

**IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP SURAT KUASA
MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN
DALAM PERJANJIAN KREDIT DI PERUSAHAAN UMUM
DAERAH BPR BANK BREBES**

TESIS



Oleh :

Dadan Hardiana Agustina

NIM : 21301800028

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2021

**IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP SURAT KUASA
MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN
DALAM PERJANJIAN KREDIT DI PERUSAHAAN UMUM
DAERAH BPR BANK BREBES**

TESIS

**Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan Guna
Mencapai Derajat S2 dalam Kenotariatan**



Oleh :

Dadan Hardiana Agustina

NIM : 21301800028

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2021

**IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP SURAT KUASA
MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN
DALAM PERJANJIAN KREDIT DI PERUSAHAAN UMUM
DAERAH BPR BANK BREBES**

TESIS

Oleh :

Dadan Hardiana Agustina

NIM : 21301800028

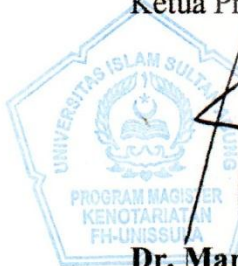
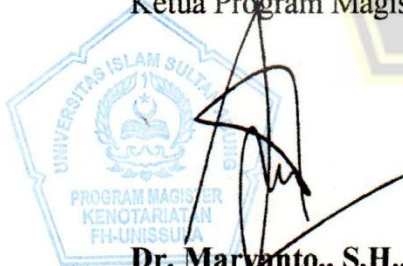
Program Studi : Kenotariatan

**Disetujui oleh,
Pembimbing
Tanggal,**



Dr. Djunaedi, S.H., Sp.N
NIDK. 88-9782-3420

**Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan**



Dr. Maryanto., S.H., M.H.
NIDN. 06-2908-6301

**IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP SURAT KUASA
MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN
DALAM PERJANJIAN KREDIT DI PERUSAHAAN UMUM
DAERAH BPR BANK BREBES**

TESIS

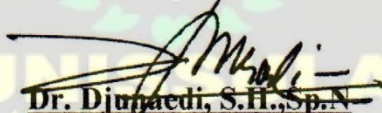
Oleh :

Dadan Hardiana Agustina
NIM : 21301800028
Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 24 Desember 2021
Dan dinyatakan LULUS


Tim Penguji
Ketua,


Dr. H. Akhmad Khlisni, S.H., M.H.
NIDN : 06-0408-5701
Anggota


Dr. Djurjadi, S.H., Sp.N.
NIDK. 88-9782-3420
Anggota


Dr. H. Amin Purnawan, SH., Sp.N., M.Hum
NIDN 06 0612 6501

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn)


Dr. Maryanto, S.H., M.H.
NIDN. 06-2908-6301

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dadan Hardiana Agustina

NIM. : 21301800028

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Implikasi Yuridis Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan dalam Perjanjian Kredit di Perusahaan Umum Daerah BPR Bank Brebes” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 2021

Yang Menyatakan



Dadan Hardiana Agustina
21301800028

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dadan Hardiana Agustina

NIM. : 21301800028

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi*~~ dengan judul :

“Implikasi Yuridis Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan dalam Perjanjian Kredit di Perusahaan Umum Daerah BPR Bank Brebes”.

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 2021

Yang Menyatakan



Dadan Hardiana Agustina
21301800028

*Coret yang tidak perlu

MOTTO

“Belajarliah karena manusia dilahirkan tidak dalam keadaan mengetahui suatu ilmu”

PERSEMBAHAN

Penulisan Hukum ini kupersembahkan untuk :

1. Keluarga tercinta dan Keluarga besar H. Much Rochadi yang telah memberikan do'a, semangat dan selalu menemani penulis.
2. Saudara penulis yang penulis sayangi atas doa dan semangatnya.
3. Jajaran Dewan Pengawas Perumda BPR Bank Brebes
4. Direktur Utama Perumda BPR Bank Brebes
5. Rekan-rekan pegawai Perumda BPR Bank Brebes
6. Sahabat-sahabat penulis yang setia sampai titik darah penghabisan.
7. Semuanya yang memberikan semangat dan inspirasi kepada penulis.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Implikasi Yuridis Terhadap Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan dalam Perjanjian Kredit di Perusahaan Umum Daerah BPR Bank Brebes”.

Dengan penuh hormat, penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada semua pihak atas segala bantuan, bimbingan, dorongan dan semangat kepada penulis selama ini, sehingga tesis ini terwujud. Untuk itu kiranya tidak berlebihan apabila pada kesempatan ini penulis sampaikan segala rasa hormat dan ucapan banyak terima kasih kepada:

1. Drs. Bedjo Santoso, M.T, Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Maryanto, S.H, M.H., selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universtas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universtas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Dr. Djunaedi, S.H.,Sp.N selaku pembimbing yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal hingga selesainya penulisan Tesis ini.
6. Bapak/Ibu Dosen dan seluruh staff Fakultas Hukum, khususnya Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu, terima kasih banyak atas ilmu dan bimbingannya yang telah diberikan kepada penulis selama penulis berkuliah di Fakultas Hukum Islam Sultan Agung Semarang.
7. Teman-teman seperjuangan Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
8. Keluarga dan seluruh pihak yang telah membantu dan mendukung penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini, yang nama-namanya tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun. Penulis berharap semoga tesis ini dapat membawa manfaat bagi penulis maupun bagi para pembaca dan apabila di dalam tesis ini terdapat kekeliruan, penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya.

Penulis

ABSTRAK

Fungsi dan kegunaan dari SKMHT adalah sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT dan surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan. SKMHT yang tidak diikuti Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) akan menimbulkan akibat hukum terhadap perjanjian kredit dikemudian hari. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis: 1) pelaksanaan perjanjian kredit yang menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagai jaminan di Perusahaan Umum Daerah BPR Bank Brebes. 2) Implikasi yuridis terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dijadikan sebagai jaminan di dalam perjanjian kredit di Perusahaan Umum Daerah BPR Bank Brebes

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam membahas masalah penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosilogis. Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah penelitian deskriptif analitis. Jenis data menggunakan data primer dan sekunder. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif.

Hasil penelitian disimpulkan : 1). Pelaksanaan perjanjian kredit yang menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagai jaminan di Perusahaan Umum Daerah BPR Bank Brebes hanya dilakukan apabila benar-benar diperlukan dan pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Notaris/ PPAT. Surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan. 2) Implikasi yuridis terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dijadikan sebagai jaminan di dalam perjanjian kredit di Perusahaan Umum Daerah BPR Bank Brebes yaitu berkaitan dengan jaminan SKMHT yang tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun, kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena habis jangka waktunya. SKMHT mengenai Hak Tanggungan yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Jika tanahnya belum terdaftar, atau sudah bersertifikat tetapi belum didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak baru, maka batas waktu pembuatan APHT nya 3 bulan sesudah diberikan. SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan tersebut, batal demi hukum. Selain itu SKMHT tersebut hanya merupakan lembaga kuasa dan bukan sebagai lembaga jaminan dalam pelunasan suatu kredit. Berarti SKMHT tidak memberikan kedudukan apapun kepada pihak bank sebagai kreditur.

Kata Kunci : Implikasi Yuridis, Jaminan, SKMHT

ABSTRACT

The function and use of SKMHT is as a tool to overcome if the mortgage provider cannot be present before the PPAT and the power of attorney must be given directly by the mortgage provider. SKMHT which is not followed by the Deed of Granting Mortgage (APHT) will have legal consequences for the credit agreement in the future. The purpose of this study is to analyze: 1) the implementation of credit agreements using a Power of Attorney to impose Mortgage as collateral in a Regional Public Company BPR Bank Brebes. 2) The juridical implications of the Power of Attorney to impose Mortgage which are used as collateral in the credit agreement at the Regional Public Company BPR Bank Brebes

The approach method used in discussing this research problem is a sociological juridical approach. The research specification used is descriptive analytical research. This type of data uses primary and secondary data. The data analysis method used in this research is qualitative data analysis.

The results of the study concluded: 1). The implementation of a credit agreement using a Power of Attorney to impose Mortgage as collateral in a Regional Public Company BPR Bank Brebes is only carried out if absolutely necessary and the mortgagee cannot be present before a Notary/PPAT. The power of attorney must be given directly by the giver of the Mortgage and must meet the requirements that have been set. 2) The juridical implications of the Power of Attorney to impose Mortgage which are used as collateral in the credit agreement at the Regional Public Company BPR Bank Brebes are related to the SKMHT guarantee which cannot be withdrawn or cannot be terminated for any reason, except because the power of attorney has been exercised or because the time is up. SKMHT concerning Mortgage that has been registered must be followed by making APHT no later than 1 (one) month after it is given. If the land has not been registered, or has been certified but has not been registered in the name of the mortgagee as a new right holder, the deadline for making APHT is 3 months after it is granted. SKMHT which is not followed by making APHT within the specified time, is null and void. In addition, the SKMHT is only an authorized institution and not as a guarantee institution in paying off a loan. This means that SKMHT does not give any position to the bank as a creditor.

Keywords: Juridical Implication, Guarantee, SKMHT

DAFTAR PUSTAKA

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR PUSTAKA	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Kerangka Konseptual	11
F. Kerangka Teori.....	14
G. Metode Penelitian.....	20
1. Metode Pendekatan	20
2. Spesifikasi Penelitian	20

3. Jenis dan Sumber Data.....	21
4. Metode Pengumpulan Data.....	22
5. Metode Analisis Data.....	23
H. Sistematika Penulisan.....	24
I. Jadwal Penelitian.....	Error! Bookmark not d
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	25
A. Tinjauan Umum tentang Notaris.....	25
1. Pengertian Notaris.....	25
2. Dasar Hukum Notaris.....	27
3. Hak dan Kewajiban Notaris.....	31
4. Larangan bagi Notaris.....	34
5. Pemberhentian Notaris.....	35
B. Tinjauan Umum tentang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggung (SKMHT).....	37
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	37
2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	37
3. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) ...	39
C. Tinjauan Umum tentang Jaminan.....	41
1. Pengertian Jaminan.....	41
2. Dasar Hukum Jaminan.....	42
3. Asas-asas Hukum Jaminan.....	43
4. Penggolongan Jaminan.....	44
D. Tinjauan Umum tentang Perjanjian.....	46

1. Pengertian Perjanjian	46
2. Asas-asas hukum dalam Perjanjian.....	48
3. Unsur-unsur Perjanjian.....	51
4. Syarat Perjanjian	51
E. Tinjauan Umum tentang Kredit.....	57
1. Pengertian Kredit	57
2. Unsur-Unsur Kredit.....	58
3. Tujuan dan Fungsi Kredit.....	60
4. Jenis-jenis Kredit.....	64
5. Perjanjian Kredit Menurut Hukum Islam.....	68
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	76
A. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Yang Menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan di Perusahaan Umum Daerah BPR Bank Brebes.....	76
B. Implikasi Yuridis Terhadap Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Yang Dijadikan Sebagai Jaminan Perjanjian Kredit Di Perusahaan Umum Daerah BPR Bank Brebes.....	98
C. Contoh Akta Litigasi yang Berkaitan.....	112
BAB IV PENUTUP	123
A. Simpulan.....	123
B. Saran.....	125
DAFTAR PUSTAKA	126

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Seiring dengan meningkatnya pembangunan, meningkat pula kebutuhan terhadap pendanaan, yang sebagian besar dana untuk memenuhi kebutuhan tersebut melalui pinjam-meminjam atau kredit.¹ Kredit mempunyai peranan penting dalam perekonomian karena tujuannya yang dapat membantu seseorang atau badan usaha dalam keadaan mengalami kesulitan keuangan demi mengembangkan usahanya. Kredit yang diberikan tersebut diharapkan akan memajukan kegiatan ekonomi dan meningkatkan taraf hidup masyarakat.

Mengingat pentingnya dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit, serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.² Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok, sedangkan adanya jaminan dalam perjanjian pokok tersebut timbul perjanjian tambahan mengenai penjaminan tersebut. Perjanjian tambahan tersebut atau dikenal juga sebagai Perjanjian Accesoir, tidak dapat berdiri sendiri akan

¹ Purwahid Patrik dan Kashadi, 2008, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang, hal. 32

² Putu Deni Wiryanta, I Ketut Mertha, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam Perjanjian Kredit Perbankan di Kota Denpasar, *Jurnal Ilmiah Magister Kenotariatan*, Universitas Udayana, Bali, hal. 1

tetapi ada dan hapusnya tergantung pada perjanjian pokok, seperti perjanjian kredit.

Pasal 1313 KUHPerdara mendefinisikan perjanjian sebagai perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih. Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih sering mengikatkan diri dengan satu orang atau lebih.³ Perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak, dimana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁴

Kewajiban menyerahkan jaminan pihak debitur dalam rangka perjanjian hutang piutang sebenarnya tidak terlepas dari kesepakatan diantara para pihak. Penerimaan jaminan oleh seorang kreditor juga memperhatikan kelayakan jaminan sesuai tidak dengan jumlah utang yang dimohonkan pada kreditor. Oleh karena itu pada umumnya pihak kreditor mensyaratkan adanya penyerahan jaminan tersebut sebelum memberikan pinjaman pada debitur.⁵

Jaminan yang diserahkan dari debitur kepada kreditor tujuannya adalah untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang. Penyerahan jaminan akan memberikan kewenangan pada kreditor untuk mendapatkan terlebih dahulu pelunasan

³ R. Setiawan, 1999, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, cetakan keenam, Putra Bardin, Bandung, hal.49

⁴ Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, cetakan ke delapan, hal.4

⁵ Munir Faudy, 2008, *Pengantar Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.40

hutangnya dari jaminan yang telah diserahkan. Dalam perjanjian hutang piutang penyerahan barang jaminan yang sering terjadi berupa tanah, ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur tentang lembaga jaminan yang disebut Hak Tanggungan apabila objek jaminan hutang berupa tanah.

Pengertian Hak Tanggungan dalam Pasal 1 UU No 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa :

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah selanjutnya disebut dengan 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 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.

Oleh karena itu kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan memperoleh kedudukan yang didahulukan pelunasannya dibandingkan dengan kreditor lain (*droit de preference*), begitu pula jika terjadi wanprestasi, kreditor mudah dalam melakukan eksekusi.

Jaminan atau agunan dalam lembaga perbankan pada umumnya dapat dibedakan menjadi jaminan kebendaan (*zakelijk zekerheid*) dan jaminan perorangan (*personlijk zekerheid*). Pada perbankan posisi jaminan kebendaan adalah jaminan yang mempunyai posisi strategis, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa dalam pemberian fasilitas kredit dalam jumlah besar maka jaminan berupa tanah dan/atau bangunan mempunyai kedudukan yang dominan karena jaminan kebendaan berupa tanah memberikan perlindungan

dan kepastian hukum bagi kreditor serta mempunyai nilai ekonomis yang menguntungkan pihak Bank bila terjadi kredit macet.

Syarat perjanjian kredit di Perusahaan Umum Daerah BPR Bank Brebes, maka peminjam / nasabah harus memberikan barang jaminan. Tanpa memberikan barang jaminan, seorang nasabah tidak akan mendapat uang pinjaman, karena benda jaminan merupakan syarat pinjam-meminjam uang di Perusahaan Umum Daerah BPR Bank Brebes. Persyaratan merupakan hal yang sangat penting dalam mengajukan kredit. Pemohon tidak akan mendapatkan dana untuk usahanya jika tidak memenuhi persyaratan yang diminta dari bank. Benda jaminan akan menjadi kekuasaan Perusahaan Umum Daerah BPR Bank Brebes selama hutang belum dilunasi. Jaminan yang diberikan tersebut dapat berupa barang bergerak ataupun barang tidak bergerak, atau berupa janji penanggungan utang yang merupakan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan.⁶

Persyaratan untuk menyerahkan barang jaminan guna kepastian pengembalian pinjaman tersebut selalu dilakukan oleh bank. Bank secara tegas mensyaratkan kepada pihak peminjam untuk menyerahkan suatu barang (benda) sebagai objek jaminan utang pihak peminjam. Jaminan utang yang ditawarkan (diajukan) oleh debitur tersebut akan dinilai oleh bank sebelum diterima sebagai objek jaminan atas pinjaman yang diberikan. Penilaian yang dilakukan sebagaimana yang biasa terjadi dibidang perbankan meliputi

⁶ M. Bahsan, 2008, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, hal.2

penilaian dari segi hukum dan dari segi ekonomi. Berdasarkan penilaian dari dua segi tersebut diharapkan akan dapat disimpulkan kelayakkan sebagai jaminan utang yang baik dan berharga.⁷

Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Pada pemasangan dan pendaftaran Hak Tanggungan dalam kondisi tertentu diperlukan terlebih dahulu pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) terkait dengan kondisi objek Hak Tanggungan. Terkait dengan SKMHT diatur jangka waktu agar SKMHT tersebut diikuti menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Setelah akta SKMHT di bacakan oleh Notaris-PPAT kemudian dilakukan penandatanganan akta yang menunjukkan bahwa SKMHT yang dibuat memang disepakati oleh para pihak. Pencantuman tanggal, hari, bulan serta tahun dalam pembuatan SKMHT menunjukkan adanya batasan waktu kepada para pihak khususnya kreditor selaku pemberi modal atau penerima kuasa untuk memperhatikan jangka waktu mengenai masa berlakunya SKMHT kemudian dapat di tingkatkan dengan membuat APHT atas keinginan para pihak.⁸

Prakteknya bank tidak pernah membuat APHT secara langsung terhadap tanah-tanah yang belum bersertipikat, bank dalam hal ini hanya sebatas membuat SKMHT saja. Pertimbangan hukum tidak dibuatnya APHT

⁷ *Ibid.*, hal.3

⁸ Dian Cahyo, Gunarto, Pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) di Kota Pekalongan, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 2 Juni 2017, Unissula, Semarang, hal.255

terhadap tanah-tanah yang belum terdaftar oleh karena terdapat kemungkinan hak-hak atas tanah tersebut belum jelas kepemilikannya. Notaris/ PPAT selalu membuat Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) sesuai Pasal 15 ayat (4) UUHT, untuk mengikat jaminan atas tanah-tanah yang belum bersertipikat yang akan dijadikan jaminan/agunan. Akan tetapi hal inilah yang menjadi kendala bagi para Notaris/PPAT, karena proses pengsertipikatannya memerlukan jangka waktu yang lebih dari 3 (tiga) bulan, bahkan bisa mencapai 1 (satu) tahun, sehingga Notaris/PPAT selalu melakukan perpanjangan atas SKMHT tersebut. Dalam melakukan perpanjangan SKMHT sendiri pun terdapat kendala-kendala seperti menghadirkan para pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk pula menjadwalkan waktu yang tepat.

Pasal 10 ayat (3) mengatur bahwa apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak yang lama, yang telah memenuhi syarat untuk di daftar akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak tanah yang bersangkutan, yang dimaksudkan dengan “hak yang lama” menurut penjelasan pasal tersebut adalah pemilikan atas tanah menurut hukum adat yang ada tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan”. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan dalam peraturan-peraturan perundang-undangan yang

berlaku ketentuan-ketentuan konversi UUPA, PMPA 2/1962, Peraturan Menag Agraria/Kepala BPN 3/1995.⁹

Undang-Undang Hak Tanggungan tidak menjelaskan lebih lanjut dan rinci bagaimana mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan bagi tanah-tanah yang belum bersertipikat. Hal ini hanya dapat ditemukan penjelasan hukumnya pada Pasal 117 ayat (2) dan (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan terhadap tanah-tanah (bekas hak milik adat) yang belum bersertipikat, pendaftaran hak yang bersangkutan dilaksanakan terlebih dahulu baik melalui penegasan konversi maupun melalui pengakuan hak

Penggunaan SKMHT sering kali dipergunakan untuk menunda pembebanan Hak Tanggungan atas jaminan kredit. Banyak kreditur yang memegang SKMHT yang hanya akan dilaksanakannya apabila ada gejala debitur akan cedera janji. Meskipun resiko akibat belum dibebankannya Hak Tanggungan itu ditanggung sepenuhnya oleh kreditur (pemegang jaminan). SKMHT adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk mebebaskan suatu benda dengan Hak Tanggungan. Pemberi SKMHT di sini adalah pemilik jaminan, sedangkan penerima SKMHT adalah penerima jaminan.

