

**ANALISA YURIDIS TERHADAP JANGKA WAKTU BERLAKUNYA
SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN PADA KREDIT
KEPEMILIKAN RUMAH SEJAHTERA FLPP DI BANK MANDIRI AREA
SEMARANG PAHLAWAN**

TESIS

Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar

Magister Kenotariatan (M.Kn.)



Oleh:

Nama : Muhammad Firdaus
NIM : 21302000137
Program Studi : Magister Kenotariatan

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

2022

**ANALISA YURIDIS TERHADAP JANGKA WAKTU BERLAKUNYA
SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN PADA KREDIT
KEPEMILIKAN RUMAH SEJAHTERA FLPP DI BANK MANDIRI AREA
SEMARANG PAHLAWAN
TESIS**

Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn.)



Oleh:

Nama : Muhammad Firdaus
NIM : 21302000137
Program Studi : Magister Kenotariatan

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

2022

**ANALISA YURIDIS TERHADAP JANGKA WAKTU BERLAKUNYA
SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN PADA
KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH SEJAHTERA FLPP DI BANK
MANDIRI AREA SEMARANG PAHLAWAN**

Oleh:

Nama : Muhammad Firdaus
NIM : 21302000137
Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing

Tanggal, 19 Agustus 2022



Dr. Hj. Widayati, S.H, M.H.

NIDN: 0620066801

Mengetahui,

Ketua Program Magister S2 Kenotariatan (M.Kn)



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.


NIDN: 0620046701

**ANALISA YURIDIS TERHADAP JANGKA WAKTU BERLAKUNYA
SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN PADA
KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH SEJAHTERA FLPP DI BANK
MANDIRI AREA SEMARANG PAHLAWAN**

Oleh:
Nama : Muhammad Firdaus
NIM : 21302000137
Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah dipertahankan di depan dewan penguji
pada tanggal **31 Agustus 2022**
dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji
Ketua,



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 0620046701

Anggota,



Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H.

NIDN: 0620066801

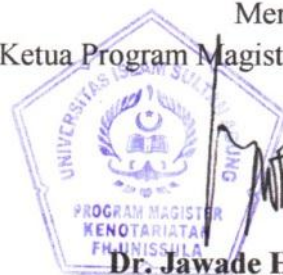
Anggota,



Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.KN.

NIDK: 8905100020

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



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Muhammad Firdaus

Nim : 21302000137

Program Studi : Magister Kenotariatan (M.Kn.)

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis ini berjudul “**ANALISA YURIDIS TERHADAP JANGKA WAKTU BERLAKUNYA SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN PADA KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH SEJAHTERA FLPP DI BANK MANDIRI AREA SEMARANG PAHLAWAN**” adalah hasil penelitian/karya sendiri pada bagian-bagian yang telah dirujuk sumbernya.

Semarang, 25 Agustus 2022

Yang membuat Pernyataan



Muhammad Firdaus

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Muhammad Firdaus

Nim : 21302000137

Program Studi : Magister Kenotariatan (M.Kn.)

Menyatakan dengan dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tesis berjudul **“ANALISA YURIDIS TERHADAP JANGKA WAKTU BERLAKUNYA SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN PADA KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH SEJAHTERA FLPP DI BANK MANDIRI AREA SEMARANG PAHLAWAN”** dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya 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/Plagiarsime dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Sultan Agung Semarang.

Semarang, 25 Agustus 2022

Yang membuat Pernyataan



Muhammad Firdaus

ABSTRAK

Pemasangan Hak Tanggungan membutuhkan biaya yang tidak sedikit untuk KPR bersubsidi, maka masa berlaku SKMHT tersebut adalah sampai berakhirnya perjanjian kredit atau sampai perjanjian kredit tersebut lunas. Adapun jangka waktu berlakunya SKMHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan untuk tanah yang belum terdaftar dan 1 (satu) bulan untuk tanah yang telah terdaftar. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: 1. Prosedur Pemberian Fasilitas Kredit Perumahan Sejahtera FLPP di Bank Mandiri Area Semarang Pahlawan. 2. Analisa yuridis terhadap jangka waktu berlakunya surat kuasa membebaskan hak tanggungan pada kredit kepemilikan rumah sejahtera FLPP Bank Mandiri Area Semarang Pahlawan

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. Prosedur Pelaksanaan Pemberian Fasilitas Kredit Perumahan Sejahtera FLPP khususnya dalam perjanjian kredit yang menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagai jaminan di PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Area Semarang Pahlawan 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. Analisa yuridis terhadap jangka waktu berlakunya surat kuasa membebaskan hak tanggungan pada kredit kepemilikan rumah sejahtera FLPP Bank Mandiri Area Semarang Pahlawan berkaitan dengan 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: **Analisa, Jangka Waktu, SKMHT.**

ABSTRACT

Installing Mortgage requires a large amount of money for subsidized mortgages, so the validity period of the SKMHT is until the end of the credit agreement or until the credit agreement is paid off. The validity period of SKMHT is no later than 3 (three) months for unregistered land and 1 (one) month for registered land. The formulation of the problem in this study are: 1. Procedures for the Provision of FLPP Prosperous Housing Credit Facilities at Bank Mandiri Semarang Pahlawan Area. 2. Juridical analysis of the validity period of the power of attorney granting mortgage rights to the FLPP welfare home ownership loan at Bank Mandiri Area Semarang Pahlawan

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. Implementation Procedures for the Provision of FLPP Prosperous Housing Credit Facilities, especially in credit agreements that use a Power of Attorney to impose Mortgage as collateral at PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. The Semarang Pahlawan area is only carried out if absolutely necessary and the mortgage giver cannot be present before a Notary/PPAT. The power of attorney must be given directly by the mortgagee and must meet the requirements that have been set. 2. Juridical analysis of the validity period of the power of attorney granting mortgage rights to the FLPP welfare home ownership loan at Bank Mandiri Area Semarang Pahlawan relating to SKMHT which cannot be withdrawn or cannot be terminated for any reason, except because the power of attorney has been exercised or because the term has expired. the time. 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 the making of 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 repaying a loan. This means that SKMHT does not give any position to the bank as a creditor.

Keywords: Analysis, Timeframe, SKMHT.

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. Atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang telah diberikan, doa-doa yang terkabulkan, dan kasih sayang-Nya yang tiada pernah berhenti, sehingga tesis yang berjudul: **“ANALISA YURIDIS TERHADAP JANGKA WAKTU BERLAKUNYA SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN PADA KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH SEJAHTERA FLPP DI BANK MANDIRI AREA SEMARANG PAHLAWAN”** dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Ketua Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Ibu DR. Hj. Widayati, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing;
5. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini;

6. Bapak/Ibu Dosen Pengajar dan Staf Magister Kenotariatan Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini;
7. Kedua orang tua penulis, Bapak H. Wahidin dan Almh. Ibu Hj. Saimah, yang selalu memberikan kasih sayang, doa, nasehat, serta atas kesabarannya yang luar dalam menuntun setiap langkah hidup penulis, hal itu adalah anugrah terbesar dalam hidup penulis.
8. Isteri tercinta Liris Medias Aprilidya, S. Akt., dan anak tersayang Gi Devline Hafadz Muhammad telah memberikan, doa dan *support* setulus hati, semoga ilmu yang penulis dapatkan bermanfaat bagi keluarga.
9. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Tak ada gading yang tak retak, demikian pula halnya dengan tesis ini, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Allah SWT. membalas budi baik dan amalannya yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Semarang, 25 Agustus 2022

Penulis,

Muhammad Firdaus

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUTAN	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Kerangka Konseptual	10
F. Kerangka Teori	12
G. Metode Penelitian.....	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	23
A. Tinjauan Umum tentang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)	24
B. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian	29
C. Perjanjian Menurut Hukum Islam.....	32
D. Kredit Pemilikan Rumah	50
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	135
A. Prosedur Pemberian Fasilitas Kredit Perumahan Sejahtera FLPP di Bank Mandiri Area Semarang Pahlawan.....	137
B. Analisa yuridis terhadap jangka waktu berlakunya surat kuasa membebankan hak tanggungan pada kredit kepemilikan rumah sejahtera FLPP Bank Mandiri Area Semarang Pahlawan.....	212
BAB IV PENUTUP	222
A. Kesimpulan.....	227
B. Saran	229
DAFTAR PUSTAKA	226

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan suatu kebutuhan pokok atau primer bagi manusia. Rumah merupakan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan hunian pembinaan keluarga. Hal inilah yang menyebabkan rumah menjadi idaman untuk dimiliki dan mendapatkan rumah tidaklah mudah, sebab untuk memenuhi keperluan tersebut memerlukan biaya yang relatif besar.¹

Indonesia sebagai Negara berkembang dimana pendapatan perkapita penduduknya relatif rendah sehingga masyarakat kesulitan untuk mendapatkan rumah. Menurut Wakil Presiden Ma'ruf Amin masih banyak pekerjaan rumah yang harus diselesaikan oleh pemerintah dalam penyediaan rumah bagi masyarakat. Sebab, masih banyak masyarakat yang masih belum memiliki rumah. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik pada tahun 2019, jumlah keluarga di Indonesia yang memiliki rumah sebesar 80,07%. Sedangkan sisanya atau kurang lebih 20%, masih tinggal dengan cara menyewa rumah, menumpang di rumah kerabat, atau mungkin bahkan hidup nomaden. Oleh karena, pemerintah memberikan perhatian khusus kepada sektor properti. Dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) 2021, pemerintah mengalokasikan anggaran sebesar Rp30 triliun untuk pembiayaan perumahan.²

¹ Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

² masih banyak pekerjaan rumah yang harus diselesaikan oleh pemerintah dalam penyediaan rumah bagi masyarakat, <https://economy.okezone.com/read/2020/12/03/470/2320854/duh-20-masyarakat-indonesia-belum-punya-rumah> diakses pada tanggal 3 Maret 2022.

Berdasarkan fenomena diatas pemerintah harus bekerja keras untuk dapat mensejahterakan masyarakatnya yang berpenghasilan rendah yaitu dengan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan pemukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan Kawasan pemukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.

Dalam memberikan bantuan atau kemudahan untuk memperoleh perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah maka dilakukan perubahan terhadap persyaratan kredit perumahan bersubsidi yang pendanaannya berasal dari anggaran pendapatan dan belanja Negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau sumber dana lain yang dibelanjakan untuk penyelenggaraan perumahan dan pemukiman sesuai peraturan perundang-undangan.

Adapun salah satu alternatif untuk memiliki rumah adalah dengan cara kredit melalui bank atau di masyarakat dikenal dengan istilah Kredit Pemilikan Rumah (KPR). KPR bersubsidi adalah sebuah kredit pemilikan rumah yang sarannya yakni masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah. Pemilikan rumah melalui kredit sangat diminati oleh masyarakat banyak. Hal ini disebabkan karena kemampuan penghasilan keuangan mayoritas masyarakat Indonesia yang tidak mampu membeli rumah melalui

cara pembelian secara tunai. Hal ini membantu dan mendorong Pemerintah untuk menyediakan dana subsidi untuk fasilitas kredit pemilikan rumah melalui sektor perbankan.³

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah diberikan kepada Debitur untuk membeli rumah yang dibangun developer, dengan fasilitas yang diberikan oleh Bank. Bank dalam memberikan kreditnya harus mempunyai keyakinan atas pelunasan kredit yang telah dilepas tersebut, dengan jaminan berupa tanah dan rumah yang akan dibangun oleh developer tersebut.⁴

Perjanjian kredit selalu terkait dengan pengikatan jaminan. Hal ini dilakukan oleh pihak Bank agar Bank mendapat kepastian bahwa kredit yang diberikan kepada nasabahnya dapat dipergunakan sesuai dengan kebutuhan dan dapat kembali dengan aman. Adanya jaminan yang diikat dalam bentuk perjanjian jaminan tertentu akan dapat mengurangi risiko yang mungkin terjadi apabila debitur atau nasabah atau penerima kredit wanprestasi atau tidak dapat mengembalikan kredit atau pinjamannya.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan disebutkan bahwa dalam memberikan kredit bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah atau debitur untuk melunasi utangnya. Hal ini berarti bahwa bank harus memperhatikan dan memberikan penilaian berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik terhadap calon penerima kredit. Penilaian itu menyangkut dalam hal watak, kemampuan,

³ Blaang. 2016. *Perumahan dan Pemukiman sebagai Kebutuhan Pokok*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia. hal.61.

⁴ Adrian Sutedi. 2015. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika. hal. 102.

modal, dan juga jaminan dari calon penerima kredit yang bersangkutan serta prospek usahanya.

Namun, hak jaminan kredit tidak dapat berdiri sendiri, melainkan terkait pada hak lain yang menjadi hak utamanya. Oleh karena itu sifat hak jaminan adalah *accessoir* yaitu mengikuti perjanjian utamanya yaitu perjanjian kredit. Hal ini berarti apabila perjanjian kredit telah berakhir maka jaminannya juga berakhir. Sifat ini melekat pada semua perjanjian kredit.

Dengan demikian perjanjian jaminan kredit ini dibuat atau ada karena adanya perjanjian yang mendahului, yaitu perjanjian kredit. Sesuai dengan tujuannya perjanjian jaminan kredit memang dibuat untuk menjamin kewajiban dari debitur yang ada dalam perjanjian kredit, yaitu melunasi kredit tersebut. Jadi tanpa adanya perjanjian kredit, perjanjian jaminan kredit tidak akan ada. Dalam ilmu hukum, kedudukan dari perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (*Principal*), sedangkan kedudukan dari perjanjian jaminan kredit tersebut sebagai perjanjian ikutan atau tambahan (*accessoir*).

Kredit Pemilikan Rumah merupakan solusi tepat bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah namun tidak memiliki dana yang cukup untuk membayar secara kontan. Kehadiran KPR sendiri dalam beberapa tahun terakhir telah membantu banyak orang untuk memiliki rumah impiannya. Dengan proses pengajuan yang tidak berbelit-belit, masyarakat bisa mempunyai rumah dalam waktu singkat.

Masyarakat diminta berbagai biaya lain yang berhubungan dengan biaya bank seperti biaya administrasi, biaya provisi, asuransi dan biaya-biaya Notaris

sehubungan dengan proses balik nama sertipikat dan pemasangan Hak Tanggungan, yang nilainya bisa dikatakan tidak sedikit. Dari beberapa surat-surat tersebut, dua diantaranya adalah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT).

SKMHT merupakan sebuah surat yang berisi pemberian kuasa yang dibuatkan atau diberikan oleh pemberi agunan atau pemilik tanah dalam hal ini adalah Debitur atau pembeli sebagai pihak pemberi kuasa kepada kreditur selaku pihak penerima kuasa guna mewakili pemberi kuasa melakukan pemberian atas hak Tanggungan kepada kreditur atas tanah pemberi kuasa.⁵

Dalam pembuatan SKMHT diperlukan Sertifikat, sertifikat tersebut masih dalam proses pemecahan sertifikat, masih atas nama penjual atau developer sehingga perlu dilakukan balik nama terlebih dahulu berdasarkan akta Pengikatan Jual Beli, kemudian dilanjutkan ke akta Jual Beli. Ataupun Sertifikat tersebut tadinya masih dibebani dengan Hak Tanggungan karena merupakan jaminan atas suatu hutang sehingga sertifikat tersebut harus diroya terlebih dahulu untuk menghapus pembebanan tersebut.

Atas agunan berupa rumah tersebut maka untuk keamanan dan kepastian bagi pihak kreditur dalam hal ini Bank maka atas sertifikat tersebut nantinya akan dipasang Hak Tanggungan dan didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional berdasarkan akta SKMHT tersebut.

⁵ Darus Badruzaman. 2014. *Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan*. Bandung: Alumni. hal.44.

Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Pada saat penandatanganan akta Perjanjian Kredit, Debitur juga menandatangani akta SKMHT. SKMHT merupakan pemberian kuasa dari Debitur kepada Kreditur untuk membebani sertifikat tersebut dengan Hak Tanggungan apabila Sertifikat tersebut telah selesai Balik Nama keatas nama Debitur. SKMHT tersebut diperlukan untuk menjamin fasilitas kredit perumahan bersubsidi sampai berakhirnya perjanjian kredit atau sampai perjanjian kredit lunas.

Adapun pemasangan Hak Tanggungan membutuhkan biaya yang tidak sedikit maka untuk KPR bersubsidi, maka masa berlaku SKMHT tersebut adalah sampai berakhirnya perjanjian kredit atau sampai perjanjian kredit tersebut lunas. Adapun jangka waktu berlakunya SKMHT dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Hal lainnya adalah fenomena yang sering terjadi dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan adalah SKMHT yang sudah ditandatangani Bank/Kreditur dengan Debitur sering kali batal demi hukum, sehingga Surat

Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut tidak dapat dipergunakan untuk membuat Akta pemberian Hak Tanggungan (dibebankan Hak Tanggungan) hal ini disebabkan sertifikat Hak Atas Tanah belum selesai dibalik nama sesuai atau atas nama Debitur. Apabila terjadi hal demikian maka Kreditur tentunya akan sangat dirugikan, karena kedudukan Kreditur tidak dijamin dengan Hak Tanggungan.

Alasan penulis memilih PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Area Semarang Pahlawan sebagai objek penelitian adalah disebabkan karena PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Area Semarang Pahlawan merupakan bank penyalur dari pembiayaan rumah dari program KPR FLPP yang merupakan program sejuta rumah dari Presiden Indonesia.

PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Area Semarang Pahlawan telah berhasil menyalurkan unit perumahan KPR FLPP. Hasil ini didapatkan dari hasil kerjasama dengan beberapa pengembang. Untuk memberikan pilihan kepada nasabah dan masyarakat PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Area Semarang Pahlawan memberikan berbagai macam pilihan produk pembiayaan dan salah satunya adalah KPR FLPP. Hal ini juga untuk mempermudah dari masyarakat yang berpenghasilan rendah dapat mewujudkan keinginannya untuk memiliki hunian yang layak dan nyaman.

Berdasarkan uraian pada latar belakang tersebut, maka penulis tertarik melakukan penelitian di PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Area Semarang Pahlawan dan menuangkannya ke dalam tesis yang berjudul **“ANALISA YURIDIS TERHADAP JANGKA WAKTU BERLAKUNYA SURAT**

KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN PADA KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH SEJAHTERA FLPP DI BANK MANDIRI AREA SEMARANG PAHLAWAN”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Prosedur Pemberian Fasilitas Kredit Perumahan Sejahtera FLPP di Bank Mandiri Area Semarang Pahlawan?
2. Bagaimana Analisa yuridis terhadap jangka waktu berlakunya surat kuasa membebaskan hak tanggungan pada kredit kepemilikan rumah sejahtera FLPP Bank Mandiri Area Semarang Pahlawan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah memperoleh jawaban atas permasalahan yang telah diuraikan dalam rumusan masalah, yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Prosedur Pemberian Fasilitas Kredit Perumahan Sejahtera FLPP di Bank Mandiri Area Semarang Pahlawan?
2. Untuk mengetahui dan menganalisis yuridis terhadap jangka waktu berlakunya surat kuasa membebaskan hak tanggungan pada kredit kepemilikan rumah sejahtera FLPP Bank Mandiri Area Semarang Pahlawan?

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi lingkungan akademis (teoritis) dan lingkungan kehidupan secara praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Adapun manfaat teoritis penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan, membuka wawasan dan paradigma berfikir bagi kalangan akademis untuk pengembangan ilmu hukum terkait pengaturan-pengaturan mengenai penggunaan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu dalam Rangka Pemberian Fasilitas Kredit Perumahan Bersubsidi.

2. Manfaat praktis

Adapun manfaat praktis dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

- a. Bagi Peneliti, untuk menjadi bahan pengetahuan dan wacana bagi penulis serta sebagai syarat untuk memenuhi tugas akhir dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum.
- b. Bagi Pihak Bank, untuk memberikan masukan-masukan bagi pihak bank terkait agar memberikan gambaran upaya-upaya apa saja yang harus dilakukan oleh pihak bank sebagai pemberi kredit dan sebagai pemegang Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam Rangka Pemberian Fasilitas Kredit Perumahan Bersubsidi.

- c. Bagi Masyarakat, untuk menjadi masukan bagi masyarakat agar mengetahui secara jelas jangka waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam hal pemberian Fasilitas Kredit Perumahan Bersubsidi serta agar masyarakat paham apa yang menjadi hak dan kewajibannya dalam hal Fasilitas Kredit Perumahan Bersubsidi.

E. Kerangka Konseptual

Konsepsi merupakan unsur pokok dari suatu penelitian, jika masalah dan kerangka konsepsi teoritisnya telah jelas, biasanya sudah diketahui pula fakta mengenai gejala-gejala yang menjadi pokok perhatian, dan suatu konsep sebenarnya adalah definisi secara singkat dari apa yang diamati konsep menentukan antara variabel yang ingin menentukan adanya hubungan empiris.⁶

Kerangka konseptual mengungkapkan beberapa konsepsi atau pengertian yang akan dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum. Salah satu fungsi logis dari konsep adalah memunculkan objek-objek yang menarik perhatian dari sudut praktis dan sudut pengetahuan dalam pikiran dan atribut-atribut tertentu.⁷ Kerangka konsepsi dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh berikut bank kepada debitur untuk digunakan membeli rumah dan/atau tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri.

⁶ Muladi. 2016. *Kapita Selekta Sistem Peradilan Pidana*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro. hal. 7

⁷ Koentjorodiningrat. 2016 *Metode-metode Penelitian Masyarakat*, Jakarta: Gramedia Pustaka. hal. 21

2. KPR bersubsidi adalah sebuah kredit pemilikan rumah yang sarannya yakni masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah.
3. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk menjamin utang seorang tertentu, debitur yang memberikan hak utama kepada seorang kreditur yaitu pemegang hak jaminan itu untuk didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain apabila debitur cidera janji.
4. Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.
5. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan adalah surat kuasa yang diberikan pemberi Hak Tanggungan (pemilik benda jaminan) kepada kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan untuk membebankan Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan.
6. Perjanjian Kredit merupakan perjanjian konsensual antara debitur utang dengan kreditur (dalam hal ini Bank) yang melahirkan hubungan piutang, dimana debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman kondisi yang

diberikan oleh kreditur, dengan berdasarkan syarat dan yang disepakati oleh para pihak.⁸

7. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah Kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli atau membayar sebuah bangunan rumah tinggal dengan tanahnya guna dimiliki atau dihuni. Dalam perjanjian ini biasanya debitur memberikan jaminan berupa rumah dan tanah yang dibeli dengan fasilitas kredit dari bank tersebut.⁹
8. KPR Subsidi yaitu suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat memenuhi berpenghasilan menengah kebawah dalam rangka kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki.¹⁰

F. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis mengenai sesuatu kasus atau permasalahan (*problem*) yang menjadi bahan perbandingan, pegangan teoritis.¹¹ Sehubungan dengan itu dalam meneliti tentang pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi dengan pengikatan SKMHT, teori yang digunakan sebagai pisau analisis adalah sebagai berikut:

1. Teori Kepastian Hukum.

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum atau *Rechtssicherheit security, rechts-zekerheid* adalah sesuatu yang baru, yaitu sejak hukum

⁸ Rudi Indrajaya dan Ika Ikmasari. 2015. *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*. Jakarta: Visimedia Pustaka. hal 2.

⁹ *Op.Cit*, hal.96.

¹⁰ Sutarno. 2015. *Aspek-aspek Hukum Kredit Kepemilikan Rumah*, Bandung: Alfabeta, hal. 97

¹¹ M. Solly Lubis. 2014. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung: CV. Mandar Maju. hal. 80.

itu dituliskan, dipositifkan, dan menjadi publik.¹² Kepastian hukum menyangkut masalah *law Sicherheit durch das Recht*, seperti memastikan bahwa pencurian, pembunuhan menurut hukum merupakan kejahatan. Kepastian hukum adalah *Sicherheit des Rechts selbst* atau kepastian hukum itu sendiri. Negara sebagai sebuah sistem hukum yang pasti, sehingga dalam rangka menjamin kepastian hukum 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:¹³

1) Kepastian Hukum

¹² Achmad Ali, 2009, Menguak Teori (*Legal Theory*) dan Teori Peradilan (*Judicialprudence*) termasuk Interpretasi Undang-Undang (*Legisprudence*), Predana Media Group, Jakarta, hal. 292

¹³ Notohamidjojo, 2011, Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum, Griya Media, Salatiga, hal.33

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 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.¹⁴

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

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2008, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hal.158

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 hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.¹⁵

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:¹⁶

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.

¹⁵ Setiono, 2004, *Rule of Law* (Supremasi Hukum), Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 3

¹⁶ Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 14.

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.

