



Analisis Penyalahgunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam Praktik Hukum Jaminan di Indonesia

Dsk Putu Ayu Leni Agustini^{1*}, Aju Putrijanti²

^{1,2}Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Indonesia

*Korespondensi: putuleni1308@gmail.com

Info Artikel

Diterima 02
Januari 2025

Disetujui 28
Januari 2025

Dipublikasikan 09
Februari 2025

Keywords:
SKMHT, Hukum
Jaminan,
Penyalahgunaan,
Notaris, Regulasi

©2025 The
Author(s): This is
an open-access
article distributed
under the terms of
the Creative
Commons
Attribution
ShareAlike (CC BY-
SA 4.0)



Abstrak

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah dokumen hukum yang memberikan kuasa kepada pihak tertentu untuk membebankan hak tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Penyalahgunaan SKMHT ini mencerminkan kurangnya pemahaman dan edukasi tentang hak tanggungan serta perlunya regulasi yang lebih ketat dan pengawasan yang efektif untuk melindungi hak-hak para pihak yang terlibat dalam transaksi jaminan di Indonesia. Namun, dalam praktik hukum jaminan di Indonesia, SKMHT sering disalahgunakan, mengakibatkan kerugian bagi kreditur dan debitur. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk-bentuk penyalahgunaan SKMHT, mengevaluasi regulasi yang mengatur penggunaannya, serta mengkaji peran dan tanggung jawab Notaris/PPAT serta pihak berwenang dalam mencegah dan menangani penyalahgunaan tersebut. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif yang berfokus pada pengkajian Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Hasil menunjukkan bahwa meskipun regulasi yang ada telah memberikan batasan waktu dan persyaratan tertentu, efektivitasnya masih lemah akibat minimnya pengawasan dan penegakan hukum. Notaris/PPAT memiliki peran penting dalam memastikan keabsahan SKMHT dan mencegah pelanggaran, sementara otoritas terkait perlu meningkatkan pengawasan dan penerapan sanksi untuk meminimalkan risiko penyalahgunaan. Penelitian ini merekomendasikan penguatan regulasi dan pengawasan untuk meningkatkan keamanan penggunaan SKMHT.

Abstract

Power of Attorney to Charge Mortgage Rights (SKMHT) is a legal document that authorizes a certain party to charge mortgage rights on land and objects related to land. The misuse of SKMHT reflects a lack of understanding and education about mortgage rights and the need for stricter regulations and effective supervision to protect the rights of the parties involved in collateral transactions in Indonesia. However, in the practice of collateral law in Indonesia, SKMHT is often misused, resulting in losses for creditors and debtors. This study aims to analyze the forms of misuse of SKMHT, evaluate the regulations governing its use, and examine the roles and responsibilities of Notaries/PPATs and the authorities in preventing and handling such misuse. This study uses a normative legal method that focuses on the study of Law Number 4 of

1996 concerning Mortgage Rights on Land and Objects Related to Land (UUHT). The results show that although existing regulations have provided certain time limits and requirements, their effectiveness is still weak due to minimal supervision and law enforcement. Notaries/PPATs have an important role in ensuring the validity of SKMHT and preventing violations, while relevant authorities need to improve supervision and the application of sanctions to minimize the risk of misuse. This study recommends strengthening regulations and supervision to improve the security of using SKMHT.

1. Pendahuluan

Penyalahgunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam praktik hukum jaminan di Indonesia merupakan isu yang memprihatinkan. Praktik ini terjadi ketika pemberi kuasa tidak benar-benar memahami atau menyadari implikasi dari surat kuasa yang mereka berikan, atau ketika pihak penerima kuasa memanfaatkan ketidaktahuan atau kelemahan hukum pemberi kuasa (Nazar & Putri, 2022) (Gita & Udiana, 2021) (Badriyah et al., 2019). Sehingga, hak-hak pemberi kuasa dapat terabaikan, dan mereka bisa kehilangan aset yang dijamin tanpa prosedur yang transparan dan adil (Sari & Gozali, 2022). Penyalahgunaan SKMHT ini mencerminkan kurangnya pemahaman dan edukasi tentang hak tanggungan serta perlunya regulasi yang lebih ketat dan pengawasan yang efektif untuk melindungi hak-hak para pihak yang terlibat dalam transaksi jaminan di Indonesia (Dewi et al., 2022).