⁹ Boedi Harsono dan Sudaryanto Wirjodarsono, 1996, *Seminar Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 24

Fungsi dan kegunaan dari SKMHT adalah sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT dan surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan. SKMHT yang tidak diikuti Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) akan menimbulkan akibat hukum terhadap perjanjian kredit dikemudian hari. Maka dari itu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan perlu tindak lanjut proses menjadi Hak Tanggungan, agar supaya fungsi pemberian jaminan menjadi legal.

Pemberian jaminan hak tanggungan harus di tuangkan dalam suatu akta autentik, yaitu akta yang dibuat di hadapan pejabat umum, yaitu akta notaris atau akta pejabat umum lainnya. Kuasa membebaskan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya. SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3(tiga) bulan sesudah diberikan.¹⁰

Kebijakan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan adalah minimal plafon kredit Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah), apabila kurang dari nominal itu maka pihak Bank tidak perlu meminta jaminan Hak Tanggungan. Hal tersebut perlu dikaji mengenai bagaimana solusi terhadap kredit bermasalah, apabila tidak ada jaminan Hak Tanggungan. Berdasarkan rumusan latar belakang tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian

¹⁰ Khairotun Naimah, Analisa Hukum Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Skmht) Sebagai Dasar Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 1, No 1 (2016, hal.1

dengan judul “Implikasi Yuridis terhadap Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagai Jaminan dalam Perjanjian Kredit di Perusahaan Umum Daerah BPR Bank Brebes”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, permasalahan masalah dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit yang menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagai jaminan di Perusahaan Umum Daerah BPR Bank Brebes?
2. Bagaimana implikasi yuridis terhadap Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang dijadikan sebagai jaminan di dalam perjanjian kredit di Perusahaan Umum Daerah BPR Bank Brebes?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan perjanjian kredit yang menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagai jaminan di Perusahaan Umum Daerah BPR Bank Brebes.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis implikasi yuridis terhadap Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang dijadikan sebagai jaminan di dalam perjanjian kredit di Perusahaan Umum Daerah BPR Bank Brebes.

D. Manfaat Penelitian

Baik secara praktis dan secara teoritis maksud serta tujuan dari penulisan adalah dapat memberi manfaat :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian tesis ini diharapkan dapat memberikan masukan didalam ilmu pengetahuan terhadap notaris dalam hukum kenotariatan, terutama yang berkaitan dengan implikasi yuridis terhadap surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) yang dijadikan sebagai jaminan di dalam perjanjian kredit di Perusahaan Umum Daerah BPR Bank Brebes

2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi semua pihak. Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan menjadi sumbangan pemikiran dan masukan bagi para pihak yang berkepentingan terutama masyarakat luas khususnya terkait dengan implikasi yuridis terhadap surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) yang dijadikan sebagai jaminan di dalam perjanjian kredit.
- b. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat dijadikan referensi dan manfaat bagi masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum perjanjian kredit dengan jaminan SKMHT.
- c. Diharapkan hasil penulisan hukum ini dapat dijadikan referensi penulisan hukum atau penelitian selanjutnya.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konsep penelitian pada dasarnya adalah kerangka hubungan antara konsep-konsep yang ingin diamati atau diukur melalui penelitian. Untuk itu langkah-langkah yang dilakukan sebelum membuat kerangka konseptual ini adalah seleksi dan definisi konsep (logika berpikir untuk mencoba menjelaskan atau atribut dari masalah yang akan diteliti), mengembangkan pernyataan hubungan. Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.¹¹

Berikut ini adalah kerangka konseptual yang akan penulis gambarkan dalam penelitian ini:

1. Implikasi Yuridis

Implikasi dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah keterlibatan atau keadaan terlibat, sedangkan yuridis berarti menurut hukum atau secara hukum. Implikasi yuridis dapat diartikan sebagai akibat dari suatu perbuatan hukum.

2. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Berdasarkan Pasal 15 ayat 1 UUHT, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT. SKMHT adalah surat kuasa yang diberikan pemberi Hak Tanggungan kepada kreditur sebagai penerima hak tanggungan untuk membebaskan

¹¹Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, hal. 15

Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan. SKMHT merupakan surat kuasa khusus yang memberikan kuasa kepada kreditur khusus untuk membebaskan Hak Tanggungan saja. Dengan adanya ketentuan ini maka seorang Notaris diberi wewenang oleh Undang-Undang Untuk membuat SKMHT. Fungsi dan kegunaan dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan. Penjelasan Pasal 15 ayat 1 huruf (a) UUHT menuntut agar surat kuasa membebaskan hak tanggungan dibuat secara khusus hanya membuat pemberian kuasa untuk membebaskan hak tanggungan saja, sehingga dengan demikian pula terpisah dari akta-akta lain. Kuasa membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat lagi disatukan dengan perjanjian kredit, tetapi harus dibuat terpisah secara khusus.¹²

3. Jaminan

Jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur. Jaminan adalah aset pihak peminjaman yang dijanjikan

¹² Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)* Cetakan I., Alumni, Bandung, hal.15

kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. jaminan merupakan salah satu unsur dalam analisis pembiayaan.¹³

4. Perjanjian

Pengertian perjanjian yang diatur dalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata adalah: “*Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.*” Rumusan pasal 1313 tersebut sangat luas, hal mana dapat dilihat dari kata “perbuatan”, yang berarti perbuatan apa saja dapat diperjanjian dan diserahkan kepada pihak-pihak yang akan mengadakan perjanjian. Meskipun demikian, rumusan yang luas itu tidak perlu dibatasi karena pihak-pihak yang mengadakan perjanjian harus memperhatikan asas-asas hukum perjanjian dan mengikuti syarat-syarat sahnya perjanjian.¹⁴ Perjanjian merupakan sumber yang melahirkan perikatan disamping sumber lain yaitu Undang-undang. Hubungan demikian berdasarkan adanya kata sepakat antara kedua belah pihak untuk melakukan sesuatu perbuatan hukum kemudian timbul hubungan hukum diantara para pihak yang dinamakan perikatan.¹⁵

¹³ Gatot Supramono, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 75

¹⁴ Gatot Supramono, 2007, *Hukum Yayasan di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 31.

¹⁵ Herry Susanto, 2010, *Peranan Notaris dalam Menciptakan Kepatutan dalam Kontrak*, UII Press Indonesia, Yogyakarta, hal.15

5. Kredit

Kata “kredit” berasal dari bahasa Romawi “*credere*” yang berarti percaya atau *credo* atau *creditum* yang berarti saya percaya. Seseorang yang mendapatkan kredit adalah seseorang yang telah mendapat kepercayaan dari kreditur.¹⁶ Secara yuridis pengertian kredit diatur dalam pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Menurut pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 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. Berdasarkan pengertian undang-undang, kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam uang antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur dalam jangka waktu tertentu dan pengembalian utang disertai dengan imbalan berupa bunga.

F. Kerangka Teori

Teori bertujuan untuk menerapkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapi fakta-fakta yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris

¹⁶ Yohanes Benny Apriyanto, Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Bank Dki Jakarta Cabang Solo Melalui Jalur Non, Litigasi, *Jurnal Hukum Ekonomi dan Bisnis*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2015, hal. 6

(kenyataan), juga simbolis.¹⁷ Teori hukum mencakup juga materi yang menjadi objek kajian filsafat hukum. Satu-satunya yang luput dari kajian teori hukum hanyalah apa yang menjadi objek kajian analisis doktrinal atau ilmu hukum normatif.¹⁸ Sedangkan Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa :¹⁹

Teori hukum adalah cabang ilmu hukum yang membahas atau menganalisis, tidak sekedar menjelaskan atau menjawab pertanyaan atau permasalahan, secara kritis ilmu hukum maupun hukum positif dengan menggunakan metode sintesis saja. Dikaitkan secara kritis karena pertanyaan-pertanyaan atau permasalahan teori hukum tidak cukup dijawab secara otomatis oleh hukum positif karena memerlukan argumentasi atau penalaran.”

Sejalan dengan hal di atas, maka terdapat beberapa teori yang akan digunakan dalam tesis ini adalah :

1. Teori Kepastian Hukum

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum atau *Rechtssicherheit security, rechts-zekerheid* adalah sesuatu yang baru, yaitu sejak hukum itu dituliskan, dipositifkan, dan menjadi publik.²⁰ Kepastian hukum menyangkut masalah *law Sicherheit durch das Recht*, seperti memastikan bahwa pencurian, pembunuhan menurut hukum merupakan kejahatan. Kepastian hukum adalah *Scherkeit des Rechts selbst* atau kepastian hukum itu sendiri. Negara sebagai sebuah sistem hukum yang pasti, sehingga dalam rangka menjamin kepastian hukum

¹⁷Otje Salman dan Anton F Susanti, 2008. *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta, hal. 21

¹⁸Achmad Ali, 2010. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Direktur Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar, hal. 18

¹⁹Sudikno Mertokusumo, 2012. *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, hal. 87

²⁰ Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Predana Media Group, Jakarta, hal. 292

maka berlaku asas-asas hukum. Dalam kehidupan masyarakat terdapat berbagai macam norma yang secara langsung atau tidak langsung mempengaruhi tata cara seseorang untuk berperilaku atau bertindak. Dalam bukunya yang berjudul *General teori of law And State*, Hans Kelsen mengutarakan adanya dua sistem norma, yaitu sistem norma yang statik (nomostatik) dan sistem norma dinamik (nomodinamik).

Adapun asas-asas hukum dan konsep hukum dalam landasan teoritis ini yang digunakan untuk membahas masalah penelitian ini dapat penulis identifikasikan sebagai berikut:

a. Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum merupakan salah satu asas terpenting dalam Negara hukum. Menurut Gustav Radbruch, hukum memiliki tujuan yang berorientasi pada 3 (tiga) hal yaitu:²¹

1) Kepastian Hukum

Kepastian hukum oleh setiap orang dapat terwujud dengan ditetapkannya hukum dalam hal terjadi peristiwa konkrit. Hukum yang berlaku pada dasarnya tidak dibolehkan menyimpang, hal ini dikenal juga dengan istilah *fiat justitia et pereat mundus* (meskipun dunia runtuh hukum harus ditegakkan). Itulah yang diinginkan oleh kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiabel* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa

²¹ Notohamidjojo, 2011, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga, hal.33

seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.

2) Keadilan

Keadilan merupakan harapan yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum. Berdasarkan karakteristiknya, keadilan bersifat subyektif, individualistis dan tidak menyamaratakan. Apabila penegak hukum menitikberatkan kepada nilai keadilan sedangkan nilai kemanfaatan dan kepastian hukum dikesampingkan, maka hukum itu tidak dapat berjalan dengan baik.

3) Daya Guna dan Kemanfaatan

Demikian pula sebaliknya jika menitikberatkan kepada nilai kemanfaatan sedangkan kepastian hukum dan keadilan dikesampingkan, maka hukum itu tidak jalan. Idealnya dalam menegakkan hukum itu nilai-nilai dasar keadilan yang merupakan nilai dasar filsafat dan nilai-nilai dasar kemanfaatan merupakan suatu kesatuan berlaku secara sosiologis, serta nilai dasar kepastian hukum yang merupakan kesatuan yang secara yuridis harus diterapkan secara seimbang dalam menegakkan hukum.

Asas kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum yang memberi penjelasan kepada individu tentang perbuatan yang boleh dan

tidak boleh dilakukan. Kedua, adanya keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan kekuasaan pemerintah. Asas kepastian hukum ini memberikan landasan tingkah laku individu dan landasan perbuatan yang dapat dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.²²

2. Teori Perlindungan Hukum

Tujuan hukum adalah memberikan perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang kepentingannya terganggu. Persengketaan yang terjadi dalam masyarakat harus diselesaikan menurut hukum yang berlaku, sehingga dapat mencegah perilaku main hakim sendiri. Tujuan pokok hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga terwujud kehidupan yang seimbang.

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan kesewenang-wenangan oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia. Menurut Muchsin, perlindungan

²² Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hal.158

hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.²³

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:²⁴

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif.

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

²³ Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 3

²⁴ Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 14.

G. Metode Penelitian

Guna memperoleh data yang konkrit sebagai bahan dalam penelitian tesis ini, maka metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata.²⁵ Pendekatan yuridis sosiologis menekankan pada penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke obyeknya yaitu mengetahui implikasi yuridis terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dijadikan sebagai jaminan di dalam perjanjian kredit di Perusahaan Umum Daerah BPR Bank Brebes.

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua regulasi atau semua peraturan yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang akan diteliti, yaitu penelitian terhadap Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria dan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan Hak Pengelolaan.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah *deskriptif analitis*, yaitu cara atau prosedur memecahkan masalah penelitian dengan cara memaparkan

²⁵Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hal.51

keadaan obyek yang diteliti (seseorang, lembaga, masyarakat, perusahaan, instansi dan lain-lain), sebagaimana adanya berdasarkan fakta-fakta aktual pada saat sekarang.²⁶

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan didalam penelitian ini diambil dari data primer dan data sekunder.

- a. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas. Sumber data diperoleh dari lapangan secara langsung dengan cara wawancara, survai, jajak pendapat dari individu atau kelompok maupun hasil observasi dari suatu obyek.
- b. Data sekunder adalah data-data yang diperoleh dari sumber kepustakaan yang terdiri dari:

- 1) Bahan hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoteratif berupa peraturan perundang undangan.

- a) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 .
- b) Undang-undang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

²⁶ H. Hadari, HM. Martini Hadari, 1992, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 42

- d) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dsb.

2) Bahan Hukum Skunder

Bahan hukum skunder biasanya berupa pendapat hukum, doktrin, atau teori teori yang di peroleh dari literatur hukum hasil penelitian, artikel ilmiah, maupun website yang terkait dengan penelitian.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan dan petunjuk sebagai data pelengkap bahan hukum primer dan bahan hukum skunder .

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data bertujuan untuk memperoleh data yang relevan dengan permasalahan yang diteliti, metode pengumpulan data dilaksanakan dua tahap penelitian yaitu :

a. Wawancara

Wawancara adalah situasi peran antara pribadi bertatap muka, ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaanyang dirancang untuk memperoleh jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada responde.²⁷

Wawancara langsung dalam pengumpulan fakta sosial sebagai

²⁷*Ibid*, hal. 16

bahan kajian ilmu hukum empiris, dilakukan dengan cara tanya jawab secara langsung dimana semua pertanyaan disusun secara sistematis, jelas dan terarah sesuai dengan isu hukum, yang diangkat dalam penelitian. Wawancara langsung ini dimaksud untuk memperoleh informasi yang benar dan akurat dari sumber yang ditetapkan. Wawancara dilakukan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan yaitu mendapatkan informasi yang akurat dari narasumber yang berkompeten.²⁸

b. Studi dokumentasi

Teknik dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang berwujud sumber data tertulis atau gambar. Sumber data tertulis atau gambar berbentuk dokumen resmi, buku, majalah, arsip, dokumen yang terkait dengan permasalahan penelitian.²⁹

5. Metode Analisis Data

Setelah pengumpulan data dilakukan, maka data tersebut dianalisa secara *kualitatif*,³⁰ yakni dengan melakukan pengolahan, analisis dan mengkonstruksikan data secara menyeluruh, sistematis dengan menjelaskan hubungan antara berbagai jenis data dengan permasalahan yang diteliti, dilakukan interpretasi dan konstruksi hukum dengan menarik kesimpulan menggunakan cara deduktif menjawab dari permasalahan dan tujuan penelitian yang ditetapkan.

²⁸*Ibid*

²⁹Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 71

³⁰Bambang Sunggono, 1997, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 10

H. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian yang diperoleh dianalisis, kemudian dibuat suatu laporan akhir dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan, pada bab ini akan diuraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka, pada bab ini berisi landasan teori yang merupakan hasil studi kepustakaan yang berkaitan dengan Tinjauan Umum tentang Notaris, Tinjauan Umum tentang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Tinjauan Umum tentang Jaminan, Tinjauan Umum tentang Perjanjian, dan Tinjauan Umum tentang Kredit.

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini akan diuraikan tentang hasil penelitian mengenai pelaksanaan perjanjian kredit yang menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagai jaminan di Perusahaan Umum Daerah BPR Bank Brebes dan implikasi yuridis terhadap Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang dijadikan sebagai jaminan di dalam perjanjian kredit di Perusahaan Umum Daerah BPR Bank Brebes

BAB IV Penutup, bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran yang merupakan jawaban dari rumusan masalah yang telah dibahas.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Notaris

1. Pengertian Notaris

Kata Notaris berasal dari kata “*nota literia*” yaitu tanda tulisan atau karakter yang dipergunakan untuk menuliskan atau menggambarkan ungkapan kalimat yang disampaikan narasumber.³¹ Notaris yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *van Notaris*, mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan, karena Notaris berkedudukan sebagai pejabat publik, yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta dan kewenangan lainnya. Secara yuridis, pengertian Notaris tercantum dalam peraturan perundang-undangan berikut ini:³²

- a. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Pengertian Notaris tercantum dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Notaris adalah:

³¹ G.H.S. Lumban Tobing, 1980, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, hal.41

³² Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, hal. 3

“Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”

- b. Staatsblad 1860 nomor 3 tentang peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (*reglement op het Notaris-ambt in Indonesie*).

Pasal 1 staatblad 1860 nomor 3 tentang peraturan jabatan Notaris di Indonesia (*Reglement op het Notaris-ambt in Indonesie*) telah dirumuskan pengertian Notaris. Pasal 1 berbunyi:

“Para Notaris adalah pejabat-pejabat umum, khususnya berwenang untuk membuat akta-akta autentik mengenai semua perbuatan, persetujuan dan ketetapan-ketetapan, yang untuk itu diperintahkan oleh suatu undang-undang umum atau yang dikehendaki oleh orang-orang yang berkepentingan, yang akan terbukti dengan tulisan autentik, menjamin hari dan tanggalnya, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan grosse-grosse, salinan-salinan dan kutipan kutipannya; semuanya itu sejauh pembuatan akta-akta tersebut oleh suatu undang-undang umum tidak juga ditugaskan atau diserahkan kepada pejabat-pejabat atau orang-orang lain.”

Kedudukan Notaris dalam pasal 1 *staatsblad* 1860 Nomor 3 tentang peraturan jabatan Notaris di Indonesia (*Reglement op het Notaris-ambt in Indonesie*), yaitu sebagai pejabat Umum. Pejabat Umum, yaitu orang yang memegang jabatan untuk mengurus kepentingan orang banyak kewenangan Notaris dalam ketentuan ini, yaitu untuk:

- 1) Membuat akta autentik
 - 2) Akta-akta yang dikehendaki oleh orang-orang berkepentingan
- c. Hukum Inggris, Notaris dikonstruksikan sebagai :

“*A notary public (or notary or public notary) of the common law is a public officer constituted by law to serve the public in*

non-contentious mattres usually concerned with estates, deeds, powers-of-attorney, and foreign and international business".³³

Notaris dalam definisi ini dikonstruksikan sebagai Pejabat Publik, yang:

- 1) Yang dilantik menurut hukum.
- 2) Kewenangannya untuk melayani masyarakat yang berkaitan dengan, tanah, akta, pembuatan surat kuasa dan usaha bisnis asing dan internasional.

Notaris dikonstruksikan sebagai pejabat-pejabat umum. Pejabat umum merupakan orang yang melakukan pekerjaan atau tugas untuk melayani kepentingan masyarakat secara keseluruhan. Kewenangan Notaris, yang dalam bahasa Inggrisnya disebut dengan *notary authority*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *de Notaris autoriteit* merupakan kekuasaan yang diberikan kepada Notaris untuk membuat akta autentik dan kekuasaan lainnya. Kekuasaan diartikan sebagai kemampuan dari Notaris untuk melaksanakan jabatannya.

2. Dasar Hukum Notaris

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan secara tegas bahwa negara Republik Indonesia adalah negara hukum. Prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang mengutamakan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban,-dan perlindungan hukum menuntut, antara lain, bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya

³³ *Ibid.*

alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.