G. Metode Penelitian

Untuk keberhasilan suatu penelitian yang baik dalam memberikan gambaran dan jawaban terhadap permasalahan yang diangkat, tujuan serta manfaat penelitian sangat ditentukan oleh metode yang digunakan dalam penelitian. Dapat dikutip pendapat Soerjono Soekanto mengenai penelitian hukum, sebagai berikut:

Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu, maka juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian yang ditimbulkan di dalam gejala yang bersangkutan.¹⁷

1. Metode Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial

¹⁷ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1981, hal 43

yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata.¹⁸ Pendekatan yuridis sosiologis menekankan pada penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke obyeknya yaitu mengetahui Analisa yuridis terhadap jangka waktu berlakunya surat kuasa membebaskan hak tanggungan pada kredit kepemilikan rumah sejahtera FLPP Bank Mandiri Area Semarang Pahlawan yang dijadikan sebagai jaminan di dalam perjanjian kredit di PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Area Semarang Pahlawan.

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 keadaan obyek yang diteliti (seseorang, lembaga, masyarakat, perusahaan, instansi dan lain-lain), sebagaimana adanya berdasarkan fakta-fakta aktual pada saat sekarang.¹⁹

¹⁸ Soerjono Soekanto, Op. Cit., hal.51

¹⁹ H. Hadari, HM. Martini Hadari, 1992, Instrumen Penelitian Bidang Sosial, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 42

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:

Sumber penelitian dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder ini adalah bahan-bahan kepustakaan hukum dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang dikemukakan, terutama dari buku-buku dan literatur yang sudah ada yang terdiri dari:

- a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu peraturan hukum yang mengikat dan mengatur berdasarkan peraturan perundangan-undangan, yaitu sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tetang Perbankan.
- 2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

- 3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.
- 4) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.
- 5) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- 6) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 26/PRT/M/2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang terdiri atas buku-buku teks yang ditulis oleh ahli hukum yang berpengaruh, jurnal- jurnal hukum, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum, yurisprudensi, dan hasil-hasil simposium mutakhir yang berkaitan

dengan topik penelitian.²⁰ Dalam penelitian ini, bahan hukum sekunder yang digunakan adalah:

- 1) Kepustakaan/buku literatur yang berhubungan dengan Hukum Agraria.
- 2) Bahan tertulis lain, berupa karya ilmiah para Magister tentang Akta SKMHT dalam Rangka Pemberian Fasilitas Kredit Perumahan Bersubsidi.
- 3) Referensi-referensi yang relevan dengan Akta SKMHT dalam Rangka Pemberian Fasilitas Kredit Perumahan Bersubsidi.

c. Bahan Hukum Tertier

Bahan hukum tertier adalah bahan hukum yang memberi petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa Kamus Umum, Kamus Bahasa, surat kabar, artikel dan internet.

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

²⁰ Jhonny Ibrahim. 2015. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Surabaya: Bayu Media. hal. 295

pertanyaan-pertanyaanyang dirancang untuk memperoleh jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada responde.²¹ Wawancara langsung dalam pengumpulan fakta sosial sebagai 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.²²

Dalam hal ini peneliti akan melakukan wawancara langsung dengan Pegawai Bank Mandiri yaitu Bapak Riyan selaku Relationship Manager Consumer Loans Area Semarang Pahlawan yang akan dijadikan sebagai data.

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.²³

5. Metode Analisis Data

²¹ Ibid, hal. 16

²² Ibid

²³ Sudarto, 2002, Metodologi Penelitian Filsafat, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 71

Setelah pengumpulan data dilakukan, maka data tersebut dianalisa secara kualitatif,²⁴ 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.



²⁴ Bambang Sunggono, 1997, Metodologi Penelitian Hukum, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 10

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Surat Kuasa Membebaskan 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 tertentu 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.²⁵

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.

²⁵ Zaeni Asyhadie, Rahma Kusumawati, 2018, Hukum Jaminan di Indonesia, Raja Grafindo Persada, Depok, hal.190

Berdasarkan Pasal 8 UUHT pemberi hak tanggungan adalah pihak yang berutang atau debitur.

- 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 kreditor, 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.²⁶
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 membebankan 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.

²⁶ Ibid., hal.196

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

e. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- 1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan.
- 2) Tidak memuat kuasa substitusi.
- 3) Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

f. 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).

g. 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.

h. 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.

- i. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- j. Surat Kuasa Membebaskan 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 membebaskan 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.²⁷

B. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian

Perjanjian adalah tidak lengkap dan pula terlalu luas. Karena hanya mengenai perjanjian sepihak saja, tetapi mencakup sampai kepada lapangan hukum keluarga, seperti janji kawin yang merupakan perjanjian juga, namun memiliki sifat yang berbeda dengan perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku Ke-III kriterianya dapat dinilai secara materiil atau uang.

Berdasarkan pengertian perjanjian diatas, agar suatu perjanjian mempunyai kekuatan maka harus dipenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu sebagai berikut:

- a. Syarat Subyektif, syarat ini apabila dilanggar maka perjanjian dapat dibatalkan yang meliputi:
 - 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
 - 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- b. Syarat Obyektif, syarat ini apabila dilanggar maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum yang meliputi:
 - 1) Suatu hal (obyek) tertentu.
 - 2) Sebab yang halal.

²⁷ Budi Harsono, 1999, Hukum Agraria Indonesia, Djambatan, Jakarta, hal. 429

Kesepakatan diantara para pihak yang melakukan perjanjian diatur dalam Pasal 1321-1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan kecakapan dalam rangka tindakan pribadi orang perorangan diatur dalam Pasal 1329-1331 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Syarat tersebut merupakan syarat subyektif yaitu syarat mengenai subyek hukum atau orangnya. Apabila syarat subyektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan syarat obyektif diatur dalam Pasal 1332-1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai keharusan adanya suatu obyek dalam perjanjian dan Pasal 1335-1337 mengatur mengenai kewajiban adanya suatu causa yang halal dalam setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Syarat tersebut merupakan syarat obyektif, apabila tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum.

Hukum perjanjian terdapat beberapa asas penting yang perlu diketahui, yaitu sebagai berikut:

a. Asas Kebebasan Berkontrak.

Pasal 1320 angka 4 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan hak kepada para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan apa saja dengan siapa saja, selama dan sepanjang tidak bertentangan umum. dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban Sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

b. Asas Konsensualitas

Dengan sistem terbuka yang dianut Buku Ke-III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hukum perjanjian memberikan kesempatan seluas-luasnya kepada para pihak untuk membuat perjanjian yang akan mengikat mereka sebagai Undang-Undang, selama dan sepanjang dapat dicapai kesepakatan oleh para pihak dan dilaksanakan dengan itikad baik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Walaupun demikian, untuk menjaga kepentingan debitur (yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi) maka diadakanlah bentuk-bentuk formalitas atau dipersyaratkan adanya suatu tindakan tertentu. Ketentuan mengenai ini dapat ditemui dalam rumusan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

c. Asas Kekuatan Mengikat

Baik dalam sistem terbuka yang dianut oleh hukum kontrak ataupun bagi prinsip kekuatan mengikat, kita dapat merujuk pada Pasal 1374 ayat 1 atau Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Kemudian didalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga dimasukkan prinsip kekuatan mengikat ini. Adagium pacta sunt servanda diakui sebagai aturan yang menetapkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, mengingat kekuatan hukum yang terkandung didalamnya, dimaksudkan untuk dilaksanakan dan pada

akhirnya dapat dipaksakan penaatannya.²⁸ Atau dengan kata lain asas *pacta sunt servanda* itu adalah perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

C. Perjanjian Menurut Hukum Islam

a. Pengertian Perjanjian

Perjanjian atau perikatan secara *etimologi* perjanjian atau perikatan adalah ikatan. Sedangkan menurut *terminology* perjanjian atau perikatan adalah suatu perbuatan di mana seseorang mengikatkan dirinya kepada seorang atau beberapa lain. Menurut Abdulkadir Muhammad perjanjian adalah suatu persetujuan dengan dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.²⁹ Sedangkan menurut hukum Islam perjanjian berasal dari kata *aqad* yang secara *etimologi* berarti menyimpulkan. Sedangkan menurut istilah sesuatu yang dengannya akan sempurna perpaduan antara 2 (dua) macam kehendak, baik dengan kata atau yang lain, dan kemudian karenanya timbul ketentuan/ kepastian pada dua sisinya.

Dari beberapa definisi yang dikemukakan di atas dapat diketahui bahwa, perjanjian adalah suatu kesepakatan yang dibuat antara seseorang atau beberapa orang dengan seseorang atau beberapa orang

²⁸ Herlien Budiono. 2015. Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan. Bandung: Citra Aditya Bakti. hal. 31.

²⁹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 92

lainnya, untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Jika diamati, bahwa kesepakatan yang dibuat oleh kedua pihak pada dasarnya akan menimbulkan suatu hak di satu sisi, dan suatu kewajiban di sisi lainnya. Hal ini erat kaitannya dengan aspek hukum yang ada. Sehingga di dalam hukum, jika suatu perbuatan memiliki pengaruh atau akibat yang terkait dengan hukum disebut dengan perbuatan hukum (termasuk perjanjian).³⁰

Oleh karenanya, kaitannya dengan apa yang telah menjadi kesepakatan dalam perjanjian, masing-masing pihak hendaknya saling menghormati hak dan kewajibannya masing-masing, sebagaimana ketentuan hukum yang diatur dalam Al-Qur'an, antara lain surat Al-Maidah ayat 1:³¹

Artinya: *"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu"*. (QS. Al-Maidah: 3)

b. Rukun dan Syarat Perjanjian

Perjanjian dalam Islam pada dasarnya dapat dilakukan dalam segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum (penyebab munculnya hak dan kewajiban) bagi pihak-pihak yang terkait. Bentuk perjanjian yang terjadi antara kedua belah pihak yang melakukan perjanjian adalah tergantung pada bentuk atau jenis obyek perjanjian yang dilakukan. Sebagai misal, perjanjian dalam transaksi jual-beli

³⁰ Chairuman, et. al., *Hukum Perjanjian Dalam Islam: Studi Tentang Perjanjian dan Syarat sah Perjanjian*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hal. 2

³¹ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat: Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam* (Jakarta: Amzah, 2010), hal. 15

(*bai'*), sewa-menyewa (*ijarah*), bagi hasil (*mudharabah*), penitipan barang (*wadi'ah*), perseroan (*syirkah*), pinjam meminjam (*ariyah*), pemberian (*hibah*), penangguhan utang (*kafalah*), wakaf, wasiat, kerja, gadai atau perjanjian perdamaian dan lain sebagainya.

1) Rukun Perjanjian

Secara umum, rukun perjanjian dalam hukum Islam adalah adanya sighat aqad itu sendiri, yang terdiri dari *ijab* dan *qabul*, yaitu suatu cara bagaimana rukun-rukun akad tersebut dinyatakan dan menunjuk kepada kehendak kedua belah pihak.³² Adapun syarat-syarat *sighat* akad ini adalah:

a. Harus Jelas atau Terang Pengertiannya

Yaitu lafadz yang dipakai dalam *ijab* dan *qabul* harus jelas maksud dan tujuannya menurut kebiasaan (*'urf*) yang berlaku. Dengan demikian pada saat pelaksanaan atau penerapan perjanjian masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian atau yang mengikatkan diri dalam perjanjian haruslah mempunyai interpretasi yang sama tentang apa yang telah mereka perjanjikan, baik terhadap isi maupun akibat yang ditimbulkan oleh perjanjian itu.

b. Harus Ada Kesesuaian (*Tawaffuq*)

Maksudnya adalah harus ada kesesuaian (*tawaffuq*) antara *ijab* dan *qabul* dalam semua segi perjanjian, untuk

³² Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), hal. 35

menghindari terjadinya kesalah-pahaman di antara para pihak yang melakukan perjanjian di kemudian hari.

- c. Harus Memperlihatkan Kesungguhan dan Keridhaan (Tidak Ada Paksaan)

Yaitu harus memperlihatkan kesungguhan dan keridhaan (tidak ada paksaan) dari para pihak yang terkait untuk melaksanakan isi perjanjian yang telah dibuat, sehingga mempunyai kekuatan hukum yang penuh. Dalam hal ini berarti tidak boleh ada paksaan dari pihak yang satu kepada pihak yang lain, dengan sendirinya perjanjian yang diadakan tidak mempunyai kekuatan hukum apabila tidak didasarkan kepada kehendak bebas pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.

Sementara bentuk-bentuk *sighat* akad itu sendiri dapat dilakukan secara lisan (dengan kata-kata), tulisan (catatan), isyarat (khusus bagi mereka yang tidak dapat melakukannya dengan dua cara sebelumnya, seperti karena bisu dan buta huruf) ataupun dengan perbuatan (seperti dalam akad sewa-menyewa dan sebagainya). Apapun bentuk *sighat* akad itu tidak menjadi masalah, namun yang terpenting adalah dapat menyatakan kehendak dari kedua belah pihak yang melakukan perjanjian.

2) Syarat Perjanjian

Suatu akad atau perjanjian dapat dikatakan telah terjadi jika telah memenuhi rukun-rukun dan syarat-syarat yang ditentukan. Rukun-rukun akad sebagaimana disebutkan sebelumnya adalah adanya *ijab* dan *qabul (sighat)*. Sementara syarat-syaratnya, ada yang menyangkut subyek perjanjian (*'aqidain*), obyek perjanjian (*ma'qud alaih*) dan tempat akad (*mahallul 'aqad*).³³

Adapun syarat-syarat terjadinya akad dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam:

- a. Syarat-syarat yang bersifat umum, yaitu yang wajib sempurna wujudnya dalam setiap perjanjian.
- b. Syarat-syarat yang bersifat khusus, yaitu syarat yang disyaratkan wujudnya dalam sebagian akad, dan tidak pada sebagian lainnya (tambahan), seperti adanya dalam akad nikah dan sebagainya.

Namun secara keseluruhan, syarat-syarat umum yang harus terdapat setiap akad adalah yang berkaitan dengan subyek perjanjian (*'aqidain*) dalam dunia hukum, perkataan subyek hukum (termasuk subyek perjanjian atau akad) mengandung pengertian sesuatu yang memiliki hak dan kewajiban, dan tidak dapat dipisahkan dari unsur kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum (*ahliyatul ada'*). Namun, dewasa ini yang memiliki hak dan

³³ Muhammad Hasby As-Shiddiqy, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Semarang: Pustaka Rizki, 1997), hal. 25

kewajiban bukan hanya terdiri dari manusia saja, tetapi juga dapat dimiliki oleh badan hukum tertentu. Berikut penjelasannya adalah:

a. Manusia

Manusia pada umumnya dianggap memiliki dan membawa hak sejak dilahirkan, dan akan berakhir ketika ia meninggal dunia. Namun yang menjadi persoalan adalah kapankah seseorang itu mempunyai kecakapan untuk melakukan tindakan hukum (*ahliyatul ada*), sebab di dalam hukum Islam tidak semua orang dapat melaksanakan sendiri hak dan kewajibannya, yaitu diistilahkan dengan "*Mahjur 'alaih*". Hal ini sesuai dengan ayat (5) dari surat An-Nisa' sebagai berikut.³⁴

Artinya: "dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya, harta (mereka yang dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupannya." (QS. An-Nisa: 5)

Dengan demikian dari ketentuan hukum ayat di atas dapat disimpulkan bahwa di dalam ketentuan hukum Islam terdapat golongan yang tidak cakap bertindak hukum, yaitu mereka yang diistilahkan dengan "*as-suf'ah*", dan menurut ahli hukum Islam, seperti Muhammad Ali as-Shabuni dalam bukunya Tafsir Ayatul Ahkam dan Muhammad Ali as-Sayis dalam

³⁴ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta: CV. Bumi, 1990), hal. 119

bukunya Tafsir Ayatul Ahkam, sebagaimana dikutip Hasbalah Thaib dalam bukunya Hukum Benda Menurut Islam mengatakan bahwa yang dimaksud dengan as-Syuf'ah atau as-Sufaha adalah:

1. Anak di bawah umur

Adapun yang menjadi dasar tidak cakupnya seorang anak di bawah umur untuk bertindak hukum adalah ayat (6) surat An-Nisa sebagai berikut:

Artinya: *“dan ujilah anak yaitm itu sampai mereka cukup umur untuk kawin, kemudian jika menurut pendapatmu mereka telah serdas (memelihara hartanya), maka serahkan kepada mereka hartanya.”* (QS. An-Nisa:6)³⁵

Dalam hal ini, kemudian Imam Syafi'i memberikan batasan terhadap seseorang yang dikatakan belum dewasa, yaitu anak (baik laki-laki maupun perempuan) yang belum mencapai umur 15 tahun dan bagi anak laki-laki belum mengalami mimpi bersetubuh sehingga keluar maninya serta bagi anak perempuan yang haid.

2. Orang yang tidak sehat akal

Orang yang tidak sehat akalnya dianggap tidak cakap melakukan tindakan hukum, walaupun untuk kepentingan

³⁵ Ibid., hal.87

dirinya sendiri. Dengan demikian semua urusannya diserahkan kepada walinya. Dasar hukumnya adalah ayat 282 surat Al-Baqarah yang berbunyi:

Artinya: “Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya (keadaannya) atau dia sendiri tidak sanggup mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkannya dengan jujur.” (QS. Al-Baqarah: 282)³⁶

3. Orang yang boros

Menurut pendapat Imam Syafi’I dikutip Ibnu Rusy, bahwa seorang yang boros dianggap tidak cakap untuk melakukan tindakan hukum. Namun ketetapan tentang keadaannya tersebut haruslah ditentukan berdasarkan keputusan hakim yang menanganinya. Hal ini diqiyaskan kepada mereka yang tidak memiliki akal yang sehat, karena dapat merugikan orang lain, terutama pihak keluarganya.

Dengan demikian, dari ketiga kelompok orang yang tidak cakap melakukan tindakan rukun tersebut, untuk segala urusannya dapat diserahkan di bawah perwalian yang bersangkutan, dan hal ini dapat dipaksakan. Sedangkan untuk syarat seseorang menjadi wali, Sayid Sabiq memberikan ketentuan bahwa orang tersebut dalam

³⁶ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur’an dan Terjemahnya*, (Jakarta: Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur’an, 1979), hal. 66

keadaan merdeka (tidak di bawah perwalian), berakal sehat, dewasa, beragama Islam dan khusus untuk akad perkawinan haruslah laki-laki.

b. Badan Hukum

Pada saat sekarang ini badan hukum dianggap sebagai subyek hukum yang dapat menimbulkan adanya hak dan kewajiban. Adapun yang dimaksud dengan badan hukum adalah segala sesuatu yang berdasarkan tuntutan kebutuhan masyarakat yang demikian itu, oleh hukum diakui sebagai pendukung hak dan kewajiban.

Akan tetapi yang terpenting dalam hal ini adalah bahwa badan hukum itu memiliki kekayaan yang sama sekali terpisah dengan kekayaan para anggotanya. Hal ini untuk dapat lebih memudahkan pemilahan jumlah kekayaan yang dimiliki oleh badan hukum itu sendiri.

Di dalam Islam, keberadaan badan hukum ini di dalam *nash* memang tidak diatur secara tegas, namun kita ketahui bahwa syari'at Islam yang berkembang di dalam masyarakat (termasuk keberadaan badan hukum) adalah dimaksudkan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi umat Islam. Selain itu keberadaan badan hukum ini, didasarkan pada Qiyas kepada Hadist yang diriwayatkan Usbah bin Syari' yang datang kepada Rasulullah SAW, dan berkata kepada Beliau: apakah

engkau mengetahui aku, kemudian Rasul menjawab, *“Bagaimana aku tidak mengetahui kamu, padahal kamu adalah serikatku...”*.

Yang berkaitan dengan obyek perjanjian (*ma'qud 'alaih*) obyek akad adalah bermacam-macam bentuknya. Dalam akad jual beli, obyeknya adalah barang yang diperjual belikan, di dalam akad gadai, yang menjadi obyeknya adalah barang gadaian demikian seterusnya. Namun, agar suatu akad dipandang sah menurut hukum, haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Obyek telah ada pada waktu akad diadakan

Namun persyaratan ini tidaklah menjadi kesepakatan para ulama, dan mereka membolehkan belum wujudnya obyek saat terjadinya akad. Tetapi dengan syarat tidaklah akan menjadi sengketa di masa mendatang. Meskipun demikian pada umumnya pendapat yang umum adalah bahwa pada saat terjadinya akad, obyek akad telah ada.

2. Obyek dapat dijadikan obyek hukum dan dapat menerima hukum akad

Hal ini merupakan kesepakatan para ulama, sebagai misal pakaian dapat dijadikan obyek dagangan.

3. Obyek akad harus dapat ditentukan dan dapat diketahui

Obyek akad harus dapat ditentukan dan dapat diketahui oleh kedua belah pihak, baik bentuk, sifat maupun kadarnya untuk mencegah timbulnya persengketaan di masa mendatang dan hal ini diserahkan pada kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat.

4. Obyek harus dapat diserahkan pada saat akad terjadi

Tetapi hal ini tidaklah dimaksud untuk diserahkan seketika itu, cukup diketahui bahwa obyek tersebut benar-benar diketahui berada dalam wewenang pihak yang bersangkutan.

Dari keempat ketentuan obyek tersebut, secara garis besar haruslah dapat menerima hukum akad agar tidak menjadi sengketa antara kedua belah pihak dan tidak bertentangan dengan aturan hukum Islam, yang berkaitan dengan tempat terjadinya akad. Dalam kaitannya dengan tempat terjadinya akad, tidaklah menjadi keharusan untuk melakukan akad di satu tempat yang sama (*ittihadul mahal*). Akad dapat dikatakan sah jika dilakukan melalui tempat yang berbeda, hal ini didukung oleh kemajuan teknologi yang dapat mempertemukan kedua pihak walaupun tidak secara langsung. Yang terpenting adalah terjadinya *ijab* dan *qabul* akad yang terkait, untuk mencapai tujuan akad yang diharapkan, yaitu terpenuhinya hak dan kewajiban dari kedua pihak yang

melakukan perjanjian dan memiliki akibat hukum yang kuat (penuh).

c. Batalnya Perjanjian dan Prosedur Pembatalan

Secara umum tentang pembatalan perjanjian tidak mungkin dilakukan, sebab hal ini terkait dengan kesepakatan kedua belah pihak. Tetapi dalam waktu antara keputusan menyerahkan dan menerima ini disebut *majelis al-aqad*. Para ulama Hanafi dan Maliki menyatakan bahwa orang yang menyerahkan mempunyai pilihan untuk membatalkan penyerahannya sebelum barang yang diperdagangkan itu diterima. Begitu pula orang yang menerima mempunyai kesempatan untuk menata mentalnya apakah menerima atau menolak penyerahan itu, kiranya adil kalau orang yang menyerahkan itu mempunyai hak untuk membatalkan penyerahannya sebelum penerimaan diputuskan. Pembatalan itu dibolehkan sesuai dengan Hadist yang diriwayatkan oleh Abu Hurairah: “*barang siapa menerima permintaan seorang muslim untuk membatalkan aqad maka Allah akan mengampuni kesalahannya*” (HR. Abu Dawud dan Ibu Majah).

Dalam *fiqh* pembatalan aqad disebut *iqalah*. *Iqalah* boleh dilakukan sebelum barang diterima. Di dalamnya tidak ada *khiyar majelis*, *khiyar syarat*, atau *suf'ah* (perioritas sekutu atau tetangga untuk

membeli barang) karena itu bukan jual beli.³⁷ Namun demikian pembatalan perjanjian dapat dilakukan apabila:

1) Jangka Waktu Perjanjian Berakhir

Lazimnya suatu perjanjian selalu didasarkan kepada jangka waktu tertentu (mempunyai jangka waktu yang terbatas), maka apabila telah sampai kepada waktu yang telah diperjanjikan, secara otomatis (langsung tanpa ada perbuatan hukum lain) batal-lah perjanjian yang telah diadakan para pihak. Adapun dasar hukum yang secara umum membahas tentang hal ini adalah ayat (4) surat

At-Taubah:

Artinya: “.....maka terhadap mereka itu penuhlah janjinya sampai batas waktunya. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa.” (QS. At-Taubah: 4)³⁸

2) Salah Satu Pihak Menyimpang atau Penghianatan atas Perjanjian.

Apabila salah satu pihak telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari ketentuan yang disepakati dalam perjanjian, maka pihak lain dapat membatalkan perjanjian tersebut. Hal ini didasarkan dari beberapa ayat Al-Qur'an, antara lain dalam ayat (7) dari surat At-Taubah:

Artinya: “maka selama mereka berlaku jujur kepadamu, hendaklah kamu berlaku lurus kepada mereka. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa.”