Kesenjangan utama dalam penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam praktik hukum jaminan di Indonesia terletak pada pemahaman dan penerapan yang tidak merata di antara para pihak yang terlibat. Banyak pemberi kuasa yang kurang memahami implikasi hukum dari SKMHT yang mereka tandatangani (Renaldi, 2022). Di sisi lain, ada pihak penerima kuasa yang lebih memahami seluk-beluk hukum dan bisa saja memanfaatkan celah-celah tersebut untuk keuntungan pribadi, tanpa memperhatikan kepentingan pemberi kuasa. Kesenjangan ini mencerminkan ketidakmerataan dalam pengetahuan hukum yang dapat menyebabkan ketidakadilan dalam praktiknya (Paramita & Purwoatmodjo, 2022) (Bahri, 2021) (Sa'adah & Suryani, 2022). Masalah utama yang timbul dari kesenjangan ini adalah penyalahgunaan SKMHT, di mana hak-hak pemberi kuasa bisa terabaikan atau dilanggar. Dalam beberapa kasus, pemberi kuasa bisa kehilangan aset yang dijamin tanpa adanya prosedur yang transparan dan adil (Nugroho, 2021). Penyalahgunaan ini terjadi karena ketidaktahuan atau ketidakmampuan pemberi kuasa untuk memahami sepenuhnya konsekuensi dari surat kuasa yang mereka berikan, serta kurangnya pengawasan dan regulasi yang ketat dari pihak berwenang (Tektona, 2020). Hal ini mengakibatkan ketidakpastian hukum dan kerugian bagi pihak yang kurang memahami hukum.

Mengatasi masalah ini, perlu dilakukan peningkatan edukasi dan sosialisasi tentang SKMHT dan hukum jaminan kepada masyarakat, khususnya kepada pemberi kuasa (Fadillah, 2021). Pemerintah dan lembaga terkait harus menyediakan akses yang lebih mudah terhadap informasi hukum, serta memberikan pelatihan kepada masyarakat tentang hak dan kewajiban mereka (Rizqy, 2019). Selain itu, perlu ada penguatan regulasi dan pengawasan dalam

praktik penggunaan SKMHT agar tercipta transparansi dan keadilan (Irawan & Pura, 2023). Penerapan sanksi yang tegas terhadap penyalahgunaan SKMHT juga perlu diperhatikan untuk memberikan efek jera dan mencegah terjadinya pelanggaran di masa depan (Wijaya et al., 2020). Dengan demikian, diharapkan penggunaan SKMHT dapat dilakukan secara lebih adil dan memberikan perlindungan yang optimal bagi semua pihak yang terlibat.

Berdasarkan Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Sebagai suatu hak yang bersifat *accessoir*, lahirnya hak tanggungan didasarkan pada adanya perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang-piutang. Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Winarsasi & Kn, 2020).

Pemberian Hak Tanggungan wajib di hadiri oleh pihak pemberi Hak Tanggungan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya akan disebut PPAT, jika tidak dapat dihadiri secara langsung oleh pihak pemberi Hak Tanggungan, maka ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang umumnya disebut SKMHT yang berbentuk Akta Otentik. Dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT dijelaskan bahwa "surat kuasa pembebanan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT" dengan adanya ketentuan ini, maka notaris diberikan kewenangan oleh undang-undang untuk membuat SKMHT. Selanjutnya Pasal 15 ayat (2) UUHT : 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) (Setiawan, 2018).