Demi pelayanan bagi para anggota masyarakat yang memerlukan jasanya wajar apabila setiap notaris memahami berbagai peraturan hukum (undang-undang dan peraturan hukum lainnya). Tentang notaris di Indonesia, semula diatur di dalam *Reglement op het Notarisambt in Nederlands Indie* atau yang biasa disebut Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia, yang berlaku mulai tahun 1860 (Stbl. 1860 No.3).³⁴ Kemudian Jabatan Notaris diatur dalam:

- a. *Ordonantie* tanggal 16 September 1931, Tentang Honorarium Notaris;
- b. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954, Tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara dalam Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 1954 Nomor 101 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) Nomor 700;
- c. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, dalam Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 1985 Nomor 73, dan Tambahan Lembaran Negara Indonesia (TLNRI) Nomor 3316;
- d. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, dalam Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 1986 Nomor 20;

³⁴ R. Soegondo Notodisoerjo, *Op.Cit*, hal 29.

- e. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, dalam Lembaran;
- f. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dalam Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 2004 Nomor 117, dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) Nomor 4432. Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 2004 Nomor 34, dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 4379;
- g. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dalam Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 2004 Nomor 117, dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) Nomor 4432;
- h. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN-P), dalam Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 2014 Nomor 3, dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) Nomor 5491;
- i. Keputusan Bersama Keputusan Mahkamah Agung dan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor KMA/006/SKB/VII/1987 Nomor M.04.- PR.08.05-tahun 1987 tentang Tata Cara Pengawasan, Penindakan, dan Pembelaan Notaris;
- j. Peraturan Menteri Hukum Republik Indonesia Nomor M-11.HT.03.01 Tahun 1988 tentang Wakil Notaris Sementara;

- k. Keputusan Menteri Hukum Republik Indonesia Nomor M-01.UM.01.06 Tahun 1993 tentang Penetapan Biaya Pelayanan Jasa Hukum di Lingkungan Direktorat Jenderal Hukum dan Perundang-undangan;
- l. Keputusan Menteri Hukum Republik Indonesia Nomor M-13.HT.03.10 Tahun 1993 tentang Pembinaan Notaris;
- m. Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M-01.HT.03.01 Tahun 2003 tentang Kenotarian;
- n. Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M-01.HT.03.01 Tahun 2004 tanggal 16 Januari 2004 tentang Formasi Notaris di Seluruh Indonesia.

Sebagai alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, apa yang dinyatakan dalam Akta Notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal yang sebaliknya secara memuaskan di hadapan persidangan pengadilan. Fungsi Notaris di luar pembuatan akta otentik diatur untuk pertama kalinya secara komprehensif dalam Undang-Undang ini. Demikian pula ketentuan tentang pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan Notaris dilakukan dengan mengikutsertakan pihak ahli atau akademisi, di samping Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotarian serta Organisasi Notaris. Ketentuan ini dimaksudkan untuk meningkatkan pelayanan dan perlindungan hukum yang lebih baik bagi masyarakat.

Perkembangannya, banyak ketentuan-ketentuan di dalam Peraturan Jabatan Notaris yang sudah tidak sesuai lagi dengan kebutuhan perkembangan masyarakat di Indonesia. Pada tanggal 6 Oktober 2004, di undangkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor: 117 yang terdiri dari 13 bab dan 92 pasal. Kemudian di tahun 2014 pada tanggal 17 Januari 2014 mulailah berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris (UUJN) yang baru di Indonesia.

3. Hak dan Kewajiban Notaris

Hak dan kewajiban notaris, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *rights and obligations of a notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *rechten en plichten van notarissen*, diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris. Hak atau *right* (bahas Inggris) *recht* (bahasa Belanda) atau *richtig* (bahasa Jerman) dikonsepsikan sebagai:

“Kewenangan atau kekuasaan dari orang atau badan hukum untuk berbuat sesuatu karena telah di tentukan dalam peraturan perundang-undangan atau kekuasaan yang benar atas sesuatu atau menuntut sesuatu.”³⁵

Kekuasaan atau *power* atau *authority* (bahasa Inggris), atau *vermogen* (bahasa Belanda), *leistung* (bahasa Jerman), merupakan:

³⁵ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1989, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 292.

“Kemampuan atau kewenangan dari seseorang atau badan hukum untuk mengurus sesuatu atau menentukan sesuatu”.³⁶

Kewajiban atau disebut juga dengan *duty* atau *obligation* atau *responsibility* (bahasa Inggris) atau *verplichting* (Belanda) dikonsepsikan sebagai sesuatu yang harus dilaksanakan oleh orang atau badan hukum atau notaris di dalam melaksanakan kewenangannya. Hak dan kewajiban itu, meliputi :

- a. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.
- b. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris.
- c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta.
- d. Mengeluarkan grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta.
- e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya.
- f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain.
- g. Menjilid akta yang dibuatnya dalam I (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid

³⁶ *Ibid*, hal. 467

menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku.

- h. Membuat daftar dari akta proses terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga.
- i. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan.
- j. Mengirimkan daftar akta atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya.
- k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan.
- l. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan.
- m. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris.
- n. Menerima magang calon notaris
- o. Kewajiban menyimpan minuta akta.

Kewajiban untuk menyimpan minuta akta tidak berlaku, dalam hal notaris mengeluarkan akta *in originali*.³⁷

4. Larangan bagi Notaris

Larangan bagi notaris, yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *prohibition for notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *verbod voor notaris* merupakan aturan yang memerintahkan kepada notaris untuk tidak melakukan sesuatu yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Larangan bagi notaris telah ditentukan dalam Pasal 17 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undan-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang meliputi:

- a. Menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya.
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah.
- c. Merangkap sebagai pegawai negeri.
- d. Merangkap jabatan sebagai pejabat Negara
- e. Merangkap jabatan sebagai advokat,
- f. Merangkap jabatan sebagai pimpinan atau pegawai badan usaha milik Negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha milik swasta.
- g. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan notaris.
- h. Menjadi notaris pengganti.

³⁷ Salim H.S., 2010, *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, hal.42

- i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat memengaruhi kehormatan dan martabat jabatan notaris.

Bagi notaris yang melanggar larangan itu, maka ia dikenakan sanksi.

Sanksinya, berupa:

- a. Peringatan tertulis
- b. Pemberhentian sementara
- c. Pemberhentian dengan hormat
- d. Pemberhentian dengan tidak hormat.³⁸

5. Pemberhentian Notaris

Pemberhentian notaris, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *termination of notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *de beeindiging notarissen*, yaitu berakhirnya jabatannya sebagai notaris. Pemberhentian notaris diatur dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam ketentuan inidiatur tentang 5 (lima) alasan-alasan notaris berhenti atau diberhentikan dari jabatannya.

Kelima alasan itu, meliputi :

- a. Meninggal dunia
- b. Telah berumur 65 (enam puluh Jima) tahun ;
- c. Permintaan sendiri;
- d. Tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan notaris secara terus-menerus lebih dari 3 (tiga) tahun;

³⁸ Pasal 17 ayat (2) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014

e. Merangkap jabatan.

Walaupun umur berhentinya notaris dari jabatannya 65 tahun, namun hal itu dapat diperpanjang sampai berumur 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan cukup baik. Di samping alasan-alasan berhentinya notaris dari jabatannya, notaris dapat diberhentikan untuk sementara waktu. Sementara waktu, yaitu untuk beberapa lamanya, tidak untuk selama-lamanya. Ada lima alasan-alasan berhentinya notaris dari jabatannya untuk sementara waktu, yang meliputi:

- a. Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang.
- b. Berada di bawah pengampunan.
- c. Melakukan perbuatan tercela.
- d. Melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan serta kode etik notaris
- e. Sedang menjalani masa penahanan.

Pemberhentian sementara berdasarkan alasan pada nomor 3 dan nomor 4 berlaku paling lama 6 (enam) bulan. Sebelum pemberhentian sementara dilakukan, notaris diberi kesempatan untuk membela diri di hadapan Majelis Pengawas secara berjenjang. Pemberhentian sementara notaris dilakukan oleh menteri atas usul Majelis Pengawas Pusat.³⁹

³⁹ Salim Hs, *Op.Cit*, hal. 46

B. Tinjauan Umum tentang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

1. Pengertian Hak Tanggungan

Menurut Pasal 1 Ayat 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah, 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 yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dari rumusan tersebut dapat diketahui bahwa hak tanggungan pada dasarnya adalah suatu jaminan pelunasan hutang dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.⁴⁰

2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan yaitu :

- a. Pemberi Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Berdasarkan Pasal 8 UUHT pemberi hak tanggungan adalah pihak yang berutang atau debitur.

⁴⁰ Zaeni Asyhadie, Rahma Kusumawati, 2018, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Depok, hal.190

- b. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang, yang dapat berupa lembaga keuangan berupa bank atau lembaga bukan bank dan badan hukum lainnya atau perorangan.

Objek hak tanggungan yaitu :

- a. Dapat dinilai dengan uang, artinya objek hak tanggungan tersebut harus dapat diperjualbelikan dan bernilai dengan uang.
- b. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cedera janji, maka benda yang dijadikan harus dapat dipindahtangan kepada kreditur, yang apabila diperlukan untuk membayar utang debitur yang dijamin pelunasannya, benda jaminannya dapat dipindahtangankan kepada pihak ketiga untuk dijual atau di lelang.
- c. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan pendaftaran tanah yang berlaku.
- d. Memerlukan penunjukan khusus oleh Undang-undang sebagai benda yang dapat dipertanggungkan. Dalam Pasal 4 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang dapat dibebani hak tanggungan adalah :
 - 1) Hak Milik (Pasal 25 UUPA)
 - 2) Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA)
 - 3) Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA)
 - 4) Hak Pakai Atas Tanah Negara (Pasal 4 ayat D)

- 5) Bangunan Rumah susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah susun.⁴¹

3. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Pengertian mengenai SKMHT secara khusus diartikan dalam Pasal 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) , yaitu 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. Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT, yang berbentuk akta otentik.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dengan akta notaris atau PPAT. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 15 UUHT yaitu :

- 1) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan.
 - b) Tidak memuat kuasa substitusi.

⁴¹ *Ibid.*, hal.196

- c) Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.
- 2) Kuasa Untuk Membebankan 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).
- 3) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- 4) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
- 5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 6) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Kuasa membebankan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir karena sebab apapun termasuk jika pemberi hak tanggungan meninggal dunia. SKMHT berakhir setelah dilaksanakan atau jangka waktu habis. Mengenai batas penggunaan SKMHT apabila yang dijadikan objek hak tanggungan adalah hak atas tanah yang sudah di daftarkan dalam waktu selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan, wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Apabila yang dijadikan jaminan hak atas tanah yang belum didaftar, maka jangka waktu penggunaannya dibatasi tiga bulan, hal ini juga berlaku manakala hak atas tanah yang

bersangkutan sudah bersertipikat, tetapi belum tercatat atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang haknya yang baru.⁴²

C. Tinjauan Umum tentang Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautie*, yaitu kemampuan debitur untuk memenuhi atau melunasi perutangnya kepada kreditur, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya,⁴³ sedangkan dalam bahasa Indonesia, istilah “jaminan” berasal dari kata “jamin” yang berarti “tanggung”, sehingga jaminan diartikan sebagai tanggungan.⁴⁴ Menurut Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit dikemukakan bahwa jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan perjanjian.

Jadi disimpulkan bahwa jaminan adalah suatu tanggungan yang dapat dinilai dengan uang, yaitu berupa kebendaan tertentu yang diserahkan debitur kepada kreditur sebagai akibat dari suatu hubungan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain, dengan kata lain, jaminan

⁴² Budi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hal. 429

⁴³ Rachmadi Usaman, 2009, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.66

⁴⁴ Zaeni Asyhadie, Rahma Kusumawati, 2018, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Depok, hal.2

disini berfungsi sebagai sarana tau penjamin pemenuhan pinjaman atau hutang debitur seandainya wanprestasi sebelum jatu tempo pinjaman atau utang berakhir.⁴⁵

2. Dasar Hukum Jaminan

Sumber hukum formal dapat digolongkan menjadi dua macam yaitu sumber hukum formal tertulis dan tidak tertulis. Dengan hal ini, maka sumber hukum jaminan dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu sumber jaminan tertulis dan tidak tertulis. Adapun sumber hukum jaminan tertulis antara lain:⁴⁶

- a. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang mengatur tentang jaminan terdapat dalam buku II yaitu tentang gadai (Pasal 1150-Pasal 1160) dan hipotek (Pasal 1162-Pasal 1232).
- b. Kitab Undang-undang Hukum Dagang (KUHD), yaitu Pasal 314 – Pasal 316.
- c. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), yaitu Pasal 51 dan 57.
- d. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Undang-undang ini mencabut berlakunya hipotek sebagaimana diatur dalam Buku II KUHPerdata dan Stb. 1908-542 sebagaimana telah diubah dalam Stb.1937-1990. Tujuan pencabutan ini adalah

⁴⁵ *Ibid.*, hal.3

⁴⁶ *Ibid.*, hal.16

untuk menyesuaikan dengan kebutuhan kegiatan perkreditan dan perkembangan tata perekonomian Indonesia.

- e. Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia
- f. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia, Nomor 130/PMK. 010/2012

3. Asas-asas Hukum Jaminan

Dari beberapa literatur diketahui, bahwa secara umum asas-asas dari hukum Jaminan adalah :

a. Asas *Publicitiet*

Asas ini menjelaskan bahwa semua hak baik hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek harus didaftarkan supaya pihak ketiga tahu bahwa benda tersebut sedang dijaminakan untuk sebuah hutang atau dalam pembebanan hutang. Asas ini bertujuan untuk melindungi pihak ketiga yang beritikad baik.

b. Asas *Specialitiet*

Bahwa hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek hanya dapat dibebankan atas persil (satuan tanah) atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu.

c. Asas Tidak Dapat Dibagi

Asas ini menjelaskan bahwa dapat dibaginya utang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.

d. *Asas Inbezittsteling*

Asas ini artinya bahwa barang jaminan gadai harus berada pada penerima gadai

e. *Asas Horizontal*

Asas ini artinya yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan, hal ini dapat dilihat dalam penggunaan Hak Pakai, Hak Guna Bangunan.⁴⁷

4. Penggolongan Jaminan

Penggolongan jaminan di rangkum dan sebagian besar dibagi menjadi 5 kelompok, yaitu:

a. Jaminan yang di tentukan oleh undang-undang dan jaminan yang berasal dari perjanjian:

1) Jaminan yang di tentukan oleh undang-undang terdapat dalam Pasal 1131 KUHPerduta, yang mengatakan bahwa seluruh harta yang di miliki debitur merupakan sebuah jaminan atas hutangnya, dalam eksekusi berdasarkan Pasal ini maka yang perlu di lihat adalah hak-hak nya kreditur, yaitu kreditur konkuren, privilege, dan pefen, eksekusi ini hanya boleh di lakukan di pengadilan.

2) Jaminan yang berasal dari perjanjian ini seperti yang dilaksanakan pada Hipotik, Fidusia, Penanggungan, Gadai, Perutangan tanggung menanggung, karena semakin

⁴⁷ *Ibid.*, hal. 25

berkembangnya hukum perjanjian membuat banyaknya jenis jaminan karena keberadaan jaminan sebagai kehendak masing-masing pihak dapat memunculkan jenis-jenis jaminan yang lain.

b. Jaminan umum dan jaminan khusus

- 1) Jaminan umum adalah bahwa seluruh benda bergerak maupun tidak bergerak, yang sudah ada maupun masih ada milik debitur, semua menjadi jaminan seluruh hutang debitur, dan hasilnya di bagi-bagi pada kreditur sesuai dengan kedudukannya.
- 2) Jaminan khusus adalah benda yang di jadikan objek jaminan telah di tentukan dalam perjanjian, seperti hak tanggungan, fidusia, dan gadai.

c. Jaminan yang bersifat kebendaan dan Hak perorangan

- 1) Jaminan bersifat kebendaan merupakan hak mutlak atas suatu benda, mempunyai ciri-ciri seperti mempunyai hubungan langsung dari benda tertentu debitur, dapat di pertahankan siapapun, dapat di alihkan, dan selalu mengikuti bendanya.
- 2) Jaminan bersifat hak perorangan adalah jaminan yang berhubungan langsung dengan orang tertentu, terdapat beberapa azas yang perlu di perhatikan, yaitu azas prioriteit azas yang menyatakan hak kebendaan lebih tua didahulukan,

dan azas kesamaan pada hak perorangan, menyatakan semua kreditur memiliki kedudukan yang sama, tidak melihat urutan.

- d. Jaminan atas benda bergerak dan tidak bergerak
 - 1) Dalam jaminan benda bergerak cara pembebanannya dilakukan dengan lembaga jaminan gadai dan fidusia, sedangkan cara penyerahannya dilakukan secara nyata dan simbolis, tidak ada daluwarsa, sedangkan dalam hal bezit benda bergerak berlaku azas pada Pasal 1977 KUHPerdara.
 - 2) Dalam jaminan benda tidak bergerak dilakukan pada hak tanggungan (hipotik), cara penyerahannya dilakukan dengan balik nama bermaksud dengan peralihan hak tersebut dibuat dengan akta otentik dan didaftarkan, dalam benda tidak bergerak mengenal daluwarsa.
- e. Jaminan dengan menguasai bendanya dan tanpa menguasai bendanya, di Indonesia yang menguasai bendanya adalah gadai dan hak retensi sedangkan jaminan tanpa menguasai bendanya adalah fidusia dan hak tanggungan.

D. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian yang diatur dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata adalah: *“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”* Rumusan pasal 1313 tersebut sangat luas, hal mana dapat dilihat

dari kata “perbuatan”, yang berarti perbuatan apa saja dapat diperjanjian dan diserahkan kepada pihak-pihak yang akan mengadakan perjanjian. Meskipun demikian, rumusan yang luas itu tidak perlu dibatasi karena pihak-pihak yang mengadakan perjanjian harus memperhatikan asas-asas hukum perjanjian dan mengikuti syarat-syarat sahnyanya perjanjian.⁴⁸

Kata perjanjian berasal dari terjemahan “*overeenkomst*”, yang diterjemahkan dengan menggunakan istilah “perjanjian” maupun “persetujuan”. Mengenai kata perjanjian ini ada beberapa pendapat yang berbeda. Wiryono Projodikoro mengartikan perjanjian dari kata *verbinten*, sedangkan kata *overeenkomst* diartikan dengan kata persetujuan.⁴⁹ R. Setiawan berpendapat bahwa definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut selain belum lengkap juga terlalu luas. Belum lengkapnya definisi tersebut karena hanya menyebutkan perjanjian sepihak saja, terlalu luas karena dipergunakan kata “perbuatan” yang juga mencakup perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan hal tersebut, maka definisi perjanjian perlu diperbaiki menjadi :

- a. Perbuatan tersebut harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

Menurut R. Setiawan, perjanjian adalah : suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan

⁴⁸ Gatot Supramono, 2007, *Hukum Yayasan di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 31.

⁴⁹ Wiryono Projodikoro, 1981, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Penerbit Sumur Bandung, Bandung, hal 11

dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁵⁰ Pengertian tersebut di atas terlihat bahwa perjanjian merupakan salah satu sumber dalam lahirnya perikatan, sedangkan sumber lahirnya perikatan yang lain adalah undang-undang.

2. Asas-asas hukum dalam Perjanjian

Asas-asas hukum yang harus diperhatikan dalam sebuah perjanjian adalah:⁵¹

a. *Lex Superior Derogate Legi Inferior*

Artinya peraturan yang lebih tinggi harus dimenangkan terhadap peraturan yang kedudukannya lebih rendah.

b. *Lex Specialis Dergate legi generali*

Artinya peraturan yang mengatur hal-hal yang bersifat khusus harus dimenangkan terhadap peraturan yang mengatur hal-hal yang bersifat umum.

c. *Lex Posteriori Derogate Legi Priori*

Artinya peraturan yang diberlakukan kemudian harus dimenangkan terhadap peraturan yang berlaku sebelumnya.

Asas-asas lain yang juga penting dalam sebuah perjanjian adalah:⁵²

- a. Asas *nemo plus iuris*, yaitu orang/badan hukum hanya dibenarkan menjalankan haknya sebatas hak yang ia/badan hukum miliki.
- b. Asas *pacta sunt servanda*, yaitu perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi siapa yang membuatnya.