³⁷ Sayid Sabiq, Fiqhu As-Sunah, terj. Mujahidin Muhayan (Jakarta: Pena Pundi Askara, 2008), hal. 65

³⁸ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an...*, hal. 270

Dari ketentuan ayat di atas, khususnya dalam kalimat “selama mereka berlaku jujur terhadapmu hendaklah kamu berlaku lurus pula terhadap mereka”, dalam hal ini terkandung pengertian bahwa apabila salah satu pihak tidak berlaku lurus, maka pihak lain boleh membatalkan perjanjian yang boleh disepakati.³⁹

3) Jika Ada Kelancangan dan Bukti Pengekhianatan (Penipuan)

Apabila salah satu melakukan sesuatu kelancangan dan telah pula ada bukti-bukti bahwa salah satu pihak mengadakan pengkhianatan terhadap apa yang telah diperjanjikan, maka perjanjian yang telah diikat dapat dibatalkan oleh pihak lainnya. Dasar hukum tentang ini dapat dipedomani ketentuan yang terdapat dalam Al-Qur'an surat An-Anfal ayat 58:

*Artinya: “dan jika kamu khawatir akan (terjadinya) ada pengkhianatan dari suatu golongan, maka kembalikanlah perjanjian itu kepada mereka dengan jujur. Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang berkhianat.”*⁴⁰ (QS. An-Anfal: 58)

d. Prosedur Pembatalan Perjanjian

Adapun mengenai prosedur pembatalan perjanjian dapat dilakukan dengan memberitahukan terlebih dahulu kepada pihak yang bersangkutan, bahwa kesepakatan atau perjanjian yang telah dibuat akan dihentikan (dibatalkan) berikut pemberitahuan alasan

³⁹ Chairuman, et. al., *Hukum Perjanjian Dalam Islam: Studi Tentang Perjanjian dan Syarat sah Perjanjian*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hal. 4

⁴⁰ Dewan Penyelenggara penterjemah atau Penafsir Al-Quran, 1990, hal. 270

pembatalannya. Setelah berlaku waktu yang memadai barulah perjanjian dihentikan secara total. Maksud dari setelah berlaku waktu yang memadai adalah agar pihak yang bersangkutan dalam perjanjian mempunyai waktu untuk bersiap-siap menghadapi resiko pembatalan, ditafsirkan sebagai pemberitahuan dan adanya tenggang waktu yang wajar untuk pemutusan perjanjian secara total.⁴¹

Adapun dasar hukum ketentuan ini adalah dilandaskan kepada ketentuan hukum yang terdapat pada surat Al-Anfal ayat 58 sebagaimana dikemukakan di atas. Dasar pembolehan tercakup dalam kalimat “kembalikanlah perjanjian kepada mereka dengan cara yang baik”, cara yang baik di sini. Apabila akad telah dibatalkan maka masing-masing dari kedua orang berakad mengambil kembali apa yang sebelumnya dimilikinya. Pembeli mengambil uang, penjual mengambil barang yang dijual. Apabila barang yang dijual telah rusak, atau orang yang melakukan akad telah mati, atau harga telah naik atau turun maka iqalah (pembatalan akad) tidak sah.

e. Asas Perjanjian dalam Hukum Islam

1) Asas Ibahah (*Mabda' Al-Ibahah*)

Asas ibahah adalah asas umum hukum Islam dalam bidang muamalat secara umum. Asas ini dirumuskan pada adigum, “pada dasarnya segala sesuatu itu boleh dilakukan sampai ada dalil yang melarangnya”. Asas ini merupakan kebalikan dari asas yang

⁴¹ *Ibid.*, hal. 7

berlaku dalam masalah ibadah. Dalam hukum Islam, untuk tindakan-tindakan ibadah berlaku asas, “bentuk-bentuk ibadah yang sah adalah bentuk-bentuk yang disebutkan dalam dalil-dalil syari’ah”.

2) Asas Kebebasan Beraqad (*Mabda' Huriyyah At-Ta'atud*)

Hukum Islam mengakui kebebasan berakad, yaitu suatu prinsip hukum yang menyatakan bahwa setiap orang dapat membuat aqad atau jenis apapun tanpa terikat kepada nama-nama yang telah ditentukan dalam undang-undang syariah dan memasukan klausula apa saja ke dalam akad yang dibuatnya sesuai dengan kepentingannya sejauh tidak berakibat makan harta sesama dengan bathil. Namun demikian, di lingkungan madzhab-madzhab yang berbeda terdapat perbedaan pendapat mengenai luas sempitnya kebebasan tersebut. Nash-nash Al-Qur'an dan Sunah Nabi SAW, serta kaidah-kaidah hukum Islam menunjukan bahwa hukum Islam menganut asas kebebasan berkontrak (*aqad*). Asas kebebasan berakad ini merupakan konkritisasi lebih jauh dari spesifikasi yang lebih tegas lagi terhadap asas ibadah dalam mumalat.

3) Asas Konsensualisme (*Mabda' Ar-Radhaiyyah*)

Asas konsensualisme menyatakan bahwa untuk terciptanya suatu perjanjian cukup dengan tercapainya kata sepakat antara para pihak tanpa perlu dipenuhinya formalitas-formalitas tertentu. Dalam hukum Islam pada umumnya perjanjian-perjanjian itu bersifat

konsensual. Para ahli hukum Islam biasanya menyimpulkan asas konsensualisme dari salah satu dalil-dalil hukum berikut, Firman Allah SWT, “wahai orang-orang beriman, janganlah kamu makan harta sesamamu dengan jalan bathil, kecuali (jika makan harta sesama itu dilakukan) dengan cara tukar-tukar berdasarkan perizinan timbal balik (kata sepakat) di antara kamu”. (QS.4:29)⁴²

4) Asas Janji itu Mengikat

Dalam Al-Qur'an dan Hadist terdapat banyak perintah agar memenuhi janji. Dalam kaidah usul fiqih, “perintah itu pada dasarnya menunjukkan wajib”. Ini berarti bahwa janji itu mengikat dan wajib dipenuhi. Di antara ayat dan hadist dimaksud adalah, Firman Allah, “...dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu akan dimintakan pertanggungjawabannya” (QS.17:34),⁴³ Asar dari Ibn Mas'ud, “janji itu adalah hutang”.

5) Asas Keseimbangan (*Mabda' At-Tawazun Fi Al-Mu'awadhah*)

Secara factual jarang terjadi keseimbangan antara para pihak dalam bertransaksi, namun hukum perjanjian Islam tetap menekankan perlunya keseimbangan itu, baik keseimbangan antara apa yang diberikan dan apa yang diterima maupun keseimbangan dalam memikul risiko. Asas keseimbangan dalam transaksi (antara apa yang diberikan apa yang diterima) tercermin pada dibatalkannya suatu akad yang mengalami ketidakseimbangan prestasi yang

⁴² Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an...*, hal. 111

⁴³ *Ibid.*, hal. 420

mencolok. Asas keseimbangan dalam memikul risiko tercermin dalam larangan terhadap transaksi riba, di mana dalam konsep riba hanya debitur yang memikul segala risiko atas kerugian usaha, sementara Kreditur bebas sama sekali dan harus mendapat prosentase tertentu sekalipun pada saat dananya mengalami kembalikan negatif.

6) Asas Kemaslahatan (Tidak Memberatkan)

Asas kemaslahatan dimaksudkan bahwa akad yang akan dibuat oleh para pihak bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi mereka dan tidak boleh menimbulkan kerugian atau keadaan yang memberatkan. Apabila dalam pelaksanaan akad terjadi suatu perubahan keadaan yang tidak dapat diketahui sebelumnya serta membawa kerugian yang fatal bagi pihak yang bersangkutan sehingga memberatkannya, maka kewajibannya dapat diubah dan disesuaikan kepada batas yang masuk akal.

7) Asas Amanah

Asas Amanah dimaksudkan bahwa masing-masing pihak haruslah beritikad baik dalam bertransaksi dengan pihak lain dan tidak dibenarkan salah satu pihak mengeksploitasi ketidaktahuan mitranya. Dalam kehidupan masa kini banyak sekali obyek transaksi yang dihasilkan oleh satu pihak melalui suatu keahlian yang amat spesialis dan profesionalisme yang tinggi sehingga ketika ditransaksikan, pihak lain menjadi mitra transaksi tidak

banyak mengetahui seluk-beluknya. Oleh karena itu, hal ini sangat bergantung kepada pihak yang menguasainya.

Dalam hukum Islam, terdapat suatu bentuk perjanjian yang disebut perjanjian amanah, salah satu pihak hanya bergantung kepada informasi jujur dari pihak lainnya untuk mengambil keputusan untuk menutup perjanjian bersangkutan. Di antara ketentuannya, adalah bahwa bohong atau penyembunyian informasi yang semestinya disampaikan dapat menjadi alasan pembatalan akad bila dikemudian hari ternyata informasi itu tidak benar yang telah mendorong pihak lain untuk menutup perjanjian.

8) Asas Keadilan (*Al'Adalah*)

Keadilan adalah tujuan yang hendak diwujudkan oleh semua hukum. Dalam hukum Islam Keadilan merupakan perintah Al-Qur'an yang menegaskan bahwa, "*berlaku adilah, karena adil itu lebih dekat kepada taqwa*". Keadilan merupakan sendi perjanjian yang dibuat para pihak. Dalam hukum Islam kontemporer telah diterima suatu asas bahwa demi keadilan syarat baku itu dapat diubah oleh pengadilan apabila memang ada alasan untuk itu.⁴⁴

D. Kredit Pemilikan Rumah

Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan

⁴⁴ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 92

pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah.⁴⁵

Kredit Pemilikan Rumah adalah “kredit jangka panjang yang disalurkan oleh perbankan kepada debiturnya untuk membangun atau memiliki rumah baru atau bekas diatas sebuah lahan dengan jaminan sertifikat kepemilikan atas rumah dan lahan itu sendiri”.⁴⁶

Berdasarkan pendapat ahli diatas, dapat disimpulkan bahwa Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah “kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah”.

Adapun agunan yang diperlukan untuk KPR adalah rumah yang akan dibeli itu sendiri untuk KPR pembelian, sedangkan untuk KPR multiguna atau KPR *Refinancing* yang menjadi agunan adalah rumah yang sudah dimiliki. Karena masuk dalam kategori kredit konsumtif maka peruntukan KPR haruslah untuk kegiatan yang bersifat konsumtif seperti pembelian rumah, *furniture*, kendaraan bermotor dan tidak boleh untuk kegiatan yang bersifat produktif seperti pembelian stok barang dagangan, modal kerja dan lain sebagainya.

1. Jenis – Jenis Kredit Pemilikan Rumah

Kredit Pemilikan Rumah juga muncul karena adanya berbagai kondisi penunjang yang strategis diantaranya adalah pemenuhan

⁴⁵ Hardjono. 2016 Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR. Jakarta: PT.Pusaka Grahatama. hal.33

⁴⁶ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

kebutuhan perumahan yang semakin lama semakin tinggi namun belum dapat mengimbangi kemampuan daya beli kontan dari masyarakat.

Menurut bank Indonesia, terdapat dua jenis KPR di Indonesia, yaitu sebagai berikut:⁴⁷

- a. KPR Subsidi, yaitu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan pemerintah dalam memberikan subsidi ini adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.
- b. KPR Non Subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

2. Unsur-Unsur Fasilitas Kredit Perumahan Bersubsidi

Menurut Fahmi unsur-unsur Fasilitas Kredit Perumahan Bersubsidi, yaitu sebagai berikut:⁴⁸

⁴⁷ Dika Chandra Priana. 2015. Jenis Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia. Jakarta: PT.Pusaka Grahatama. hal. 57.

⁴⁸ Fahmi. 2015. Unsur-Unsur Fasilitas Kredit Perumahan Bersubsidi. Yogyakarta: Gajah Mada University Press, hal.52.

- a. Kepercayaan, adalah sesuatu yang paling utama dari unsur kredit yang harus ada karena tanpa ada rasa saling percaya antara kreditur dan debitur akan sangat sulit terwujud suatu sinergi kerja yang baik. Karena dalam konsep sekarang ini kreditur dan debitur adalah mitra bisnis.
- b. Waktu, adalah bagian yang paling sering dijadikan kajian oleh pihak analisis keuangan khususnya oleh analis kredit. Ini dapat dimengerti karena bagi pihak kreditur saat ia menyerahkan uang kepada debitur, harus diperhitungkan saat pembayaran kembali yang akan dilakukan oleh debitur itu sendiri, yaitu limit waktu yang tersepakati dalam perjanjian yang telah ditandatangani kedua belah pihak. Analisis waktu bagi pihak kreditur menyangkut analisis hitungan nilai waktu dari uang yaitu nilai uang pada saat sekarang adalah berbeda dengan nilai uang pada masa yang akan datang.
- c. Risiko, menyangkut persoalan seperti *degree of risk*. Di sini yang paling dikaji adalah pada keadaan terburuk yaitu pada saat kredit tidak kembali atau timbulnya kredit macet. Ini menyangkut dengan persoalan seperti lamanya waktu pemberian kredit yang menyebabkan naiknya tingkat risiko yang timbul, karena para pebisnis menginginkan adanya ketepatan waktu dalam proses pemberian kredit ini. Lamanya proses pemberian kredit ini tidak terlepas dari berbagai masalah seperti menyangkut kajian dan analisis apakah kredit tersebut layak diberikan dan ukuran

kelayakannya sejauh mana untuk pantas dicairkan. Jadi, sisi kajian risiko di sini menjadi bagian yang paling penting untuk dikaji, dengan penempatan jaminan atas pemberian kredit.

- d. Prestasi, adalah prestasi yang dimiliki oleh Kreditur untuk diberikan kepada Debitur. Pada dasarnya, bentuk atau objek dari kredit itu sendiri adalah tidak selalu dalam bentuk uang, tetapi juga boleh dalam bentuk barang dan jasa. Namun, pada saat ini pemberian kredit dalam bentuk uang adalah lebih dominan terjadi dari pada bentuk barang. Karena itu, bagi pihak Kreditur akan sangat menilai tentang bagaimana tindakan yang dilakukan oleh pihak Debitur dalam usahanya atau prestasinya mengelola kredit yang diberikan tersebut. Jadi disini dikaji dari segi prestasi dan wanprestasi.
- e. Adanya Kreditur adalah pihak yang memiliki uang, barang, atau jasa untuk dipinjamkan kepada pihak lain, dengan harapan dari hasil pinjaman itu akan diperoleh keuntungan dalam bentuk bunga sebagai balas jasa dari uang, barang atau jasa yang telah dipinjamkan tersebut.
- f. Adanya Debitur, adalah pihak yang memerlukan uang, barang, atau jasa dan berkomitmen untuk mampu mengembalikannya tepat sesuai dengan waktu yang telah disepakati serta bersedia menanggung berbagai risiko jika melakukan keterlambatan sesuai

dengan ketentuan administrasi yang tertera dalam kesepakatan perjanjian.

3. Kriteria Pemberian Fasilitas Kredit Perumahan Bersubsidi

Menurut Supriyono keputusan kredit ditentukan oleh prinsip 5C, yaitu sebagai berikut:⁴⁹

a. *Character* (karakter)

Karakter sangat menyangkut sifat debitur yang harus mempunyai itikad baik dan komitmen tinggi untuk mengembalikan seluruh kewajiban sesuai dengan perjanjian yang telah ditandatangani bersama antara pihak debitur dan pihak kreditur. Karakter tidak diragukan lagi dan tidak bercacat cela. Sebagai gambaran ada beberapa sifat calon debitur yang akan menentukan karakter seperti usia, pendidikan, status, kesehatan, pengendalian emosi, pergaulan, lingkungan, relasi, sosialisasi, hobi, kebiasaan, tanggung jawab terhadap kewajiban kepada semua pihak yang berhubungan dan lain-lain.

b. *Capital* (modal)

Struktur modal perusahaan, modal disetor, laba ditahan, dan cadangan. Modal akan turut menentukan besarnya persentase yang dibiayai oleh perusahaan atas pembiayaan terhadap suatu pekerjaan atau proyek.

c. *Capacity* (kemampuan)

⁴⁹ Supriyono, R. 2015, Akuntansi Biaya, Perencanaan dan Pengendalian Biaya, Serta Pengambilan Keputusan, Yogyakarta: BPFE.

Analisis kemampuan manajemen untuk mengelola suatu perusahaan sehingga perusahaan dapat menghasilkan laba dan dapat membayar seluruh kewajiban di masa sekarang dan mendatang. Poin ini meliputi pula kemampuan daya saing calon debitur dalam memerangi kompetisi bisnis yang sangat ketat. Tentu ini berkaitan dengan pengalaman usaha, manajemen yang mapan, dan pengaturan keuangan yang baik dan lain-lain.

d. *Collateral* (jaminan)

Penilaian jaminan dilakukan untuk melihat sejauh mana tingkat kemudahan diperjualbelikan objek jaminan, semakin mudah aset tersebut diperjualbelikan, tingkat risiko bank semakin berkurang, dan besarnya nilai jaminan mengcover seluruh pinjaman. Jaminan hanya berfungsi dan bersifat sebagai solusi terakhir apabila debitur bermasalah tidak dapat mengembalikan kewajiban pinjaman.

e. *Condition* (kondisi)

Analisis terhadap kondisi meliputi terhadap ekonomi (mikro dan makro), baik nasional, regional maupun internasional, politik, perundang-undangan, dan lain-lain. Pengaruhnya terhadap bisnis debitur yang sedang berjalan dilihat untuk masa sekarang dan mendatang.

4. Latar Belakang Lahirnya Fasilitas Kredit Perumahan Bersubsidi

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 yang menentukan rasio *Loan to Value* yaitu kredit yang dapat diberikan oleh Bank terhadap nilai agunan sesuai dengan Pasal 6 adalah 85% untuk fasilitas kredit pertama, yang artinya uang muka kredit perumahan minimal 15 % dari harga rumah.

Meskipun Bank Indonesia telah mengurangi rasio uang muka dari 20% menjadi 15% dengan dikeluarkannya Peraturan Bank Indonesia Nomor 18/16/PBI/2016 pada tanggal 29 Agustus 2016, masyarakat masih tetap kesulitan untuk memenuhi uang muka tersebut.

Adapun untuk mengatasi masalah-masalah yang memberatkan masyarakat yaitu dengan mengadakan program kredit rumah bersubsidi di Indonesia telah dilaksanakan sejak 38 tahun yang lalu. Dalam perjalanannya, program kredit telah mengalami banyak perubahan dan pembaharuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat seiring perkembangan ekonomi. Pada 2003, diluncurkan kebijakan subsidi perumahan. Konsepnya bernama KPR subsidi dengan pola subsidi selisih bunga (SSB) dan subsidi uang muka (SUM). Program subsidi ini berupa subsidi angsuran tetap untuk waktu tertentu. Kebijakan ini tak bertahan lama karena hanya berlaku sampai 31 Desember 2010. Sebelum program subsidi angsuran tetap dengan periode tertentu berakhir, Menteri Perumahan Rakyat (Menpera) Suharso Monoarfa mengganti program tersebut dengan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) untuk rumah tapak dan

rusun. Pada masa ini, program ini lebih dikenal dengan Program Sejuta Rumah. Program ini mulai berlaku pada tanggal 1 Oktober 2010 yaitu mulai berlakunya dana bergulir dari pemerintah melalui bank pelaksana FLPP. Pelaksanaan program ini berlangsung hingga kuartal III 2015.

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 13 Tahun 2011 Tentang Rencana Strategis Kementerian Perumahan Rakyat Tahun 2010-2014, untuk Program Pengembangan Pembiayaan Perumahan dan Pemukiman diketahui bahwa sasaran pembiayaan perumahan sampai dengan tahun 2014 sebanyak 1.350.000 rumah. Berdasarkan data yang diperoleh dari BLU Pusat Pembiayaan Perumahan diketahui bahwa sejak bulan Oktober 2010 sampai dengan 31 Desember 2013 realisasi subsidi perumahan berjumlah 374.211 rumah. Dari data realisasi tersebut diketahui bahwa sampai dengan 31 Desember 2013 hanya tercapai 28% unit rumah dari target RPJM Nasional 2010-2014. Kepala Pusat Kajian Kebijakan Perumahan Rakyat (Pusperkim) Universitas Gadjah Mada Budi Prayitno, dalam Acara Outlook Perumahan Rakyat Di Tahun Politik 2014, di Jakarta, Kamis (16/1/2014) mengatakan kekurangan rumah (*backlog*) pada tahun 2014 sekitar 15 juta.

Rata-rata permintaan residensial setiap tahun mencapai 700 hingga 800 ribu unit tiap tahunnya. Sedang pemerintah hanya mampu membangun tidak lebih dari 300 ribu rumah.⁵⁰

Sesuai dengan perhitungan perkiraan realisasi unit rumah program FLPP yang didata Badan Pusat Statistik (BPS), kinerja realisasi unit rumah pada tahun 2011 sampai dengan 2013 adalah 35% dan kinerja realisasi unit rumah pada tahun 2014 sampai dengan 2015 hanyalah 37% jika dibandingkan dengan RPJMN (Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional) tahun 2010-2014.

Dapat dikatakan program FLPP periode 2010-2014 gagal terealisasi dan kemudian dihentikan pada tahun 2015 dan dilanjutkan pada tahun 2016. Untuk mengatasi ancaman *backlog* (ketersediaan) perumahan yang berpotensi semakin melejit dari tahun ke tahun, Maurin Sitorus mengatakan bahwa tanpa ada langkah luar biasa, laju *backlog* akan sulit bahkan mungkin tak akan terkejar.

Pemerintah telah mengalokasikan dana sebesar Rp.9,27 triliun untuk KPR FLPP dan subsidi selisih suku bunga sebesar Rp.2 triliun dan bantuan uang muka (BUM) sebesar Rp.1,2 triliun dari APBN. Pada FLPP periode 2016, Ada 29 bank yang menyalurkan KPR FLPP, yaitu 7 Bank Umum dan 22 Bank Pembangunan Daerah (BPD).⁵¹

5. Landasan Hukum Fasilitas Kredit Perumahan Bersubsidi

⁵⁰ Evaluasi Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) <https://www.kemenkeu.go.id/Kajian/evaluasi-fasilitas-likuiditas-pembiayaan-perumahan-flpp> (diakses pada tanggal 20 Januari 2019)

⁵¹ Yudhohusodo, Siswono. 2015, Rumah Untuk Rakyat, Jakarta: Yayasan Padamu Negeri hal. 46.

Adapun landasan hukum Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan, yaitu sebagai berikut:

- a. Landasan hukum FLPP dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 tentang Pengesahan *International Covenant On Economic, Social and Culture Rights*.
- c. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Sebagaimana tercantum pada Pasal 3 huruf e, penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan dan pemukiman yang layak terutama bagi MBR.
- d. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
- e. Undang-Undang yang digunakan adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
- f. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Pembendaharaan Negara Pengelolaan.
- g. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum.
- h. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 216 Tahun 2011 tentang Tarif Layanan Umum Pusat Pembiayaan Perumahan Mekanisme FLPP juga dilakukan oleh Badan Layanan Umum, maka Kementerian Keuangan mengeluarkan peraturan menteri

keuangan khusus mengenai tarif dana FLPP yang telah disesuaikan dengan dana bank pelaksana.

- i. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- j. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 26/PRT/M/2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah
- k. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 552/KPTS/M/2016 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi, Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera Tapak dan Satuan Rumah Sejahtera Susun, Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan.

6. Manfaat Fasilitas Kredit Perumahan Bersubsidi

Adapun manfaat dari adanya Fasilitas Kredit Perumahan Bersubsidi, yaitu sebagai berikut:⁵²

- a. Memberikan kemudahan dan/atau bantuan perolehan rumah bagi MBR. Tujuan ini terlihat dalam bagian menimbang huruf a Undang-Undang Nomor 26/PRT/M/2016.

⁵² Hamzah, Andi, et al. 2016. Dasar-Dasar Hukum Perumahan, Jakarta: Rineka Cipta, hal.73

b. Meningkatkan ketersediaan rumah layak huni

Jumlah angka rumah yang berada di lokasi dan kondisi yang tidak layak masih sangat tinggi. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) menyatakan, saat ini masih ada sebesar 3,4 juta rumah yang tidak layak huni. Seperti yang telah disebutkan di atas, bahwa setiap warga negara berhak atas penghidupan yang layak dan negaralah yang bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, maka pemerintah bekerjasama dengan bank dan developer dalam melaksanakan program FLPP sebagai salah satu alat untuk memenuhi kebutuhan masyarakat Indonesia.⁵³

c. Ditinjau dari segi pemerintah, FLPP diharapkan dapat membangun suatu pola pembiayaan rumah yang berkelanjutan (sustainable housing finance). Hal ini diharapkan dapat mengurangi tingkat ketergantungan sektor pembiayaan perumahan pada APBN.

d. Ditinjau dari segi perbankan, FLPP diharapkan dapat merangsang sektor perbankan dalam memperoleh dana jangka panjang yang efektif dari pasar modal dan pasar uang. Hal ini dikarenakan sumber dana tradisional yang bersifat jangka pendek tidak dapat lagi mendanai pembiayaan perumahan yang bersifat jangka panjang,

⁵³ 3,4 Juta Rumah di Indonesia Masih Tak Layak Huni. <https://ekbis.sindonews.com/read/1205490/179/34-juta-rumah-di-indonesia-masih-tak-layak-huni-1494912142> (diakses pada tanggal 20 Januari 2019)

- e. Ditinjau dari sisi masyarakat, FLPP diharapkan dapat memudahkan pembiayaan kredit perumahan dengan menetapkan suku bunga yang tetap sepanjang tenor (*fixrate mortgage*).

