

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Meningkatnya perekonomian nasional juga sangat berpengaruh terhadap pembangunan nasional secara keseluruhan. Memang tidak dapat dipungkiri bahwa untuk meningkatkan pertumbuhan di bidang ekonomi, membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar. Sehingga dibutuhkan pihak-pihak yang mampu untuk menyediakan kebutuhan dana tersebut, salah satunya melalui pemberian fasilitas kredit. Fasilitas kredit dapat dimanfaatkan oleh para pengusaha maupun masyarakat umum yang dapat berasal dari lembaga keuangan bank maupun non bank untuk meningkatkan kapasitas usahanya.

Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Perbankan, “kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. Merujuk pada ketentuan tersebut dapat disimpulkan, bahwa dalam proses pemberian kredit harus dilaksanakan dengan dasar perjanjian pinjam-meminjam uang antara kreditur dengan debitur.

Dalam hal pemberian kredit oleh penyedia fasilitas kredit, tentunya ada persyaratan-persyaratan tertentu yang harus dipenuhi oleh calon debitur. Persyaratan tersebut bertujuan untuk menjamin dana yang telah digulirkan

dapat dikembalikan oleh debitor. Menurut H. Salim Hs. “pemberian kredit merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan, dalam arti bank atau lembaga keuangan nonbank percaya bahwa debitor sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya, begitu juga sebaliknya debitor percaya bahwa bank atau lembaga keuangan nonbank dapat memberikan kredit kepadanya”.¹

Sehubungan dengan adanya upaya untuk menjamin atas pengembalian dana kredit dari lembaga pemberi kredit, maka sangat dibutuhkan lembaga jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, dalam hal ini adalah kreditur selaku pemberi kredit dan debitor selaku penerima kredit. Adanya lembaga jaminan tersebut tentunya akan lebih meningkatkan kepercayaan bank maupun lembaga keuangan non bank untuk menyalurkan dana kredit kepada pihak yang membutuhkan.

Salah satu jenis lembaga penjaminan yang dikenal di Indonesia adalah lembaga Hak Tanggungan. Hak Tanggungan diharapkan mampu menjadi lembaga jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum. Harapan tersebut sangat berdasar, Purwahid Patrik dan Kashadi menjelaskan bahwa “Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan yang kuat mempunyai *droit de preference* (mempunyai kedudukan diutamakan bagi pemegangnya) dan *droit de suite* (mengikuti objek Hak Tanggungan ditangan siapa pun objek itu berada) sebagai ciri-cirinya”.²

¹H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2008), hal 8.

² Purawahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, (Badan Penerbit Universitas Diponegoro : Semarang, 2009), hal 109.

Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang selanjutnya dalam tulisan ini disebut dengan UUHT, “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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.³

Lebih lanjut dalam UUHT disebutkan “bahwa yang dapat dibebankan Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai”. Pemberian Hak Tanggungan terhadap hak-hak atas tanah di atas yang disebut juga sebagai objek Hak Tanggungan dilaksanakan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan sendiri. Menurut Boedi Harsono, “pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan bersifat ikutan (*accessoir*) dimana kelahiran, eksistensi, peralihan, eksekusi dan hapusnya suatu Hak Tanggungan ditentukan oleh adanya, peralihan dan hapusnya piutang yang dijamin”.⁴

³Purawahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, (Badan Penerbit Universitas Diponegoro : Semarang, 2009), hal 109.

⁴BoediHarsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah PembentukanUndang-UndangPokokAgraria Isi dan Pelaksanaannya, EdisiRevisi*, (Djambatan : Jakarta, 2005), hal 420.

Dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT pada saat pembuatan APHT, maka pemberi Hak Tanggungan untuk tujuan pembuatan APHT diperkenankan untuk membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang akan diberikan kepada seseorang untuk mewakili kepentingannya menghadap PPAT. Dalam keadaan demikian, maka SKMHT yang dibuat tentunya harus memenuhi ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Ketentuan-ketentuan yang dimaksud berkaitan dengan substansi yang harus tertuang dalam SKMHT, maupun dari aspek bentuknya agar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kepatuhan dalam pembuatan SKMHT agar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sangat erat kaitannya dengan salah satu asas dalam hak tanggungan, yaitu asas publisitas. Dimana terdapat konsekuensi hukum tertentu, jika SKMHT secara substansi maupun bentuknya tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN PEMBUATAN AKTA SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) ?

2. Bagaimana kendala–kendala yang dihadapi dalam pembuatan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan memahami bagaimana pelaksanaan pembuatan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).
2. Untuk mengetahui dan memahami kendala – kendala yang dihadapi dalam pembuatan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan pengetahuan tentang pelaksanaan pembuatan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

2. Kegunaan Praktis

- a. Bagi masyarakat : Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, pencerahan, pengetahuan, acuan atau informasi kepada masyarakat, tentang pelaksanaan pembuatan akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan demi mendapatkan kepastian hukum.