Pasal 15 ayat (3) UUHT dijelaskan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat- lambatnnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Pasal 15 ayat (4) UUHT: Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Dalam praktiknya SKMHT rentan untuk disalahgunakan oleh oknum-oknum yang tidak bertanggung jawab yaitu pembuatan SKMHT palsu, tidak diterbitkannya APHT, penggunaan SKMHT setelah masa berlaku berakhir, dan penipuan dan manipulasi informasi.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif yang berfokus pada pengkajian Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) digunakan untuk menelaah berbagai ketentuan yang terdapat dalam UUHT dan peraturan-peraturan terkait, sehingga dapat memberikan pemahaman yang mendalam tentang bagaimana ketentuan hukum ini diterapkan dalam praktik. Pendekatan ini juga membantu dalam mengidentifikasi isu-isu hukum yang muncul dalam pelaksanaan hak tanggungan, serta memberikan dasar hukum yang kuat untuk analisis yang dilakukan. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) untuk mengeksplorasi konsep-konsep dasar dan prinsip-prinsip yang mendasari hak tanggungan dalam hukum Indonesia. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk memahami lebih dalam tentang alasan-alasan dan tujuan di balik pengaturan hak tanggungan, serta implikasinya dalam konteks hukum dan praktik. Dengan menggabungkan kedua pendekatan ini, penelitian ini diharapkan dapat memberikan analisis yang komprehensif dan mendalam tentang hak tanggungan dan penerapannya di Indonesia, serta memberikan rekomendasi untuk perbaikan dalam praktik hukum jaminan di masa depan.

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer mencakup Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) serta peraturan-peraturan terkait yang berlaku di Indonesia. Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku, jurnal ilmiah, artikel, dan pendapat para ahli yang relevan dengan topik penelitian. Selain itu, penelitian ini juga memanfaatkan dokumen-dokumen hukum dan literatur lainnya yang berkaitan dengan hak tanggungan dan praktik hukum jaminan di Indonesia. Data-data tersebut dikumpulkan melalui studi pustaka (*library research*) dan dianalisis menggunakan metode deskriptif analitis untuk menghasilkan pemahaman yang komprehensif dan mendalam tentang topik yang dibahas.

Pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan metode studi pustaka (*library research*) yang melibatkan pengumpulan bahan hukum primer dan sekunder yang relevan. Bahan hukum primer mencakup Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) serta peraturan lain yang terkait, seperti Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN). Bahan hukum sekunder meliputi buku, jurnal, artikel ilmiah, dan pendapat ahli yang memberikan wawasan tambahan mengenai asas spesialisitas dan asas publisitas dalam UUHT serta aplikasinya dalam konteks hukum Indonesia. Analisis data dilakukan dengan pendekatan deskriptif analitis yang bertujuan untuk menggambarkan secara rinci isi dan prinsip-prinsip hukum yang terdapat dalam UUHT, seperti asas spesialisitas dan asas publisitas. Penelitian ini juga mengkaji keterkaitan antara UUHT dan peraturan lain, seperti UUJN, untuk menilai konsistensi dan keselarasan dalam penerapan hukum hak tanggungan. Melalui analisis ini, penelitian berusaha mengidentifikasi potensi permasalahan atau inkonsistensi dalam implementasi UUHT di lapangan.

3. Hasil dan Pembahasan

Bentuk-bentuk penyalahgunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang terjadi dalam praktek hukum jaminan di Indonesia.