Manfaat yang dapat diperoleh dari pelaksanaan program FLPP, yaitu sebagai berikut:⁵⁴

- a. Meningkatkan kesejahteraan masyarakat

Bentuk kesejahteraan mencakup material dan non-material. Salah satu bentuk kesejahteraan material adalah memiliki rumah sendiri yang layak untuk dihuni. Dengan meningkatkan ketersediaan rumah layak huni dan memberi kemudahan dalam memperoleh rumah tersebut, maka jumlah masyarakat yang memiliki rumah layak huni akan meningkat.

- b. Kemudahan untuk memperoleh rumah

Program FLPP memberikan suku bunga *fixed* yang lebih murah dibandingkan KPR pada umumnya, uang muka dan biaya proses yang ringan, cicilan yang ringan, jangka waktu yang sangat *flexible* serta perlindungan asuransi jiwa dan asuransi kebakaran bagi MBR yang dilangsungkan dengan proses yang cepat dan mudah.

- c. Meningkatkan pengawasan pendanaan jangka panjang dan suku bunga.
- d. Meningkatkan kompetisi dalam pasar pembiayaan perumahan.

⁵⁴ Sastra M, et al, 2016, Perencanaan dan Pengembangan Perumahan. Jakarta: Rajawali Press, hal. 64

- e. Mendorong terciptanya standarisasi pembiayaan perumahan.
- f. Menggaet investor jangka panjang yang menanamkan aset jangka panjang Menyerap lebih banyak tenaga kerja.

Adapun prosedur pemberian kredit perumahan bersubsidi, yaitu sebagai berikut:⁵⁵

- a. Pengajuan bekas-berkas

Dalam hal ini pemohon atau calon debitur mengajukan permohonan kredit yang di tuangkan dalam proposal. Pengajuan proposal kredit hendaklah berisi antara lain: (a) latar belakang perusahaan/kelompok usaha; (b) maksud dan tujuan; (c) besarnya kredit dan jangka waktu; (d) cara pengembalian kredit; dan (e) jaminan kredit.

- b. Penyelidikan berkas pinjaman

Penyelidikan berkas pinjaman yaitu meneliti atau mengecek berkas-berkas yang telah diajukan oleh pemohon yang bertujuan untuk mengetahui apakah berkas yang di ajukan sudah lengkap sesuai dengan persyaratan dan sudan benar. Jika belum lengkap atau cukup, maka nasabah diminta untuk segera melengkapinya dan apabila sampai batas waktu tertentu nasabah tidak sanggup melengkapi kekurangannya, maka permohonan kreditnya dapat dibatalkan.

- c. Wawancara 1

⁵⁵ Ibid. hal.43.

Merupakan penyidikan kepada calon nasabah dengan pihak bank dengan menanyakan langsung, untuk meyakinkan apabila berkas-berkas tersebut sesuai dan lengkap seperti dengan syarat yang diinginkan bank.

d. On the spot

Merupakan kegiatan pemeriksaan ke lapangan dengan meninjau berbagai obyek yang akan dijadikan usaha atau jaminan. Kemudian hasilnya dicocokkan dengan hasil wawancara I.

e. Wawancara 2

Merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan pada saat setelah dilakukannya on the spot di lapangan.

f. Keputusan kredit

Keputusan kredit dalam hal ini adalah menentukan apakah kredit akan di berikan atau ditolak, jika di terima maka di persiapkan administrasinya.

g. Penandatanganan akad kredit/perjanjian lainnya

Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari diputuskannya kredit, maka sebelum kredit dicairkan terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad kredit, mengingat jaminan dengan hipotek dan surat perjanjian dianggap perlu. Selain hipotek dan surat perjanjian, nasabah juga harus membuat SKMHT di depan PPAT/Notaris. Pembuatan SKMHT diperlukan apabila sertifikat

rumah tersebut masih atas nama penjual atau developer sehingga perlu untuk dilakukan balik nama terlebih dahulu berdasarkan AJB kepada debitur/pembeli rumah. Aturan mengenai SKMHT ini diatur secara gamblang dalam Pasal 15 tentang Undang-Undang Hak Tanggungan.

h. Realisasi kredit

Realisasi kredit ini diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang di perlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan dibank yang bersangkutan.

i. Penyaluran/pelelangan rumah

Adalah pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dan dapat diambil sesuai ketentuan dan tujuan kredit.

7. Prosedur Pembuatan SKMHT pada Fasilitas Kredit Perumahan Bersubsidi

SKMHT umumnya dipergunakan dalam perjanjian kredit. Prosedur penggunaan SKMHT dalam perjanjian kredit secara umum sama dengan perjanjian yang menimbulkan hutang piutang lainnya yang menggunakan SKMHT sebagai jaminan pelunasan hutang. Prosedur penggunaan SKMHT dalam perjanjian kredit dalam prakteknya dapat dibagi dalam 2 (dua) tahapan.

Adapun prosedur pembuatan SKMHT pada fasilitas kredit perumahan bersubsidi, yaitu sebagai berikut.⁵⁶

a. Tahap sebelum dan pada saat membuat perjanjian kredit

Sebelum dibuatnya perjanjian kredit yang pelunasannya dijamin dengan SKMHT, para pihak terlebih dahulu melakukan kesepakatan tentang apa yang akan dirumuskan dalam perjanjian kredit.

Sebagaimana diketahui bahwa menurut sistem hukum manapun di dunia ini, kesepakatan kehendak merupakan salah satu syarat sahnya suatu kontrak, seperti misalnya ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara⁵⁷

Seperti halnya perjanjian kredit yang bersifat konsensual, karena perjanjian itu ada atau lahir sejak adanya kata sepakat antara kedua belah pihak yaitu pihak Kreditur dan pihak Debitur. Dengan adanya kata sepakat tersebut maka perjanjian kredit mengikat kedua belah pihak artinya para pihak tidak dapat membatalkan perjanjian kredit tanpa persetujuan pihak lainnya. Apabila perjanjian kredit dibatalkan atau diputuskan secara sepihak maka pihak yang lain dapat menuntut. Setelah uang yang menjadi objek yang diperjanjikan tersebut telah diserahkan Kreditur dengan nyata kepada pihak Debitur. Dan pihak Debitur harus atau mempunyai kewajiban untuk mengembalikan pinjaman

⁵⁶ Ibid. hal.43.

⁵⁷ Fuady, Munir. 2016. Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis). Bandung: Citra Aditya Bakti. hal. 35.

tepat waktu kepada pihak Kreditur sesuai dengan kesepakatan yang ada dalam perjanjian. Selain bersifat konsensual perjanjian kredit juga bersifat riil sebab harus diadakan penyerahan atau dengan kata lain perjanjian tersebut baru dikatakan mengikat apabila telah dilakukan kesepakatan kehendak dan telah dilakukan penyerahan sekaligus antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian itu.

Asas konsensualisme yang terdapat di dalam Pasal 1320 KUHPerdota mengandung arti “kemauan” (*will*) para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikatkan diri. Kemauan ini membangkitkan kepercayaan (*vertrouwen*) bahwa perjanjian itu dipenuhi”.

Asas konsensualisme mempunyai hubungan yang erat dengan asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota, yang berbunyi “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

Selanjutnya Asas kebebasan berkontrak berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan „apa“ dan dengan „siapa“ perjanjian itu diadakan. Perjanjian yang diperbuat sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdota ini mempunyai kekuatan mengikat.

Walaupun Undang-Undang menjamin kebebasan berkontrak bagi para pihak namun dalam praktek, menurut para Notaris/PPAT responden dalam pembuatan perjanjian kredit, kedudukan para pihak umumnya tidak seimbang dimana kedudukan Debitur lebih lemah dibandingkan kedudukan Kreditur sebagai pemilik dana.

Sebelum berlakunya UUHT, pembuatan Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) adalah sesuatu yang dilembagakan. Akan tetapi dalam UUHT pembuatan SKMHT hanya diperbolehkan dalam keadaan khusus, yakni apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT untuk membuat APHT. Dalam hal ini pemberi hak tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan SKMHT. SKMHT ini berbentuk akta otentik yang pembuatannya dapat dilakukan baik oleh Notaris maupun PPAT. Substansi dari SKMHT ini dibatasi yakni hanya memuat perbuatan hukum membebankan hak tanggungan.

- b. Tahap Pemasangan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 10 ayat (2) UUHT, setelah perjanjian pokok itu diadakan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketidakhadiran pemberi Hak Tanggungan di

hadapan PPAT pada saat pembuatan APHT merupakan alasan yang memperkenankan pemberi hak tanggungan untuk membuat atau mempergunakan SKMHT, oleh karena itu Pasal 15 ayat (1) UUHT menegaskan bahwa surat kuasa dimaksud harus bersifat khusus dan otentik yang harus dibuat dihadapan Notaris atau PPAT.

Dengan demikian, 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.

Berdasarkan uraian pada gambaran umum hasil penelitian di atas, pembebanan satu atau lebih hak atas tanah dalam satu SKMHT dapat dilakukan oleh Notaris atau PPAT dengan memperhatikan kepemilikan terhadap hak-hak atas tanah tersebut dan berdasarkan ketentuan yang mengaturnya. Mengenai kepemilikan terhadap hak-hak atas tanah yang akan dipasang SKMHT, Notaris/PPAT harus memperhatikan atas nama siapa hak-hak atas tanah yang akan dipasang SKMHT tersebut. Apabila satu atau lebih hak atas tanah tersebut dimiliki oleh satu orang, maka identitas pemilik hak-hak atas tanah tersebut dimuat dalam komparasi SKMHT sebagai pemberi kuasa. Namun, apabila pemilik hak-hak atas tanah itu berbeda, maka identitas pemilik-

pemilik hak atas tanah tersebut harus dimuat dalam komparisi SKMHT sebagai pemberi kuasa. 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 Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala BPN No. 3 Tahun 1996 Tentang

Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan. Untuk menjamin pelunasan hutang Debitur maka pihak pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan pihak kedua, yaitu dengan ini menyatakan menerima Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT dan Peraturan Pelaksanaannya atas objek atau objek-objek Hak Tanggungan.

Diperbolehkannya pula tindakan PPAT dalam memuat satu atau lebih hak atas tanah dalam satu SKMHT disebabkan SKMHT dimuat ketentuan tentang setiap pengangsuran hutang akan diikuti dengan pembebasan satu objek Hak Tanggungan dari beberapa objek Hak Tanggungan yang dibebani Hak Tanggungan Hal tersebut dapat terjadi bila para pihak sepakat mengenai hal itu dan memuat janji tersebut yang telah tertulis pada SKMHT. Dengan demikian, para pihak melalui PPAT dapat memuat di dalam satu SKMHT atau lebih objek Hak Tanggungan.

Setelah SKMHT ditandatangani, maka Notaris/PPAT melakukan pengecekan keberadaan hak atas tanah yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan atas permintaan pihak Kreditur. Hal ini dilakukan Notaris/PPAT dengan membuat surat permohonan kepada pihak Kantor 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.

Terhadap tanah-tanah yang berasal dari hak lama yakni hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat dapat dijadikan objek SKMHT seperti yang dimaksud dalam pasal 15 ayat (4) UUHT. Menurut Pasal 15 ayat (4) UUHT, “Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 bulan sesudah diberikan”.

E. Pengaturan Jangka Waktu Mengenai Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Didalam Peraturan Perundang-Undangan

a. Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan adalah “surat kuasa yang diberikan pemberi hak tanggungan kepada kreditur sebagai

penerima hak tanggungan untuk membebaskan hak tanggungan atas objek hak tanggungan”.⁵⁸

Surat kuasa membebaskan hak tanggungan “adalah surat kuasa yang diberikan pemberi jaminan kepada pihak lain (biasanya diberikan kepada bank) untuk membebaskan hak tanggungan”.⁵⁹

Surat Kuasa 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 pemberian Hak Tanggungan kepada Kreditor atas tanah milik Pemberi Kuasa”.⁶⁰

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagai kuasa istimewa, sebagai dijelaskan berikut ini:⁶¹

“Kebolehan memberi kuasa istimewa hanya terbatas untuk tindakan tertentu yang sangat penting. Pada prinsipnya, perbuatan hukum yang bersangkutan hanya dapat dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri. Jadi pada dasarnya, pembuatan tersebut tidak dapat dilakukan oleh kuasa berdasarkan surat kuasa. Untuk menghilangkan ketidakbolean itu, dibuatlah bentuk kuasa istimewa sehingga suatu tindakan

⁵⁸ Supriadi. 2015. Pengertian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. hal. 56.

⁵⁹ Muljadi Kartini dan Gunawan Widjaja. 2016. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Jakarta: Prenada Media Group, hal. 14.

⁶⁰ Alwesius. 2016. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT Wajib Dibuat Oleh Notaris atau PPAT Jakarta: Djembatan.

⁶¹ M. Yahya Harahap. 2016. Hukum Acara Perdata, cetakan keempat. Jakarta: Sinar Grafika. hal.6.

yang hanya dapat dilakukan oleh orang yang bersangkutan secara pribadi, dapat diwakilkan kepada kuasa”.

Berdasarkan beberapa pendapat diatas maka dapat disimpulkan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan adalah surat yang berisi pemberian kuasa yang dibuatkan atau diberikan oleh pemberi agunan atau pemilik tanah dalam hal ini adalah developer sebagai pihak pemberi kuasa yang kepada kreditur selaku pihak penerima kuasa guna mewakili pemberi kuasa melakukan pemberian Hak Tanggungan kepada Kreditur atas tanah milik pemberi kuasa.

b. Dasar Hukum Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Adapun dasar hukum surat kuasa membebaskan hak tanggungan, yaitu sebagai berikut:

- 1) Pasal 15 Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah;
- 2) 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;
- 3) Peraturan Menteri Negara 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; dan

- 4) Surat keputusan direksi Bank Indonesia nomor 26/24/KEP/DIR/1993 tentang kredit usaha kecil yang kemudian dicabut dan diganti dengan surat keputusan direksi Bank Indonesia nomor 30/55/LEP/DIR tanggal 8 Agustus 1998.

Keputusan diatas menyatakan bahwa:⁶²

“Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak”.

Kreditur setelah memperoleh SKMHT dari debitur atau pemilik jaminan, maka selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah diberikan SKMHT diwajibkan untuk memasang akta pemberian hak tanggungan (APHT) untuk kredit usaha kecil, pemerintah mengeluarkan kebijakan yaitu dengan menentukan bahwa kredit usaha kecil cukup digunakan SKMHT.

Pengecualian dari ketentuan pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) adalah untuk jenis-jenis kredit tertentu sebagaimana yang dimuat pada pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan. Jenis-jenis kredit ini sendiri diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa

⁶² Bank Indonesia nomor 30/55/LEP/DIR.

Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu dan Peraturan Menteri Negara 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. “Permen Agraria”. Salah satu jenis kredit yang dikecualikan menurut Permen Agraria ini adalah Kredit produktif yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafon kredit tidak melebihi Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Untuk kredit jenis ini, SKMHT berlaku sampai berakhirnya masa berlaku perjanjian pokok yang bersangkutan.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagai suatu proses yang ditempuh dalam peralihan hak atas tanah yang dijadikan jaminan Hak Tanggungan melalui suatu proses pemberian, pendaftaran, dan pencoretan Hak Tanggungan tersebut. Oleh karena itu, aspek mekanisme (sistem dan prosedur) menjadi penting dalam penyelenggaraan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut.

Dengan pemberian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang selanjutnya yang diikuti Akta Pemberian Hak Tanggungan menjadikan bank yakin bahwa agunan yang diserahkan dapat dieksekusi untuk melunasi utang Debitur yang tertunggak. Hal ini didasarkan pada Pasal 14 ayat 2 dan 3 bahwa: Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 memuat irah irah

dengan kata kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” dan Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat 2 mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.

Mekanisme pemberian Hak Tanggungan dalam SKMHT merupakan kunci terjadinya proses pelimpahan kepada pihak ketiga, karena di dalamnya terdapat janji pelunasan utang. Hal ini diatur dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT bahwa:

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

c. Bentuk Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 15 UUHT menentukan bahwa pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan dibuat dengan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan menunjuk Notaris atau Pejabat

Pembuat Akta Tanah untuk membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut. Berupa pengisian data-data ke dalam blangko surat kuasa membebankan hak tanggungan yang telah ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan.

Kenyataan ini memberikan tanda bahwa Notaris sesungguhnya bertindak terbatas pada tindakan pengisian blangko yang telah ditetapkan dan memberikan ruang gerak yang sempit bagi notaris dalam merumuskan suatu perbuatan hukum ke dalam suatu akta. Blangko Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang telah ditetapkan tersebut oleh Percetakan Umum Republik Indonesia (Peruri) yang dapat diperoleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah di setiap kantor pos masing-masing kabupaten atau Kota dengan membuat surat permohonan pembelian blangko surat kuasa membebankan hak tanggungan. Blangko surat kuasa membebankan hak tanggungan tersebut untuk setiap eksemplar dengan harga Rp.17.500,00 (tujuh belas ribu lima ratus rupiah).

Kenyataan ini memberikan tanda bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah bertindak terbatas pada tindakan pengisian blangko yang telah ditetapkan, lain halnya dengan Notaris. Peranan notaris dalam membuat akta surat kuasa membebankan hak tanggungan tidak terbatas pada

pengisian blangko saja. Meskipun akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan telah ditetapkan blangko dan cara pengisiannya akan tetapi dalam penelitian ditemukan bahwa notaris dapat membuat akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan meski tetap mengacu pada blangko yang telah ditetapkan, akan tetapi notaris dapat menambahkan atau merenvoi kemauan para pihak yang belum terakomodir dalam akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

Pasal 1793 KUHPerdara disebutkan cara dan bentuk pemberian kuasa, yaitu sebagai berikut:

- 1) Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam bentuk akta resmi, seperti akta notaris, akta yang dilegalisasi di kepaniteraan pengadilan, akta yang dibuat oleh pejabat, dan sebagainya, juga dapat diberikan dengan surat di bawah tangan, surat biasa, dan dapat juga diberikan secara lisan.
- 2) Kuasa dapat juga terjadi secara diam-diam, artinya suatu kuasa terjadi dengan sendirinya tanpa ada persetujuan terlebih dahulu.

Artinya, pemberian kuasa bukan hanya lahir dari suatu perjanjian, tetapi juga ada pemberian kuasa yang lahir karena Undang-Undang, artinya untuk perbuatan-perbuatan tertentu tanpa dinyatakan sebagai suatu pemberian kuasa telah terjadi pemberian kuasa karena Undang-Undang telah menentukannya demikian.

- d. Syarat Sahnya Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Syarat sahnya suatu akta SKMHT selain harus dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, juga harus pula memenuhi persyaratan sahnya suatu SKMHT, yaitu sebagai berikut:⁶³

- 1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan Hak Tanggungan,
- 2) Tidak memuat kuasa substitusi,
- 3) Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan. Jumlah hutang yang dijamin dapat berupa hutang yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian yang menjadi dasar timbulnya hubungan hutang piutang.

Adapun yang dimaksud dengan “tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain: dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah. Berkenaan dengan larangan tersebut, maka tidak termasuk larangan memberikan kuasa dengan memberikan janji-janji fakultatif.⁶⁴

Dengan demikian dari Penjelasan atas Pasal 15 ayat (1) UUHT tersebut, dapat diketahui bahwa pemberian kuasa membebankan Hak

⁶³ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

⁶⁴ Boedi Harsono. 2015. Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: Djembatan. hal. 428.

Tanggungjawab dilakukan bila hal itu "benar-benar diperlukan" dan "diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan" dan "harus memenuhi persyaratan" tertentu sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT.

Persyaratan yang demikian dapat menimbulkan ketidakpastian, karena dalam UUHT kita tidak diberikan patokan mengenai kapan "benar-benar" ada keperluan untuk pembuatan SKMHT. Penafsiran yang demikian membawa pada pikiran, bahwa Hak Tanggungan harus dipasang; kalau begitu, Hak Tanggungan, walaupun hak tetapi ditafsirkan sebagai kewajiban.⁶⁵

Kewajiban yang dimaksud dalam pasal 15 ayat (1) UUHT hendaknya jangan ditafsirkan, bahwa setiap pemberian Hak Tanggungan diwajibkan disertai dengan SKMHT, tidak demikian maksud dari ketentuan dalam pasal 15 ayat (1) UUHT. Maksudnya, bila pemberian Hak Tanggungan dikuasakan kepada pihak atau orang lain maka kuasa yang demikian "wajib" dituangkan dalam bentuk akta notariil atau akta PPAT. Artinya, bahwa pembuatan SKMHT terikat kepada persyaratan dan bentuk tertentu yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Apabila tidak dipenuhi persyaratan dan bentuk tertentu tersebut, maka sesuai dengan penjelasannya, "surat kuasa" yang demikian diancam "batal demi hukum". Sekali lagi, kewajiban di sini bertalian dengan

⁶⁵ J. Satrio. 2014. Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2. Bandung: Citra Aditya Bakti. hal. 166.

“kewajiban” penguangan SKMHT tersebut dalam bentuk akta notariil atau akta PPAT.

Syarat autentik untuk akta kuasa membebankan Hak Tanggungan, kiranya sama dengan kuasa untuk memasang hipotek didasarkan atas prinsip pemberian perlindungan kepada pemberi Hak Tanggungan terhadap tindakan yang gegabah, karena tindakan memberikan kuasa membebankan Hak Tanggungan bisa membawa konsekuensi yang benar sekali, yaitu ujung-ujungnya bisa kehilangan hak atas tanah yang dijamin. Dengan kewajiban penguangan dalam bentuk akta autentik, diharapkan sebelum pemberi kuasa menandatangani kuasanya, ia akan mendapatkan penjelasan dan peringatan seperlunya dari pejabat umum yang bersangkutan. Dengan prinsip seperti itu, maka kuasa untuk “menerima” pemberian tidak perlu berbentuk akta autentik. Demikian pula persetujuan istri/suami untuk pemberian jaminan tidak disyaratkan untuk dituangkan dalam akta autentik, bahkan tidak ditentukan bentuknya, jadi bebas. Hanya saja demi untuk kepentingan pembuktian dikemudian hari, kiranya akan lebih aman kalau dibuat secara tertulis.⁶⁶

Berdasarkan ketentuan dalam pasal 15 ayat (1) UUHT dapat ditafsirkan, bahkan pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan tersebut harus dilakukan secara tertulis berasal dari

⁶⁶ 42 Ibid, hal. 169.

perkataan “surat” kuasa atau “akta” notaris atau “akta” PPAT dan dibuat di hadapan pejabat umum, yang dalam hal ini Notaris atau PPAT. Berbeda dengan SKMH yang hanya boleh dibuat dengan suatu akta notariil, maka SKMHT tidak hanya dibuat dengan suatu akta notariil melainkan dapat pula dibuat dengan suatu akta PPAT. Kewenangan PPAT membuat akta kuasa membebaskan Hak Tanggungan didasarkan pada 1 angka 4 UUHT dan berdasarkan Angka 7 Penjelasan Umum UUHT, yang antara lain menyatakan:

“PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukannya sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat PPAT merupakan akta autentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan”.

Kepada para pihak terbuka pilihan untuk memberikan kuasa tersebut secara notariil atau melalui akta PPAT. Kalau dipilih notariil, akta yang bersangkutan sudah tentu harus memenuhi semua persyaratan untuk sahny suatu akta Notaris. Kalau dibuat dengan PPAT, maka mengingat PPAT dalam pembuatan akta terikat kepada

wilayah kerjanya dan letak objek jaminan terletak, dalam pembuatan SKMHT wilayah kerja PPAT juga akan mempengaruhi kewenangannya. Di dalam syarat-syarat yang harus di penuhi/termuat, tidak ada syarat, bahwa wilayah kerja PPAT, dihadapan siapa kuasa itu dibuat, harus meliputi wilayah di mana objek Hak Tanggungan itu terletak. Apalagi tidak logis, kalau untuk SKMHT, kewenangan PPAT harus di batasi sampai seluas wilayah kerjanya, karena kuasa itu pada umumnya nantinya tidak akan dilaksanakan untuk menandatangani APHT di hadapan PPAT lain, yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah. Pemberian kuasa tidak ada kaitannya dengan letak tanah, karena bukan merupakan transaksi tanah. Suatu kuasa justru sangat dibutuhkan, kalau letak tanah berjauhan dengan tempat tinggal sipemilik. Kalau dekat, mungkin adanya kuasa tidak dibutuhkan atau pada umumnya kebutuhan itu tidak terlalu besar.