- b. Bagi Mahasiswa : Hasil dari penelitian ini diharapkan menjadi literature atau sumber bacaan bagi mahasiswa untuk meningkatkan pengetahuan tentang pelaksanaan pembuatan akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan serta dapat dijadikan sebagai acuan bagi

mahasiswa dalam melaksanakan penelitian serupa dengan kajian-kajian berikutnya yang lebih mendalam.

E. Terminologi

1. Akta

Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁵

Sedangkan menurut KUH Perdata, Suatu akta outentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat

a. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan adalah persetujuan dengan nama seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain untuk membebaskan hak tanggungan.⁶

Sedangkan menurut Undang-undang hak tanggungan, surat kuasa membebaskan hak tanggungan adalah surat kuasa yang diberikan pemberi hak tanggungan kepada kreditur sebagai penerima hak tanggungan untuk membebaskan hak tanggungan atas objek hak tanggungan.

⁵Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Liberty : Yogyakarta,1985), hal 121.

⁶Djaja S. Meliala, *Pemberi Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Tarsito : Bandung, 1997), hal 117.

F. Metode Pendekatan

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata.⁷ Pendekatan yuridis sosiologis adalah : mendekati penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan cara terjun langsung ke obyeknya yang bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pembuatan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah deskriptif kualitatif, artinya dalam penelitian ini hanya terhenti pada penggambaran terhadap pokok-pokok permasalahan yang menjadi objek penelitian tanpa bermaksud memberikan kesimpulan yang berlaku secara umum mengenai pelaksanaan pembuatan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

⁷SoerjonoSukanto, *PengantarPenelitianHukum*, (Universitas Indonesia Pers : Jakarta, 1986), hal 51.

3. Jenis dan Sumber Data Penelitian

Adapun jenis data peneelitan ini adalah :

Data Kualitatif adalah data yang diperoleh berdasarkan hasil analisis terhadap peraturan perundang-undangan dan hasil wawancara terhadap narasumber yang berbentuk kalimat verbal.

Adapun yang menjadi sumber data penelitian ini adalah :

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama di lapangan melalui penelitian. Data primer ini diperoleh dari hasil wawancara antara penulis dengan pihak terkait.
- b. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui data yang telah dikumpulkan oleh pihak lain yang berkaitan dengan permasalahan penelitian. Data sekunder tersebut meliputi :

- 1) Bahan Hukum Primer

Yaitu berkaitan erat dengan bahan-bahan hokum dengan permasalahan yang diteliti, antara lain yang terdiri dari :

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata),
- b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

- 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, berupa hasil penelitian, artikel, buku-buku referensi, media informasi lainnya.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum penunjang yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum sekunder, berupa kamus hukum, kamus umum, dan jurnal.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data, ada beberapa cara yang dilakukan penulis, antara lain :

a. Data Primer

Data Primer dikumpulkan dengan cara melakukan penelitian lapangan. Penelitian lapangan dalam rangka menulis skripsi ini meliputi :

1) Wawancara

Wawancara adalah suatu cara yang di gunakan oleh penulis untuk mendapatkan informasi maupun pendirian secara lisan terhadap pihak yang terkait dengan wawancara. Penulis melakukan wawancara dengan Ibu Sari Nitiyudo, SH., selaku NOTARIS-PPAT Semarang.

2) Observasi

Observasi adalah suatu cara yang di gunakan oleh penulis untuk mendapatkan informasi data yang diperlukan yang merupakan tingkah laku non verbal.

b. Data Sekunder

Data Sekunder dikumpulkan dengan metode studi kepustakaan (*library research*). Dengan metode ini, permasalahan yang telah di rumuskan di cari teori-teori, konsepsi-konsepsi, pandangan-pandangan yang relevan dengan pokok permasalahan dari sumber referensi umum (*buku literature* serta referensi brosur atau dokumen).

5. Metode Analisis Data

Setelah data terkumpul, akan analisis secara kualitatif. Data-data yang terkumpul (data-data primer dan sekunder), baik yang didapati dari hasil interview, observasi, dan dokumentasi, akan di periksa kembali tentang kelengkapan, kejelasan, dan kebenarannya sesuai dengan teori peraturan perundang-undangan yang berlaku.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pembahasan dan gambaran secara umum skripsi ini, maka penulis akan mendeskripsikan sistematika penulisan yang akan diuraikan dalam bab per bab sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Berisi tentang gambaran umum yang memuat latar belakang masalah, perumusan masalah, maksud dan tujuan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan mengenai tinjauan umum tentang Akta meliputi pengertian akta, macam-macam akta, dan prosedur pembuatan akta. Tinjauan umum tentang perjanjian pemberian kuasa meliputi pengertian pemberian kuasa, pemberian kuasa menurut hukum islam, jenis-jenis pemberian kuasa, subjek dan objek pemberian kuasa, dan bentuk dan isi perjanjian pemberian kuasa. Tinjauan umum tentang hak tanggungan meliputi pengertian hak tanggungan, subjek dan objek hak tanggungan, dan tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan, dan hapusnya hak tanggungan.

BAB III : PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisi tentang pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah, yaitu pelaksanaan pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), dan kendala yang dihadapi Notaris dalam pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan akhir dari penulisan hukum, yang berisi kesimpulandansaran dari penulis berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan.