

## SKMHT didalam hal tanah sebagai jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan

Dini Shanti, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20202908&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Sudah bukan menjadi rahasia lagi, bahwa eksekusi agunan memang bukan perkara mudah. Tapi banyak bank memasang kuasa hipotik dan itu pun masih banyak sisi rumitnya. Surat kuasa untuk memasang hipotik (SKMH) yang nilai pembebanan Hak Tanggungannya tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan, menjadikan bank/kreditur menanggung resiko dikemudian hari, Begitu pula terhadap Surat Kuasa Untuk Memasang Hak Tanggungan atau jaminan Kredit yang lazim disebut Surat Kuasa Credietverband (SKCV). Namun, pada kenyataannya , lembaga surat kuasa sering digunakan untuk menunda pembebanan hak tanggungan. Banyak kreditur yang memegang Surat kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (dulu: hipotik) dan baru dilaksanakan apabila ada gejala debitur. akan cidera janji. Hal inilah yang seringkali menjadi penyebab terjadinya sengketa agunan antara bank-bank kreditur. Keadaan seperti ini tidak dapat dibiarkan berlarut-larut, mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan dalam proses pembangunan. Sudah semestinya jika pemberi dana dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Dengan berlakunya UU No. 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka ketentuan-ketentuan mengenai hipotik sebagaimana tersebut dalam Buku II KUH Perdata sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, tidak berlaku lagi. Oleh karena itu, sesudah berlakunya uu Hak Tanggungan tersebut, maka "Surat Kuasa Memasang Hipotik" (SKMH) dan "Akta Hipotik" harus dibaca sebagai "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan" ( SKMHT) dan "Akta Pemberian Hak Tanggungan". Dengan adanya perubahan nama tersebut, maka secara otomatis terdapat pula beberapa perubahan konsekuensi hukum di dalam aturan-aturan dan praktek pembuatan SKMHT dibandingkan dengan SKMH. Pada akhirnya dapat dikatakan, Undang-Undang Hak Tanggungan bertujuan untuk memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat, yang di dalamnya antara lain menegaskan atau meluruskan persepsi yang kurang tepat di waktu lalu.