Selain pemberian kuasa membebankan itu dilakukan secara tertulis dalam bentuk akta notariil atau akta PPAT, pemberiannya pun juga harus dilakukan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan dalam ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT. Terdapat beberapa persyaratan yang harus dipenuhi dalam pembuatan surat kuasa membebankan Hak Tanggungan tersebut.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan berisikan "kuasa khusus" untuk melakukan tindakan membebankan persil jaminan dengan Hak Tanggungan. Karena itu dalam SKMHT dilarang untuk memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan Hak Tanggungan. Dinyatakan dalam Penjelasan, bahwa yang dimaksud dengan "tidak membuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain", misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah. SKMHT semata-mata hanya memuat klausul "kuasa khusus" untuk melakukan perbuatan hukum membebankan persil jaminan dengan Hak Tanggungan saja.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1) huruf a UUHT, kita melihat pembuat Undang-Undang sekarang, menyimpang dari praktik yang selama ini berjalan, menghendaki, agar kuasa membebankan Hak Tanggungan dibuat dalam suatu akta yang khusus hanya memuat kewenangan membebankan Hak Tanggungan saja. Namun demikian logisnya, Pasal 15 ayat (1) huruf a UUHT, harus diartikan secara longgar, yaitu kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan bisa meliputi juga perbuatan lain yang berkaitan dengan tindakan/perbuatan memberikan Hak Tanggungan. Mestinya pasal tersebut tidak boleh ditafsirkan, bahwa kuasa membebankan Hak Tanggungan, hanya boleh berisi perbuatan membebankan Hak Tanggungan "dalam arti sempit saja". Jadi yang dilarang

memasukkan kewenangan-kewenangan lain yang tidak ada kaitannya langsung dengan tindakan “membebaskan” Hak Tanggungan.

Syarat lainnya sebagaimana ditentukan dalam Pasal 15 ayat (1) huruf b UUHT, bahwa dalam SKMHT dilarang memuat kuasa substitusi. Dinyatakan dalam Penjelasannya, bahwa yang dimaksud dengan pengertian substitusi adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Substitusi di sini berarti terjadi penggantian penerima kuasa melalui pengalihan atau pelimpahan kuasa yang dilakukan oleh penerima kuasa kepada pihak lain, jadi penerima kuasa mengalihkan kuasanya kepada orang lain sebagai penggantinya.

Dengan demikian berdasarkan ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1) huruf b UUHT, pembentukan Undang-Undang melarang “kuasa membebaskan Hak Tanggungan” tersebut “dikuasakan lagi” (dialihkan) kepada pihak lain sebagai penggantinya dan untuk itu maka harus dinyatakan secara tegas larangan kuasa substitusi dalam SKMHT-nya. Sebab hal ini bertalian dengan ketentuan umum yang terdapat dalam Pasal 1803 ayat (2) KUHPerdara yang menyatakan, bahwa setiap pemberi kuasa senantiasa dianggap telah memberikan kekuasaan kepada setiap pemberi kuasa senantiasa dianggap telah memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa untuk

mensubstitusikan kuasanya kepada orang lain sebagai penggantinya, kecuali dinyatakan sebaliknya baik secara tegas maupun diam-diam.

Larangan substitusi dalam Pasal 15 ayat (1) huruf b UUHT bukan karena kehendak pemberi kuasa, tetapi karena Undang-Undang menentukannya demikian, bahwa pada setiap pemberian kuasa untuk membedakan Hak Tanggungan, ada kewajiban bagi pemberi kuasa untuk mencantumkan secara tegas dalam surat kuasanya membebaskan Hak Tanggungan tersebut tidak boleh disubstitusikan. Memang ada kata "wajib" tersebut dalam Pasal 15 ayat (1) huruf b, UUHT, tetapi pelanggaran atas ketentuan "wajib" tersebut tidak selalu harus berupa "berupa demi hukum", bisa saja "dapat dituntut pembatalannya", bergantung pada maksud pembuat Undang-Undang dengan "mewajibkan" syarat tersebut. Kalau maksudnya untuk memberikan perlindungan kepada kepentingan umum, maka bisa diterima, bahwa akibatnya "batal" demi hukum, tetapi kalau tujuannya seperti yang diduga melindungi kepentingan pemberi kuasa, biasanya diberikan kepada pihak yang hendak dilindungi, untuk menilai sendiri, apakah ia menderita kerugian (dalam arti, apa kepentingannya ada yang terlanggar), dan kalau ya, maka kepadanya diberikan kesempatan untuk "menuntut" pembatalannya.

Ditentukan dalam Penjelasan atas Pasal 15 ayat (1) huruf b UUHT, bahwa bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa

memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya. Dari penjelasan tersebut dapat diketahui, bahwa penugasan yang diberikan penerima kuasa kepada orang lain yang merupakan bawahannya, yang bertindak untuk mewakilinya (bukan bertindak atas nama pemberi kuasa) dalam membebankan Hak Tanggungan bukan atau tidak merupakan pemberian kuasa substitusi. Apabila pemberi jaminan mengkuasakan kepada pihak Bank untuk membebankan Hak Tanggungan dan untuk pelaksanaan kuasa yang diterimanya tersebut, Direksi Bank dapat mendelegasikan atau menugaskan kepada Kepala Cabang Banknya atau pihak lain yang ditunjuk oleh Direksi Bank atau Kepala Cabang yang bersangkutan untuk mewakilinya membebankan Hak Tanggungan. Penugasan untuk bertindak mewakili Direksi Bank dalam membebankan Hak Tanggungan tersebut bukan merupakan kuasa substitusi, sebab Kepala Cabang atau pihak lain yang ditunjuknya bertindak dalam kapasitas sebagai wakil (mewakili) dari Direksi Bank yang bersangkutan, bukan bertindak sebagai pemberi kuasa (pemberi jaminan).

Dalam rangka memenuhi asas spesialisitas sebagaimana ditentukan dalam Pasal 15 ayat (1) huruf c UUHT, maka dalam SKMHT juga dipersyaratkan atau wajib mencantumkan secara jelas unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan, menurut penjelasannya, hal ini sangat diperlukan untuk kepentingan

perlindungan pemberi Hak Tanggungan. Ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1) huruf c UUHT menentukan, bahwa dalam SKMHT mencantumkan secara jelas hal-hal berikut:

- 1) Objek Hak Tanggungan;
- 2) Jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan;
- 3) Nama serta identitas kreditur;
- 4) Nama serta identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Adapun “jumlah utang” yang dimaksud adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan. Objek Hak Tanggungan adalah tanah beserta dengan segala sesuatu yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan yang diberikan sebagai jaminan. Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan, kepastian dan perlindungan, baik kepada penerima maupun pemberi kuasa. Ini berarti Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan adalah suatu surat kuasa yang benar-benar khusus, hanya terbatas untuk memberikan atau membebankan Hak Tanggungan semata-mata.

Dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan telah memenuhi syarat formal dan syarat substansi (materiil), maka dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa, 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 (4). Dengan tidak dipenuhinya persyaratan mengenai muatan SKMHT, maka mengakibatkan SKMHT yang bersangkutan menjadi tidak sah atau batal demi hukum sebagaimana ditentukan dalam Penjelasan atas Pasal 15 ayat (1) UUHT yang menentukan:

Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberi Hak Tanggungan. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT, apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan termaksud di atas.

Berdasarkan keterangan di atas sudah jelas bahwa bila larangan dan persyaratan untuk membuat SKMHT sebagaimana ditentukan dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT tidak dipenuhinya, maka konsekuensi hukum atas SKMHT yang dibuat tersebut menjadi "tidak sah" atau "batal demi hukum", karenanya dengan sendirinya SKMHT yang demikian itu tidak dapat dijadikan sebagai "dasar" bagi pembuatan APHT dan dalam hal ini PPAT wajib untuk menolak permohonan untuk membuat APHT-nya.

e. Latar Belakang Pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

Sebelum berlaku Undang-Undang Hak Tanggungan, penggunaan akta surat kuasa dalam membebankan hak atas benda tidak bergerak untuk penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan yang disebut hipotik seringkali dipergunakan untuk menunda pembebanan hipotik.

Walaupun resiko akibat belum dibebankannya hipotik itu ditanggung sepenuhnya oleh Kreditur, karena jaminan yang demikian tidak memberikan kedudukan yang diutamakan dan tidak mengikuti benda yang dijamin, jika benda tersebut dipindahtanggankan kepada pihak lain, namun dianggap perlu untuk tidak meneruskan praktek tersebut untuk menghindari adanya spekulasi ataupun manipulasi.

Sesuai dengan Pasal 24 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebankan Hipotik yang dibuat sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, dapat digunakan sebagai Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal 9 April 1996. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang dibuat berdasarkan surat kuasa harus tetap memenuhi ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan. Pengertian surat kuasa disini meliputi juga surat kuasa untuk menjaminkan tanah. Hal ini berarti surat kuasa yang

dimaksudkan tidak harus bernama atau berkepala “Kuasa Membebankan atau Memasang Hipotik” melainkan mengenai surat kuasa dengan nama lain, hanya saja isinya harus berisi tentang pemberian kuasa untuk membebankan hak jaminan yang mempunyai ciri-ciri seperti hipotik, termasuk juga ciri-ciri memberikan hak didahului (preferen) bagi pemegang hak tanggungan.

Berikut ini beberapa keuntungan yang didapat dengan memiliki dan membuat Surat Kuasa Membebankan Hipotik, yaitu sebagai berikut:

- 1) Kuasa membebankan hipotik dapat dibuat dalam waktu yang relatif singkat dibandingkan dengan membuat akta hipotik;
- 2) Kuasa membebankan hipotik dapat dibuat dimana saja dalam wilayah Indonesia, sedangkan membuat akta hipotik hanya boleh dibuat di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah yang wilayah kerjanya meliputi kecamatan atau kabupaten dalam mana tanah yang akan dibebani hipotik itu berada;
- 3) Dengan kuasa membebankan hipotik itu, Kreditur dapat saja tanpa bantuan pemegang hak atas tanah memasang hipotik;
- 4) Biaya untuk membuat kuasa membebankan hipotik minimal seperempat persen dari jumlah Rupiah pembebanan hipotik.

Pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan dan hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila benar-benar “diperlukan”,

yaitu karena suatu sebab pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan cara menunjuk pihak lain sebagai kuasanya.

Dengan demikian fungsi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa:

“Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah”.

Sejalan dengan hal tersebut, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan tersebut mengenai muatannya sebagaimana yang ditetapkan pada Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan. Tidak terpenuhinya persyaratan mengenai muatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan akan batal demi hukum, yang berarti pula surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) apabila Surat

Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, atau tidak memenuhi persyaratan seperti diatas. Menurut Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan, pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut berbentuk akta otentik. Dengan kata lain, sekalipun harus dibuat dengan akta otentik, namun pilihannya bukan hanya dengan akta Notaris saja, tetapi dapat juga dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Penugasan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengingat keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukannya.

Dalam hal Akta Pemberian Hak Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), maka pejabat pelaksana didalam membuatnya harus mencermati terlebih dahulu mengenai kondisi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yaitu baik mengenai batas waktu berlakunya, kewenangan pejabat pelaksananya, dan formalitas pembuatan akta.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta otentik yang memuat kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Bagi sahnya suatu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) selain dari harus dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT, menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan harus pula dipenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat itu diantaranya:⁶⁷

- 1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan Hak Tanggungan
- 2) Yang dimaksud dengan “tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain: dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah. Berkenaan dengan larangan tersebut, maka tidak termasuk larangan memberikan kuasa dengan memberikan janji-janji fakultatif.
- 3) Tidak memuat kuasa substitusi

Yang dimaksud dengan pengertian “substitusi” menurut Undang-Undang ini adalah penggantian penerimaan kuasa melalui pengalihan. Dalam substitusi ada penggantian figur penerima kuasa atas dasar pelimpahan kuasa yang diterima penerima kuasa Dengan demikian ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan ini menuntut agar Surat

⁶⁷ Purwahid Patrik dan Kashadi, 2016. Hukum Jaminan, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat secara khusus hanya memuat pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan saja, sehingga dengan demikian pula terpisah dari akta-akta lain, maka kuasa membebankan Hak Tanggungan tidak lagi dapat dipersatukan dengan perjanjian kredit, tetapi harus dibuat terpisah secara khusus. Menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila syarat ini tidak dipenuhi mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), sehingga konsekuensi hukum yang ditetapkan berupa “batal demi hukum” kepada orang lain atas inisiatif penerima kuasa sendiri. Dengan demikian bukanlah merupakan substitusi, apabila penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya pemberi jaminan memberikan kuasa kepada bank untuk membebankan hak tanggungan dan untuk pelaksanaan pembebanan tersebut bank menunjuk kepala cabang tertentu untuk mewakili direksi.

Berdasarkan Pasal 1803 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disimpulkan bahwa pada dasarnya seorang kuasa berhak untuk mensubstitusikan kepada orang lain, kecuali pemberi kuasa menyatakan atau disimpulkan dari sikap dan tindakannya bahwa penerima kuasa tidak boleh mensubstitusikan kuasa itu

kepada orang lain, hal ini merupakan ketentuan umum mengenai kuasa. Di dalam Pasal 1803 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, juga menentukan bahwa pemberi kuasa senantiasa dianggap telah memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya dalam hal kuasa yang diberikan untuk mengurus benda-benda yang terletak di luar wilayah Indonesia atau di lain pulau selain daripada tempat tinggal pemberi kuasa. Hal ini kiranya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak sekedar dalam rumusannya tidak memuat kuasa substitusi, tetapi dalam rumusan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) secara tegas dicantumkan bahwa kuasa tersebut diberikan tanpa hak substitusi. Oleh karena berlakunya ketentuan Pasal 1803 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka dicantumkannya secara tegas didalam rumusan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) bahwa kuasa tersebut diberikan hak substitusi, secara yuridis mengandung pemberian kuasa substitusi dalam hal objek hak jaminan berada di lain pulau selain daripada tempat tinggal pemberi kuasa.

- 4) Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas Debitur, apabila Debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

“Jumlah utang” yang dimaksud adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan. Objek Hak Tanggungan adalah tanah beserta dengan segala sesuatu yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan yang diberikan sebagai jaminan.

Adapun kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan, kepastian dan perlindungan, baik kepada penerima maupun pemberi kuasa. Ini berarti Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah suatu surat kuasa yang benar-benar khusus, hanya terbatas untuk memberikan atau membebankan Hak Tanggungan semata-mata. Dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) telah memenuhi syarat formal dan syarat substansi (materiil), maka dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa, 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 (4).

Dalam Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, menyatakan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1

(satu) bulan sesudah diberikan. Sedangkan dalam Pasal 15 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan, menyatakan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah diberikan.

Tanah yang belum terdaftar batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) ditentukan lebih lama dari pada tanah yang sudah terdaftar, karena pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Hal ini lebih konkrit dijelaskan dalam ketentuan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi:⁶⁸

“Apabila objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama, yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan”.

Akan tetapi ketentuan ini diperluas, diberlakukan juga terhadap tanah-tanah yang sudah bersertifikat, akan tetapi belum terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum didaftar peralihan haknya,

⁶⁸ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

pemecahannya. Tanah-tanah yang demikian batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dipersamakan dengan hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama. Batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ini tidak menutup kemungkinan dibuatnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan baru. Selama masih diperlukan untuk proses pendaftaran hak atas tanah dan pembebanan hak tanggungan, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dapat diperpanjang atau diperbaharui lagi. Untuk itu perlu adanya ketentuan pembatasan jumlah penggunaan surat kuasa dalam pembebanan hak tanggungan.

Sedangkan dalam Pasal 15 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk memberikan kredit tertentu yang ditetapkan pemerintah. Dalam hubungannya dengan jaminan pemberian kredit tertentu telah dikeluarkan 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. Terhadap pemberian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diberikan sehubungan dengan pemberian, yaitu sebagai berikut:

- 1) Kredit Produktif yang termasuk Kredit Usaha Kecil, sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993;
- 2) Kredit Pemilikan Rumah yang termasuk dalam golongan Kredit Usaha Kecil;
- 3) Kredit untuk perusahaan inti dalam rangka KPPA PIRTRANS atau PIR lainnya yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaannya dibiayai dengan kredit tersebut.
- 4) Kredit pembebasan tanah dan kredit konstruksi yang diberikan kepada pengembang dalam rangka Kredit Pemilikan Rumah, yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaan dan pengembangannya dibiayai dengan kredit tersebut.

Dalam Pasal 15 ayat (6) Undang-Undang Hak Tanggungan, menyatakan Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) dan (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) akan batal demi hukum.

f. Kedudukan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, setelah perjanjian pokok itu diadakan, pemberian Hak Tanggungan tersebut wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun, apabila si pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir saat pembuatan APHT, maka dapat dilakukan dengan kuasa (SKMHT) yang telah diatur dalam UUHT, hal ini dikarenakan si pemberi kuasa tersebut tidak berada di wilayah hukum dimana objek Hak Tanggungan itu berada.

Selanjutnya tahap pemasangan SKMHT dilakukan dihadapan Notaris atau PPAT dan dilakukan setelah adanya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yang membuat kesepakatan-kesepakatan para pihak tentang meminjam uang dengan memasang Hak Tanggungan.

Perihal kesepakatan para pihak tentang menyerahkan dan menerima SKMHT serta kesediaan menerima bentuk SKMHT dan aturan yang mengaturnya yaitu bahwa untuk menjamin pelunasan utang debitur maka pihak pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan pihak kedua, yang dengan ini menyatakan menerima Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT dan peraturan pelaksanaannya atas objek atau objek-objek Hak Tanggungan

Sebelum SKMHT ditandatangani, maka Notaris atau PPAT melakukan pengecekan keberadaan hak atas tanah yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan atas permintaan pihak Bank. Hal ini dilakukan Notaris atau PPAT dengan membuat surat permohonan kepada pihak kantor Badan Pertanahan Nasional seksi pendaftaran tanah untuk memberikan informasi tentang keberadaan tanah yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan, apakah hak atas tanah tersebut benar atas nama calon pemberi 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 keberapa Hak Tanggungan yang terakhir di atas hak atas tanah yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan tersebut

Pemasangan SKMHT didahului dengan janji untuk membebani objek Hak Tanggungan. SKMHT dibuat oleh Notaris atau PPAT yang berwenang dan ditunjuk untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta perbuatan hukum lainnya.

Apabila dikaitkan dengan bentuk dan petunjuk SKMHT yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Indonesia Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan, maka Pasal 11 ayat (1) UUHT tersebut tidak dapat diartikan secara sempit. Maksudnya bukan hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11

ayat (1) UUHT diatas saja yang wajib dicantumkan pasal ini, akan tetapi juga seperti penandatanganan, tanggal, hari, bulan serta tahun ditandatangani SKMHT yang harus di perhatikan para pihak, saksi-saksi dan Notaris.

Akta SKMHT mempunyai fungsi, disamping sebagai surat kuasa khusus yang ditujukan kepada pemegang hak tanggungan atau pihak lain untuk mewakili diri pemberi hak tanggungan hadir dihadapan PPAT untuk melakukan pembebanan hak tanggungan, juga sebagai bentuk pengikatan jaminan kredit untuk memberi jaminan kepada pihak bank selaku kreditur. Memang cara ini sangat praktis dan tidak membutuhkan biaya yang mahal. Apalagi jika debitur dalam pelaksanaan perjanjian memenuhi perjanjian sebagaimana yang telah ditentukan, maka akan sangat memudahkan dan menguntungkan bagi pihak debitur.

Namun demikian, perlu kiranya diketahui bahwa kedudukan SKMHT yang telah diatur dalam UUHT tidaklah memberikan jaminan pelunasan piutang bagi kreditur seandainya debitur tidak mampu lagi melunasi utangnya sesuai dengan perjanjian kredit. Perlu diingat bahwa perjanjian kredit yang hanya diikat dengan SKMHT menyebabkan pihak bank selaku kreditur bukan berkedudukan sebagai kreditur preferensi, melainkan sebagai kreditur konkurensi yakni sama kedudukannya dengan kreditur-kreditur lainnya.

Jika perjanjian kredit bank yang telah ditandatangani oleh para pihak itu merupakan perjanjian pokok, berarti perjanjian pemberian jaminan berstatus sebagai perjanjian tambahan. Konsekwensi sebagai perjanjian tambahan adalah jika perjanjian pokoknya berakhir maka perjanjian tambahannya ikut berakhir. Namun sebaliknya jika perjanjian tambahannya berakhir belum tentu perjanjian pokoknya berakhir.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan memang bukan lembaga jaminan seperti layaknya lembaga jaminan yang ada seperti Hak Tanggungan ataupun Fidusia. Namun, apabila SKMHT tersebut ditindaklanjuti menjadi APHT dan APHT tersebut didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat dengan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan, maka barulah timbul Lembaga jaminan Hak Tanggungan⁶⁹.

Berkaitan dengan uraian tentang kedudukan SKMHT, Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut:⁷⁰

- 1) Tidak mempunyai nilai jaminan (yang kuat) karena pemegang SKMHT tidak mempunyai kedudukan sebagai kreditur preferent atas tanah yang direncanakan dibebani dengan Hak Tanggungan itu. (Kreditur ini kedudukannya hanya sebagai kreditur biasa).
- 2) Mempunyai resiko kerugian bagi pihak bank bilamana secara tiba-tiba debitur pailit atau cidera janji (wanprestasi).

⁶⁹ Abdul Rahim Lubis. 2014. Kepemilikan Properti di Indonesia. Bandung: Mandar Maju. hal. 38.

⁷⁰ Sri Soedewi. 2015. Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminandan Jaminan Perorangan. Yogyakarta: Liberty. hal. 45.

- 3) Tidak memenuhi asas spesialisitas agar memberikan kepastian hukum dan kepastian hak.
- 4) Tidak memenuhi asas publisitas Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta PPAT wajib didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional bidang Pendaftaran Tanah (sehingga pembebanan tanah dapat diketahui oleh masyarakat luas). Kemudian dibukukan dalam Buku Tanah, dan sebagai tanda buktinya diterbitkan sertifikat Hak Tanggungan.

g. Aspek Hukum Akta Surat Kuasa Hak Membebaskan Hak Tanggungan

Berdasarkan asas pembebanan, hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan sebagai yang berhak atas objek hak tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan dan tidak dapat hadir sendiri, hal itu wajib dikuasakan kepada pihak lain. Dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan Notaris atau PPAT, Pasal 15 UUHT juga memberikan kesempatan kepada pemberi hak tanggungan untuk menggunakan SKMHT.

Ketidakhadiran pemberi hak tanggungan di hadapan PPAT pada saat pembuatan APHT merupakan alasan yang memperkenankan pemberi hak tanggungan untuk memperbuat atau mempergunakan SKMHT, oleh karena itu Pasal 15 ayat (1) UUHT menegaskan bahwa surat kuasa dimaksud harus bersifat khusus dan otentik yang harus dibuat di hadapan Notaris atau PPAT.

Dengan demikian substansi SKMHT adalah pemberian kuasa dari satu objek hukum (orang/badan hukum) kepada subjek hukum (orang/badan hukum) lainnya (penerima kuasa) untuk melakukan satu urusan tertentu. Berkaitan dengan hal tersebut maka perlu diperhatikan juga pengaturan pemberian kuasa tersebut menurut KUH Perdata yang memberikan dasar umum terhadap semua bentuk pemberian kuasa. Pemberian kuasa, diatur dalam KUH Perdata Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819. Lebih jauh pemberian kuasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1792 KUHPerdata, berbunyi:⁷¹

“Pemberian Kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan atau wewenang kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”. Adapula aspek yang perlu diperhatikan dari batasan tersebut di atas bahwa pemberian kuasa harus berupaya “menyelenggarakan suatu urusan” dalam arti melakukan suatu perbuatan hukum terbuka yang akan melahirkan akibat hukum tertentu. Aspek lainnya dari pembatasan pemberian kuasa di atas yaitu implisit adanya suatu perbuatan perwakilan, hal ini dicirikan dari kalimat “untuk atas namanya...”, yang berarti adanya seseorang yang mewakili orang lain dalam melakukan suatu perbuatan hukum tertentu. Apa yang dilakukan itu adalah “atas tanggungan” si pemberi kuasa, dan segala

⁷¹ Pasal 1792 KUHPerdata.

hak/kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukannya itu menjadi hak dan kewajiban orang yang memberi kuasa.⁷²

Dalam hal seseorang kuasa menerima kuasa dari Pemberi Kuasa hanya dalam hubungan intern antara Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa, di mana penerima kuasa tidak berhak mewakili Pemberi Kuasa untuk melakukan hubungan dengan pihak ketiga, maka perjanjian kuasa ini tidak melahirkan suatu perwakilan atau dengan kata lain bahwa penerima kuasa dapat mewakili Pemberi Kuasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu untuk dan atas nama Pemberi Kuasa.

Substansi SKMHT merupakan pemberian kuasa yang sesuai dengan pengertian kuasa tersebut di atas, yaitu untuk melakukan atau menyelenggarakan satu urusan tertentu, dalam hal ini, yaitu membebankan hak tanggungan atau hanya khusus satu perbuatan untuk membebankan hak tanggungan saja ke dalam bentuk APHT. Sedangkan dalam hal pendaftarannya tidak diperjanjikan dalam SKMHT, karena setelah terbitnya APHT, maka menjadi kewenangan dari pemegang hak tanggungan (kreditur) yang disebutkan dalam APHT tersebut untuk melakukan pendaftarannya di Kantor Pertanahan. Jadi Kantor Pertanahan memproses pendaftaran hak tanggungan hanya berdasarkan APHT tersebut.