⁵⁰R.Setiawan, 1979, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, hal 49

⁵¹ Dr. Mulyoto,SH.,M.Kn, 2012, *Perjanjian (Teknik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai)*, Cakrawala Media, Yogyakarta, hal. 33

⁵² *Ibid*, hal. 37

- c. Asas kebebasan berkontrak, artinya bahwa dalam berkontrak / berjanji:
- 1) Orang/para pihak bebas untuk mengadakan perjanjian/atau tidak mengadakan perjanjian.
 - 2) Orang/para pihak bebas untuk mengadakan perjanjian /dengan pihak manapun.
 - 3) Orang/para pihak bebas untuk menentukan isi dan syarat-syarat perjanjian, namun ada pembatasannya,yaitu tidak boleh / tidak dibenarkan bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan/atau kesusilaan. Sepanjang suatu perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan/atau kesusilaan, pengadilan (hakim) tidak mempunyai kewenangan untuk mengintervensi suatu kewajiban kontraktual para pihak.
- d. Asas personalitas (Asas kepribadian), artinya bahwa pada umumnya tidak seorangpun dapat mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri atau suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.
- e. Asas proporsionalitas, artinya bahwa didalam perjanjian pada hakekatnya adalah pertukaran hak dan kewajiban secara adil (proporsional) secara seimbang.
- f. Asas etikad baik, artinya bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan etikad baik. Etikad baik adalah sikap batin oleh karenanya didalam pelaksanaan perjanjian harus dimaknai secara obyektif dalam arti penilaiannya ada pada kerasionalan dan kepatutan/kepantasan.

- g. Asas konsensualitas, artinya bahwa perjanjian itu lahir atau dapat terjadi dengan adanya kata sepakat. Hal ini dimaksudkan untuk mewujudkan kemauan dari para pihak, yang dengan demikian otomatis tidak adanya unsur seperti penipuan, kehilafan maupun unsur paksaan.
- h. Asas sistem terbukanya hukum, artinya ketentuan-ketentuan hukum perjanjian yang termuat dalam buku III BW merupakan kaidah pelengkap yang boleh tidak diindahkan oleh para pihak yang membuat perjanjian. Sejauh mana dibolehkan penyimpangan itu, berkaitan dengan asas-asas lainnya.
- i. Asas *force majeure*, artinya debitur dibebaskan dari kewajiban untuk membayar ganti rugi, akibat tidak terlaksananya perjanjian karena sebab suatu yang memaksa. Keadaan memaksa ialah keadaan dimana debitur memang tidak dapat berbuat apa-apa terhadap keadaan atau peristiwa yang timbul di luar dugaan tadi.
- j. Asas *Exemptio non adimpleti contractus*, yaitu asas pembelaan bagi debitur untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti rugi, akibat tidak dipenuhinya perjanjian dengan alasan kreditur pun lalai. Asas ini terutama berlaku dalam suatu perjanjian timbal balik.

3. Unsur-unsur Perjanjian

Berdasarkan uraian diatas, dapat diketahui unsur-unsur perjanjian itu antara lain:⁵³

1. Adanya pihak-pihak sedikitnya dua orang
2. Adanya persetujuan antara pihak-pihak itu
3. Adanya tujuan yang akan di capai
4. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan
5. Adanya bentuk lisan dan tulisan

4. Syarat Perjanjian

Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian Dilihat dari bentuknya perjanjian dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu (1) Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, dan (2) Perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak).⁵⁴ Perjanjian merupakan sumber yang melahirkan perikatan disamping sumber lain yaitu Undang-undang. Hubungan demikian berdasarkan adanya kata sepakat antara kedua belah pihak untuk melakukan sesuatu perbuatan hukum kemudian timbul hubungan hukum diantara para pihak yang dinamakan perikatan.⁵⁵

⁵³ *Ibid.*, hal. 339

⁵⁴ Salim, H. S, 2012, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 61

⁵⁵ Herry Susanto, 2010, *Peranan Notaris dalam Menciptakan Keputusan dalam Kontrak*, UII Press Indonesia, Yogyakarta, hal.15

Sebagaimana diketahui suatu perjanjian dalam salah satu sumber hukum perdata yang secara tertulis disebutkan, bahwa hukum perjanjian dari KUH Perdata menganut sistem dalam konsensualisme. Artinya: hukum perjanjian dari KUH Perdata itu menganut suatu asas bahwa untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan sepakat saja dan dengan dalam perjanjian itu terjadi perikatan yang ditimbulkan karenanya sudah dilahirkan pada saat detik tercapainya konsensus. Sebagaimana dimaksud diatas, pada detik tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat, bukannya pada detik detik yang lain baik yang kemudian atau sebelumnya. Secara umum syarat sah yang ada dalam perjanjian telah disebutkan dalam KUH Perdata. Pasal 1320 KUH Perdata disebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu sepakat, cakap berbuat, hal tertentu dan sebab yang halal.

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dalam dirinya

Artinya bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai perjanjian yang akan diadakan tersebut, tanpa adanya paksaan, kekhilafan dan penipuan. Pada dasarnya kata sepakat adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak di dalam perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya jika ia memang menghendaki apa yang disepakati.⁵⁶

⁵⁶ J. Satrio, *Op.Cit*, hal.164.

Mariam Darus Badruzaman melukiskan dalam pengertian sepakat sebagai persyaratan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wilsverklaring*) antar pihak-pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*). Pernyataan pihak yang menerima penawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*). Kata sepakat dapat diungkapkan sebagai dalam berbagai cara, misalnya secara lisan, tertulis, dengan tanda, dengan simbol. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa penawaran dan akseptasi merupakan unsur yang sangat penting untuk menentukan lahirnya perjanjian⁵⁷.

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Pasal 1329 KUH Perdata menyebutkan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perikatan, jika oleh undang-undang tidak dikatakan tidak cakap. Mengenai orang yang dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1330 KUH Perdata, yaitu:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan
- 3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang

⁵⁷ Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, hal. 24

kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.⁵⁸

Pasal 330 KUHPerdata menyatakan bahwa seseorang dianggap dewasa jika dia telah berusia 21 tahun atau kurang dari 21 tahun tetapi telah menikah. Kemudian berdasarkan Pasal 47 dan Pasal 50 Undang-Undang No 1 Tahun 1974 menyatakan bahwa kedewasaan seseorang ditentukan bahwa anak berada di bawah kekuasaan orang tua atau wali sampai dia berusia 18 tahun. Berkaitan dengan perempuan yang telah menikah, Pasal 31 ayat (2) Undang-undang No. 1 Tahun 1974 menentukan bahwa masing-masing pihak (suami atau istri) berhak melakukan perbuatan hukum. Maka hukum positiflah yang dipakai sebagai dasar penentu usia kedewasaan yaitu Undang-undang No. 1 Tahun 1974. Terdapat juga subyek hukum lain selain manusia yaitu badan hukum. Badan hukum dianggap sebagai hal yang abstrak atau tidak nyata karena tidak mempunyai kekuasaan untuk menyatakan kehendak, hanya manusia yang mempunyai kehendak. Maka dalam melakukan tugasnya sebagai pengemban hak dan kewajiban, tugas tersebut dijalankan oleh manusia-manusia yang juga subyek hukum dan tentunya sudah cakap dalam melaksanakan perbuatan hukum.⁵⁹ Dalam hal kecakapan melaksanakan perbuatan hukum, harus dapat dipastikan

⁵⁸ Than Thong Kie, 2000, *Studi Kenotaritan dan Serba serbi praktek Notaris*, Buku 1, Ichtiar Baru, Jakarta, hal 42.

⁵⁹ Abdulkadir Muhammad, 2006, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 67.

bahwa badan hukum telah memenuhi persyaratan yang ditentukan negara. Sebagai contoh badan hukum misalnya suatu perusahaan.

c. Suatu hal tertentu

Pasal 1333 KUH Perdata, yang mengatakan bahwa: “ Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.” Maksudnya adalah bahwa objek perjanjian harus” tertentu sekalipun masing-masing objek tidak harus” secara individual” tertentu Objek perjanjian itu sendiri adalah isi dari prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Sedang prestasi itu sendiri adalah suatu perilaku (*handeling*) tertentu yang dapat berupa memberi sesuatu. Melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Dari hal tersebut di atas, dapat dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan “suatu hal tertentu” dalam suatu perjanjian adalah objek prestasi perjanjian. Suatu pokok untuk mana diadakan suatu perjanjian⁶⁰. Berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Istilah barang yang dimaksud di sini yang dalam bahasa Belanda disebut sebagai *zaak*. *Zaak* dalam bahasa Belanda tidak hanya berarti barang dalam arti sempit, tetapi juga berarti yang lebih luas lagi, yakni pokok persoalan. Oleh karena itu, objek perjanjian itu tidak hanya berupa benda, tetapi juga bisa berupa jasa.

⁶⁰ *Ibid.*, hal.43.

d. Suatu sebab yang halal

Pengertian dari sebab yang halal Jika objek dalam perjanjian itu illegal, atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, maka perjanjian tersebut menjadi batal. Sebagai contohnya, perjanjian untuk membunuh seseorang mempunyai objek tujuan yang illegal, maka kontrak ini tidak sah²⁵. Pasal 1335 Jo 1337 KUH Perdata menyatakan bahwa isi dan tujuan suatu perjanjian haruslah berdasarkan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban.

Perjanjian baru dapat dikatakan sah jika telah dipenuhinya semua ketentuan yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dari keterangan tersebut dapat diketahui juga terdapat hal-hal yang menyebabkan batalnya suatu perjanjian. Jika diuraikan secara rinci, syarat cakap dan sepakat suatu perjanjian digolongkan ke dalam syarat subjektif (syarat mengenai orang yang melakukan perjanjian). Apabila salah satu syarat subjektif ini tidak dipenuhi maka akibat hukumnya perjanjian dapat dimintakan pembatalannya. Sedangkan tentang suatu hal tertentu dan sebab halal digolongkan kedalam syarat objektif (benda yang dijadikan objek perjanjian). Jika salah satu syarat objektif ini tidak dipenuhi, maka akibat hukumnya perjanjian batal demi hukum. Artinya perjanjian dengan sendirinya menjadi batal dengan kata lain perjanjian telah batal sejak dibuatnya

perjanjian tersebut atau dianggap tidak ada. Hal-hal inilah yang merupakan unsur-unsur penting dalam mengadakan perjanjian⁶¹

E. Tinjauan Umum tentang Kredit

1. Pengertian Kredit

Pengertian kredit menurut Undang-undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 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 melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Sedangkan pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁶²

Kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya iukur dengan uang. Perjanjian kredit mencakup hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk jangka waktu serta bunga yang ditetapkan bersama. Sanksi apabila debitur ingkar janji terhadap perjanjian yang telah dibuat bersama. Perbedaan antara kredit oleh bank berdasarkan konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank berdasarkan

⁶¹ Kansil, 1994, *Pokok-Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia Buku Kesatu Hukum Dagang Menurut KUHD Dan KUHPerdara*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 191

⁶² Ismail, 2010, *Manajemen Perbankan dari Teori Menuju Aplikasi*, Kencana Perdana Media, Jakarta, h. 113

prinsip syariah adalah terletak pada keuntungan yang diharapkan. Bagi bank berdasarkan prinsip konvensional keuntungan yang diperoleh melalui bunga, sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah berupa imbalan atau bagi hasil.⁶³

2. Unsur-Unsur Kredit

Kata kredit mengandung berbagai maksud, atau dengan kata lain dalam kata kredit terkandung unsur-unsur yang direkatkan menjadi satu. Sehingga jika kita bicara kredit, maka termasuk membicarakan unsur-unsur yang terkandung. Unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut:⁶⁴

a. Kepercayaan

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bagi si pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (baik berupa uang, barang atau jasa) akan benar-benar diterima kembali dimasa tertentu dimasa datang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank, dimana sebelumnya sudah dilakukan penelitian penyelidikan tentang nasabah baik secara intern maupun ekstern. Penelitian dan penyelidikan tentang kondisi masa lalu dan sekarang terhadap nasabah pemohon kredit.

b. Kesepakatan

Disamping unsur percaya di dalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit.

⁶³*Ibid*, hal. 114

⁶⁴*Ibid*, hal. 115

Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian yang masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.

c. Jangka waktu

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka menengah atau jangka panjang.

d. Resiko

Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu resiko tidak tertagihnya/ macet pemberian kredit. Semakin panjang suatu kredit semakin besar resikonya, demikian pula sebaliknya. Resiko ini menjadi tanggungan bank, baik resiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai, maupun oleh resiko yang tidak disengaja. Misalnya terjadi bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya.

e. Balas jasa

Merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang dikenal dengan nama bunga. Balas jasa dalam bentuk bunga dan biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan bank. Sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syari'ah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.

3. Tujuan dan Fungsi Kredit

Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai beberapa tujuan yang hendak dicapai yang tergantung dari tujuan bank itu sendiri. Tujuan pemberian kredit juga tidak terlepas dari misi bank didirikan. Praktiknya tujuan pemberian suatu kredit yaitu:⁶⁵

a. Mencari keuntungan

Tujuan utama kredit adalah untuk memperoleh keuntungan. Hasil keuntungan ini diperoleh dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah. Keuntungan ini penting untuk kelangsungan hidup bank, disamping itu keuntungan juga dapat membesarkan usaha bank. Bagi bank yang terus menerus menderita kerugian, maka besar kemungkinan bank tersebut akan dilikuidir (dibubarkan). Oleh karena itu, sangat penting bagi bank untuk memperbesar keuntungannya mengingat biaya operasional bank juga relative besar.

b. Membantu usaha nasabah

Tujuan selanjutnya adalah untuk membantu usaha nasabah juga memerlukan dana, baik dana untuk investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan dana tersebut, maka pihak debitur akan dapat mengembangkan dan memperluas usahanya. Dalam hal ini baik bank maupun nasabah sama-sama diuntungkan.

⁶⁵*Ibid*, hal. 116

c. Membantu pemerintah

Tujuan selanjutnya adalah membantu pemerintah dalam berbagai bidang. Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti adanya kucuran dana dalam rangka peningkatan pembangunan diberbagai sektor, terutama sektor rill. Secara garis besar keuntungan bagi pemerintah dengan menyebarnya pemberian kredit oleh dunia perbankan adalah sebagai berikut:

- 1) Penerimaan pajak dan keuntungan yang diperoleh nasabah dan bank.
- 2) Membuka kesempatan kerja, dalam hal ini untuk kredit pembangunan usaha baru atau perluasan usaha akan membutuhkan tenaga kerja baru, sehingga dapat menyedot tenaga kerja yang masih menganggur.
- 3) Meningkatkan jumlah barang dan jasa, jelas sekali bahwa sebagian kredit yang disalurkan akan dapat meningkatkan jumlah produksi barang dan jasa yang beredar di masyarakat, sehingga akhirnya masyarakat memiliki banyak pilihan.
- 4) Menghemat devisa Negara, terutama untuk produk-produk yang sebelumnya diimpor dan apabila sudah dapat diproduksi di dalam negeri dengan fasilitas kredit yang ada jelas dapat menghemat devisa Negara.

- 5) Meningkatkan devisa Negara, apabila produk dari kredit yang dibiayai untuk keperluan ekspor.

Di samping memiliki tujuan pemberian suatu fasilitas kredit juga memiliki suatu fungsi yang sangat luas. Fungsi kredit yang secara luas tersebut antara lain:

- a. Meningkatkan daya guna uang

Adanya kredit dapat meningkatkan daya guna uang, maksudnya jika uang hanya disimpan saja di rumah tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna. Dengan diberikannya kredit uang tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh si penerima kredit. Kemudian juga dapat memberikan penghasilan tambahan kepada pemilik dana.

- b. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang

Uang yang diberikan atau disalurkan akan beredar dari suatu wilayah kewilayah lainnya, sehingga suatu daerah yang kekurangan uang dengan memperoleh kredit, maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan uang dari daerah lainnya.

- c. Meningkatkan daya guna barang

Kredit yang diberikan oleh bank akan dapat digunakan oleh si debitur untuk mengolah barang yang semula tidak berguna menjadi berguna dan bermanfaat.

d. Meningkatkan peredaran uang

Kredit dapat pula menambah atau memperlancar arus barang dari satu wilayah ke wilayah lainnya, sehingga jumlah barang yang beredar dari satu wilayah lainnya bertambah atau kredit dapat pula meningkatkan jumlah barang yang beredar. Kredit untuk meningkatkan peredaran barang biasanya untuk kredit perdagangan atau kredit ekspor impor.

e. Alat stabilitas ekonomi

Memberikan kredit dapat dikatakan sebagai alat stabilitas ekonomi, karena dengan adanya kredit yang diberikan akan menambah jumlah barang yang diperlukan oleh masyarakat. Kredit pula membantu mengekspor barang dari dalam negeri ke luar negeri, sehingga dapat meningkatkan devisa Negara.

f. Meningkatkan kegairahan berusaha

Bagi si penerima kredit tentu akan dapat meningkatkan kegairahan berusaha, apalagi bagi si nasabah yang memang modalnya pas-pasan. Dengan memperoleh kredit nasabah bergairah untuk dapat memperbesar atau memperluas usahanya.

g. Meningkatkan pemerataan pendapatan

Semakin banyak kredit yang disalurkan, maka akan semakin baik, terutama dalam hal meningkatkan pendapatan. Jika sebuah kredit diberikan untuk membangun pabrik, maka pabrik tersebut tentu membutuhkan tenaga kerja, sehingga dapat mengurangi

pengangguran. Disamping itu, bagi masyarakat sekitar pabrik juga akan memperoleh pendapatan seperti gaji karyawan yang bekerja dipabrik dan membuka warung atau menyewa rumah kontrakan atau jasa lainnya bagi masyarakat yang tinggal di sekitar lokasi pabrik.

h. Meningkatkan hubungan internasional

Dalam hal pinjaman internasional akan dapat meningkatkan saling membutuhkan antara si penerima kredit dengan si pemberi kredit. Pemberian kredit oleh Negara lain akan meningkatkan kerjasama di bidang lainnya, sehingga dapat pula tercipta perdamaian dunia.

4. Jenis-jenis Kredit

Beragam jenis usaha, menyebabkan beragam pula kebutuhan akan dana. Kebutuhan dana yang beragam menyebabkan jenis kredit juga menjadi beragam. Hal ini disesuaikan dengan kebutuhan dana yang diinginkan nasabah. Dalam praktiknya kredit yang diberikan bank umum dan bank perkreditan rakyat untuk masyarakat terdiri dari berbagai jenis. Secara umum jenis-jenis kredit dapat dilihat dari berbagai segi antara lain:⁶⁶

a. Dilihat dari Segi Kegunaan

1) Kredit Investasi

Kredit investasi merupakan kredit jangka panjang yang biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau

⁶⁶*Ibid*, h. 120

membangun proyek / pabrik baru atau untuk keperluan rehabilitasi.

2) Kredit Modal Usaha

Kredit modal usaha merupakan kedit yang digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya.

b. Dilihat dari Segi Tujuan Kredit

1) Kredit Produktif

Kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa.

2) Kredit Konsumtif

Kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi. Dalam kredit ini tidak ada penambahan barang dan jasa yang dihasilkan karena memang untuk digunakan atau dipakai oleh seseorang atau badan usaha.

3) Kredit Perdagangan

Merupakan kredit yang diberikan kepada pedagang dan digunakan untuk membiayai investasi perdagangannya seperti untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut. Kredit ini sering diberikan kepada supplier atau agen-agen perdagangan yang akan membeli barang dalam jumlah besar.

c. Dilihat dari Segi Jangka Waktu

1) Kredit Jangka Pendek

Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari satu tahun atau paling lama satu tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja.

2) Kredit Jangka menengah

Jangka waktu kreditnya berkisar antara satu tahun sampai dengan tiga tahun dan biasanya kredit ini digunakan untuk melakukan investasi.

3) Kredit Jangka Panjang

Merupakan Kredit yang masa pengembaliannya paling panjang. Kredit jangka panjang waktu pengembaliannya di atas tiga tahun atau lima tahun. Biasanya kredit ini bentuk investasi jangka panjang seperti perkebunan karet, kelapa sawit atau manufaktur dan untuk kredit konsumtif seperti kredit perumahan. Dalam praktiknya bank dapat pula hanya mengklasifikasikan kredit menjadi hanya jangka panjang dan jangka pendek. Untuk jangka panjang maksimal satu tahun dianggap jangka pendek dan diatas satu tahun dianggap jangka panjang.

d. Dilihat dari Segi Jaminan

1) Kredit dengan Jaminan

Merupakan kredit yang diberikan dengan suatu jaminan. Jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak

berwujud atau jaminan orang. Artinya setiap kredit yang dikeluarkan akan dilindungi minimal senilai jaminan atau untuk kredit tertentu jaminan harus melebihi jumlah kredit yang diajukan si calon debitur.