3.1. Pembuatan SKMHT dengan tanda tangan palsu

Sebuah Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan di buat oleh seorang Notaris atau PPAT berdasarkan wilayah kerja masing-masing dimana objek yang dibebankan hak tanggungan berada di wilayah yang sama, sebuah SKMHT merupakan sebuah akta otentik dimana itu merupakan alat bukti terkuat serta memiliki peranan penting untuk pembuktian dalam penyelesaian sengketa untuk melindungi pemegang sah akta autentik tersebut di pengadilan, maka dari itu pemalsuan data-data dalam SKMHT itu sangat merugikan pihak-pihak terkait. SKMHT dibuat karena pemberi Hak Tanggungan selanjutnya akan disingkat menjadi HT tidak hadir di hadapan Notaris/PPAT dan sifatnya wajib ataupun *imperative* jika calon pemberi HT tidak dapat hadir sendiri di hadapan Notaris/PPAT. Selain harus berbentuk akta otentik dan dibuat di hadapan Notaris/PPAT dengan bentuk yang sudah ditetapkan, maka bagi sahnya SKMHT wajib dipenuhi persyaratan tertentu, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT, yaitu: 1) SKMHT tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain selain dari kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan atau perbuatan hukum selain kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan tidak diperkenankan, misalnya memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek Hak Tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah; 2) Dilarang memuat kuasa substitusi. Dalam hal ini dilarang kuasa tersebut dialihkan kepada pihak lain selain kepada pihak yang telah disebutkan dengan jelas dalam SKMHT; 3) Wajib dicantumkan secara jelas objek HT, jumlah utang dan nama serta identitas kreditor, serta nama dan identitas debitor, jika debitor bukan pemberi HT (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996).

Ada 2 alasan pembuatan dan penggunaan surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT), yaitu sebagai berikut (Salim, 2017): 1) Subjektif; pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan Notaris/PPAT untuk membuat Akta Hak Tanggungan dan prosedur pembebanan HT Panjang/lama, biaya tinggi, kredit jangka pendek dan kredit yang diberikan kecil, dan debitor sangat dipercaya/Bonafide; 2) Objektif: sertifikat belum diterbitkan, balik nama atas nama pemberi HT belum dilakukan, pemecahan atau penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi HT, roya atau pencoretan belum dilakukan.

Maka dari itu pemalsuan Akta SKMHT dilakukan biasanya dengan melakukan pemalsuan tanda tangan para pihak dan itu menimbulkan kesalahan fatal untuk seorang Notaris/PPAT: 1) Tidak diterbitkannya APHT, Berdasarkan Pasal 10 Ayat 2 UUHT sebuah hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka dari itu sebuah APHT wajib di buat oleh para pihak, yaitu pihak yang memberikan hak tanggungan dan kreditor yang menjadi penerima hak tanggungan, bahwa menurut Pasal 8 ayat 1 UUHT berbunyi: "Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan." Maka dari itu untuk keuntungan dan keamanan pihak penerima hak tanggungan perlu di buat APHT dan bisa dibuatkan SKMHT oleh Notaris/PPAT berdasarkan sebuah perjanjian

pokok yang sudah dibuat oleh pihak-pihak yang bersangkutan; 2) Penggunaan SKMHT setelah masa berlaku berakhir, Masa berlaku Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berlangsung hingga berakhirnya perjanjian pokok yang terkait. Sebagai contoh, jika perjanjian kredit memiliki jangka waktu lima tahun, maka SKMHT akan berlaku selama lima tahun tersebut. SKMHT adalah surat kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditur untuk melakukan pembebanan Hak Tanggungan atas objek yang dijamin. Biasanya, SKMHT digunakan sebagai jaminan untuk pinjaman bank. Apabila SKMHT tidak diikuti oleh pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), maka SKMHT akan kehilangan keabsahannya secara hukum (batal demi hukum). Namun, jika ada keterlambatan dalam pembuatan APHT, dapat diterbitkan SKMHT yang baru atau diperpanjang. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewenangan untuk membuat SKMHT. Oleh karena itu terdapat 2 (dua) faktor yang menyebabkan pembaharuan SKMHT diperlukan, yakni: 1) Terdapat perubahan status hak atas tanah dan 2) Keadaan tertentu yang menyebabkan jangka waktu SKMHT berakhir.

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 (Tandean et al., 2021). Maka dari kendala-kendala yang disebutkan di atas ada beberapa oknum yang menggunakan SKMHT kadaluarsa untuk melanjutkan proses Hak Tanggungan.