⁷² R. Subekti. 2016. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti. hal. 141.

Memang SKMHT masih disertakan dalam pendaftaran APHT tersebut pada Kantor Pertanahan tetapi itu hanya untuk melihat dasar terjadinya APHT tersebut. Selanjutnya sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya tentang pengertian kuasa secara khusus yang terdapat dalam Pasal 1795 KUHPerdara yaitu “hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih”. Kemudian untuk dapat disebut sebagai bentuk kuasa khusus di depan Pengadilan, maka kuasa tersebut harus disempurnakan terlebih dahulu dengan syarat-syarat dalam Pasal 123 HIR, yang di dalamnya adanya ketentuan cara, bentuk dan isi pemberian kuasa, kewajiban penerima dan pemberi kuasa, serta ketentuan tentang berakhirnya kuasa yang diberikan tersebut kepada penerima kuasa. Demikian juga halnya dalam SKMHT Pasal 10 ayat (1) UUHT dengan tegas menyebutkan bahwa “pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut”. Dalam Penjelasannya lebih lanjut disebutkan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan hutang piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Dengan demikian, setiap perjanjian kredit, baik yang memuat ketentuan

bunga ataupun tidak memuat ketentuan bunga tetapi kedua bentuk perjanjian itu memuat ketentuan jaminan berupa Hak Tanggungan didalamnya, maka perjanjian itu harus dibuat secara tertulis. Maksudnya, perjanjian kredit itu dapat berupa akta di bawah tangan ataupun berupa akta otentik. Demikian pula terhadap perjanjian kredit yang memuat ketentuan dipasangnya SKMHT.

Berdasarkan hasil penelitian, ternyata perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok seluruhnya dibuat dengan akta otentik. Kenyataan ini menunjukkan bahwa para pihak lebih mempercayakan isi dan pembuatan perjanjian kredit tersebut kepada Notaris. Hal ini diserahkan kepada Notaris karena ketidakmampuan membuat perjanjian yang dapat memuaskan kedua belah pihak. Di samping itu, agar tidak terjadi kesalahpahaman dalam mengartikan maksud perjanjian yang dibuat serta lebih terjamin karena dibuat oleh pejabat yang mengerti dalam membuat dan merumuskan keinginan para pihak dalam perjanjian. Dengan demikian, para pihak lebih percaya menggunakan jasa Notaris, bukan karena tidak mengetahui bahwa perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok dapat dibuat oleh mereka sendiri, tetapi dikarenakan ketidakmampuan merumuskan isi perjanjian dengan baik serta lebih penting lagi untuk tujuan pembuktian dan adanya kepastian hukum, semuanya ini akan berguna jika suatu saat timbul sengketa diantara mereka.

h. Pengaturan Jangka Waktu Mengenai Akta Surat Kuasa Membebankan

Hak Tanggungan di dalam Peraturan Perundang-Undangan. Pengaturan jangka waktu mengenai Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu “apabila yang dijadikan obyek Hak Tanggungan hak atas tanah yang sudah didaftar, dalam waktu selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan, wajib diikuti dengan penggunaan APHT yang bersangkutan. Sedangkan apabila yang dijadikan jaminan hak atas tanah yang belum didaftar, jangka waktu penggunaannya dibatasi tiga bulan. Batas waktu tiga bulan berlaku juga bilamana hak atas tanah yang bersangkutan sudah bersertifikat, tetapi belum tercatat atas nama Pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang haknya yang baru”.

Selain itu, guna mencegah berlaut-larutnya pemberian kuasa dan terjadinya penyalahgunaan serta demi tercapainya kepastian hukum, maka berlakunya SKMHT dibatasi jangka waktunya. Untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar, wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Sedangkan, terhadap hak atas tanah yang belum terdaftar harus dipenuhi dalam waktu 3 (tiga) bulan. Yang dimaksud tanah yang belum terdaftar adalah tanah-tanah yang hak kemilikannya telah ada menurut Hukum. Ada, tetapi proses administrasi dalam konversinya

belum selesai dilaksanakan. Jadi, merupakan hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan, tetapi pendaftarannya belum dilakukan.⁷³

Mengenai bentuk SKMHT ini juga telah ditentukan dalam Lampiran Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996. Dalam Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 18 April 1996 Nomor 110-1039 sebagai pengantar sekaligus penjelasan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1996 disebutkan bahwa penggunaan blanko SKMHT yang baru ini, baru berlaku mulai tanggal 1 Agustus 1996. SKMHT yang dibuat sejak tanggal 9 April 1996 sampai saat diterimanya Surat Edaran dan Peraturan di atas, tetap dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dengan ketentuan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT harus tetap memenuhi ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. SKMHT yang dibuat sesudah tanggal 1 Juni 1996 sampai sebelum 1 Agustus 1996, PPAT atau Notaris dalam membuat SKMHT tersebut harus mencontoh bentuk SKMHT yang sudah ditetapkan dalam peraturan tersebut.

Dasar lahirnya lembaga jaminan atas tanah yaitu Hak Tanggungan telah diamanatkan dalam Pasal 51 Undang-Undang

⁷³ Paripurno, Yudo. 2016. Pengaturan dan pelaksanaan Surat Kuasa memasang Hipotik (SKMH) dalam kaitannya dengan UU Hak Tanggungan. Jakarta: Makalah UI Depok. hal. 6

Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Dalam rentang waktu yang demikian panjang hampir 36 tahun akhirnya lahir juga Undang-Undang yang dimaksud.

Kelahiran Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ini untuk menggantikan ketentuan mengenai Creditverband dan Hipotik, hal ini ditegaskan dalam Pasal 29, bahwa berlakunya Undang-Undang ini memiliki ketentuan mengenai Crediet verband sebagaimana tersebut dalam *Staatsblad* 1908-542 jo. *Staatsblad* 1909-586 dan *Staatsblad* 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190 jo. *Staatsblad* 1937-191 dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Secara Substansi banyak hal yang diatur dalam Undang-Undang tersebut, salahsatu hal yang sangat menarik untuk dikaji yaitu dilembagakannya penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 UUHT, yaitu sebagai berikut:

- 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 dari pada membebankan Hak Tanggungan;
 - b) Tidak memuat kuasa substitusi;
 - c) Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur 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 berlakudalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak

Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- 6) Surat Kuasa Membebaskan 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.

Pada masa sebelum berlakunya UUHT, hal semacam itu ditempuh dengan jalan membuat Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH), dalam praktiknya, setelah SKMH ditandatangani tidak langsung dipergunakan untuk memasang Hipotik, baru dipasang jika debitur terlihat mulai akan wanprestasi.

Alasan Subjektif dari pihak kreditur mengapa ia meminta SKMH dari pemberi hipotik (kemudian menyimpannya saja) karena beberapa hal, yaitu sebagai berikut:⁷⁴

- 1) Urusan pembebanan hipotik cukup lama;
- 2) Biaya pembebanan hipotik cukup tinggi;
- 3) Kredit yang diberikan berjangka pendek;
- 4) Kredit yang diberikan kecil; dan
- 5) Debitur sangat dipercaya (bonafide).

⁷⁴ Judo Paripurno. 2016. Menyongsong Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Makalah Seminar Nasional, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Program Pendidikan Spesialis Notariat FH-UGM, Pusat Pengkajian Hukum Tanah FH-UGM. Yogyakarta. hal. 3.

Sedangkan alasan objektif dari pihak pemberi hipotik mengapa ia membuat SKMH (berkaitan dengan objek hipotik) karena beberapa hal, yaitu sebagai berikut:

- 1) Sertifikat belum diterbitkan;
- 2) Balik nama keatas nama pemberi hipotik belum dilaksanakan;
- 3) Pemecahan atau penggabungannya belum selesai;
- 4) Roya (pencoretan beban hipotik) belum dilakukan.

Hal-hal seperti itu, dalam SKMHT dihilangkan dengan memberikan batasan dan kepastian hukum yang jelas dalam penggunaannya dan pembuatannya. Sehingga para pihak yang terlibat didalamnya sama-sama dilindungi.

Sebaliknya terdapat beberapa keuntungan yang didapat kreditur dengan memiliki dan membuat SKMH tersebut, yaitu sebagai berikut:⁷⁵

- 1) Kuasa membebankan hipotek dapat dibuat dalam waktu yang relatif singkat dibandingkan dengan membuat akta hipotek;
- 2) Kuasa membebankan hipotek dapat dibuat di mana saja dalam wilayah Indonesia, sedangkan membuat akta hipotek hanya boleh dibuat di kantor PPAT yang wilayah kerjanya meliputi kecamatan atau kabupaten dalam mana tanah yang akan dibebani hipotek itu berada;

⁷⁵ Effendi Perangin-angin. 2015. Praktik Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit. Jakarta: Rajawali. hal.84.

- 3) Dengan kuasa membebankan hipotek itu, kreditur dapat saja tanpa bantuan pemegang hak atas tanah memasang hipotek;
- 4) Biaya untuk membuat kuasa membebankan hipotek yang minimal seperempat persen dari jumlah rupiah pembebanan hipotek.

Seperti halnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum, dalam hal ini Notaris atau PPAT, sehingga secara formal bahwa SKMHT mempunyai kekuatan mengikat dan sebagai alat bukti yang kuat. Mengenai bentuk dan isi SKMHT telah diseragamkan dengan blangko akta SKMHT yang dibuat/dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, hal sebagaimana telah diatur dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Bank Indonesia Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan.

Secara anatomis, substansi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dapat dibagi menjadi 5 (lima) bagian, yaitu sebagai berikut:

- 1) Awal Akta;
- 2) Badan Akta;
- 3) Komparisi;

- 4) Isi Akta; dan
- 5) Akhir (Penutup) Akta.

Hal ini jelas tercantum didalam Pasal 38 ayat (1) UUJN tentang Bentuk dan Sifat Akta, dimana setiap akta Notaris itu terdiri atas awal akta atau kepala akta, badan akta dan akhir atau penutup akta.

Sehingga Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan suatu bentuk surat kuasa khusus yang isinya pemberian kuasa dari pemberi hak tanggungan kepada penerima hak tanggungan untuk membebankan hak tanggungan atas objek hak tanggungan.

Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan secara tegas menyatakan bahwa SKMHT tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.⁷⁶

Jangka waktu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dalam Pasal 15 ayat (3) dan (4) adalah 1 (satu) bulan untuk tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk tanah yang belum terdaftar bila tidak diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan akan batal demi hukum.⁷⁷

⁷⁶ Sutan Remy Sjahdeini. 2016. Beberapa Permasalahan UUHT Bagi Perbankan, Makalah pada Seminar Nasional Sehati tentang “Periapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan”, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara. Medan. hal. 45.

⁷⁷ Ibid

Bila jangka waktu perjanjian pokok dari fasilitas kredit telah berakhir, maka berakhir pulalah SKMHT dan bila kredit belum lunas sebaiknya bank menindak lanjuti SKMHT dimaksud dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dan selanjutnya mendaftarkannya ke BPN setempat. Setelah APHT didaftarkan, terbitlah Setifikat Hak Tanggungan (SHT) dan bank dapat melaksanakan eksekusi terhadap Hak Tanggungan tersebut.

Penetapan jangka waktu yang terlalu pendek itu dapat membahayakan kepentingan kreditur, karena tidak mustahil, yaitu sebagaimana beberapa kasus memperlihatkan keadaan yang demikian itu, bahwa kredit sudah menjadi macet sekalipun kredit baru diberikan dalam 3 (tiga) bulan. Kemacetan ini dapat terjadi bukan oleh karena analisis bank terhadap kelayakan usaha yang akan diberikan kredit itu tidak baik, tetapi kemacetan itu dapat terjadi sebagai akibat perubahan keadaan ekonomi atau perubahan peraturan yang terjadi, baik diluar negeri maupun di dalam Negeri.

Akan tetapi menindaklanjuti SKMHT dengan APHT untuk pendaftaran Hak Tanggungan ke Badan Pertanahan Nasional setempat terkendala akibat lamanya proses di Badan Pertanahan Nasional tersebut. Sehingga pihak Kreditur akan melakukan penandatanganan ulang atas SKMHT ke II (baru) untuk melanjutkan SKMHT I (Pertama) yang telah berakhir.

Dalam prakteknya penandatanganan ada beberapa cara yang dipergunakan seperti penandatanganan SKMHT ke II (baru) yang dilakukan sebelum SKMHT Pertama berakhir, penandatanganan SKMHT ke II (baru) yang dilakukan pada saat SKMHT Pertama berakhir, penandatanganan SKMHT ke II (baru) yang dilakukan lewat waktu berakhirnya SKMHT dan ada juga ditandatangani waktu pertama kali ditandatangani Perjanjian Kredit yang sering disebut SKMHT Cadangan.

Penandatanganan SKMHT yang dilakukan diawal untuk mengantisipasi akan terjadinya debitur yang tidak mau atau tidak sempat untuk melakukan tanda tangan ulang atas berakhirnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang ditandatangani pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit tersebut adalah tidak diperkenankan atau tindakan yang salah.

Penetapan jangka waktu sebagaimana di muat dalam peraturan perundang-undangan sudah memadai bagi PT. Bank Mandiri Area Semarang Pahlawan guna ditindak lanjuti dengan pembuatan APHT. Pembuatan APHT dilakukan untuk mencegah berlarut-larutnya pemberian kuasa dan terjadinya penyalahgunaan serta demi tercapainya kepastian hukum, maka berlakunya SKMHT dibatasi jangka waktunya. Untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar, wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan

i. Jangka Waktu Penggunaan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam Rangka Pemberian Fasilitas Kredit Perumahan Bersubsidi

Pemberian kredit pada umumnya dilakukan oleh pihak bank (kreditur) karena pendapatan dan keuntungan suatu bank lebih banyak bersumber dari pemberian kredit kepada debitur (nasabah). Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dana dan penyalur dana masyarakat. Hal ini mempunyai pengertian bahwa apabila seseorang atau suatu badan usaha mendapatkan fasilitas kredit dari bank maka orang atau badan usaha tersebut mendapatkan kepercayaan dari bank pemberi kredit. Dari sudut pandang ekonomi, kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran artinya pembayaran pengembalian atas penerimaan uang dan atau suatu barang tidak dilakukan bersamaan pada saat menerimanya, tetapi pengembaliannya pada masa tertentu yang akan datang.

Perjanjian kredit bank ialah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan antara keduanya. Penyerahan uang bersifat riil, pada saat penyerahan uang dilakukan barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian kredit pada kedua belah pihak.

Ketentuan yang berlaku dalam perjanjian kredit adalah ketentuan yang ditetapkan sendiri oleh para pihak dan ketentuan umum dalam Buku III KUHPerdara.⁷⁸

Pada ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menjelaskan bahwa: “Dalam memberikan kredit bank wajib mempunyai keyakinan terhadap debitur”. Selanjutnya dalam penjelasan Pasal 8 tersebut ditegaskan bahwa untuk memperoleh keyakinan tersebut maka pihak bank sebelum memberikan kredit harus melakukan penilaian yang seksama terhadap calon debitur, antara lain:⁷⁹

- 1) *Character* (watak);
- 2) *Capacity* (kemampuan);
- 3) *Capital* (modal);
- 4) *Collateral* (agunan); dan
- 5) *Condition of economy* (prospek perusahaan dari nasabah).

Dari ketentuan penilaian diatas yang umumnya digunakan pada dunia perbankan menjadi tolak ukur dalam menganalisa calon debitur oleh pihak bank sebagai pemberi kredit.

Perjanjian kredit oleh bank kepada debitur selalu dimulai dengan permohonan oleh pihak debitur. Apabila bank menganggap permohonan tersebut layak, untuk diberikan maka akan terlaksana

⁷⁸ Darus Badruzaman. 2014. Aneka Hukum Bisnis, Cet.I. Bandung: Alumni. hal. 147.

⁷⁹ Ibid

pelepasan kredit tersebut berdasarkan perjanjian. Dalam praktek perbankan bentuk dan format dari perjanjian kredit diserahkan sepenuhnya kepada bank yang bersangkutan. Sebagaimana yang dijelaskan sebelumnya, bahwa perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang.

Perjanjian tersebut bersifat konsensual obligatoir, karena untuk terlaksananya dibutuhkan kata sepakat antara pemberi dan penerima kredit mengenai hubungan hukum antara keduanya yang menimbulkan hak dan kewajiban. Suatu perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaan maupun pelaksanaan kredit. Dimana fungsi dari perjanjian kredit tersebut, yaitu sebagai berikut:

- 1) Sebagai perjanjian pokok artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan ada tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya pengikatan jaminan.
- 2) Sebagai bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur.
- 3) Sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Selanjutnya bank berhak menghentikan pemberian kredit dengan segera atau pada waktu yang ditentukan oleh bank. Dalam keadaan ini maka seluruh utang dapat ditagih dengan seketika atau pada waktu yang ditentukan. Perjanjian dapat dihentikan oleh bank apabila dalam pelaksanaan perjanjian tersebut:

- 1) Si berhutang menurut bank telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan syarat-syarat persetujuan atau pengakuan hutang atau syarat-syarat perjanjian tersebut.
- 2) Menurut bank, barang yang ditanggungkan sudah tidak cukup lagi dan tanggungan ini tidak ditambah baik karena musnah atau hilang ataupun harganya mundur.
- 3) Jika nasabah bank adalah suatu perusahaan maka jika perusahaan tersebut sudah dihentikan atau menurut bank tidak akan memberikan pelunasan atau karena sebab-sebab lain sehingga tidak diusahakan lagi oleh yang berhutang sendiri.

Dalam praktiknya suatu kredit dibagi atas beberapa golongan, yaitu sebagai berikut:⁸⁰

- 1) Kredit dilihat dari tujuannya terdiri dari:
 - a) Kredit Konsumtif yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk memperoleh atau membeli barang-barang dan kebutuhan-kebutuhan konsumsi, keperluan memenuhi tuntutan kebutuhan hidup.
 - b) Kredit Produktif yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk memperlancar jalannya proses produksi.
- 2) Kredit dilihat dari sudut jangka waktu terdiri dari:
 - a) Kredit jangka pendek yaitu kredit yang berjangka waktu maksimum 1 (satu) tahun.

⁸⁰ Hassanudin Rahman. 2015. Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. hal. 183

- b) Kredit jangka menengah yaitu kredit yang berjangka waktu 1 (satu) s/d 3 (tiga) tahun.
 - c) Kredit jangka panjang yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun.
- 3) Kredit dilihat dari jaminannya, yaitu sebagai berikut:
- a) Kredit tanpa jaminan yaitu atau yang seiring disebut dengan istilah blangko, diberikan kepada nasabah tanpa adanya jaminan, Pemberian kredit ini tidak berarti tidak ada jaminan sama sekali, melainkan jaminan yang berbentuk bonafiditas dan prospek tetap diperhatikan dan ditekankan dengan sungguh-sungguh dalam pertimbangan kreditnya.
 - b) Kredit dengan jaminan yaitu pemberian kredit dengan jaminan dari debitur, yang berupa harta benda atau surat berharga atau jaminan perorangan.

Berdasarkan penggolongan tersebut di atas, Kredit Perumahan Bersubsidi termasuk dalam kredit konsumtif, karena kredit diberikan kepada debitur yang lazimnya dipergunakan untuk membeli rumah sebagai tempat tinggal atau dihuni yang merupakan salah satu dari kebutuhan pokok manusia. Dalam perjanjian Kredit Perumahan Bersubsidi ada 3 (tiga) pihak yang terkait, yaitu sebagai berikut:

- 1) Pihak debitur yaitu pihak pembeli rumah yang dibangun oleh developer dengan uang yang dipinjam dari bank.

- 2) Pihak kreditur yaitu pihak bank sebagai bank penyanggah dana yang memberikan bantuan fasilitas kredit dalam bentuk uang yang dipergunakan oleh debitur untuk membayar rumah yang dibeli dari developer.
- 3) Developer yaitu pengembang dan pembangun proyek-proyek perumahan yaitu rumah-rumah yang dijual kepada pembeli baik secara tunai maupun kredit.

Untuk menjamin pembayaran kredit sesuai dengan ketentuan perjanjian kredit, debitur menyetujui memberikan rumah dan tanah yang dibeli dengan kredit sebagai jaminan di PT. Bank Mandiri Area Semarang Pahlawan.

Dimaksud dengan menyelenggarakan suatu urusan yaitu melakukan suatu perbuatan hukum, yakni tindakan subjek hukum yang dapat menimbulkan suatu akibat hukum yang dikehendaki oleh pelaku. Menurut Bapak Riyan dalam perjanjian pemberian kuasa terdapat 2 (dua) pihak didalamnya, yaitu sebagai berikut:

- 1) Pihak yang memberi kuasa yang biasa disebut pemberi kuasa; dan
- 2) Pihak yang menerima kuasa yang biasa disebut penerima kuasa.

Adapun unsur-unsur yang dapat membedakan antara pemberian kuasa dengan *zaakwarming* adalah bahwa untuk mewakili urusan orang lain diharuskan seseorang itu berbuat dengan sukarela (kesediaan menolong tanpa imbalan) tanpa mendapat perintah untuk

itu, sedangkan pemberian kuasa sebaliknya, yaitu disyaratkan adanya suatu perintah. Si juru kuasa melakukan perbuatan hukum tersebut atas nama atau mewakili pemberi kuasa, artinya bahwa apa yang dilakukan oleh si kuasa adalah atas tanggungan si pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukan si kuasa menjadi hak dan kewajiban orang yang memberi kuasa.⁵⁷⁸¹

Pada penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ini, untuk mencegah berlurut-larutnya pelaksanaan dari Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan agar dapat segera dilakukan secara nyata, maka SKMHT dibatasi jangka waktu berlakunya untuk hak atas tanah yang belum didaftar yaitu berlaku 3 (tiga) bulan. Apabila tidak terpenuhinya jangka waktu tersebut maka dapat berakibat batal demi hukum.

Sebelum pelaksanaan akad perjanjian Kredit Pemilikan Perumahan Bersubsidi adapun syarat-syarat pengajuan kredit tersebut telah dipenuhi oleh pemohon sebagai debitur, yang diantaranya:

- 1) Memenuhi pembayaran uang muka yang telah ditentukan oleh pihak bank sebagai pemberi fasilitas Kredit Perumahan Bersubsidi;
- 2) Memenuhi persyaratan administrasi;

⁸¹ Ibid. hal. 115.

3) Terhadap telah memenuhi syarat-syarat uang muka maupun administrasi maka akan disetujui oleh pihak bank

4) Unit rumah haruslah telah selesai dikerjakan oleh pengembang.

Selanjutnya dalam tahapan pengikatan perjanjian, dilakukan dengan perjanjian kredit yang dengan melakukan:

1) Perjanjian kredit antara PT. Bank Mandiri Area Semarang Pahlawan dengan nasabah yang dilegalisir oleh notaris.

2) Dibuatkannya Akta Pengakuan Hutang antara debitur dengan PT. Bank Mandiri Area Semarang Pahlawan selaku kreditur.

3) Dibuatkan Akta Jual Beli antara debitur dengan pengembang.

4) Dibuatkannya SKMHT antara debitur dengan PT. Bank Mandiri Area Semarang Pahlawan.

Pada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan juga mengenal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Dalam prakteknya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat sebelum adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Selanjutnya Undang-Undang Hak Tanggungan, menghendaki pembuatan SKMHT wajib diikuti dengan pembuatan pemberian Hak Tanggungan.⁸² Dengan demikian agar sahnya suatu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), maka harus dibuat dengan akta otentik oleh Notaris atau Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal ini

⁸² Gatot Supramono. 2016. Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis. Jakarta: PT. Rineka Cipta. hal 215.

dimaksudkan akta notaris sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat. Dimana SKMHT bertujuan untuk menjamin pelunasan suatu kredit tertentu.

Menurut PT. Bank Mandiri Area Semarang Pahlawan Beberapa hal yang harus dipenuhi pada SKMHT, yaitu sebagai berikut:⁸³

- 1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
- 2) Tidak memuat kuasa substitusi; dan
- 3) Mencantumkan secara jelas Objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Sehingga dapat dipahami bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidaklah boleh memuat kuasa untuk menjual maupun menyewakan obyek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah, melainkan hanya sebagai Hak Tanggungan (APHT). Hal ini untuk mencegah berlari-larutnya waktu pelaksanaan kuasa membebaskan hak tanggungan dan agar segera dilakukan secara nyata, maka Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dibatasi jangka waktunya yaitu 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar, yang wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak

⁸³ Wawancara dengan Bapak Riyan selaku Relationship Manager di kantor PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Area Semarang Pahlawan terkait berlakunya SKMHT dalam Pemberian Fasilitas Kredit Perumahan Bersubsidi.

dipenuhinya persyaratan jangka waktu mengakibatkan surat kuasanya batal demi hukum.

