

ABSTRAK

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan surat kuasa yang diberikan debitur kepada kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan untuk membebaskan Hak Tanggungan atas objek jaminan. Sesuai dengan Pasal 15 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan, untuk mengikat jaminan yang belum bersertipikat maka dibuatkan SKMHT oleh Notaris. Fungsi SKMHT yaitu untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditur dan kedudukannya yaitu sebagai alat bukti yang sempurna dalam bentuk akta otentik serta sebagai dasar dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Jika telah didaftarkan dan lahir Hak Tanggungan tersebut maka kreditur mempunyai hak untuk melakukan eksekusi lelang apabila debitur wanprestasi. Lelang merupakan cara terakhir yang sebelumnya telah dilakukan negoisasi dan peringatan oleh kreditur karena adanya debitur yang cidera janji. Metode penelitian yang digunakan adalah studi kepustakaan yang bersifat yuridis-normatif, yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, jurnal, buku, dan data pendukung yang berkaitan dengan permasalahan. Studi kepustakaan dilakukan dengan mengumpulkan, mencari literatur, dan menelaah referensi yang relevan dengan penelitian yang sedang dilakukan. Berdasarkan analisa data yang dilakukan, diperoleh kesimpulan bahwa debitur yang akan melakukan pengajuan kredit di bank harus mempunyai objek yang digunakan sebagai jaminan/agunan. Pemberian kredit oleh bank (kreditur) harus diikat dengan perjanjian kredit. Selain itu dibuatkan pula SKMHT sebagai yang tujuannya memberikan kuasa kepada kreditur untuk melakukan perbuatan hukum karena proses objek jaminannya masih dalam pengurusan. Dengan penandatanganan SKMHT, berarti kreditur mempunyai hak yang telah tertuang dalam akta tersebut. Terlebih untuk kredit yang tenor nya panjang terdapat peluang debitur cidera janji. Hal ini kreditur dapat meminta Notaris/PPAT membuatkan APHT dengan dasar SKMHT tersebut. Dengan demikian, kreditur dapat mengeksekusi dengan cara pelelangan umum yang diajukan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Kata Kunci : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT),
Lelang, Hak Tanggungan.