3.2. Regulasi penggunaan SKMHT dalam Praktek Hukum Jaminan di Indonesia

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, UU ini menetapkan bahwa SKMHT merupakan instrumen yang bersifat sementara dan harus diikuti oleh pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai bentuk perjanjian yang lebih permanen. Selain itu, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) memberikan pedoman teknis terkait jangka waktu penggunaan SKMHT, khususnya untuk kredit jangka panjang maupun jangka pendek. Dalam praktik, SKMHT digunakan sebagai instrumen pembebanan hak tanggungan untuk menjamin kepastian hukum atas utang debitor di lembaga keuangan atau perbankan. Untuk menghindari potensi penyalahgunaan, regulasi mengharuskan SKMHT dibuat di hadapan notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang berfungsi sebagai pengawas dan penjamin keabsahan dokumen tersebut.

Landasan pembuatan SKMHT adalah sebuah perjanjian yang sifatnya wajib sebagai jaminan pelunasan utang debitor terhadap kreditur, dan perjanjian tersebut wajib dibuat berdasarkan akta autentik. Penjelasannya ada dalam Pasal 10 ayat 1 UUHT yang berbunyi: "Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari

perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996).”

Sebuah pembebanan Hak Tanggungan terhadap sebuah objek atas tanah wajib melalui tahap pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh seorang Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah, lalu selanjutnya dilakukan penandatanganan dan pendaftaran APHT sesuai dimana Lokasi objek hak tanggungan tersebut terletak. SKMHT muncul Ketika pembuatan pemberian Hak Tanggungan tidak dihadiri langsung di hadapan Notaris/PPAT maka dari itu ia wajib menunjuk kuasanya ke pihak lain dengan surat kuasa membankan hak tanggungan yang disebut dengan SKMHT yang berbentuk Akta Otentik. Menurut Pasal 15 ayat 1 UUHT SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagaimana tertera di dalam UUHT.

3.3. Peran dan Tanggung Jawab Notaris/PPAT untuk mencegah dan menangani penyalahgunaan SKMHT

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran strategis dalam pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Berdasarkan Pasal 15 UUJN, notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik, termasuk SKMHT, yang merupakan dokumen hukum penting dalam proses pembebanan Hak Tanggungan. Dalam menjalankan tugasnya, notaris/PPAT bertanggung jawab memastikan bahwa SKMHT dibuat berdasarkan prinsip kehati-hatian dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Hal ini mencakup kewajiban memverifikasi identitas para pihak, memastikan keabsahan dokumen, dan memberikan penjelasan yang jelas mengenai konsekuensi hukum dari SKMHT. Namun, penyalahgunaan SKMHT dapat terjadi, misalnya, dengan digunakannya SKMHT untuk jangka waktu yang melebihi batas yang diatur dalam Pasal 15 ayat (3) UUHT, yang mengharuskan pemberian kuasa ini hanya bersifat sementara hingga dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Penyalahgunaan ini dapat mengakibatkan ketidakpastian hukum dan berpotensi merugikan debitur atau kreditur. Oleh karena itu, notaris/PPAT bertanggung jawab untuk menghindari pelanggaran ini dengan mematuhi batas waktu yang ditetapkan serta memastikan SKMHT digunakan sesuai peruntukannya. Jika ditemukan pelanggaran, Majelis Pengawas Notaris (MPN) atau lembaga pengawas lain dapat memberikan sanksi administratif hingga pencabutan izin jabatan sebagai bentuk akuntabilitas terhadap pelanggaran tersebut.

Hal-hal yang yang harus diperhatikan seorang Notaris/PPAT dalam pembuatan SKMHT agar meminimalisir terjadinya sebuah kesalahan adalah sebagai berikut: 1) Mengecek keabsahan dokumen, Seorang Notaris/PPAT harus memeriksa keabsahan semua dokumen yang menjadi dasar penerbitan SKMHT, termasuk bukti kepemilikan tanah dan identitas para pihak yang berwenang, tujuan hal ini dilakukan adalah untuk menghindari adanya dokumen palsu atau manipulasi data yang dapat merugikan pihak yang terlibat. Misalnya dilakukan pengecekan nomor identitas kependudukan apakah sudah sesuai dengan yang tertera di website dukcapil; 2) Memastikan kesepakatan para pihak, Sebagai seorang pejabat umum yang berwenang, Notaris/PPAT wajib memastikan bahwa pemberi kuasa (pemberi hak tanggungan) memberikan persetujuan secara sadar dan tanpa paksaan.

