktik pembuatan SKMHT yang menyebabkan pembuatan APHT tidak dapat dilaksanakan karena batalnya SKMHT karena lewat waktu dan debitor tidak dapat dihubungi dan tidak berada di tempat kediamannya. Hal tersebut yang menjadi risiko yang dihadapi kreditor dalam pembaharuan SKMHT yang mengakibatkan SKMHT batal demi hukum.

Pengertian “batal demi hukum” dalam hal ini adalah bahwa SKMHT yang bersangkutan tidak dapat dipergunakan sebagai dasar pembuatan APHT.¹¹ Hal

¹⁰ Wawancara dengan Octorio Ramiz Notaris/PPAT di Kota Makassar.

tersebut menyebabkan kedudukan kreditor menjadi konkuren dalam pelunasan utang debitor sehingga perjanjian pokoknya (perjanjian kredit) masih tetap berlaku yang menyebabkan kreditor hanya dapat menggugat pembayaran utangnya atas jaminan umum berdasarkan Pasal 1131 *jo.* Pasal 1132 KUH Perdata.

Keberadaan UUHT bagi sistem hukum perdata khususnya hukum jaminan yaitu dalam rangka memberikan kepastian hukum yang seimbang dalam bidang pengikatan jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan bagi kreditor, debitor maupun pemberi Hak Tanggungan dan pihak ketiga yang terkait.¹² Akan tetapi UUHT tidak mengatur mengenai ketidakhadiran debitor yang menyebabkan ketidakpastian hukum bagi para pihak terutama kreditor dalam pelaksanaan SKMHT sebab hingga sekarang ini belum terdapat peraturan pemerintah yang mengatur secara khusus mengenai SKMHT.

C. PENUTUP

Pembaharuan SKMHT pada dasarnya diperlukan dalam 2 (dua) hal yaitu karena adanya perubahan status hak atas tanah yang menjadi objek jaminan dari hak guna bangunan menjadi hak milik atau keadaan tertentu yang menyebabkan jangka waktu SKMHT berakhir. Hal tersebut tidak diatur secara khusus dalam UUHT maupun dalam Perkaban serta belum adanya peraturan pelaksanaan yang mengatur secara khusus mengenai SKMHT menyebabkan ketidakpastian hukum bagi kreditor akibat ketidakhadiran debitor pada saat pembaharuan SKMHT diperlukan yang menyebabkan SKMHT batal demi hukum berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (6) UUHT sehingga kreditor tidak dapat mengeksekusi objek jaminan. Oleh karena itu, kreditor hanya dapat melakukan gugatan ke pengadilan negeri atas wanprestasi sebagai kreditor konkuren dan hanya berhak atas harta debitor berdasarkan Pasal 1131 *jo.* Pasal 1132 KUH Perdata.

¹¹ Sri Endah Cahayani (2019). "Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Tanpa Diikuti Akta Pemberian Hak Tanggungan" *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*. Vol. 3 No.1. hlm 32.

DAFTAR PUSTAKA / DAFTAR REFERENSI

Buku:

Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional*. Jakarta: Djambatan.

Abdul Ghofur Anshori. 2016. *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: UII Press..

Jurnal:

Dian Cahyo Wibowo. 2017. "Pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Di Kota Pekalongan". *Jurnal Akta*. Vol.4 No.2

Gilang Wisudha (2018). "Keabsahan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dibuat Terhadap Agunan Yang Masih Terikat Hak Tanggungan Untuk Kreditor Lain". *Jurnal Legal Reasoning* Vol.1 No.1

I Putu Deny Wiryanta (2016). "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Di Kota Denpasar". *Acta Comitas*. Vol.1 No. 2

I Made Adi Guntara (2019). "Penerapan Prinsip 5C Sebagai Upaya Perlindungan Terhadap Bank Didalam Menyalurkan Kredit". *Garuda*. Vol.7 No. 8

Nanang Tri Budiman (2013). "Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Perjanjian Redit Perbankan Pada Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Di Wilayah Kerja Bank Indonesia Jember". *Jurnal Rechtsens*. Vol.2 No.2.

Siti Malikhatun Badriyah (2019). "Implikasi Hukum Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah". *Law, Development & Justice Review*: Vol. 2 No. 1

Sri Endah Cahayani (2019). "Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Tanpa Diikuti Akta Pemberian Hak Tanggungan" *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*. Vol. 3 No.1

Muhammad Subhan (2020). "Kepastian Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Akibat Keterlambatan Menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan". *Jurnal De Facto*. Vol. 7 No. 1