Salah satu syarat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan Hak Tanggungan. Oleh karenanya ketentuan Pasal 1796 ayat (2) KUHPerdara menjelaskan:

“Untuk memindah tangankan benda-benda atau untuk meletakkan hipotik di atasnya, atau lagi untuk membuat suatu perdamaian, ataupun sesuatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan dengan kata-kata yang tegas”.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa kuasa dalam SKMHT tergolong kuasa yang bersifat khusus.

Mengenai batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dijelaskan dalam Pasal 15 Ayat (3) dan (4) Undang-Undang Hak Tanggungan. Pasal 15 Ayat (3), yaitu:

“Surat Kuasa Membebankan 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 Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas yang belum 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 Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu, sebagaimana pada Pasal 1 menyebutkan “Surat Kuasa Membebaskan 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:

- 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 (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).

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.

Dalam 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); dan
 - 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 Membebaskan 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 Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atau Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), apabila kredit macet atau wanprestasi maka debitur telah memberi kuasa kepada Bank selaku kreditur untuk dilakukan penyitaan atas objek jaminan tersebut. Dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah diberikan sedangkan untuk hak atas tanah dan bangunan yang belum terdaftar pembuatan APHT dilakukan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Di sisi lain Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut berakibat batal demi hukum bila tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Akan tetapi untuk jenis Kredit perumahan Bersubsidi hanya dipasang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan tidak ada batas waktunya, berlaku selama masa kredit.

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atau Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) harus mencantumkan obyek hak tanggungan, jumlah uang dan nama serta identitas kreditur dan debiturnya kalau tidak mencantumkan batal demi hukum. Debitur menyetujui dan mewajibkan serta mengikat diri untuk menyerahkan semua surat dan dokumen apapun, yang asli serta sah dan membuktikan kepemilikan atas segala harta yang dijadikan jaminan kepada Bank guna dipergunakan untuk pelaksanaan pengikatan harta

tersebut sebagai jaminan kredit dan selanjutnya dikuasai Bank sampai dilunasi seluruh jumlah utangnya.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Pemberian Fasilitas Kredit Perumahan Sejahtera FLPP di Bank Mandiri Area Semarang Pahlawan

Penguatan Tata Kelola perusahaan merupakan hal yang sangat penting dalam situasi saat ini untuk meningkatkan ketahanan bank di tengah-tengah situasi pandemi. Pengelolaan bank yang transparan dan sehat dipercaya mampu meningkatkan kepercayaan berbagai pihak, terutama nasabah dan pengguna jasa bank.

Oleh karena itu, membangun sistem Tata Kelola yang baik secara keseluruhan dapat memperkuat kinerja bank lebih optimal. Dengan menerapkan prinsip-prinsip *Good Corporate Governance (GCG)*, Bank dapat menjalankan usaha secara transparan dan bertanggung jawab tanpa adanya konflik kepentingan.

Bank Mandiri berkomitmen untuk menjadi entitas bisnis yang baik, bersikap dan berperilaku selaras dengan hukum, peraturan dan etika, serta mengimplementasikan sistem manajemen yang efektif. Dalam menjalankan usaha, Bank senantiasa menjunjung tinggi norma-norma baik norma moral dan sosial serta memprioritaskan kepentingan masyarakat yang berlandaskan pada prinsip-prinsip *GCG*. Dalam penerapan hal tersebut tercermin dalam Prosedur Pemberian Fasilitas Kredit Perumahan Sejahtera FLPP di Bank Mandiri Area Semarang Pahlawan yang akan diuraikan lebih lanjut sebagai berikut:

1. Verifikasi Dokumen.

Merupakan kegiatan yang dilakukan di unit Consumer Loan di Area setelah menerima dokumen dari sales untuk diproses kemudian diteruskan ke unit *Initial Data Entry* di Retail Credit Center.

- a. Menerima formulir aplikasi kredit berikut dokumen kredit dari Unit Sales.
- b. Menyusun dan merapikan dokumen (sesuai form Checklist Dokumen)
- c. Melakukan checklist pada form Checklist Dokumen:
 - 1) Formulir Aplikasi Kredit
 - a) Memastikan aplikasi sudah ditandatangani (calon) debitur atau (calon) debitur & *spouse* (dapat dipenuhi pada saat penandatanganan PK) dan bermeterai cukup serta diberi tanggal pengajuan kredit
 - b) Memastikan aplikasi kredit sudah diisi dengan lengkap dan benar oleh (calon) debitur
 - c) Memastikan coretan/koreksi telah ditandatangani oleh (calon) debitur
 - d) Memastikan sumber pendapatan per bulan (calon) debitur pada aplikasi lebih besar dibandingkan pendapatan *spouse* apabila pengajuan kredit secara joint penghasilan.

- e) Apabila terdapat perbedaan nama gadis ibu kandung pada aplikasi dengan BDS, maka nama yang digunakan adalah nama yang tertera pada aplikasi.
- f) Untuk fasilitas *Top Up Secured Loan* menggunakan aplikasi KPR Multiguna.
- g) Untuk fasilitas *Take Over* dengan pengajuan limit lebih besar dari baki debit di bank asal, menggunakan 2 aplikasi dengan rincian sbb:
1. Aplikasi *Take Over* dengan limit kredit sesuai dengan baki debit di bank asal.
 2. Aplikasi KPR Multiguna dengan limit kredit sebesar selisih antara total pengajuan dengan baki debit di bank asal.
- 2) Kartu Tanda Penduduk (KTP)
- Critical points* dalam verifikasi dokumen KTP:
- a) Khusus *Secured Loan* dimintakan copy KTP (calon) debitur dan spouse (bila telah menikah).

- b) Masa laku KTP ((calon) debitur maupun spouse), apabila jatuh waktu tinggal 14 hari lagi atau telah jatuh waktu maka dimintakan resi perpanjangan KTP/resi pengurusan e-KTP yang ditandatangani oleh pejabat kelurahan. Resi perpanjangan KTP/resi pengurusan e-KTP dapat diserahkan pada saat pendatangan Perjanjian Kredit. Khusus e-KTP

dapat berlaku seumur hidup walaupun pada e-KTP tidak tertera tulisan seumur hidup.

- c) Apabila terdapat perbedaan nama pada KTP dengan dokumen lainnya (antara lain NPWP, Kartu Keluarga, surat nikah), baik signifikan maupun tidak signifikan, maka digunakan nama yang tertera pada KTP tanpa dimintakan syarat dokumen tambahan lainnya.
- d) Usia (calon) debitur masih memungkinkan sesuai ketentuan. Apabila terdapat perbedaan tanggal, bulan, dan tahun lahir pada KTP dengan dokumen lainnya, maka data tanggal, bulan, dan tahun lahir yang digunakan adalah yang tertera pada KTP tanpa ada syarat tambahan.
- e) Memeriksa alamat tinggal pada formulir aplikasi kredit sama dengan KTP, apabila berbeda maka tidak dimintakan surat keterangan dari kelurahan/RT/RW tempat (calon) debitur tinggal yang menyatakan bahwa yang bersangkutan benar bertempat tinggal di alamat dimaksud dan hanya dilakukan input kedua alamat tersebut (alamat sesuai KTP dan alamat saat ini yang tertera di aplikasi) di sistem LOS pada field KTP *address* dan *correspondence address*.
- f) Data/informasi pada *copy* KTP dapat dibaca dengan jelas

- g) Apabila *copy* KTP tidak terbaca, maka dapat dilengkapi dengan dokumen pendukung lainnya, seperti SIM, passport, atau keterangan dari perusahaan.
- h) KTP dapat difoto menggunakan kamera dan HP sebagai alternatif dari scanner selama image KTP yang ter-*capture* dapat di-upload dengan baik ke dalam sistem LOS.

3) Kartu Keluarga (KK)

- a) Memeriksa nama (calon) debitur dan *spouse* (apabila *joint* penghasilan) tercantum dalam daftar keluarga
- b) KK harus ditandatangani oleh petugas kelurahan

4) Akta Nikah

Akta Nikah yang diterima adalah surat nikah yang dikeluarkan oleh KUA atau catatan sipil. Apabila nama (calon) debitur dan istri/suami berbeda dengan KTP dan/atau KK, mintakan surat keterangan dari kelurahan penerbit KTP dan/atau KK. Apabila (calon) debitur sudah bercerai maka dimintakan Akta Cerai dan apabila istri/suami (calon) debitur telah meninggal dunia dimintakan Surat Kematian dari instansi yang berwenang.

Surat Nikah yang diterima adalah:

- a) Surat nikah yang dikeluarkan oleh KUA, atau
- b) Surat nikah yang dikeluarkan oleh catatan sipil, atau
- c) Khusus non Muslim, surat nikah secara agama (yang diakui di Indonesia) yang dikeluarkan oleh pihak yang diberikan

kewenangan (Gereja, Wihara, dan Pura) untuk menikahkan secara sah.

Apabila nama (calon debitur) dan *spouse* pada Surat Nikah berbeda dengan KTP dan/ atau Kartu Keluarga, maka berlaku ketentuan sbb:

- a) Khusus untuk perbedaan nama yang disebabkan kesalahan pengetikan, namun tidak mengubah arti bunyi/ lafal dan/ atau nama baptis maka tidak dimintakan Surat Keterangan dari Kelurahan/ Kecamatan, hasil *cross check* data dituangkan dalam analisa kredit.
- b) Khusus untuk perbedaan nama yang disebabkan kelalaian sehingga mengubah arti bunyi/ lafal dan/ atau terdapat singkatan, maka Tidak dimintakan Surat Keterangan dari Kelurahan/ Kecamatan, jika nama yang tertera pada KTP atau KK masih konsisten dengan nama yang tertera pada Akta Kelahiran.

5) Data Keterangan Pekerjaan (calon) debitur

- a) Pastikan informasi mengenai pekerjaan dalam aplikasi kredit telah terisi dengan lengkap termasuk masa kerja dari perusahaan sebelumnya
- b) Slip gaji yang diserahkan paling lama 2 (dua) bulan terakhir sejak tanggal pengajuan kredit yang tercantum pada form aplikasi.

- c) Jika perusahaan tempat (calon) debitur bekerja tidak mengeluarkan slip gaji maka harus ada Surat Keterangan Gaji yang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang yang dibuat diatas kertas berkop dan/atau diberi cap perusahaan, dengan tanggal penerbitan surat paling lama 1 bulan sebelum tanggal pengajuan kredit yang tercantum pada form aplikasi
- d) SK Pengangkatan menjadi pegawai tetap untuk PNS atau Surat Keterangan Bekerja untuk pegawai BUMN dan pegawai swasta yang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang. Bila masa kerja belum mencapai ketentuan sesuai manual produk maka diminta menyerahkan Surat Keterangan Bekerja di perusahaan sebelumnya (sepanjang bidang usaha sama atau sejenis).
- e) Calon debitur cukup menyerahkan salah satu dokumen yang memuat informasi jabatan terakhir antara lain asli dokumen Surat Keterangan Kerja atau *fotocopy* SK Pengangkatan dengan pemberian cap keterangan sesuai asli kemudian diberi paraf dan nama jelas sales.
- f) Jika jabatan (calon) debitur adalah Direktur/Direktur Utama harus dimintakan akta pendirian berikut akta perubahannya (jika ada) yang mencantumkan nama dan jabatan (calon) debitur dimaksud.

- 6) Data keterangan usaha/profesi (wiraswasta & profesional)
- a) NPWP pribadi dan perusahaan
 - b) SIUP/TDUP
 - c) Nomor Induk Berusaha (NIB)/TDP yang masih berlaku.
 - d) Akta pendirian berikut akta perubahannya (untuk PT dan CV)
 - e) Laporan Keuangan harus 2 periode terakhir
 - f) Ijin praktek untuk dokter, atau ijin lainnya sesuai dengan jenis profesi (calon) debitur.
- 7) Data Rekening (calon) debitur
- a) Rekening harus atas nama (calon) debitur dan rekening atas nama perusahaan apabila sebagai wiraswasta
 - b) Transaksi minimal 3 bulan terakhir untuk pegawai dan 6 bulan terakhir untuk wiraswasta/profesional
 - c) Rekening koran harus dilengkapi dengan nama dan nomor rekening.
- 8) Data Keluarga Dekat (yang tidak serumah)

Keluarga dekat (yang tidak serumah) pada aplikasi harus diisi lengkap dengan alamat dan nomor telepon yang dapat dihubungi, yang merupakan Saudara/Kerabat tidak serumah dengan (calon) debitur. Untuk keluarga dekat dengan hubungan kerabat harus mencantumkan 1 nomor *fixed phone* atau

handphone. Kerabat yang dicantumkan adalah bukan rekan sekantor dari (calon) debitur.

9) NPWP

- a) (calon) debitur/spouse wajib menyerahkan NPWP Pribadi atau disesuaikan dengan ketentuan produknya.
- b) Sepanjang data dalam *copy* NPWP dapat dibaca dengan jelas, tidak perlu dilakukan Back

10) Data Agunan (calon) debitur

- a) Sertipikat, IMB dan PBB *fotocopy*-nya harus jelas dan menginformasikan mengenai nomor Sertipikat, masalaku (untuk SHGB), nama pemilik, luas tanah dan lokasi.
- b) Bukti setoran appraisal yang sudah ditandatangani/divalidasi oleh petugas bank/teller atau bukti setor melalui e-channel.
- c) Sertifikat turun waris dapat digunakan pada saat pengajuan dan dapat belum diatasnamakan ahli waris.
- d) Dalam hal dokumen IMB yang disampaikan tidak memiliki lembar putusan namun terdapat lampiran legalisir dari Developer/Dinas Tata Kota, maka IMB tersebut dapat diterima sebagai dokumen IMB dan pada lampiran yang telah dilegalisir tersebut terdapat nomor surat putusan IMB.

11) Dalam hal IMB menunjuk kepada nomor sertifikat asal yang berbeda dengan sertifikat yang dimiliki oleh debitur saat ini,

maka IMB masih dapat diterima selama IMB menunjuk pada sertifikat asal/induk atau alamat agunan yang sama maka IMB dapat digunakan.

12) Peruntukan IMB berbeda dengan kondisi fisik, dapat diproses/diputus dengan syarat calon debitur menyerahkan pernyataan akan mengurus penyesuaian/ perbaikan/penerbitan IMB apabila diminta oleh instansi yang berwenang.

13) Khusus untuk wilayah kota Medan, Provinsi Yogyakarta dan Provinsi Bali dengan agunan yang berlokasi baik di dalam maupun di luar perumahan/kawasan hunian dengan kondisi IMB belum dapat dipenuhi pada saat penandatanganan PK, maka aplikasi dapat diproses/diputus dengan syarat:

a) Dana retensi (dalam bentuk deposito atau pemblokiran rekening giro/tabungan) sebesar 10% dari limit atau maksimal Rp. 50 Juta.

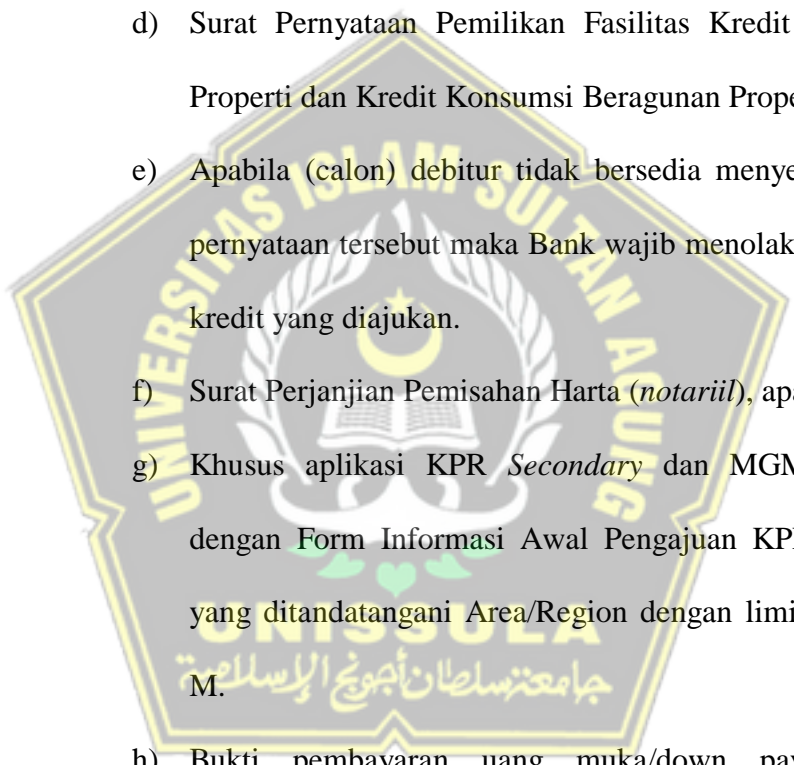
b) Calon debitur menyampaikan dokumen pernyataan:

1. Menyerahkan IMB maksimum 1 tahun setelah PK

2. Membebaskan Bank Mandiri dari segala tuntutan dari pihak manapun terkait dengan kondisi IMB dimaksud

c) Dana retensi dapat dicairkan setelah diserahkan IMB yang sesuai dengan kondisi fisik.

14) Data/Dokumen Lainnya

- 
- a) SPPK/PK/rekening pinjaman bulan terakhir di bank asal untuk KPR/KTA *Take over* dan data kolektibilitas SLIK OJK / bank checking.
- b) Rencana Anggaran Biaya untuk KPR Konstruksi.
- c) *Cheklis* kondisi dan status kredit eksisting atau data histori kredit untuk kredit consumer *Top Up*.
- d) Surat Pernyataan Pemilikan Fasilitas Kredit Pembiayaan Properti dan Kredit Konsumsi Beragunan Properti.
- e) Apabila (calon) debitur tidak bersedia menyerahkan surat pernyataan tersebut maka Bank wajib menolak permohonan kredit yang diajukan.
- f) Surat Perjanjian Pemisahan Harta (*notariil*), apabila ada.
- g) Khusus aplikasi KPR *Secondary* dan MGM dilengkapi dengan Form Informasi Awal Pengajuan KPR *Secondary* yang ditandatangani Area/Region dengan limit mulai Rp.1 M.
- h) Bukti pembayaran uang muka/down payment yang diserahkan bersamaan dengan aplikasi/saat penandatanganan PK dengan ketentuan sebagai berikut:
1. Pembayaran muka/*down payment* melalui transfer rekening bank dengan dokumen antara lain berupa fotocopy slip transfer/setoran, pindah buku, mutasi rekening, transfer ATM/mobile banking/internet

banking yang mencantumkan nomor rekening, penyetor, nomor rekening penerima/penjual (sesuai dengan SPR/dokumen yang berasal dari Developer/Penjual). Ketentuan ini berlaku untuk KPR *Primary/Secondary*.

2. Untuk pembayaran melalui mesin ATM/EDC apabila tidak terdapat nomor rekening penyetor dan/atau penerima/penjual maka disyaratkan menyerahkan dokumen pendukung antara lain surat keterangan/kwitansi dari Developer yang menyatakan bahwa transaksi tersebut adalah transaksi pembayaran DP atas nama Calon Debitur yang bersangkutan.
 3. Bukti/kwitansi/ Pernyataan lunas pembayaran DP dari Developer/ Penjual diserahkan sebagai salah satu syarat PK baik untuk KPR Inden maupun *Secondary*.
- d. Seluruh dokumen dalam bentuk fotocopy harus diberi stempel “*Authenticated*”/ “Sesuai Asli” dan dibubuhi nama lengkap serta paraf petugas sales dan/atau officer di Regional/Area yang melakukan verifikasi dokumen dan bertanggungjawab atas kebenaran *copy* data tersebut, apabila tidak ada stempel, nama lengkap dan paraf maka dokumen dikembalikan.
- e. Dokumen yang tidak lengkap atau pengisian aplikasi belum lengkap atau tidak benar maka aplikasi dikembalikan ke unit sales dengan

disertai catatan dokumen yang harus dilengkapi. Form *Checklist* Dokumen terlampir.

- f. Membuat tanda terima penyerahan dan penerimaan aplikasi (*print out* tanda terima dari LOS, SLA mulai berlaku).
- g. Merapikan seluruh dokumen ke dalam map sesuai jenis kredit per (calon) debitur.
- h. Mengadministrasikan aplikasi yang diterima ke dalam database di komputer sebagai kontrol penerimaan aplikasi kredit.
- i. Khusus untuk (calon) debitur dengan profesi wiraswasta, petugas verifikasi penghasilan wajib membuat *Summary Data* Penghasilan sesuai form. Data Penghasilan yang asli di-scan kemudian, selambat-lambatnya sebelum PK/Addendum PK.
- j. *Form Checklist* yang telah diisi ditandatangani oleh Consumer Loan Manager/Consumer Relationship Manager/Consumer Loans Head/Officer di Region/Area, kemudian disampaikan ke unit Data Entry di Retail Credit Center bersama aplikasi dan dokumen sesuai persyaratan.

Untuk aplikasi yang diproses melalui mekanisme eksepsi, dilengkapi dengan *Form Checklist* Dokumen atau *Form* Eksepsi (sesuai ketentuan limit eksepsi dan/atau RAC/fitur yang dieksepsi).

- k. Apabila terdapat perbedaan pendapat terkait layak-tidaknya aplikasi untuk diproses lebih lanjut ke dalam system LOS, sesuai dengan

hasil checklist butir j tersebut di atas, maka keputusannya berada pada CLM/CLH/Officer di Area.

2. *Initial Data Entry (Ide)*, *Blacklist*, *Deduplikasi*, *Eksposure & Sideb OJK*

Proses *Initial Data Entry (IDE)* dilakukan setelah aplikasi dan dokumen diterima dari Unit Consumer Loan di Area yaitu bagian Verifikasi Dokumen.

IDE adalah proses pengisian awal data (calon) debitur sesuai yang terinformasi pada aplikasi permohonan kredit yang telah diisi lengkap, bermaterai cukup, telah ditandatangani oleh (calon) debitur atau (calon) debitur dan spouse, diberi tanggal disertai seluruh dokumen yang dipersyaratkan sesuai produknya.

Blacklist adalah proses pengecekan (calon) debitur apakah terdaftar dalam data blacklist Bank Mandiri.

Deduplikasi adalah proses pengecekan (calon) debitur apakah sedang/pernah mengajukan aplikasi kredit di Bank Mandiri.

Eksposure Checking adalah proses pengecekan eksposure (calon) debitur berdasarkan nomor Customer Information File (CIF).

Informasi Debitur Otoritas Jasa Keuangan (IDEB OJK) adalah kegiatan pengecekan (calon) debitur pada bank secara online melalui Sistem Laporan Informasi Keuangan Otoritas Jasa Keuangan (SLIK

OJK) yang mengacu pada Petunjuk Pelaksanaan SLIK OJK yang hasilnya berupa Informasi Debitur (IDEB OJK) mengenai nilai dan kualitas kewajiban/hutang calon debitur.

a. Initial Data Entry (IDE)

- 1) Menerima aplikasi kredit konsumtif dari (calon) unit Verifikasi Dokumen di Unit Consumer Loan Area disertai dengan Checklist Dokumen yang telah ditandatangani oleh Consumer Loan Manager/Consumer Relationship Manager/Consumer Loans Head/Officer di Unit Bisnis dengan lampiran seluruh dokumen yang dipersyaratkan sesuai produknya.
- 2) Melakukan pengecekan dan meneliti kelengkapan dokumen sesuai Checklist Dokumen.
- 3) Melakukan pengecekan dan meneliti kelengkapan pengisian form aplikasi kredit termasuk pemenuhan meterai dan tandatangan (calon) debitur atau (calon) debitur dan *spouse*.
- 4) Melakukan input data (calon) debitur dan *spouse* (IDE) di LOS Consumer Loans sesuai data pada aplikasi asli yang ditandatangani (calon) debitur atau (calon) debitur dan *spouse*.

Pengisian field jumlah fasilitas kredit secured loan di LOS oleh petugas IDE berdasarkan Surat Pernyataan Pemilikan Fasilitas Kredit Pembiayaan Properti dan Kredit Konsumsi Beragunan Properti dengan mengacu pada:

- a) Memperhitungkan seluruh fasilitas kredit secured loan yang masih memiliki outstanding baik di Bank maupun bank lainnya berdasarkan urutan waktu pemberian fasilitas kredit secured loan kemudian urutan nilai agunan sesuai ketentuan.
 - b) Untuk fasilitas kredit yang telah dinyatakan lunas atau fasilitas kredit yang akan di *take over*, maka fasilitas kredit tersebut tidak diperhitungkan dalam urutan fasilitas kredit secured loan.
- 5) Apabila terdapat perbedaan nama pemohon antara KTP dengan NPWP, maka unit IDE menggunakan nama yang tercantum pada KTP.
 - 6) Apabila terdapat perbedaan alamat agunan antara data pada aplikasi/SPR dengan sertifikat/IMB/PBB dan penilaian KJPP, maka unit IDE mencantumkan alamat yang tertera pada aplikasi untuk proses awal LOS.
 - 7) Apabila masa laku SHGB tidak dapat meng-cover jangka waktu kredit atau SHGB sedang dalam pengurusan proses perpanjangan masa laku SHGB atau peningkatan menjadi status Hak Milik, maka unit IDE dapat melanjutkan proses dengan catatan unit Consumer Loan memberikan catatan ketidaklengkapan dokumen tersebut pada Checklist Dokumen.

b. *Blacklist, Deduplikasi Dan Exposure Checking*

- 1) Melakukan *Blacklist*, Deduplikasi dan *Exposure Checking* pada LOS Consumer Loans.
- 2) Apabila (calon) debitur terdaftar dalam *exact blacklist* maka dicetak Surat Penolakan secara sistem tanpa perlu dibubuhi tandatangan pejabat yang berwenang di Unit Consumer Loan di Area dan kemudian disampaikan kepada (calon) debitur.

c. IDEB OJK

Proses IDEB OJK dilakukan secara otomatis (dengan cara memilih menu All) melalui LOS atas dasar data hasil IDE (calon) debitur dan *spouse*.