Notaris/PPAT memastikan bahwa semua pihak memahami hak, kewajiban, dan resiko yang terkait dengan pembuatan SKMHT. Ini penting untuk mencegah penyalahgunaan yang terjadi akibat kesalahpahaman atau penipuan; 3) Menjaga kepatuhan terhadap ketentuan UUHT, Notaris/PPAT harus mematuhi ketentuan dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, termasuk terkait penggunaan SKMHT, yang harus diubah menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam waktu yang ditentukan. Mereka wajib mengingatkan para pihak tentang kewajiban untuk mengkonversi SKMHT menjadi APHT dalam waktu paling lambat 7 hari (untuk tanah bersertifikat) atau satu bulan (untuk tanah yang belum bersertifikat) sejak hak tanggungan ditandatangani; 4) Pengawasan proses pelaksanaan, Notaris/PPAT harus melakukan pengawasan selama proses pelaksanaan hak tanggungan berdasarkan SKMHT untuk memastikan bahwa tidak ada penyalahgunaan kewenangan yang diberikan oleh pemberi kuasa. Jika terjadi sebuah pelanggaran seorang Notaris/PPAT wajib memberikan laporan kepada pihak berwenang, termasuk memberikan penyuluhan kepada klien mengenai akibat hukum yang dapat timbul akibat penyalahgunaan SKMHT; 5) Memberikan penyuluhan edukasi kepada klien, Notaris/PPAT berperan dalam memberikan edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya memahami isi dan konsekuensi hukum dari SKMHT. Dengan memberikan edukasi, diharapkan masyarakat atau pihak-pihak yang terlibat akan lebih waspada dan menghindari terjadinya penipuan atau manipulasi melalui SKMHT; 6) Mencatat dan mendokumentasikan SKMHT secara akurat, Notaris/PPAT bertanggung jawab atas pencatatan dan dokumentasi yang benar dan akurat terhadap setiap SKMHT yang dibuat. Dengan pencatatan yang baik, jika terjadi penyalahgunaan atau sengketa, dokumen tersebut dapat digunakan sebagai bukti yang sah untuk melindungi kepentingan para pihak; 7) Pencegahan penyalahgunaan dengan Kode Etik Profesi, Sebagai bagian dari tanggung jawab profesional, notaris/PPAT wajib menjalankan tugas sesuai dengan kode etik profesi, yang melarang mereka terlibat dalam praktik yang curang atau tidak etis. Melaksanakan tugas dengan integritas dan profesionalisme untuk menghindari penyalahgunaan wewenang dan memastikan semua transaksi sesuai dengan ketentuan hukum.

4. Kesimpulan

Kesimpulan dari penelitian ini menunjukkan berbagai aspek terkait penyalahgunaan SKMHT, mulai dari bentuk-bentuk penyalahgunaan SKMHT hingga Solusi dan rekomendasi untuk Notaris/PPAT agar tidak terjadi penyalahgunaan SKMHT dari oknum-oknum tidak bertanggung jawab. Berdasarkan analisis dan pembahasan yang telah disampaikan, kesimpulan yang dapat ditarik mencakup beberapa hal berikut, yang menjadi inti dari permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: 1) Bentuk bentuk penyalahgunaan SKMHT adalah: a) Pembuatan SKMHT dengan data-data palsu, sebuah SKMHT dibuat oleh Notaris/PPAT yang berbentuk sebuah akta otentik yang sifatnya wajib atau imperative bagi pihak-pihak yang tidak dapat hadir di hadapan Notaris/PPAT, maka dari itu bisa terjadi pemalsuan tanda tangan para pihak yang menimbulkan kesalahan fatal untuk seorang notaris/ppat; b) Tidak diterbitkan APHT, berdasarkan Pasal 10 UUHT sebuah hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh notaris/ppat, maka dari itu wajib dibuat oleh para pihak yaitu pihak yang memberikan hak tanggungan dan yang menerima hak tanggungan; c) Penggunaan SKMHT setelah masa berlaku berakhir, sebuah

