

RINGKASAN

Status Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebelum dan setelah berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Sebelum berlakunya UUHT berlaku Surat Kuasa Memasang Hipotek/Credietuerband (SKMH/C). Pembuatan SKMH harus dengan akta otentik (Pasal 117: [2] KUH Perdata). Dan dibuat dihadapan notaris atau PPAT (PMA No.10/1961). Hal ini menunjukkan kesamaan dengan pembuatan SKMHT (Pasal 15 [1] UUHT) jo PMA No.3/1996. SKMHT tidak mengenal kuasa substitusi, sedangkan SKMH masih mengenal kuasa substitusi tetapi tidak dalam bentuk akta otentik. SKMC tidak harus dengan akta notaris, bisa dibawan tangan.

Dalam pemberian kredit, pihak bank selalu mewajibkan debitur bahkan suatu keharusan untuk membuat SKMH/C, tetapi oleh bank jarang, bahkan tidak pernah dipasang pembebanan sampai ke tingkat sertifikat hipotik/credietuerband. Baru dipasang apabila ada tanda debitur ingkar janji (wanprestasi) (?). Hal ini mengakibatkan kedudukan kreditur bukan sebagai kreditur preferen (diutamakan) dari kreditur yang lainnya. Ini berbeda dengan pembuatan SKMHT, bahwa debitur tidak

diharuskan untuk membuat, hanya diwajibkan apabila tidak bisa hadir dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Batas waktu SKMH/C ditentukan. Sedangkan SKMHT ditentukan batas waktunya, yaitu bagi tanah yang terdaftar paling lambat satu bulan sesudah diberikan (Pasal 15 [3] UUHT). Bagi yang belum terdaftar paling lambat tiga bulan sesudah diberikan (Pasal 15 [4] UUHT). Kalau tidak dipenuhi batal demi hukum. Sedangkan bagi kredit tertentu batas waktu SKMHT tersebut tidak berlaku yang tidak diatur dalam PMA No.4/1996.

Setelah berlakunya UUHT mengenai eksekusi HT, dengan berpedoman pada Pasal 26 UUHT, yang pada dasarnya menyatakan mengenai eksekusi hak tanggungan berlaku peraturan eksekusi hypotheek sepanjang peraturan secara khusus terhadap eksekusi HT belum mengatur.

Pada prinsipnya eksekusi HT sama dengan pada saat eksekusi hypotheek, hanya istilahnya "eksekusi HT". Pada saat tesis ini ditulis belum ada eksekusi HT yang dibuat pada saat dikeluarkan UUHT, yang ada eksekusi HT yang mengambil alih dari istilah eksekusi hypotheek.

Apabila dalam pemberian kredit bank ada pembuatan SKMHT maka perlu segera dilanjutkan pada pembebanannya sampai tingkat sertifikat HT, hal ini berkaitan dengan eksekusi HT untuk pelunasan hutang apabila debitur ingkar janji (wanprestasi), agar kreditur mempunyai kedudukan selaku kreditur preferen (diutamakan).

ABSTRACT

Status of Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (authorization on right of accountability) before and after enactment of Undang-Undang Hak Tanggungan (Act on Right of Accountability). Prior to enactment of UUHT, Surat Kuasa Memasang Hipotik/Credieturband (authorization on mortgage set up) is in effect. The making of SKMH must be equiped with authentic certificate (Article 1171 [2] of Civil Code) and must be made before the notary or PPAT (PMA No.10/1961). This indicates a similarity to creation of SKMHT (Article 15 [1] of UUHT) jo PMA No. 3/1996. SKMHT does not recognize the substitution authority while SKMH still recognizes substitution authority but is not in the form of authentic certificate. SKMC may not be equiped with notarial document, it may be behind the scene.

In respect with credit (loan) giving, the bank always requires the debtor to make SKMH/C, but the bank does not set up such accountability up to mortgage certificate level/credietuerband. This accountability is set up when there is a sign that the debtor breaks a promise (wanprestasi), leading to position of a creditor not as the prefered creditor from other creditors. This differs from the making of SKMHT, namely the debtor is not required to make SKMHT, she or he will be required to do so if she or he can not be present at making of APHT (certificate on right of accountability giving) before the PPAT (?).

Time limit of SKMH/C is not determined (?), while time limit of SKMHT is determined, that is, for the land registred at least a month after being given (Article 15 [3] of UUHT); for the land that has been not registered at least three months after being given (Article 15 [4] of UUHT). If these requirements are not satisfied then it (?) will be (?) cancelled out for the sake of law interest. For a certain credit, such time limit of SKMHT is not in effect within time limit regulated in PMA No. 4/1996.

After enactment of UUHT on HT execution, with reference to Article 26 of UUHT, principally in associated with statement on execution of the right of accountability, that is, regulation on mortgage execution will be in effect as long as there are no specific regulation in line with right of accountability (HT).

In general, HT execution is similar to that of mortgage execution, but at that time using "HT execution" term. When this thesis was writen, there has been not a HT execution that was made at time of UUHT enactment;

there is HT execution only which take over mortgage execution term.

When in loan giving by the bank, there is creation of SKMHT, then the bank must set up accountability up to HT certificate. This concerns with HT execution for payment of the loans when the debtor breaks a promise (wanprestasi) so the creditor has a position as the preferred creditor.