2) Kredit Tanpa Jaminan

Merupakan kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha, karakter serta loyalitas atas nama baik si calon debitur selama berhubungan dengan bank dan pihak lain.

e. Dilihat dari Segi Sektor Usaha

- 1) Kredit pertanian, merupakan kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian. Sektor usaha pertanian dapat berupa jangka pendek atau jangka panjang.
- 2) Kredit peternakan, merupakan kredit yang diberikan untuk sektor peternakan baik jangka pendek maupun jangka panjang. Untuk jangka pendek misalnya peternakan ayam dan jangka panjang ternak kambing atau ternak sapi.
- 3) Kredit industri, merupakan kredit yang diberikan untuk membiayai industri, baik industri kecil, industri menengah atau industri besar.
- 4) Kredit pertambangan, merupakan kredit yang diberikan kepada usaha tambang. Jenis usaha tambang yang dibiayainya biasanya dalam jangka panjang, seperti tambang emas, minyak atau timah.

- 5) Kredit pendidikan, merupakan kredit yang diberikan untuk membangun saran dan prasarana pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk para mahasiswa.
- 6) Kredit profesi, merupakan kredit yang diberikan kepada para kalangan profesional seperti dosen, dokter atau pengacara.
- 7) Kredit perumahan, yaitu kredit untuk membiayai pembangunan atau pembelian perumahan dan biasanya berjangka panjang.
- 8) Sektor-sektor lainnya.⁶⁷

5. Perjanjian Kredit Menurut Hukum Islam

a. Pengertian Perjanjian

Prinsip dasar dari suatu transaksi dalam sejarah hukum Islam, salah satunya adalah bahwa suatu transaksi haruslah digunakan secara benar dan tidak saling merugikan orang lain. Dalam hal ini Allah berfirman dalam surat An-Nisaa' ayat 29:⁶⁸

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَأْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ اِلَّا اَنْ
تَكُوْنَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ
بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan

⁶⁷ *Ibid*, ha.; 123

⁶⁸ Munir Fuady, 2003, *Hukum Kontrak; Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 25

janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”⁶⁹

Kontrak atau perjanjian dalam hukum perdata Islam disebut dengan istilah akad. Pengertian akad dapat dilihat dari tiga sudut pandang: etimologi (*lughawi*), terminologi (*istilahin*), dan perundang-undangan (*al-qanun al-wad'i*). Secara etimologi, akad digunakan untuk beragam makna, yaitu seluruhnya bermakna *Al-Ribt* (keterikatan, perikatan, pertalian). Sedangkan secara terminologi, akad dalam syariah dipergunakan untuk pengertian umum, akad adalah setiap kewajiban yang timbul dalam perjanjian yang dibuat manusia untuk dipenuhi baik sebagai perbandingan kewajiban yang lain. Seperti jual-beli dan lain sebagainya.⁷⁰ Menurut bahasa ‘*aqad* mempunyai beberapa arti, antara lain:⁷¹

- 1) Mengikat
- 2) Sambungan
- 3) Janji, sebagaimana dijelaskan dalam Al-Qur’an:

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ ۖ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ ﴿٧٧﴾

“Sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)Nya dan bertakwa, Maka Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa.”⁷²

⁶⁹ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Sari Agung, Jakarta, h. 83

⁷⁰ Gemala Dewi, 2005, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 42

⁷¹ Hendi Suhendi, 2010, *Fiqih Muamalah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 44

⁷² Surah Ali-Imran Ayat : 79

Menurut istilah (terminologi), yang dimaksud dengan maksud dengan Akad adalah :

الرِّبَاطُ الْإِجَابِ بِقَبُولٍ عَلَى وَجْهِ مَشْرُوعٍ يُتَّبَعُ الرِّضَى

“Perikatan ijab dan qabul yang dibenarkan syara’ yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak.”⁷³

Akad dalam pengertian khusus adalah kewajiban yang tidak terwujud kecuali dari dua pihak, sedangkan menurut fuqaha, yakni sighat ijab qabul yang muncul dari dua pihak yang melakukan akad. Dapat ditarik kesimpulan bahwa kontrak syari’ah adalah suatu perikatan atau perjanjian yang sengaja dibuat secara tertulis, sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti bagi para pihak yang berkepentingan berlandaskan syariat-syariat Islam.

b. Sumber Hukum Perjanjian Islam

Sumber hukum dalam hukum Islam pada zaman dahulu sampai sekarang hanyalah Al-quran dan As-sunnah. Dasar hukum keduanya sebagai sumber syara’ tanpa ada yang terlibat, sedangkan yang lain tidak dapat dikatakan sebagai sumber hukum kecuali sebatas dalil-dalil syara’ saja itupun dengan ketentuan selama adanya dalalah-nya dan merujuk pada nash-nash yang terdapat pada kedua sumber hukum yaitu Al-Quran dan sunnah.

- 1) Al-Qur’an
- 2) Hadits

⁷³ Hendi Suhendi, *op.cit*, hal. 45

3) Ijtihad. Sumber hukum Islam yang ketiga adalah ijtihad yang dilakukan dengan menggunakan akal atau *ar-ra'yu*. Posisi akal dalam ajaran Islam memiliki kedudukan yang sangat penting. Penggunaan akal untuk berijtihad telah dibenarkan oleh Nabi Muhammad SAW. Kedudukan ijtihad dalam bidang muamalat memiliki peran yang sangat penting. Hal ini disebabkan, bahwa sebagian besar ketentuan-ketentuan muamalat yang terdapat dalam AlQur'an dan Hadis bersifat umum. Ijtihad dalam masalah Hukum Perjanjian Syariah dilakukan oleh para Imam Mazhab, seperti Hanafi, Maliki, Syafi'i dan Hanbali. Bentuk ijtihad kontemporer dari para ulama kini telah terbentuk Dewan Syariah Nasional (DSN) yang merupakan bagian dari Majelis Ulama Indonesia (MUI). Inilah yang memungkinkan hukum perjanjian syariah dapat mengikuti perkembangan zamannya. dengan menggunakan hasil ijtihad, para ulama kontemporer yang sangat mengerti mengenai teknis transaksi bisnis yang berlaku di zaman modern sekarang ini, namun hukum perjanjian syariah tetap dapat dijalankan sesuai dengan kaidah aslinya.⁷⁴

c. Rukun dan Syarat Sah Perjanjian Islam

1) Rukun dan Akad

Rukun-rukun akad ialah sebagai berikut:⁷⁵

⁷⁴ Gemala Dewi, *op.cit*, hal.45

⁷⁵ Hendi Suhendi, *op.cit*, hal. 46

- a) *'Aqid* ialah orang yang berakad, terkadang masing-masing pihak terdiri dari satu orang, terkadang terdiri dari beberapa orang, misalnya penjual dan pembeli beras di pasar biasanya masing-masing pihak satu orang, ahli waris sepakat untuk memberikan sesuatu kepada pihak yang lain yang terdiri dari beberapa orang.
- b) *Ma'qud 'alaih* ialah benda-benda yang diakadkan, seperti benda-benda yang dijual dalam akad jual beli, dalam akad hibbah (pemberian), dalam akad gadai, tang yang dijamin seseorang dalam akad kafalah.
- c) *Maudhu' al'aqd* ialah tujuan atau maksud pokok mengadakan akad. Berbeda akad, maka berbedalah tujuan pokok akad.
- d) *Shighat al'aqd* ialah ijab dan qabul, ijab ialah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad, sedangkan qabul ialah perkataan yang keluar dari pihak berakad pula, yang diucapkan setelah adanya ijab.

2) Syarat Sah Perjanjian Islam

Syarat sahnya perjanjian atau kontrak secara syariah adalah sebagai berikut:⁷⁶

- a) Tidak menyalahi hukum syariah yang disepakati adanya, syarat ini mengandung pengertian setiap orang pada prinsipnya bebas membuat perjanjian tetapi kebebasan itu ada batasannya yaitu

⁷⁶ Abdul Ghofur Anshori, 2006, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Citra Media, Yogyakarta, hal. 15

tidak boleh bertentangan dengan syariah Islam baik yang terdapat dalam Alquran maupun Hadist. Apabila syarat ini tidak terpenuhi maka akan mempunyai konsekuensi yuridis perjanjian yang dibuat batal demi hukum.

- b) Harus sama ridha dan ada pilihan, syarat ini mengandung pengertian perjanjian harus didasari pada kesepakatan para pihak secara bebas dan sukarela, tidak boleh mengandung unsur paksaan, kekhilafan maupun penipuan. Apabila syarat ini tidak terpenuhi dan belum dilakukan tindakan pembatalan maka perjanjian yang dibuat tetap dianggap sah.
- c) Harus jelas dan gamblang, sebuah perjanjian harus jelas apa yang menjadi obyeknya, hak dan kewajiban para pihak yang terlibat dalam perjanjian. Apabila syarat ini tidak terpenuhi maka perjanjian yang dibuat oleh para pihak batal demi hukum sebagai konsekuensi yuridisnya.

d. Hukum Kredit dalam Pandangan Agama Islam

Pandangan islam tentang kredit yaitu :

- 1) Berdasarkan bukunya yang berjudul Hukum Islam dan Transformasi Pemikiran karangan Prof. Dr. H. Umar Shihab dijelaskan bahwa bunga bank yang dipungut dan diberikan kepada nasabah jauh lebih kecil dibandingkan dengan jumlah bunga atau riba yang diperlakukan pada masa jahiliyyah. Sementara pemungut riba waktu itu selalu mendapat keuntungan besar

karena melipat gandakan pembayaran. Sekarang ini pemungutan bunga bank tidak akan membuat bank dan nasabah itu sendiri memperoleh keuntungan besar dan sebaliknya bank dan nasabah samasama tidak dirugikan atas adanya bunga tersebut. Oleh sebab itu tidak sepatasnya bunga bank diharamkan. Sebab meskipun diidentikkan dengan riba, namun tujuan dan metode pelaksanaannya sama sekali jauh dari yang pernah dipraktekkan di jahiliyyah yang diharamkan dalam al-Quran itu, dan bunga bank lebih tepat dianalogikan dengan jual beli yang didasari suka sama suka.

- 2) Berdasarkan ketetapan ulama hasil lokakarya tanggal 19-22 Agustus di bogor bahwa bunga bank sepanjang dipergunakan dalam kondisi darurat dan kepentingan umum, maka status hukumnya adalah mubah, tetapi jika syarat yang diajukan tersebut tidak terpenuhi, maka bunga bank secara otomatis berstatus hukum haram. Firman Allah dalam surah Al-baqarah ayat 282:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

Artinya : *“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.....”*

Demikian pula, karena Nabi Muhammad SAW membolehkan jual beli As-Salam, yaitu membeli secara kredit terhadap barang yang dijual. Al-Qur'an menjelaskan dalam beberapa ayat bahwa riba haram

hukumnya. Ayat yang menjelaskan tentang keharaman riba dalam Al-Qur'an Surah ar-Rum: 39, sebagai berikut:

وَمَا آتَيْتُم مِّن رِّبَا لِّيَرْبُو فِي أَمْوَالِ النَّاسِ فَلَا يَرْبُو عِنْدَ اللَّهِ ۗ وَمَا
آتَيْتُم مِّن زَكَاةٍ تُرِيدُونَ وَجْهَ اللَّهِ فَأُولَٰئِكَ هُمُ الْمُضْعِفُونَ

Artinya :

“Dan sesuatu riba (tambahan) yang kamu berikan agar dia bertambah pada harta manusia, maka riba itu tidak menambah pada sisi Allah. Dan apa yang kamu berikan berupa zakat yang kamu maksudkan untuk mencapai keridhaan Allah, maka (yang berbuat demikian) itulah orang-orang yang melipat gandakan (pahalanya).”

Terlepas dari pro kontra pandangan umat islam terhadap kredit serta suku bunga didalamnya, maka penulis berpendapat bahwa system kredit yang dilakukan oleh perbankan dan lembaga keuangan lainnya diperbolehkan, namun dalam pelaksanaanya kredit yang diharamkan apabila kredit yang didalamnya terdapat suku bunga/riba maka haram hukumnya.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Kredit Yang Menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan di Perusahaan Umum Daerah BPR Bank Brebes

Pemulihan ekonomi (*economic recovery*) ditengah pandemi covid-19 tidak terlepas dari peran bisnis perbankan, khususnya penyaluran kredit. Di Kabupaten Brebes pemulihan perekonomian masyarakat tidak terlepas dari peran Perusahaan Umum Daerah BPR Bank Brebes. Berdasarkan Pasal 1 Ayat 5 Peraturan Daerah Kabupaten Brebes Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Perusahaan Umum Daerah Bank Perkreditan Rakyat Bank Brebes, Perusahaan Umum Daerah yang selanjutnya disebut Perumda adalah Badan Usaha Milik Daerah yang seluruh modalnya dimiliki satu daerah dan tidak terbagi atas saham. Perumda BPR Bank Brebes berkedudukan dan berkantor pusat di Brebes.

Perusahaan Umum Daerah (Perumda) di bidang perbankan milik Pemerintah Kabupaten Brebes ini, awalnya bernama Bank Puspa Kencana Brebes, namun kini dengan diluncurkan berganti nama menjadi Badan Perkreditan Rakyat (BPR) Bank Brebes. Perubahan nama dan logo, berdasarkan Peraturan pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang BUMD. Kemudian terbentuklah Peraturan Daerah (Perda) Nomor 1 Tahun 2019 tentang perubahan Bank Puspa Kencana Brebes menjadi Perumda BPR Bank

Brebes dengan disetujui Otoritas Jasa Keuangan (OJK) pada tanggal 19 Maret 2019. Bank Brebes memiliki modal awal Rp 9 miliar, dan ada tambahan Rp 1 miliar dari Pemkab Brebes. Perumda BPR bank BREBES memiliki 1 kantor pelayanan pusat, dan 6 kantor kas, antaranya Kantor Kas Ketanggungan, Kantor Kas Bumiayu, Kantor Kas Banjaratma, Kantor Kas Jatibarang, Kantor Kas Bulakamba, dan Kantor Kas Tonjong.⁷⁷

Tujuan Perumda BPR Bank Brebes, didasarkan pada Pasal 3 Peraturan Daerah Kabupaten Brebes Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Perusahaan Umum Daerah Bank Perkreditan Rakyat Bank Brebes, yaitu :

1. Maksud pendirian Perumda BPR Bank Brebes adalah membantu dan mendorong pertumbuhan ekonomi daerah dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat.
2. Tujuan Pendirian Perumda BPR Bank Brebes adalah :
 - a. Mendorong UMKM sebagai pelaku ekonomi;
 - b. Menunjang pembangunan dan perekonomian daerah; dan
 - c. Sebagai salah satu sumber pendapatan asli daerah.

Perumda BPR Bank Brebes juga bertujuan untuk selalu berinovasi melalui pengembangan produk yang diminati oleh masyarakat dan sekaligus melaksanakan fungsi pemerintah dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat Brebes. Adapun Kegiatan usaha Perumda BPR Bank Brebes berdasarkan Pasal 6 Peraturan Daerah Kabupaten Brebes Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Perusahaan Umum Daerah Bank Perkreditan Rakyat Bank Brebes, yaitu :

1. menghimpun dana dari pemerintah dan masyarakat dalam bentuk simpanan, berupa deposito berjangka, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan;

⁷⁷ Wawancara dengan Ibu Winarsih, Direktur Utama Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Bank Brebes

2. menyalurkan kredit dan melaksanakan pembinaan terhadap usaha mikro kecil dan menengah;
3. menempatkan dananya pada lembaga keuangan;
4. melakukan kerjasama dengan lembaga keuangan dan lembaga lainnya;
5. membantu pemerintah daerah dalam optimalisasi penyaluran dana untuk program dan kegiatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan;
6. membantu pemerintah daerah dan pemerintah desa melaksanakan fungsi pemegang kas desa dan sebagai penyaluran alokasi dana desa, dana desa, bagi hasil pajak dan retribusi, bantuan keuangan propinsi, bantuan keuangan Kabupaten, penghasilan tetap (SILTAP) perangkat desa sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
7. menjalankan usaha perbankan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Perumda BPR Bank Brebes dalam melayani masyarakat dalam perjanjian kredit selalu menggunakan prinsip kehati-hatian. Sebelum suatu fasilitas kredit diberikan, maka bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali (terlunasi). Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit. Dalam melakukan penilaian kriteria-kriteria serta aspek penilaian tetap sama. Biasanya kriteria penilaian yang harus dilakukan sudah menjadi standar setiap bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar menguntungkan dilakukan dengan prinsip 5C dan 7P serta asas 3R.⁷⁸ Adapun penjelasan untuk analisis dengan 5C kredit adalah sebagai berikut:

1. *Character* (watak)

Suatu keyakinan bahwa, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang si nasabah baik yang bersifat latar belakang pekerjaan

⁷⁸ *Ibid.*

maupun yang bersifat pribadi. Seperti gaya hidup, hoby, dan *social standingnya*. Ini semua merupakan ukuran “kemauan” membayar.

2. *Capacity (kemampuan)*

Capacity atau kemampuan bertujuan untuk melihat kemampuan nasabahnya dalam bidang bisnis yang dihubungkan dengan pendidikannya, kemampuan bisnis juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuan-ketentuan pemerintah. Pada akhirnya akan terlihat “kemampuannya” dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.

3. *Capital (modal)*

Prinsip ini bertujuan untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) dengan melakukan pengukuran seperti dari segi *likuiditas, solvabilitas, rentabilitas* dan ukuran lainnya. Capital juga harus dilihat dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini.

4. *Collateral (agunan)*

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

5. *Condition of economy* (kondisi perekonomian)

Prinsip ini menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan dimasa yang akan datang sesuai sektor masing-masing, serta prospek usaha dari sektor yang dijalankan. Penilaian prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

Penilaian kredit dengan metode analisis 7P adalah sebagai berikut:

1. *Personality* (kepribadian)

Personality yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya. Seperti : emosi, tingkah laku, dan sikap dalam menghadapi suatu masalah.

2. *Party* (golongan)

Party yaitu mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya.

3. *Perpose* (tujuan)

Perpose yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah. Contoh : apakah untuk modal kerja atau investasi, konsumtif atau produktif dan lain sebagainya.

4. *Prospect* (prospek)

Prospect yaitu untuk menilai usaha nasabah dimasa yang akan datang menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya.

5. *Payment* (sumber pembayaran)

Payment merupakan ukuran bagaimana cara nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana saja dana untuk pengembalian kredit. Semakin banyak sumber penghasilan debitur maka akan semakin baik.

6. *Profitability* (kemampuan untuk membayar keuntungan)

Profitability bertujuan untuk menganalisis bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba. Diukur dari periode ke periode apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat.

7. *Protection* (perlindungan)

Tujuannya adalah bagaimana menjaga agar usaha dan jaminan mendapatkan perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

Selain Prinsip 5C dan 7P, bank juga memperhatikan asas 3R yaitu:

1. *Returns*, prinsip ini Berkaitan dengan kemampuan yang mendatangkan keberhasilan dari kredit yang diberikan kepada debitur.
2. *Repayment*, prinsip ini berkaitan dengan kemampuan debitur dalam mengembalikan kredit.

3. *Risk*, prinsip ini berkaitan dengan kemampuan debitur dalam menanggung resiko ketidakmampuan mengembalikan kredit.

Penilaian dengan seluruh aspek yang ada dikenal dengan nama studi kelayakan usaha. Penilaian dengan model ini biasanya digunakan untuk proyek-proyek yang bernilai besar dan berjangka waktu panjang. Aspek-aspek yang dinilai antara lain meliputi:⁷⁹

1. Aspek Yuridis / Hukum

Aspek ini menilai tentang masalah legalitas badan usaha, serta izin-izin yang dimiliki perusahaan yang mengajukan kredit. Penilaian dimulai dengan meneliti keabsahan dan kesempurnaan akte pendirian perusahaan, sehingga dapat diketahui siapa-siapa pemiliknya dan besarnya modal masing-masing pemilik. Kemudian juga diteliti kebasahannya dari dokumen atau surat-surat penting lainnya seperti :

- a. Surat Izin Usaha Industri (SIUI) untuk sector industry
- b. Surat Izin Usaha perdagangan (SIUP) untuk sector perdagangan
- c. Tanda Daftar perusahaan (TDP)
- d. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- e. Keabsahan surat-surat yang dijaminan misalnya sertifikat tanah dan sertifikat deposito.
- f. Serta dokumen-dokumen yang dianggap penting lainnya seperti KTP.