SKMHT harus diperbaharui jika perjanjian pokok tersebut telah berakhir, contohnya jika perjanjian kredit memiliki jangka waktu lima tahun, maka SKMHT akan berlaku selama lima tahun tersebut; 2) Regulasi penggunaan SKMHT dalam Praktek Hukum Jaminan di Indonesia, SKMHT diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebuah hak tanggungan terhadap sebuah objek atas tanah wajib melalui tahap pembuatan APHT oleh seorang Notaris/PPAT, lalu selanjutnya dilakukan penandatanganan dan pendaftaran APHT sesuai dimana lokasi objek hak tanggungan tersebut terletak; 3) Peran dan Tanggung Jawab Notaris/PPAT untuk mencegah dan menangani penyalahgunaan SKMHT, Notaris/PPAT berperan penting dalam pelaksanaannya untuk seorang Notaris berpedoman pada UUJN Pasal 15 serta Notaris/PPAT bertanggung jawab memastikan bahwa SKMHT dibuat berdasarkan prinsip kehati-hatian dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Hal ini mencakup kewajiban memverifikasi identitas para pihak, memastikan keabsahan dokumen, memberikan penjelasan yang jelas mengenai konsekuensi hukum dari SKMHT.

Penulis juga menuliskan solusi dan rekomendasi untuk Notaris/PPAT dalam tulisan ini yaitu: mengecek keabsahan dokumen, memastikan kesepakatan para pihak, menjaga kepatuhan terhadap ketentuan UUHT, pengawasan proses pelaksanaan, memberikan penyuluhan edukasi kepada klien, mencatat dan mendokumentasikan SKMHT secara akurat, dan pencegahan penyalahgunaan dengan Kode Etik Profesi.

Daftar Pustaka

- Badriyah, S. M., Suharto, R., & Kashadi, K. (2019). Implikasi Hukum Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah. In *Law, Development and Justice Review* (Vol. 2, Issue 1, pp. 58–71). Institute of Research and Community Services Diponegoro University (LPPM UNDIP). <https://doi.org/10.14710/ldjr.v2i1.5140>
- Bahri, S. (2021). Analisis Yuridis Kedudukan Kejaksaan Republik Indonesia Dalam Ketatanegaraan Indonesia. In *Ikatan Penulis Mahasiswa Hukum Indonesia Law Journal* (Vol. 1, Issue 1, pp. 72–79). Universitas Negeri Semarang. <https://doi.org/10.15294/ipmhi.v1i1.49860>
- Dewi, N. M. S. W., Budiarta, I. N. P., & Ujianti, N. M. P. (2022). Perjanjian Kredit Bank dalam Hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Tidak Diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan. In *Jurnal Interpretasi Hukum* (Vol. 3, Issue 1, pp. 188–192). Universitas Warmadewa. <https://doi.org/10.22225/juinhum.3.1.4742.188-192>
- Fadillah, S. (2021). Penerapan Teori Heuristika Hukum dalam Sistem Peradilan Pidana di Indonesia. In *Jurnal Hukum Jurisdictie* (Vol. 3, Issue 2, pp. 124–132). Universitas Islam As-Syafiiyah. <https://doi.org/10.34005/jhj.v3i2.56>
- Gita, K. N., & Udiana, I. M. (2021). Kepastian Hukum Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. In *Acta Comitatus* (Vol. 6, Issue 2, p. 275). Universitas Udayana. <https://doi.org/10.24843/ac.2021.v06.i02.p05>
- Irawan, A., & Pura, M. H. (2023). Analisis Yuridis Ketentuan Hukum yang Hidup dalam Masyarakat pada Kitab Undang-Undang Hukum Pidana Indonesia. In *Ajudikasi: Jurnal Ilmu Hukum* (Vol. 7, Issue 1, pp. 59–74). Universitas Serang