⁷⁹Dr.Kasmir, 2016, *Bank dan Perbankan*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, hal. 140

2. Aspek Pasar dan Pemasaran

Aspek ini menilai tentang besar-kecilnya permintaan terhadap produk yang dihasilkan sekarang ini di masa yang akan datang, sehingga diketahui prospek pemasaran produk tersebut. Yang perlu diteliti dalam aspek ini adalah :

- a. Hasil penjualan atau produksi minimal 3 bulan yang lalu atau 3 tahun yang lalu
- b. Rencana penjualan dan produksi minimal 3 bulan atau 3 tahun yang akan datang.
- c. Peta kekuatan pesaing yang ada, seperti *market share* yang dikuasai.
- d. Prospek produk secara keseluruhan.

3. Aspek Keuangan

Aspek yang dinilai adalah sumber-sumber dana yang dimiliki untuk membiayai usahanya dan bagaimana penggunaan dana tersebut. disamping itu, hendaknya dibuatkan *cash flow* keuangan perusahaan. Dari *cash flow* ini akan terlihat pendapatan dan biaya-biaya sehingga dapat dinilai layak atau tidak usaha tersebut, termasuk keuntungan yang diharapkan. Penilaian bank dari segi aspek keuangan biasanya mencakup seperti rasio likuiditas, rasio solvabilitas, rasio remabilitas, *payback periode*, *net present value* (NPV), *profitability index* (PI), *Internal rate of return* (IRR), dan *breakeven point* (BEP).

4. Aspek Teknis / Operasi

Merupakan aspek yang membahas masalah yang berkaitan dengan produksi, lokasi, dan *layout*, seperti kapasitas mesin yang digunakan. Masalah lokasi udaha seperti kantor pusat, cabang atau pergudangan. Demikian pulan dengan masalah *layout* gedung, lay out ruangan, *layout* mesin-mesin termasuk jenis mesin dan teknologi yang digunakan.

5. Aspek Manajemen

Aspek ini dugunakan untuk menilai struktur organisasi perusahaan, sumber daya manusia yang dimiliki serta latar belakang pendidikan dan pengalaman sumber daya manusianya. Pengalaman perusahaan dalam mengelola berbagai proyek yang ada juga menjadi pertimbangan lain.

6. Aspek Sosial Ekonomi

Aspek sosial ekonomi adalah menganalisis dampaknya yang timbul akibat adanya proyek terhadap perekonomian masyarakat dan sosial masyarakat secara umum seperti:

- a. Meningkatkan ekspor barang atau sebaliknya mengurangi ketergantungan terhadap impor
- b. Mengurangi pengangguran
- c. Meningkatkan pendapatan masyarakat
- d. Tersedianya sarana dan prasarana
- e. Membuka isolasi daerah tertentu.

7. Aspek Amdal

Amdal atau analisa dampak lingkungan merupakan analisis terhadap lingkungan baik darat, air atau udara, termasuk kesehatan manusia apabila proyek tersebut dijalankan. Analisis ini dilakukan secara mendalam sebelum kredit tersebut disalurkan, sehingga proyek yang dibiayai tidak akan mengalami pencemaran lingkungan di sekitarnya.

Pencemaran yang sering terjadi antara lain terhadap:

- a. Kesehatan manusia terganggu.
- b. Tanah / darat menjadi gersang, erosi.
- c. Air menjadi limbah berbau busuk, berubah warna atau rasa atau menyebabkan banjir.
- d. Udara mengakibatkan polusi, berdebu, bising, dan panas
- e. Mengubah tatanan adat-istiadat setempat.⁸⁰

Perumda BPR Bank Brebes dalam menyalurkan kredit berpegang pada prinsip kehati-hatian dan selalu memperhatikan asas perkreditan yang sehat, mengingat dana yang disalurkan bank berasal dari masyarakat yang mempercayakan uangnya kepada bank. Pengelolaan dana masyarakat oleh bank di samping harus mengupayakan tercapainya keuntungan juga harus mengedepankan pengamanan atau penyelamatan bagi pengembalian dana tersebut dari resiko kerugian. Oleh karena itulah keberadaan jaminan atau

⁸⁰*Ibid*, hal.142

agunan sangatlah penting dalam penyaluran kredit bank, meski bukan merupakan sesuatu yang mutlak.⁸¹

Prosedur pengajuan kredit di Perumda BPR Bank Brebes yaitu dimulai dengan Calon debitur menyampaikan permohonan kredit dengan mengisi formulir permohonan kredit dan melengkapi berkas-berkas yang dipersyaratkan meliputi:⁸²

1. Pengajuan berkas-berkas yang berisi antara lain:
 - a. Fotocopy KTP beserta suami/istri
 - b. Surat Keterangan Usaha dari kepala desa atau bukti kepemilikan usaha yang lainnya yang dikeluarkan oleh instansi yang membawahinya.
 - c. Menyerahkan fotocopy bukti kepemilikan jaminan yang sah berupa surat kepemilikan girik, akta / sertipikat tanah, BPKB kendaraan roda 2/4 dengan pengikatan agunan SKUM (surat kuasa untuk menjual) selanjutnya, berkas permohonan diproses sebagai berikut :
 - 1) Dicatat ke buku register permohonan kredit.
 - 2) Verifikasi kelengkapan administrasi permohonan kredit apabila kelengkapan administrasinya belum lengkap, maka petugas wajib segera menindak lanjutinya kepada calon debitur untuk segera dilengkapi persyaratan berkasnya.

⁸¹ M. Khoidin, 2017, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Laksbang Yustitia, Surabaya, hal. 3-4.

⁸² Wawancara dengan Ibu Winarsih, Direktur Utama Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Bank Brebes

2. Menganalisa kredit

Petugas analisa kredit melakukan kunjungan ke lapangan (*on the spot*), dengan aktivitas sebagai berikut :

- a. Melakukan verifikasi tentang aktivitas usaha yang dilakukan oleh calon nasabah.
- b. Mengumpulkan data-data untuk keperluan analisa kredit dengan cara:
 - 1) Wawancara langsung kepada calon debitur.
 - 2) Mengamati aktivitas usaha yang dilakukan calon debitur
 - 3) Bila perlu, melakukan konfirmasi kepada relasi usaha, petugas pasar, tetangga maupun kepada pihak-pihak lain yang mengenal atau mengetahui tentang aktifitas usaha dan karakter calon debitur.
- c. Melakukan verifikasi dan penilaian terhadap jaminan yang diserahkan kepada bank.
- d. Keputusan kredit

Proses putusan kredit dilakukan oleh lembaga komite kredit.

3. Pelaksanaan Keputusan kredit

Pelaksanaan keputusan kredit dilakukan oleh petugas yang melaksanakan fungsi administrasi. Setelah kredit diputus, kemudian dicatat dalam buku register keputusan kredit dan selanjutnya mempersiapkan berkas-berkas untuk pencairan kredit. Setelah realisasi kredit diberikan kemudian, penandatanganan surat-surat yang diperlukan.

4. Penyaluran/penarikan dana

Adalah pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dan dapat diambil sesuai ketentuan dan tujuan kredit. Baik diambil sekaligus maupun secara bertahap.

Pelaksanaan perjanjian kredit di Perumda BPR Bank Brebes tidak lepas dari peran notaris. Hubungan hukum antara Notaris dengan Bank ini biasanya disebut hubungan rekanan bank/partner kerjasama. Peran Notaris dalam sektor pelayanan jasa adalah sebagai pejabat yang diberi sebagian kewenangan oleh Negara untuk melayani masyarakat dalam bidang perdata khususnya pembuatan akta autentik. Lembaga kenotariatan adalah salah satu lembaga kemasyarakatan yang ada di Indonesia. Lembaga ini timbul dari kebutuhan dalam pergaulan sesama manusia yang menghendaki adanya suatu alat bukti mengenai hubungan hukum keperdataan yang ada dan atau terjadi diantara mereka.⁸³ Jadi peran notaris dalam pelaksanaan kredit disini adalah membuat akta otentik tentang perjanjian kredit.

Tahapan yang paling penting dalam pemberian kredit di Perumda BPR Bank Brebes adalah verifikasi dan penilaian terhadap jaminan. Pemberian kredit oleh bank selalu disertai dengan penyerahan jaminan oleh debitor, pelaksanaan pengikatan jaminan tersebut dilakukan pada saat penandatanganan perjanjian kredit. Salah satu jaminan yang digunakan dalam perjanjian kredit di

⁸³ Kun Amim Baljun, Akhmad Budi Cahyono, Pemberlakuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Tidak Diikuti Dengan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, *Jurnal Hukum*, Universitas Indonesia, hal.2

Perumda BPR Bank Brebes adalah Hak Tanggungan.⁸⁴ Dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT atau Notaris, Pasal 15 Ayat (1) Undang-undang No 4 tahun 1996 memberikan kesempatan kepada pemberi Hak Tanggungan untuk menggunakan SKMHT. Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, tetapi jika benar-benar diperlukan yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, maka ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat SKMHT) yang berbentuk akta otentik.⁸⁵

Ketentuan mengenai SKHMT diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu. Pasal 2 yaitu :

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit/pembiayaan/pinjaman berlaku sampai dengan berakhirnya perjanjian pokok yaitu sebagai berikut:

- 1) Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang diberikan kepada nasabah Usaha Mikro dan Usaha Kecil, dalam lingkup pengertian usaha produktif milik perorangan dan/atau badan usaha perorangan.
- 2) Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang ditujukan untuk pengadaan perumahan yaitu:
 - a. Kepemilikan atau perbaikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi); dan

⁸⁴ Siti Malikhatun Badriyah, Problematika Pembebanan Hak Tanggungan, Masalah – Masalah Hukum 45, *Jurnal Hukum UNDIP*, No. 3 Tahun 2016, hal. 173

⁸⁵ I Putu Deny Wiryanta, I Ketut Mertha, I Made Puryatma, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Skmht) Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Di Kota Denpasar, *Jurnal Ilmiah*, Prodi Magister Kenotariatan, 2015 – 2016, Universitas Udayana, Bali, hal.244

- b. Kepemilikan atau perbaikan Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m² (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya.
- 3) Kredit/Pembiayaan/Pinjaman produktif lainnya dengan plafon sampai dengan Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah)

Sedangkan masa berlaku SKMHT diatur dalam Pasal 3:

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang berlaku sampai 3 (tiga) bulan, terhadap hak atas tanah yang sertifikatnya sedang dalam masa pengurusan, dengan kriteria sebagai berikut:

1. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman produktif untuk Usaha Mikro/Usaha Kecil dengan plafon kredit Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
2. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang ditujukan untuk pengadaan rumah toko oleh Usaha Mikro/Usaha Kecil dengan paling luas sebesar 200 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan paling luas sebesar 70 m² (tujuh puluh meter persegi) dengan plafon kredit/pembiayaan/pinjaman tidak melebihi Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang dijamin dengan hak atas tanah yang dibiayai pengadaannya dengan kredit/pembiayaan/pinjaman tersebut.

Pengaturan ini sejalan dengan Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT yaitu:

1. Untuk SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah ditandatanganinya SKMHT.
2. Untuk SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah ditandatanganinya SKMHT.

Pengertian tanah terdaftar ialah tanah tersebut telah bersertifikat atau tanah tersebut sudah memiliki sertifikat dan terdaftar di kantor pertanahan atas nama pemberi Hak Tanggungan tersebut. Sedangkan untuk tanah yang belum terdaftar ialah tanah tersebut secara administrasi belum terdaftar atas nama

pemberi Hak Tanggungan atau bisa juga tanah tersebut sedang dilakukan proses balik nama, pemecahan, pemisahan, ataupun pendaftaran pertama kali di kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat.⁸⁶

Ketentuan mengenai jangka waktu berlakunya SKMHT sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT tersebut tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit-kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kredit-kredit tertentu yang dimaksud adalah kredit program kredit kecil, kredit kepemilikan rumah dan kredit lainnya yang sejenis. Penentuan berlakunya batas waktu SKMHT untuk jenis kredit tersebut dilakukan oleh Menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait. Mengenai hal ini telah diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu tertanggal 8 Mei 1996.

Dokumen persyaratan yang dilengkapi pihak dalam pembuatan SKMHT di Perumda BPR Bank Brebes adalah adalah:⁸⁷

1. Identitas/KTP suami-isteri dari debitur.
2. Kartu Keluarga debitur/penjamin.

⁸⁶ H. M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 170.

⁸⁷ Wawancara dengan Ibu Winarsih, Direktur Utama Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Bank Brebes

3. Sertifikat atau alas hak atas tanah.
4. Perjanjian kredit/pengikatan hutang antara debitur dan kreditur.
5. NJOP PBB.

Pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) di Perusahaan Umum Daerah BPR Bank Brebes hanya dilakukan apabila benar-benar diperlukan dan pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Notaris/ PPAT. Surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan. Surat Kuasa untuk Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah Surat atau Akta yang berisikan pemberian kuasa yang diberikan oleh Pemberi Agunan/Pemilik Tanah (Pemberi Kuasa) kepada Pihak Penerima Kuasa untuk mewakili Pemberi Kuasa guna melakukan pembebanan Hak Tanggungan kepada Kreditor atas tanah milik Pemberi Kuasa.⁸⁸ Tahap pemasangan SKMHT dilakukan dihadapan Notaris atau PPAT dan dilakukan setelah adanya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yang memuat kesepakatan-kesepakatan para pihak tentang meminjam uang dengan memasang Hak Tanggungan. Kepemilikan terhadap hak atas tanah yang akan dibebankan Hak Tanggungan melalui SKMHT, Notaris atau PPAT harus memperhatikan atas nama siapa tanah tersebut. Hal ini disebabkan dalam

⁸⁸ Nanang Tri, Tioma R, Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Perjanjian Redit Perbankan Pada Bank Perkreditan Rakyat (Bpr) Di Wilayah Kerja Bank Indonesia Jember, *Jurnal Rechtsens*, Vol. 2, No. 2, Desember 2013, hal. 68

komparisi SKMHT yang akan dibuat harus dicantumkan sesuai dengan apa yang tercantum dalam sertifikat tersebut.⁸⁹

Pemasangan satu atau lebih hak atas tanah dalam satu SKMHT yang dibuat oleh PPAT dilakukan berdasarkan bentuk dan isi dari SKMHT yang telah ditentukan oleh PMNA/Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Setelah SKMHT ditandatangani, maka Notaris atau PPAT harus melakukan pengecekan keberadaan hak atas tanah yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan atas permintaan pihak kreditur. Hal ini dilakukan Notaris atau PPAT dengan membuat surat permohonan kepada pihak Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) seksi pendaftaran tanah untuk memberikan informasi tentang keberadaan tanah yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan, apakah hak atas tanah tersebut bebas dari sengketa dan apakah hak atas tanah tersebut sedang dibebankan hak atas tanah lainnya dan pada peringkat berapa Hak Tanggungan yang terakhir di atas hak atas tanah yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan tersebut.⁹⁰

Pasal 15 ayat 1 UU No. 4 tahun 1996 (UUHT) menentukan bahwa “*Surat Kuasa Untuk Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT*”. Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat 1 UUHT tersebut, jelas bahwa pemberian kuasa dalam rangka pemberian Hak Tanggungan (SKMHT) harus dibuat dengan akta otentik yang dibuat

⁸⁹ Wawancara dengan Bapak Nugraha, Notaris PPAT di Kabupaten Brebes

⁹⁰ Rachmadi Usman, 1999, Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah, Djambatan, Jakarta, hal. 440.

dihadapan Notaris atau PPAT. Sudah tentu Notaris atau PPAT yang dimaksud dalam Pasal 15 ayat 1 UUHT tersebut adalah Notaris atau PPAT yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia yaitu Notaris atau PPAT di Indonesia.

Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk menertibkan masyarakat. Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya sehingga akhirnya timbul keresahan. Tetapi jika terlalu menitikberatkan pada kepastian hukum dan ketat menaati peraturan hukum maka akibatnya akan kaku serta menimbulkan rasa tidak adil. Apapun yang terjadi peraturannya tetap seperti demikian, sehingga harus ditaatidkan dilaksanakan. Undang-undang itu sering terasa kejam apabila dilaksanakan secara ketat, *lex dura sed tamen scripta* (undang-undang itu kejam, tetapi memang demikian bunyinya).⁹¹

Dikaji dari teori kepastian hukum Gustav Radbruch, pelaksanaan perjanjian kredit harus diberikan dengan jaminan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Hal ini sesuai dengan asas dalam pelaksanaan dan penegakan hukum harus memperhatikan tiga nilai dasar sebagaimana pendapat Gustav Radbruch yaitu kepastian hukum (*rechtssicherheit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*) dan keadilan (*gerechtigkeit*). Salah satunya adalah dengan membuat perjanjian kredit yang yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi

⁹¹ Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal.136

pihak-pihak tersebut. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahan. Keduanya dibuat secara terpisah, namun kedudukan perjanjian jaminan sangat tergantung dari perjanjian pokoknya.

Guna mewujudkan asas kepastian hukum, pembuatan SKMHT di Perumda BPR Bank Brebes sebagai jaminan kredit harus memenuhi ketentuan atau syarat yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan harus dipatuhi oleh setiap Notaris atau PPAT yang akan membuat SKMHT tersebut atau harus dipatuhi oleh PPAT yang akan membuat APHT yang dibuat berdasarkan SKMHT. Jika Notaris atau PPAT yang akan membuat SKMHT atau PPAT yang akan membuat APHT menemukan pembuatan SKMHT yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka Notaris atau PPAT tersebut harus menolak pembuatan akta yang bersangkutan, karena adanya penyimpangan dalam pembuatan SKMHT yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat berakibat SKMHT tersebut batal demi hukum dan karenanya dapat membawa akibat hukum tertentu kepada Notaris atau PPAT yang membuat akta tersebut. Selanjutnya untuk menjamin kepastian hukum dalam pembuatan akta SKHMT di Perumda BPR Bank Brebes harus memenuhin syarat-syarat Pasal 15 ayat 1 UUHT yaitu:

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan.
2. Tidak memuat kuasa substitusi.

3. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) memang sengaja dibuat khusus untuk tujuan memasang hak tanggungan, kemudian mencerminkan adanya kepastian hukum, kepastian subjek dan objek haknya, kepastian tanggal pembuatannya sehingga sulit untuk dibantah mengenai keabsahannya.⁹²

Pemberian jaminan juga dilakukan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak kreditor.⁹³ Dikaji dari teori perlindungan hukum, menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan kesewenang-wenangan oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia. Teori ini berkaitan dengan syarat otentik untuk SKMHT didasarkan atas prinsip pemberian perlindungan kepada pemberi hak tanggungan terhadap tindakan yang gegabah, karena tindakan memberikan kuasa membebaskan hak tanggungan bisa membawa konsekuensi yang besar sekali, yaitu bisa kehilangan hak atas tanah yang dijamin. Mengenai bentuk dan isi SKMHT telah diseragamkan dengan blangko SKMHT yang dibuat/ dikeluarkan oleh

⁹² Delia Rizki, Kelamahan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam Pengikatan Hak Tanggungan, *Tesis Magister Hukum Kenotariatan*, Tahun 2017, Universitas Sumatera Utara, Medan, hal.44

⁹³ Dimas Nur Arif Putra Suwandi, Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan, *Jurnal Media Luris*, Vol. 1 No. 3, Oktober 2018, hal.420

Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disingkat BPN), hal sebagaimana telah diatur dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam Pasal 96 ayat 1 yaitu bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan.