- Raya. <https://doi.org/10.30656/ajudikasi.v7i1.6453>
- Nazar, H. S. E. S., & Putri, N. R. (2022). Mural: Jaminan dan Batasan Kebebasan Berekspresi di Indonesia dalam Perspektif Hukum. In *Jurnal Restorasi Hukum* (Vol. 5, Issue 2). Al-Jamiah Research Centre. <https://doi.org/10.14421/jrh.v5i2.2381>
- Nugroho, F. A. (2021). Analisis Efektivitas Sistem Hukum Jaminan Sosial di Indonesia: Evaluasi Perlindungan bagi Pekerja Sektor Informal. In *Ikatan Penulis Mahasiswa Hukum Indonesia Law Journal* (Vol. 1, Issue 1, pp. 21–33). Universitas Negeri Semarang. <https://doi.org/10.15294/ipmhi.v1i1.49852>
- Paramita, A. R., & Purwoatmodjo, D. (2022). Analisis Legalitas Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Dihadapan Notaris dan Pengaruhnya Terhadap Perlindungan Bagi Kreditor. In *Notarius* (Vol. 15, Issue 2, pp. 803–817). Institute of Research and Community Services Diponegoro University (LPPM UNDIP). <https://doi.org/10.14710/nts.v15i2.42672>
- Renaldi, A. (2022). Kedudukan dan Akibat Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. In *JOURNAL of LEGAL RESEARCH* (Vol. 4, Issue 3, pp. 799–814). LP2M Universitas Islam Negeri (UIN) Syarif Hidayatullah Jakarta. <https://doi.org/10.15408/jlr.v4i3.27555>
- Rizqy, M. (2019). Determinasi Perlindungan Hukum Pemegang Hak atas Neighbouring Right Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2014 Tentang Hak Cipta. In *Aktualita (Jurnal Hukum)* (Vol. 2, Issue 1, pp. 279–297). Universitas Islam Bandung (Unisba). <https://doi.org/10.29313/aktualita.v2i1.4702>
- Sa'adah, N., & Suryani, R. (2022). Status Hukum Proses Pelelangan Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Debitur Wanprestasi Ditinjau dari Undang-undang Nomor 4 Tahun 1966 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Analisis Putusan Nomor: No. 1924 K/Pdt/2019). In *Pamulang Law Review* (Vol. 5, Issue 1, p. 27). Universitas Pamulang. <https://doi.org/10.32493/palrev.v5i1.23607>
- Salim HS,. 2017. Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia. Jakarta: PT Raja Grafindo Persaada.
- Sari, R. P., & Gozali, D. S. (2022). Implikasi Hukum Akibat Kelalaian dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Perbankan. In *Notary Law Journal* (Vol. 1, Issue 2, pp. 145–156). Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat. <https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i2.20>
- Setiawan, D. A. (2018). Keabsahan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Proses Peralihan Kredit Antar Bank. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 2(2), 160-176.
- Tandean, A., Said, N., & Alwy, S. (2021). Ketidakhadiran Debitor Dalam Pelaksanaan Pembaharuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. *Volume 4, No. 2*.

- Tektona, R. I. (2020). Kedudukan Jaminan Hak Tanggungan Yang Dibuat Tanpa Persetujuan Mantan Istri Dalam Perbankan : Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 222k/Pdt/2017. In *Khazanah Hukum* (Vol. 2, Issue 2, pp. 82–91). Sunan Gunung Djati State Islamic University of Bandung. <https://doi.org/10.15575/kh.v2i2.8478>
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Pasal 10
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Pasal 15
- Winarsasi, P. A., SH, M., & Kn, M. (2020). *Hukum Jaminan di Indonesia (Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik)*. Jakad Media Publishing.
- Wijaya, A., Rosmini, & Erwinta, P. (2020). Problematika Hukum Penerapan Presidential Threshold dalam Pemilihan Umum di Indonesia. In *Risalah Hukum* (pp. 45–54). Universitas Mulawarman. <https://doi.org/10.30872/risalah.v16i1.316>.