Pasal 15 UUHT telah diatur mengenai cara, bentuk dan isi tentang pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan. Pada Pasal 15 ayat (1) UUHT menentukan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT. Dengan kata lain, sekalipun harus dibuat dengan akta otentik, pilihannya bukan hanya dengan akta Notaris saja, tetapi dapat pula dibuat dengan akta PPAT. Dari bunyi ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT, sama sekali tidak ada dasar untuk menyimpulkan, bahwa kata “wajib” di sana harus ditafsirkan tidak boleh disimpangi”. Kata “wajib” dalam pasal tersebut diberikan dalam hubungannya dengan “akta Notaris atau akta PPAT” dan “memenuhi syarat”. Jadi kata “wajib” dalam Pasal 15 ayat (1) mempunyai arti, wajib untuk dituangkan dalam bentuk akta otentik dan wajib memenuhi syarat yang disebutkan disana.⁹⁴ Dengan demikian ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT itu tidak menuntut agar SKMHT dibuat secara khusus hanya memuat pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan saja, sehingga dengan

⁹⁴ J. Satrio, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 170

demikian juga terpisah dari akta-akta lain. Dengan berlakunya ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT tersebut kuasa membebaskan Hak Tanggungan tidak lagi dapat disatukan dengan perjanjian kredit, tetapi harus dibuat terpisah secara khusus.

Berdasarkan uraian diatas maka pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan SKMHT di Perumda BPR Bank Brebes hanya diperkenankan dalam keadaan khusus, yakni apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan Notaris/PPAT untuk membuat APHT. Dalam hal ini pemberi Hak Tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasa dengan SKMHT yang berbentuk akta otentik dan pembuatannya diserahkan kepada Notaris atau PPAT. Surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan. Tahap pemasangan SKMHT dilakukan dihadapan Notaris atau PPAT dan dilakukan setelah adanya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yang memuat kesepakatan-kesepakatan para pihak tentang meminjam uang dengan memasang Hak Tanggungan.

B. Implikasi Yuridis Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dijadikan Sebagai Jaminan Di Dalam Perjanjian Kredit Di Perusahaan Umum Daerah BPR Bank Brebes

SKMHT merupakan surat kuasa khusus ditujukaan kepada pemegang Hak Tanggungan atau pihak lain untuk mewakili diri pemberi Hak Tanggungan hadir di hadapan Notaris/PPAT untuk melakukan pembebanan Hak Tanggungan, berhubung pemberi Hak Tanggungan tidak datang

menghadap sendiri untuk melakukan tindakan membebaskan Tanggungan di hadapan Notaris atau PPAT.⁹⁵

Penggunaan SKMHT sering kali dipergunakan untuk menunda pembebanan Hak Tanggungan atas jaminan kredit. Banyak kreditur yang memegang SKMHT yang hanya akan dilaksanakannya apabila ada gejala debitur akan cedera janji. Meskipun resiko akibat belum dibebankannya Hak Tanggungan itu ditanggung sepenuhnya oleh kreditur (pemegang jaminan). SKMHT adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk mebebaskan suatu benda dengan Hak Tanggungan. Pemberi SKMHT di sini adalah pemilik jaminan, sedangkan penerima SKMHT adalah penerima jaminan.⁹⁶ Dalam praktek sehari-hari pembuatan SKMHT dibuat guna menjadi jembatan untuk mewujudkan pembuatan APHT dikemudian hari dikarenakan pada saat itu APHT belum dapat dibuat sehingga terpaksa dibuat SKMHT lebih dahulu, misal pada saat pembuatan akta perjanjian kredit seharusnya dilanjutkan dengan pembuatan APHT namun karena sertipikat sedang dalam proses peralihan hak atau sedang dalam proses peroyaan menyebabkan APHT tidak dapat dibuatkan saat itu. Bila kreditur setuju maka saat itu dibuat saja akta perjanjian kredit dan SKMHT sedangkan APHT akan dibuatkan dikemudian hari yaitu setelah proses peralihan atau proses peroyaan selesai.⁹⁷

⁹⁵ Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Bandung, hal. 186.

⁹⁶ Kun Amim Baljun, Akhmad Budi Cahyono, *op.cit.*, hal.8

⁹⁷ I Putu Deny Wiryanta, I Ketut Mertha, I Made Puryatma, *op.cit*, hal.248

Pembuatan SKMHT di Perumda BPR Bank Brebes dilatarbelakangi berbagai kepentingan dan hambatan, terutama karena proses pembebanan, pemberian, dan pemasangan Hak Tanggungan tidak mudah antara lain disebabkan hal-hal sebagai berikut:

1. Harus melalui suatu formalitas tertentu.
2. Memakan waktu yang lama.
3. Memerlukan biaya pembebanan yang reatif cukup tinggi.
4. Kredit yang diberikan oleh kreditur kepada debitur jangka waktunya pada dasarnya terlalu singkat dan jumlahnya tidak terlalu besar.
5. Benda yang akan dijaminkan belum bersertifikat.
6. Kreditur mempercayai debitur, artinya ia merasa terjamin bilamana telah mendapat kuasa dari debitur untuk memasang Hak Tanggungan. Sebaliknya, debitur juga merasa tertolong dan aman dengan dipasangnya Hak Tanggungan oleh pihak kreditur.⁹⁸

Mengenai batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dijelaskan dalam Pasal 15 Ayat (3) dan (4) Undang-Undang Hak Tanggungan. Pasal 15 Ayat (3), yaitu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah didaftar, wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam jangka waktu selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan. Pasal 15 ayat (4). Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas yang belum

⁹⁸ Wawancara dengan Ibu Winarsih, Direktur Utama Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Bank Brebes

didaftar, wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam jangka waktu selambat-lambatnya tiga bulan sesudah diberikan.

Hal ini kemudian dipertegas dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu, sebagaimana pada Pasal 1 menyebutkan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 tersebut dibawah ini berlaku sampai saat ini berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan”, diantaranya:⁹⁹

1. Kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil, yang meliputi:
 - a. Kredit kepada Koperasi Unit Desa
 - b. Kredit Usaha Tani
 - c. Kredit kepada Koperasi Primer untuk Anggotanya.
2. Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan untuk pengadaan perumahan, yaitu sebagai berikut:
 - a. Kredit yang diberikan untuk membiayai pemilikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m²

⁹⁹ Sri Mulyani, Jangka Waktu Penggunaan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Dalam Rangka Pemberian Fasilitas Kredit Perumahan Bersubsidi (Penelitian Di Bank Artha Graha Internasional, *Tesis Magister Kenotariatan*, Tahun 2019, Universitas Sumatera Utara, hal.93

- (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m²
(tujuh puluh meter persegi)
- b. Kredit yang diberikan untuk pemilikan Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m² (lima puluh empat meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya
 - c. Kredit yang diberikan untuk perbaikan atau pemugaran rumah sebagaimana dimaksud huruf a dan b
3. Kredit produktif lain yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafond kredit tidak melebihi Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), antara lain:
- a. Kredit Umum Pedesaan (yang disalurkan oleh Bank Pemerintah)
 - b. Kredit Pelayanan Usaha (yang disalurkan oleh Bank Pemerintah).

Pasal 2 Peraturan Menteri Nomor 22 Tahun 2017 Tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan menyatakan bahwa untuk menjamin pelunasan kredit/pembiayaan/pinjaman berlaku sampai dengan berakhirnya perjanjian pokok yaitu sebagai berikut:

1. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang diberikan kepada nasabah Usaha Mikro dan Usaha Kecil, dalam lingkup pengertian usaha produktif milik perorangan dan/atau badan usaha perorangan.
2. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang ditujukan untuk pengadaan perumahan, yaitu sebagai berikut

- a. Kepemilikan atau perbaikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi).
 - b. Kepemilikan atau perbaikan Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m² (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya.
3. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman produktif lainnya dengan plafon sampai dengan Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Menteri Nomor 22 Tahun 2017 menyatakan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang berlaku sampai 3 (tiga) bulan, terhadap hak atas tanah yang sertifikatnya sedang dalam masa pengurusan, dengan kriteria, yaitu sebagai berikut:

1. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman produktif untuk Usaha Mikro/Usaha Kecil dengan plafon kredit Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).
2. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang ditujukan untuk pengadaan rumah toko oleh Usaha Mikro/Usaha Kecil dengan paling luas sebesar 200 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan paling luas sebesar 70 m² (tujuh puluh meter persegi) dengan plafon kredit/pembiayaan/pinjaman tidak melebihi Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang dijamin dengan hak atas tanah yang dibiayai pengadaannya dengan kredit/pembiayaan/pinjaman tersebut.

Pasal 4 Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang telah diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini, dinyatakan tetap sah dan tetap berlaku sampai dengan jangka waktunya berakhir. Pasal 5 Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, maka Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Prakteknya pembuatan SKMHT dibuat guna menjadi jembatan untuk mewujudkan pembuatan APHT dikemudian hari dikarenakan pada saat itu APHT belum dapat dibuat sehingga terpaksa dibuat SKMHT lebih dahulu, misal pada saat pembuatan akta perjanjian kredit seharusnya dilanjutkan dengan pembuatan APHT namun karena sertipikat sedang dalam proses peralihan hak atau sedang dalam proses peroyaan menyebabkan APHT tidak dapat dibuatkan saat itu. Bila kreditur setuju maka saat itu dibuat saja akta perjanjian kredit dan SKMHT sedangkan APHT akan dibuatkan dikemudian hari yaitu setelah proses peralihan atau proses peroyaan selesai. SKMHT memberikan kedudukan yang kuat kepada kreditur karena SKMHT tidak dapat ditarik kembali dan tidak dipergunakan atau karena telah habis jangka waktunya. Oleh sebab itu kreditur tidak perlu merasa khawatir akan kekuatan SKMHT, yang perlu diperhatikan adalah masa berlakunya SKMHT karena SKMHT akan gugur demi hukum bila masa berlakunya berakhir. Disarankan agar PPAT mempunyai daftar atau catatan khusus tentang semua SKMHT

yang dibuatnya sehingga mudah dikontrol untuk mengetahui kapan berakhirnya masa berlaku SKMHT yang dibuatnya. SKMHT yang telah berakhir masa berlakunya tidak dapat dipergunakan lagi sebagai alas hak untuk membuat APHT bila hal ini terjadi maka dapat menimbulkan kelemahan/potensi kerugian pada kreditur. Harus diingatkan bahwa SKMHT yang telah habis masa berlakunya menyebabkan SKMHT gugur demi hukum.¹⁰⁰

Permasalahan yang timbul sehubungan dengan konsep pembebanan hak atas tanah yang terdapat dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dapat diselesaikan dengan bijak apabila unsur kepercayaan yang terdapat dalam Pemberian Hak Tanggungan lebih ditonjolkan. Unsur kepercayaan ini menjadi perlu dan penting mengingat pemberian hak tanggungan tersebut dengan jaminan tanah yang belum bersertifikat kepunyaan debitur yang belum dapat menjamin bahwa pemberian SKMHT tersebut dapat ditingkatkan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). karena secara yuridis hak milik debitur secara nyata memang belum beralih dari debitur kepada kreditur.

Apabila dalam hal ini debitur melakukan cidera janji atau wanprestasi selama debitur memiliki iktikad baik maka akan lebih menguntungkan bagi kreditur bila ditempuh dengan cara win-win solution dengan pihak debitur. Sebaliknya apabila pihak debitur tidak memiliki iktikad baik maka cara lain yang dapat ditempuh yaitu dengan cara peradilan dimana APHT yang tidak

¹⁰⁰ *Ibid.*, hal.96

didaftarkan tersebut menjadi barang bukti. Apabila debitur melakukan wanprestasi atau cidera janji sedangkan kedudukan kreditur sebagai konkuren maka dalam penyelesaian kasus ini biasanya menggunakan dua cara dalam penyelesaiannya yaitu dengan cara litigasi dan non litigasi.¹⁰¹

1. Penyelesaian secara litigasi

Pengertian dari penyelesaian litigasi adalah bentuk penyelesaian kasus hukum dengan melalui pengadilan baik kasus mengenai perdata maupun pidana. Sedangkan penyelesaian dengan kasus nonlitigasi adalah penyelesaian kasus hukum diluar yang sifat penyelesaiaan sengketaanya kooperatif yaitu dengan mediasi. Hal tersebut juga telah dungkapkan oleh Rachmadi Usman, bahwa selain melalui pengadilan (litigasi) penyelesaian sengketa juga dapat diselesaikan diluar pengadilan (non litigasi) yang dilazim dinamakan dengan Alternative Dispute Resolution (ADR) atau alternatif penyelesaian sengketa.¹⁰²

Proses penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi, Dalam upaya menyelesaikan sengketa kredit dapat dilakukan melalui jalur litigasi adalah dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Terhadap permasalahan permasalahan yang berkaitan dengan sengketa kredit adalah termasuk gugatan perdata, sehingga berlaku dalam Kitab

¹⁰¹ Delia Rizki, Kelamahan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam Pengikatan Hak Tanggungan, *Tesis Magister Hukum Kenotariatan*, Tahun 2017, Universitas Sumatera Utara , Medan, hal.118

¹⁰² Rachmadi Usman, 2012, *Mediasi di Pengadilan Dalam Teori dan Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 8

Undang - Undang Hukum Acara Perdata. Pihak Bank selaku kreditur akan mengajukan gugatan wanprestasi terhadap debitur yang kreditnya macet ke Pengadilan Negeri setempat. Namun, untuk hal ini juga tergantung dalam klausul perjanjian kreditnya, apakah terdapat suatu klausul yang menyatakan bahwa jika ada sengketa kredit maka penyelesaiannya dilakukan di Pengadilan.

2. Penyelesaian secara non litigasi

Proses penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi yaitu mediasi adalah suatu proses penyelesaian sengketa yang bersifat pribadi, rahasia, dan kooperatif dalam menyelesaikan masalah. Adanya peran pihak ketiga atau mediator dalam menjalankan tugasnya sebagai penengah untuk menyelesaikan sengketa hak tanggungan. Ia harus mampu menjaga kepentingan para pihak yang bersengketa secara adil dan sama, sehingga menumbuhkan kepercayaan (trust) dari para pihak yang bersengketa.¹¹⁷ Tujuan utama mediasi adalah kompromi dalam menyelesaikan suatu sengketa yang menghasilkan suatu kesepakatan yang win-win solution dan juga tidak memakan waktu yang lama dan biaya yang mahal.

Selain itu adapun upaya-upaya yang dilakukan pihak bank sebagai pemberi kredit dalam hal debitur penerima kredit tidak dapat memenuhi kewajiban (wanprestasi), dan bank pemberi kredit hanya sebagai pemegang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

(SKMHT) Hak atas tanah yang dijaminkan maka berdasarkan Surat Keputusan Direktur bank Indonesia No. 26/22. KEP/DIR tanggal 29 Mei 1993 dan Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) NO. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 mengenai beberapa upaya yang dapat dilakukan oleh bank yaitu antara lain:

- a. Penjadwalan kembali (*Rescheduling*) yaitu perubahan syarat kredit yang hanya menyangkut jadwal atau jangka waktunya. Bank memberikan kelonggaran kepada debitur untuk membayar hutangnya yang telah jatuh tempo dengan jalan menunda tanggal jatuh tempo tersebut. Bank akan menanyakan berapa lama debitur akan dapat melunasi kreditnya.
- b. Persyaratan kembali (*Reconditioning*) yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu dan persyaratan lainnya sepanjang tidak mengenai jumlah maksimal saldo kreditnya. Tujuan utamanya adalah untuk memperkuat posisi tawar-menawar antara bank dengan debitur yang salah satu upayanya adalah mengubah syarat pengadaan jaminan kredit. Jika bank merasa nilai jaminan yang disediakan kurang, maka bank wajib meminta debitur untuk menambah jaminan yang jenis dan nilainya dapat diterima bank.
- c. Penataan kembali (*Restructuring*) yaitu perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut:

- 1) Menambah dana bank
- 2) Konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi kredit baru.
- 3) Konversi seluruh atau sebagian dari kredit yang menjadi penyertaan modal perusahaan.

Upaya-upaya hukum lain yang dilakukan pihak bank, diatur juga dalam Pasal 10 ayat (1) perjanjian kredit, bahwa pihak bank berhak dan dapat untuk seketika menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa hutang kepada debitur kepada bank, dan debitur wajib membayarnya seketika dan sekaligus lunas dalam hal:

1. Debitur cinderajampi
2. Debitur tidak mungkin lagi memenuhi kewajibannya, antara lain karena meninggal dunia, diberhentikan dari instansi yang bersangkutan, dijatuhi hukuman pidana, atau cacat badan.
3. Harta debitur yang diberikan sebagai jaminan kredit telah musnah.

Apabila setelah mendapat peringatan dari bank, debitur tidak juga dapat melunasi seluruh sisa kewajibannya kepada bank, maka bank berhak memerintahkan debitur untuk mengosongkan rumah berikut tanahnya yang telah dijaminkan oleh debitur kepada bank, selambat-lambatnya dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari mulai tanggal peringatan bank. Bila debitur ternyata tidak mengosongkan rumah dalam jangka waktu tersebut, bank berhak meminta bantuan pihak yang berwenang guna mengeluarkan debitur dan mengosongkan rumah tersebut.

Faktor waktu dalam suatu perjanjian memiliki peran yang sangat penting, karena dapat dikatakan bahwa pada umumnya dalam suatu perjanjian kedua belah pihak menginginkan agar ketentuan dari perjanjian tersebut dapat terlaksana, karena penentuan waktu pelaksanaan perjanjian itu sangat penting untuk mengetahui tibanya waktu yang berkewajiban untuk menepati janjinya atau melaksanakan suatu perjanjian yang telah disepakati. Dengan demikian dalam setiap perjanjian, prestasi adalah hal yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perjanjian. Prestasi merupakan isi dari suatu perjanjian, apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian maka dapat dikatakan debitur telah wanprestasi. Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan tidak ada satu pihak yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.

Berdasarkan uraian diatas, maka implikasi yuridis terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dijadikan sebagai jaminan di dalam perjanjian kredit di Perusahaan Umum Daerah BPR Bank Brebes yaitu berkaitan dengan jaminan SKMHT yang tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun, kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena habis jangka waktunya. SKMHT mengenai Hak Tanggungan yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Jika tanahnya belum

terdaftar, atau sudah bersertifikat tetapi belum didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak baru, maka batas waktu pembuatan APHT nya 3 bulan sesudah diberikan. SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan tersebut, batal demi hukum.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat, diantaranya mengenai kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). SKMHT hanya merupakan proses atau tahap menuju pembuatan APHT yang mempunyai jangka waktu seperti telah ditentukan UUHT. Selain itu SKMHT tersebut hanya merupakan lembaga kuasa dan bukan sebagai lembaga jaminan dalam pelunasan suatu kredit. Berarti SKMHT tidak memberikan kedudukan apapun kepada pihak bank sebagai kreditur Adapun kelemahan SKMHT yaitu tidak mempunyai nilai jaminan (yang kuat), jangka waktu yang singkat, mempunyai risiko kerugian bagi pihak bank bilamana secara tiba-tiba debitur pailit atau cidera janji (wanprestasi), tidak memenuhi asas spesialisasi sehingga tidak memberikan kepastian hukum dan kepastian hak, dan tidak memenuhi asas publisitas Hak Tanggungan. Proses penyelesaian sengketa SKMHT melalui dua jalur, pertama melalui jalur litigasi yaitu proses penyelesaian sengketa dengan mengajukan gugatan ke pengadilan dan yang kedua melalui mediasi yaitu adanya peran pihak ketiga atau mediator dalam menjalankan tugasnya sebagai penengah untuk menyelesaikan sengketa hak tanggungan.

C. Contoh Akta Litigasi yang Berkaitan

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)**

RIYANDI NUGRAHA, S.H., M.Kn

DAERAH KERJA KABUPATEN BREBES

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 803/KEP-17.3/X/2013

Tanggal 21 Oktober 2013

Jl. Sangkal Putung, Kauman Pasar, KABUPATEN BREBES

Telp/Fax (0283) 76921712 /081390999391

SURAT KUASA

MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN

Nomor : 420/ 2021.

Lembar Kedua

-Pada hari ini Senin, tanggal delapan Oktober duaribu delapanbelas (08-10-2021). -----

-Berhadapan dengan saya **RIYANDI NUGRAHA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan** yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor: AHU-540.AH.02.01 Tahun 2013 tanggal enambelas September duaribu tigabelas (16-9-2013) diangkat selaku Notaris di Kabupaten Semarang, dengan dihadiri saksi-saksi yang saya Notaris kenal dan nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini -----

I. Tuan DARMAWAN, lahir di Semarang, pada tanggal duapuluh satu Agustus seribu sembilanratus delapan puluh lima (21-08-1985), Warga Negara Indonesia, Pensiunan, bertempat tinggal di Kabupaten Brebes, Dusun Sangkalputung, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 009, Kelurahan/Desa Brebes, Kecamatan Brebes,

Provinsi Jawa Tengah, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3374112526550002, yang untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud didalam akta ini telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yang turut hadir dihadapan saya, Pejabat dan menandatangani akta ini yaitu, **Nyonya NADIA APRILIA**, lahir di Brebes, pada tanggal limabelas Januari seribu sembilan ratus delapan puluh Enam (15-01-1986), Warga Negara Indonesia, Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal sama dengan suaminya tersebut diatas, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3374115456610001; -----

-Pemegang hak atas tanah/Hak Milik yang akan dijadikan -

Objek Hak Tanggungan; -----

-Selanjutnya disebut "**Pemberi Kuasa**". -----

II. Tuan DEDEN HARDIAN, tempat tanggal lahir Semarang, sembilan Juni seribu sembilanratus enampuluh sembilan (09-06-1969), Direktur Utama Perumda BPR Bank Brebes, bertempat tinggal di Kota Semarang, Jl. Sultan Agung No.32, Saditan, Brebes, Kec. Brebes, Kabupaten Brebes, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3374095126690001, yang untuk sementara waktu berada di Kabupaten Brebes; -----

- menurut keterangannya mereka dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut masing- masing dan berturut- turut sebagai Direktur Utama Perumda BPR Bank Brebes yang akan disebut dibawah ini dan bersama-sama bertindak sebagai kuasa sebagaimana dimaksud dalam Berita Acara Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) dari perseroan Terbatas yang akan disebut di bawah ini, yang dibuat dibawah tangan bermeterai cukup tertanggal 1 (satu) Nopember 2015 (dua ribu lima belas), yang aslinya dilekatkan pada minit akta ini, selaku Kuasa dari dan oleh karena itu

untuk dan atas nama Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, sah mewakili perseroan Perumda BPR Bank Brebes berkedudukan di Kabupaten Brebes, yang anggaran dasarnya telah diubah seluruhnya sesuai Undang-undang Nomor : 40 tahun dua ribu tujuh (2007) dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat tanggal dua puluh tiga April dua ribu delapan (23-4-2008) Nomor ; 23, dibuat dihadapan BUDI PURWANTO, Sarjana Hukum Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Brebes, perubahan mana telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusannya tertanggal dua puluh satu Agustus dua ribu delapan (21-8-2008) Nomor ; AHU-xx211.AH.01.02. Tahun 2008 (dua ribu delapan) dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal dua puluh delapan Oktober dua ribu delapan (28-10-2008) Nomor ; 21305 Tahun 2008-Tambahan Nomor ; 87, yang kemudian diubah lagi dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat tertanggal dua puluh sembilan Desember dua ribu sepuluh (29-12-2010), Nomor ; 41, dan Pernyataan Keputusan Rapat tertanggal dua puluh tujuh Agustus dua ribu Sebelas (27-8-2011) Nomor ; 37, keduanya dibuat dihadapan BUDI PURWANTO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Brebes, dan telah dirubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor ; 68, tanggal enam belas Nopember dua ribu sebelas (16-11-2011) dibuat dihadapan Haji SUGENG BUDIMAN, Sarjana Hukum, Spesialis Notariat, Magister Hukum, Notaris di Kabupaten Brebes, dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dari Surat keputusannya tertanggal sembilan April dua ribu tiga belas (9-

4-2013), Nomor : AHU.01.10.xx944, yang kemudian diubah lagi dengan akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor : 176, tanggal tiga puluh September dua ribu tiga belas (30-09-2013), dan telah mendapat Persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat keputusannya tertanggal enam belas Juni dua ribu empat belas (16-6-2014), Nomor : AHU-xx485.AH.01.02. Tahun 2014 dan telah diubah lagi dengan akta Pernyataan Keputusan Rapat tanggal sembilan belas Agustus dua ribu empat belas (19-8-2014), Nomor : 40, yang dibuat dihadapan haji SUGENG BUDIMAN, Sarjana Hukum, Spesialis Notariat, Magister Hukum, Notaris di Kabupaten Brebes, yang telah diterima dan dicatat dlam Database Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Departemen Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-xx334.40.22.2014, tanggal delapan September dua ribu empat belas (8-9-2014), telah didaftarkan dalam Daftar perseroan Nomor :AHU-xx90640.40.80.2014 tanggal delapan September dua ribu empat belas (8-9-2014) dan akta pernyataan Keputusan Rapat tanggal sembilan belas Agustus dua ribu empat belas (19-8-2014), Nomor : 41, yang dibuat dihadapan Haji SUGENG BUDIMAN, Sarjana Hukum, Spesialis Notariat, Magister Hukum, Notaris di Kabupaten Brebes, yang telah diterima dan dicatat dlam Database Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Departemen Hukum Dan Hak asasi manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-28335.40.22.2014, tanggal delapan September dua ribu empat belas (8-9-2014), talah didaftarkan Dalam daftar Perseroan Nomor : AHU-xx90643.40.80.2014, tanggal delapan September dua ribu empat belas (8-9-2014) serta akta Pernyataan

Keputusan Rapat tanggal tiga puluh satu Oktober dua ribu empat belas (31-10-2014) Nomor : 106, dibuat dihadapan Haji SUGENG BUDIMAN, Sarjana Hukum, Spesialis Notariat, Magister Hukum, Notaris di Kabupaten Brebes, yang telah diterima dan dicatat dalam Database Sistem Administrasi Badan Hukum sebagai mana tersebut dalam Surat dari Kementrian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Nomor : AHU-42419.40.22.2014, tanggal dua puluh Nopember dua ribu empat belas (20-11-2014) telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor : AHU-xx21365.40.80.2014, tanggal dua puluh Nopember dua ribu empat belas (20-11-2014), yang kemudian diubah lagi terakhir dengan akta Pernyataan Keputusan Rapat tanggal tiga belas Juli dua ribu lima belas (13-7-2015) Nomor : 212, dibuat dihadapan Saya, , yang telah diterima dan dicatat dalam Database Sistem Administrasi Badan Hukum sebagaimana tersebut dalam Surat dari Kementrian Hukum dan Hak asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Nomor ; AHU-AH.01.03-xxx1433, tanggal empat belas Juli dua ribu lima belas (14-7-2015) telah di daftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor : AHU-xxx3524.AH.01.11. Tahun 2015 tanggal empat belas Juli dua ribu lima belas (14-7-2015). -----

- Untuk selanjutnya disebut “Perseroan“. -----

- Selanjutnya disebut “**Penerima Kuasa**”. -----

Para Penghadap dikenal oleh Saya, PPAT dari identitasnya. ---

Pemberi Kuasa menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada Penerima Kuasa. -----

----- **K H U S U S** -----

untuk membebaskan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan

utang **Tuan DARMAWAN** selaku Debitor. -----

-sejumlah **Rp. 48.000.000,- (empatpuluh delapan juta Rupiah)/** sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang piutang yang ditandatangani oleh Debitor/Pemberi Kuasa dengan : **-Perseroan Terbatas PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT xxx, berkedudukan di Brebes**, selaku Kreditor dan dibuktikan dengan : -----

-Akta Perjanjian Kredit yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup dan ditandatangani oleh para pihak dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya yang mungkin diadakan kemudian, sampai sejumlah nilai **Tanggungan Peringkat I (Pertama)** sebesar **Rp. 60.000.000,- (enampuluh juta Rupiah)** atas obyek Hak Tanggungan berupa 1 (satu) hak atas tanah/Hak Milik yang diuraikan dibawah ini ; -----

• **Hak Milik Nomor 052/ Brebes**, dengan luas tanah $\pm 128 \text{ m}^2$ (lebih kurang seratus duapuluh delapan meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00008/Kauman Pasar/2014, tanggal 01-10-2014 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 11.07.14.02.xx382, terdaftar atas nama **DARMAWAN**, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 33.22.140.020.003.xx67.0 atas nama ARIYANTO SUPARMONO, yang terletak di ; -----

-Provinsi : Jawa Tengah ; -----
 -Kabupaten : Brebes ; -----
 -Kecamatan : Ungaran Barat ; -----
 -Desa/Kelurahan : Kalisidi ; -----
 -Keadaan Tanah : Sebidang tanah non pertanian. -----

Sertipikat dan bukti pemilikan di atas yang disebutkan di atas diperlihatkan kepada Saya PPAT, untuk keperluan pembuatan

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini. -----

Objek Hak Tanggungan ini meliputi pula: -----

Segala sesuatu yang telah berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut, yang menurut sifatnya, peruntukannya maupun menurut Undang-Undang dianggap sebagai benda tetap. -----

Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan ini meliputi kuasa untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat/minta dibuatkan serta menandatangani Akta Pemberian Hak serta surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberi pernyataan bahwa Objek Hak Tanggungan betul milik Pemberi Kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban-beban apapun, mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut, memberikan dan menyetujui syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh Pemberi Kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, sebagai berikut : -----

- Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan Objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; -----
- Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan Objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; -----
- Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola Objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah

hukumnya meliputi letak Objek Hak Tanggungan apabila Debitor sungguh-sungguh cidera janji; -----

- Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan Objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi Objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang, serta kewenangan untuk mengajukan permohonan memperpanjang jangka waktu dan/atau memperbarui Hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan; -----
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri Objek Hak Tanggungan apabila Debitor cidera janji; -----
- Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa Objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan; -----
- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas Objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan; -----
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila Objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum; -----
- Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima

pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika Objek Hak Tanggungan diasuransikan; -----

- Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan Objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan; -----
- Janji bahwa Sertipikat Hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan diserahkan kepada dan untuk disimpan pemegang Hak Tanggungan; -----

 -dan untuk pelaksanaan janji-janji tersebut memberikan kuasa yang diperlukan kepada pemegang Hak Tanggungan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. -----

Kuasa yang diberikan dengan akta ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun kecuali oleh karena telah dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya sampai tanggal delapan November duaribu delapanbelas (08-11-2018) serta pendaftarannya atau karena tanggal tersebut telah terlampaui tanpa dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. -----

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui kuasa yang diberikan dalam akta ini. ---

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. Nyonya NAILIL MUNA, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal 08 Februari 1988, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Kabupaten Brebes, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004, Kelurahan Pasar Kauman, Kecamatan Brebes, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402880001., -----

- Untuk sementara berada di Kabupaten Semarang -----

2. Nyonya ALIFAH, Sarjana Seni, lahir di Brebes pada tanggal 08 Juni 1989, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Kabupaten Brebes, Dusun Sangkalputung, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 009, Kelurahan/Desa Brebes, Kecamatan Brebes, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322134806690003. Keduanya pegawai Kantor Notaris sebagai saksi-saksi. -----

-Keduanya karyawan saya PPAT sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa tersebut diatas, akta ini ditanda-tangani oleh Pemberi Kuasa, Penerima Kuasa, para saksi dan saya, PPAT sebanyak 2 (dua) rangkap asli terdiri dari 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Penerima Kuasa untuk dipergunakan sebagai dasar penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. -----

Berlaku sebagai satu dan satu berlaku untuk semua. -

Pemberi Kuasa

Penerima Kuasa

DARMAWAN

DEDEN HARDIAN

Persetujuan Istri

NADIA APRILIA

Saksi

Saksi

NAILIL MUNA

ALIFAH

Pejabat Pembuat Akta Tanah

RIYANDI NUGRAHA SH. M.Kn

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian dalam pembahasan diatas, maka simpulan dalam penelitian ini adalah :

1. Pelaksanaan perjanjian kredit yang menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagai jaminan di Perusahaan Umum Daerah BPR Bank Brebes hanya dilakukan apabila benar-benar diperlukan dan pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Notaris/ PPAT. Surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan. Pelaksanaan perjanjian kredit di Perumda BPR Bank Brebes tidak lepas dari peran notaris. Hubungan hukum antara Notaris dengan Bank ini biasanya disebut hubungan rekanan bank/partner kerjasama. Peran Notaris dalam sektor pelayanan jasa adalah sebagai pejabat yang diberi sebagian kewenangan oleh Negara untuk melayani masyarakat dalam bidang perdata khususnya pembuatan akta autentik. Dokumen persyaratan yang dilengkapi pihak dalam pembuatan SKMHT di Perumda BPR Bank Brebes adalah: Identitas/KTP suami-isteri dari debitur, kartu keluarga debitur/penjamin, sertifikat atau alas hak atas tanah, perjanjian kredit/pengikatan hutang antara debitur dan kreditur dan NJOP PBB.

2. Implikasi yuridis terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dijadikan sebagai jaminan di dalam perjanjian kredit di Perusahaan Umum Daerah BPR Bank Brebes yaitu berkaitan dengan jaminan SKMHT yang tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun, kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena habis jangka waktunya. SKMHT mengenai Hak Tanggungan yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Jika tanahnya belum terdaftar, atau sudah bersertifikat tetapi belum didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak baru, maka batas waktu pembuatan APHT nya 3 bulan sesudah diberikan. SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan tersebut, batal demi hukum. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat, diantaranya mengenai kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). SKMHT hanya merupakan proses atau tahap menuju pembuatan APHT yang mempunyai jangka waktu seperti telah ditentukan UUHT. Selain itu SKMHT tersebut hanya merupakan lembaga kuasa dan bukan sebagai lembaga jaminan dalam pelunasan suatu kredit. Berarti SKMHT tidak memberikan kedudukan apapun kepada pihak bank sebagai kreditur

B. Saran

1. Diharapkan kepada pihak PPAT/Notaris agar menjelaskan secara detail kepada masyarakat yang hendak melakukan Kredit dengan jaminan SKMHT.
2. Diharapkan kepada pemerintah terkait ketentuan pasal 15 ayat (3) dan (4) UUHT agar ditinjau kembali karena jangka waktu SKMHTnya terbilang singkat dan tidak sebanding dengan lamanya proses penerbitan sertipikat hak atas tanahnya, selain itu juga biaya pembebanan hak tanggungan hingga proses roya tersebut terbilang mahal sehingga memberatkan masyarakat atau konsumen.
3. Diharapkan kepada pihak Perumda BPR Bank Brebes dalam penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai jaminan kredit pelaksanaannya diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sebab APHT juga diperlukan sebagai jaminan bahwa pinjaman dari bank akan dilunasi.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Surah Al-baqarah : 282

Surah Ali-Imran: 79

Surah ar-Rum: 3

B. Buku

Abdul Ghofur Anshori, 2006, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Citra Media, Yogyakarta

Abdulkadir Muhammad, 2006, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung,

Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor

_____, 2009, *Menguak Teori (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Predana Media Group, Jakarta

Bambang Sunggono, 1997, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta

Boedi Harsono dan Sudaryanto Wirjodarsono, 1996, *Seminar Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Citra Aditya Bakti, Bandung

Budi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta

C.S.T Kansil, 1996, *Latihan Ujian Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta

Chainur Arrasjid, 2008, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta

Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Sari Agung, Jakarta,

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1989, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta

Dr. Mulyoto,SH.,M.Kn, 2012, *Perjanjian (Tehnik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai)*, Cakrwa Media, Yogyakarta

G.H.S. Lumban Tobing, 1980, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta

Gatot Supramono, 2007, *Hukum Yayasan di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta

_____, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Rineka Cipta, Jakarta

- Gemala Dewi, 2005, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- H. Hadari, HM. Martini Hadari, 1992, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta
- H. M. Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta
- Hendi Suhendi, 2010, *Fiqih Muamalah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Herry Susanto, 2010, *Peranan Notaris dalam Menciptakan Keputusan dalam Kontrak*, UII Press Indonesia, Yogyakarta
- Herry Susanto, 2010, *Peranan Notaris dalam Menciptakan Keputusan dalam Kontrak*, UII Press Indonesia, Yogyakarta
- Ismail, 2010, *Manajemen Perbankan dari Teori Menuju Aplikasi*, Kencana Perdana Media, Jakarta
- J. Satrio, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Kansil, 1994, *Pokok-Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia Buku Kesatu Hukum Dagang Menurut KUHD Dan KUHPerdara*, Sinar Grafika, Jakarta
- Kasmir, 2016, *Bank dan Perbankan*, Rajagrafindo Persada, Jakarta
- M. Bahsan, 2008, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajagrafindo Persada, Jakarta
- M. Khoidin, 2017, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Laksbang Yustitia, Surabaya
- Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung
- Mokhammad Najih dan Soimin, 2012, *Pengantar Hukum Indonesia*, Setara Press, Malang
- Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta
- Munir Faudy, 2008, *Pengantar Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Munir Fuady, 2003, *Hukum Kontrak; Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Notohamidjojo, 2011, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga
- Otje Salman dan Anton F Susanti, 2008. *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta

- Purwahid Patrik dan Kashadi, 2008, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang
- R. Setiawan, 1999, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Bardin, Bandung
- R. Soeroso, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta
- R. Setiawan, 1979, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung
- Rachmadi Usman, 1999, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta
- _____, 2009, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta
- _____, 2012, *Mediasi di Pengadilan Dalam Teori dan Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta
- Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)* Cetakan I., Alumni, Bandung
- Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta
- Salim H.S., 2012, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- _____, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta
- Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta
- Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta
- _____, 2012. *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta
- Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Bandung
- Than Thong Kie, 2000, *Studi Kenotaritan dan Serba serbi praktek Notaris*, Buku 1, Ichtiar Baru, Jakarta
- Wiryono Projodikoro, 1981, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Penerbit Sumur Bandung, Bandung
- _____, 2000, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, cetakan ke delapan
- Zaeni Asyhadie, Rahma Kusumawati, 2018, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Depok

C. Jurnal dan Penelitian

- Delia Riski, Kelemahan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pengikatan Hak Tanggungan, *Tesis Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, Medan*
- Dian Cahyo, Gunarto, Pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) di Kota Pekalongan, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 2 Juni 2017, Unissula, Semarang, hal.255
- Dimas Nur Arif Putra Suwandi, Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan, *Jurnal Media Luris*, Vol. 1 No. 3, Oktober 2018
- I Putu Deny Wiryanta, I Ketut Mertha, I Made Puryatma, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Skmht) Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Di Kota Denpasar, *Jurnal Ilmiah*, Prodi Magister Kenotariatan, 2015 – 2016, Universitas Udayana, Bali
- Khairotun Naimah, Analisa Hukum Terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Skmht) Sebagai Dasar Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 1, No 1 (2016, hal.1
- Kun Amim Baljun, Akhmad Budi Cahyono, Pemberlakuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Tidak Diikuti Dengan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, *Jurnal Hukum, Universitas Indonesia*
- Nanang Tri, Tioma R, Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Perjanjian Redit Perbankan Pada Bank Perkreditan Rakyat (Bpr) Di Wilayah Kerja Bank Indonesia Jember, *Jurnal Rechtsens*, Vol. 2, No. 2, Desember 2013
- Putu Deni Wiryanta, I Ketut Mertha, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam Perjanjian Kredit Perbankan di Kota Denpasar, *Jurnal Ilmiah Magister Kenotariatan*, Universitas Udayana, Bali, hal. 1
- Siti Malikhatus Badriyah, Problematika Pembebanan Hak Tanggungan, Masalah – Masalah Hukum 45, *Jurnal Hukum UNDIP*, No. 3 Tahun 2016
- Sri Mulyani, Jangka Waktu Penggunaan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Rangka Pemberian Fasilitas Kredit Perumahan Bersubsidi (Penelitian Di Bank Artha Graha Internasional, *Tesis Magister Kenotariatan*, Tahun 2019, Universitas Sumatera Utara
- Yohanes Benny Apriyanto, Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Bank Dki Jakarta Cabang Solo Melalui Jalur Non, Litigasi, *Jurnal Hukum Ekonomi dan Bisnis*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2015

D. Peraturan Perundang – Undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 .

Undang-undang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan
Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Peraturan pemerintah Nomor 54 Tahun 2017 tentang BUMD

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan
Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 Tentang Penetapan
Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan
untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu

Peraturan Daerah (Perda) Nomor 1 Tahun 2019 tentang perubahan Bank
Puspa Kencana Brebes menjadi Perumda BPR Bank Brebes

E. Internet

www.brebeskab.go.id

www.brebesnews.co