Selanjutnya LOS melakukan pencarian, input dan kirim data IDEB OJK secara online melalui *website* SLIK OJK.

- 1) Hasil IDEB OJK diterima di LOS.
- 2) Petugas IDEB OJK validator pada Retail Credit Center memastikan keakuratan data IDEB OJK yang diperoleh.
- 3) Memastikan kelengkapan informasi hutang/kewajiban (calon) debitur yang didapatkan dengan cara memperhatikan kelengkapan Debtor Identification Number (DIN) dari (calon) debitur pada hasil IDEB OJK yang didapatkan.
- 4) Memastikan keakuratan hasil IDEB OJK yang di dapatkan dengan cara menyesuaikan data yang terdapat pada hasil IDEB OJK apakah sudah sesuai dengan data (calon) debitur yang terdapat di LOS.

Dalam hal terdapat perbedaan nama pemohon dan/atau spouse pada dokumen KTP, NPWP, Kartu Keluarga, Surat Nikah/ Dokumen sejenis maka atas nama- nama tersebut dilakukan proses IDEB OJK.

- 5) Melakukan download dari SLIK OJK jika hasil IDEB OJK yang didapatkan diyakini sudah lengkap dan akurat, dan disimpan dalam database LOS.
- 6) Jika hasil IDEB OJK kolektibilitasnya Performing maka selanjutnya masuk ke proses Verifikasi Dokumen
- 7) Jika hasil IDEB OJK Kolektibilitasnya Non-Performing maka harus dicetak Surat Penolakan secara sistem tanpa perlu dibubuhi tandatangan pejabat yang berwenang di Unit Bisnis dan kemudian disampaikan kepada (calon) debitur.
- 8) Apabila Kolektibilitasnya Non-Performing, namun berdasarkan hasil verifikasi terkait dengan kartu kredit, Retail Credit Center dapat menyetujui untuk dilanjutkan proses Verifikasi Dokumen dengan penjelasan yang dituangkan pada menu Memo Input.
- 9) Pengisian field jumlah fasilitas kredit secured loan di LOS oleh petugas IDEB OJK (berdasarkan hasil SLIK OJK).

d. Scanning & Linking Dokumen

Merupakan kegiatan scanning seluruh dokumen kredit serta menghubungkan dengan nomor aplikasi kredit yang ada pada LOS Consumer supaya divalidasi secara sistem bahwa hasil scanning

tersebut sesuai fisik dokumen sehingga dapat diteruskan prosesnya kepada *Detail Data Entry* tanpa adanya dokumen hard *copy*.

Linking Dokumen merupakan bentuk *Compliance check*, yaitu kegiatan verifikasi atas kelengkapan dan kesesuaian dokumen yang discan sejak permohonan sampai disetujuinya kredit disertai dengan kelengkapannya.

Proses *Scanning & Linking* dokumen dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

- 1) Setelah verifikasi dokumen, petugas mempersiapkan aplikasi dan dokumen untuk proses scanning.
- 2) Petugas scanning melakukan scan dokumen.
- 3) KTP dapat difoto menggunakan kamera dan HP sebagai alternatif dari scanner selama image KTP yang ter-capture dapat di-upload dengan baik ke dalam sistem LOS.
- 4) Khusus (calon) debitur dengan profesi Wiraswasta, dokumen data penghasilan yang discan dapat digantikan dengan summary data penghasilan yang dibuat oleh petugas verifikasi penghasilan di unit Consumer Loan di Area.
- 5) Petugas scanning melakukan penomoran dokumen (*Barcode*) yang telah discan (image) dan fisik dokumen
- 6) Petugas scanning melakukan Linking antara imaging dokumen dan aplikasi pinjaman pada LOS

- 7) Supervisor scanning melakukan verifikasi dan perbandingan antara hasil scanning dengan fisik dokumen
 - 8) Supervisor scanning melakukan *approval* hasil scanning dan membuat assignment ke Retail Credit Center untuk dilakukan *Detail Data Entry, assignment* untuk Verifikasi *Income* dan *Appraisal*.
 - 9) Setelah diverifikasi seluruh fisik dokumen permohonan kredit diadministrasikan ke dalam map sesuai jenis kredit per (calon) debitur.
- e. **Pengisian *Detail Data Entry (DDE)***
- 1) Menerima hasil scan dokumen & aplikasi dari Unit Data *Entry* yang berlokasi di unit Consumer Loan di Area
 - 2) Petugas DDE melengkapi dan meng-input data (calon) debitur ke dalam LOS sesuai form aplikasi dan hasil scan dokumen kredit yang diserahkan, pada *field* antara lain:
 - a) Data pribadi (calon) debitur:
 - b) Data pekerjaan (calon) debitur.
 - c) Data spouse (jika pengajuan joint penghasilan)
 - d) Data penghasilan (calon) debitur.
 - e) Data agunan (calon) debitur. Apabila terdapat aplikasi dengan kondisi sertifikat masih dalam pengurusan, maka data yang di-input ke LOS adalah data nomor dan tanggal PKS.

f) *Data Structure Credit.*

g) *Data emergency contact.*

3) Bila pengisian DDE telah lengkap selanjutnya proses diteruskan ke Supervisor DDE.

f. Verifikasi Penghasilan Dan Investigasi

Verifikasi penghasilan adalah kegiatan penelitian/pengecekan atas informasi yang diberikan (calon) debitur berkaitan dengan penghasilan (calon) debitur dan spouse bila joint penghasilan, dengan cara kunjungan langsung maupun melalui telepon ke kantor/tempat usaha calon debitur.

Investigasi adalah penelitian/pengecekan atas informasi yang diberikan (calon) debitur berkaitan dengan alamat rumah tinggal dan alamat kantor baik dengan cara kunjungan langsung (*on the spot*) maupun melalui telepon. Pengecekan tersebut untuk mengetahui status kepemilikan rumah tinggal, lama menempati, jumlah tanggungan, status kantor, jumlah karyawan, skala usaha, papan nama, gedung dan aktivitas kantor/usaha.

Tujuan dari proses tersebut diatas adalah agar Bank mempunyai data/informasi yang benar dan akurat, sehingga diharapkan pemutus kredit dapat memberikan keputusan kredit yang tepat.

g. Verifikasi Agunan Berwujud Tanah Dan/Atau Bangunan

Agunan adalah hak dan kekuasaan atas benda berwujud dan atau benda tidak berwujud yang diserahkan oleh debitur dan atau pihak

ketiga sebagai pemilik agunan kepada bank guna menjamin pelunasan hutang debitur, apabila kredit yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau addendumnya.

Verifikasi agunan kredit adalah kegiatan pelaksanaan penelitian fisik dan penetapan penaksiran nilai terhadap suatu calon agunan berupa tanah dan atau bangunan, yang dilakukan oleh Penilai Independen atau Penilai Internal.

Pemeriksaan dan penelitian seksama terhadap kondisi fisik, nilai ekonomis dan kualitas yuridis terhadap seluruh agunan kredit, dilakukan dengan mempertimbangkan 5 (lima) aspek sebagai berikut:

- 1) Marketability (daya jual kembali), artinya barang/benda tersebut dapat dan mudah dijual di pasar bebas.
- 2) Ascertainability (kepastian), artinya atas barang/benda tersebut dapat dinilai secara umum dan pasti, bukan merupakan penilaian yang sangat dipengaruhi faktor subyektivitas yang tinggi, seperti penilaian atas barang/benda antik, barang/benda pusaka, lukisan atau sarang burung walet.
- 3) *Stability of value* (stabilitas nilai), artinya harga pasar barang/benda tersebut relatif stabil tidak berfluktuasi secara tajam.

- 4) *Transferability* (mudah dipindahtangankan), artinya barang/benda tersebut dengan mudah dapat dipindahtangankan.
- 5) *Legality* (sah menurut hukum), artinya secara aspek legal bukti-bukti kepemilikan dari barang/benda tersebut sah dan kuat serta memiliki nilai yuridis dalam arti dapat diikat secara sempurna berdasarkan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku sehingga Bank memiliki hak yang didahulukan (preferen) terhadap hasil likuidasi barang tersebut.

Pemeriksaan dan penelitian terhadap kualitas yuridis tidak dilakukan oleh unit Retail Credit Centernamun dilakukan oleh notaris, sebelum dilaksanakan penandatanganan Perjanjian Kredit (PK).

Tujuan dari proses verifikasi agunan kredit adalah agar Bank memiliki data/informasi yang benar dan akurat mengenai agunan kredit (calon) debitur, yang secara teknis dapat dipertanggungjawabkan, memenuhi asas prudential banking practices dalam rangka memberikan informasi bagi pemutus kredit sehingga menghasilkan keputusan kredit yang tepat.

Hasil penilaian agunan tersebut dapat dijadikan acuan penyelesaian kredit dalam hal debitur tidak dapat menyelesaikan kewajibannya atau timbulnya kredit bermasalah.

- 6) Jenis Agunan

Jenis agunan yang dapat diterima Bank adalah berupa tanah dan bangunan sebagai berikut:

- a) Rumah Tinggal (termasuk yang digunakan untuk kost-kostan, dikontrakan, atau disewakan), atau
- b) Rumah Toko (Ruko), atau
- c) Rumah Kantor (Rukan), atau
- d) Rumah Susun Hunian (Apartemen), atau
- e) Rumah Susun Non Hunian, Kios, Small Office Home Office/SOHODengan bukti kepemilikan berupa SHMSRS.

7) Status Agunan

- a) Hak Milik (HM)
- b) Hak Guna Bangunan (HGB), dengan sisa masa berlaku HGB pada saat kredit jatuh tempo minimum 2 tahun.

Apabila masa laku SHGB tidak dapat meng-cover jangka waktu kredit atau SHGB sedang dalam pengurusan proses perpanjangan masa laku SHGB atau peningkatan menjadi status Hak Milik, maka pemegang kewenangan dapat memutus kredit dengan menambahkan syarat penandatanganan PK berupa cover note Notaris/PPAT yang pada intinya berisi sebagai berikut:

1. Sertifikat dalam proses peningkatan status menjadi Hak Milik atau dalam proses perpanjangan masa laku SHGB di Kantor Pertanahan;

2. Semua dokumen dan biaya (beban Developer/Penjual/Pembeli) yang terkait dengan proses tersebut telah terpenuhi sehingga proses perpanjangan/peningkatan hak dapat diselesaikan.

Tidak berlaku untuk rumah susun

- c) Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atau *Strata Title* yang didirikan di atas kepemilikan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan
- 8) Status Kepemilikan Agunan
 - a) Status kepemilikan agunan untuk fasilitas KPR Mandiri dan *Mitrakarya House Ownership Program (HOP)* atas nama penjual dan wajib dilakukan proses balik nama menjadi atas nama debitur atau isteri/suami debitur.
 - b) Status kepemilikan agunan untuk fasilitas Multiguna Mandiri dan Mitraguna harus atas nama (calon) debitur atau isteri/suami/anak (calon) debitur.
- 9) Lokasi Agunan

Lokasi agunan dapat berbeda dengan lokasi tempat bekerja dan domisili calon debitur sepanjang lokasi calon agunan tersebut masih dalam jangkauan operasional Bank.

- 10) Pihak Yang Melakukan Penilaian Agunan

Penilaian agunan dapat dilakukan oleh Penilai Independen dan atau Penilai Internal (Bank) sebagai berikut:

a) Penilai Independen

Yang dimaksud dengan Penilai Independen adalah KJPP rekanan Bank dengan kriteria sebagai berikut:

- A. memiliki izin usaha dari institusi yang berwenang;
- B. tidak merupakan pihak terkait dengan Bank;
- C. tidak merupakan pihak terafiliasi dengan debitur atau nasabah dengan pengembang yang dinyatakan dalam surat pernyataan dari penilai independen;
- D. tercatat sebagai anggota asosiasi penilai independen atau asosiasi penilai publik.

Dalam hal menggunakan Penilai Independen non rekanan dapat diterima sesuai kewenangan eksepsi, dengan kriteria yang sama untuk Penilai Independen rekanan dan tidak termasuk dalam daftar Penilai Independen yang dilarang oleh Bank.

b) Penilai Internal Bank

Yang dimaksud dengan Penilai Internal Bank adalah Unit Retail Credit Center. Unit Retail Credit Center yang dimaksud disini adalah yang berlokasi di Wilayah/Area/Cabang (Unit Retail Credit Center Floor), dalam hal Unit RCC di Regional tidak memiliki Unit Retail Credit Center Floor, maka Penilai Internal Bank tersebut adalah Credit Operations Area/Cabang.

Penilai Internal berkewajiban melakukan review atas Laporan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Penilai Independen. Dalam hal agunan masih berupa bangunan yang fisiknya belum ada atau belum selesai (indent)/sedang dibangun dimana masih berupa indicative price atau Rencana Anggaran Bangunan (RAB) atau *Price List*/SPR/Nilai Transaksi, Penilai Internal tidak berkewajiban melakukan review atas nilai agunan.

11) Ketentuan dalam Melakukan Penilaian Agunan

- a) Apabila limit kredit per fasilitas sampai dengan Rp 5 Miliar, maka nilai agunan didasarkan pada taksiran yang dilakukan oleh penilai intern Bank atau penilai independen; dan
- b) Apabila limit kredit per fasilitas di atas Rp 5 Miliar, maka nilai agunan didasarkan pada taksiran yang dilakukan oleh penilai independen.
- c) Penilai independen merupakan alternatif utama dalam melakukan penilaian agunan Bank, namun apabila tidak terdapat Penilai Independen dimana agunan kredit berada, maka Unit Retail Credit Center harus mencari Penilai Independen di kota terdekat.
- d) Dalam hal tidak terdapat Penilai Independen di kota terdekat dari lokasi agunan kredit berada, maka untuk aplikasi kredit dengan limit sampai dengan Rp. 5 Milyar,

penilaian agunan dapat dilakukan oleh Unit Retail Credit Center.

- e) Agunan yang masih berupa bangunan yang fisiknya belum ada atau belum selesai (*indent*)/sedang/telah dibangun oleh Developer (PKS atau Non PKS jual putus yang telah terdaftar/di dalam *field* Regional Jual Putus di LOS), maka penilaian agunan dilakukan oleh Penilai Independen dengan Blanket Appraisal.
- f) Penilaian agunan dilakukan dua kali oleh Penilai Independen yang berbeda dengan ketentuan sebagai berikut:
- A. Tipe/Jenis KPR: Mandiri KPR Multiguna dengan limit \geq Rp. 1 Milyar dan Mandiri KPR *Secondary/Take Over* dengan limit \geq Rp. 2 Milyar
 - B. Ketentuan Biaya
 1. Biaya penilaian I (pertama) menjadi beban calon debitur
 2. Biaya penilaian II (kedua) menjadi beban Bank
 - C. Hasil penilaian agunan yang diakseptasi oleh Bank adalah nilai rata-rata hasil penilaian agunan.
 - D. Dalam hal hanya terdapat satu Penilai Independen di kota terdekat lokasi agunan kredit berada maka penilaian cukup dilakukan satu kali oleh Penilai Independen.

- E. Dalam hal tidak terdapat Penilai Independen maka penilaian cukup dilakukan satu kali oleh Penilai Internal, kecuali untuk limit pengajuan kredit di atas Rp. 5 Milyar (butir B.2).
- g) Hasil penilaian dari Penilai Independen minimal dituangkan dalam laporan singkat (*short form report*), dengan ketentuan sebagai berikut:
- A. Masa laku laporan Penilai Independen adalah 6 bulan. Khusus Blanket Appraisal apabila terdapat informasi perubahan Harga Penawaran Properti atas dasar Surat Penawaran Harga atau dokumen sejenis dari Developer maka dilakukan penilaian kembali.
 - B. Penentuan *safety margin* berdasarkan total score faktor pengurang, mengacu pada ketentuan yang ditetapkan Bank.
 - C. Besarnya *safety margin* dapat berubah sesuai ketentuan yang berlaku.
 - D. Mencantumkan pernyataan bahwa Penilai Independen tidak merupakan pihak terafiliasi dengan (calon) debitur dan Developer.

Nilai dari Penilai Independen tersebut dimasukkan kedalam LOS oleh Penilai Internal.

- h) Laporan Hasil Penilaian Agunan yang dilakukan oleh Penilai Independen wajib di- review oleh Unit Retail Credit Center kecuali untuk agunan berupa bangunan yang fisiknya belum ada atau belum selesai (indent)/sedang dibangun dimana masih berupa *indicative price* atau Rencana Anggaran Bangunan (RAB) atau *Pricelist/SPR/Nilai Transaksi*. Teknis pelaksanaan review atas laporan penilaian yang dilakukan oleh penilai eksternal mengacu pada SPO Perkreditan – Credit Operations Consumer.
- i) Apabila penilaian agunan oleh Penilai Independen perlu dilakukan OTS oleh Penilai Internal, maka hal tersebut dilakukan atas dasar permintaan dari Unit Consumer Loan.
- 12) Biaya Taksasi Agunan
- a) Biaya taksasi agunan merupakan beban (calon) debitur atau merupakan beban Bank tergantung pada ketentuan dan syarat yang berlaku.
- b) Biaya taksasi agunan merupakan beban Bank, khususnya jika penilaian agunan memenuhi *criteria* sebagai berikut:
- 1) Taksasi agunan dilakukan secara *Blanket Appraisal*
 - 2) Biaya penilaian II dengan limit kredit yang dimohon sebesar: Mandiri KPR Multiguna Limit Kredit \geq Rp 1

Miliar dan Mandiri KPR *Secondary/Take Over* Limit

Kredit \geq Rp 2 Miliar.

- 3) Biaya penilaian kembali agunan kredit secara sampling bertujuan untuk evaluasi *performance* Penilai Independen
 - 4) Salah satu kriteria yang diatur dalam program marketing.
- c) Apabila biaya taksasi agunan merupakan beban (calon) debitur, maka (calon) debitur wajib menyetor langsung biaya taksasi agunan melalui Teller atau pemindahbukuan melalui Teller/ATM Bank Mandiri ke rekening penampungan biaya taksasi agunan di Bank, sebelum verifikasi agunan dilaksanakan.
- d) Apabila telah dilakukan penilaian agunan, maka biaya taksasi yang telah disetor tidak dapat dikembalikan walaupun permohonan kreditnya ditolak kecuali apabila terdapat ketentuan dalam program marketing, namun hasil laporan penilaian agunan tersebut dapat diberikan kepada yang bersangkutan.
- e) Besarnya biaya taksasi agunan dapat ditetapkan tersendiri untuk program- program khusus, dan merupakan kewenangan Group Head Consumer Loan atau alternate GH.

- f) Khusus untuk penilaian progress pembangunan atas agunan dengan kondisi bangunan belum jadi maka pembebanan biaya taksasi diatur dalam ketentuan yang terpisah.

13) Nilai Agunan

- a) Nilai agunan yang dipergunakan sebagai dasar perhitungan *Loan to Value (LTV)* diperoleh dari:

- A. Nilai Pasar Sebelum *Safety Margin*, yang merupakan hasil penilaian agunan oleh Penilai Independen rekanan Bank yang telah di-review oleh Bank; atau

- B. Nilai Pasar Sebelum *Safety Margin*, yang merupakan hasil penilaian agunan oleh penilai internal.

- C. Price list/Surat Pemesanan/Harga Transaksi atau dokumen sejenis yang dipersamakan dengan itu. Hal tersebut berlaku untuk Developer PKS Tier 1 dan Selected Tier 2 dengan limit permohonan sampai dengan Rp. 5 Milyar (yang diperoleh pada saat inisiasi aplikasi kredit), dihitung berdasarkan rumus sebagai berikut:

Yang dimaksud harga tanah dan bangunan termasuk kelebihan luas tanah (apabila ada) dan IMB

Price list/Surat Pemesanan/Harga Transaksi sesuai rumus pada butir 3) di atas dimasukkan ke dalam LOS oleh Penilai Internal

Untuk penetapan nilai penutupan asuransi kerugian dapat berasal dari penilaian *Blanket Appraisal*.

Khusus untuk daftar proyek Selected *Tier 2*, disampaikan pada Nota atau Surat terpisah.

D. Nilai terendah antara:

- 110% dari hasil Penilaian Agunan oleh Penilai Independen, dengan
- Harga Penawaran Properti sesuai Surat Pesanan atau dokumen sejenis.

Penetapan akseptasi nilai terendah tersebut berlaku untuk Developer PKS selain kategori *Tier 1* dan selain Selected *Tier 2*, dengan limit permohonan sampai dengan Rp. 5 milyar.

b) Apabila hasil Penilaian Agunan yang disampaikan Penilai Independen berupa range harga atau yang dipersamakan dengan itu, maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

A. Dalam hal Harga Penawaran Properti sesuai Surat Pesanan atau dokumen sejenis berada di dalam atau di bawah range harga yang disampaikan oleh Penilai Independen, maka penetapan nilai agunan yang dipergunakan sebagai dasar perhitungan *Loan to Value (LTV)* adalah Harga Penawaran Properti yang

diterbitkan oleh Developer sesuai Surat Pesanan atau dokumen sejenis.

B. Dalam hal Harga Penawaran Properti berada di atas range harga, maka penetapan nilai agunan yang dipergunakan sebagai dasar perhitungan *Loan to Value (LTV)* adalah batas atas dari range harga tersebut.

C. Laporan Penilaian berupa range harga yang disampaikan oleh Penilai Independen berisi informasi antara lain:

1. Nama Proyek
2. Alamat Proyek
3. *Range* Harga
4. Kisaran harga tanah per m²
5. Kisaran harga bangunan per m²
6. Harga Reproduksi Baru
7. Harga Jual Cepat / Likuidasi
8. *Safety Margin*
 - Tanah mencakup wilayah, lokasi, kualitas, dan *marketability*
 - Bangunan mencakup konstruksi, kayu, lantai, umur bangunan, dan kondisi bangunan
9. Foto Proyek

10. Kondisi Lingkungan (Fasilitas Sosial & Fasilitas Umum)

Khusus bangunan yang fisiknya belum ada atau belum selesai (*indent*)/sedang dibangun yang menggunakan indikasi nilai pasar/harga indikasi (*indicative price*) atau Rencana Anggaran Bangunan (RAB) atau Pricelist/SPR/Nilai Transaksi atau istilah sejenis lainnya yang dikeluarkan oleh Penilai Independen berupa nilai tunggal atau range harga. Atas nilai tersebut, Penilai Internal melakukan input data pada LOS sesuai ketentuan pada butir 9.a dan 9.b di atas.

14) Depresiasi Bangunan

- a) Umur ekonomis bangunan yang diaksep Bank maksimal sampai dengan 40 tahun dengan kondisi bangunan berupa bangunan permanen dengan kualitas bangunan yang digunakan kategori baik dan konstruksi beton/batu bermutu baik, sehingga depresiasi bangunan per tahun adalah $1/40 = 2,5\%$. Sementara untuk kondisi bangunan sederhana atau semi Permanen dengan kualitas bahan rendah dan struktur bangunan sederhana, umur ekonomis bangunan diperhitungkan maksimal sampai dengan 20 tahun tergantung pada kondisi bangunan.

15) Klasifikasi Agunan Yang Mempunyai Risiko Tinggi

Tanah dan atau bangunan yang termasuk dalam klasifikasi memiliki risiko tinggi antara lain sebagai berikut:

- a) Agunan dengan bukti kepemilikan atas nama pihak ketiga dan tidak mempunyai hubungan dengan (calon) debitur (dimungkinkan adanya indikasi sewa jaminan).
- b) Adapun untuk agunan yang dibeli dengan fasilitas kredit konsumtif (seperti: KPR), calon agunan masih atas nama pihak ketiga (Developer/penjual) dimungkinkan namun harus dibalik nama menjadi atas nama debitur atau istri jika fasilitas kredit disetujui.

h. Penilaian Akhir (Final Scoring) Dan Limit Setting

Proses yang harus dilakukan dalam melakukan/menjalankan final scoring dan limit *setting* adalah:

- 1) Membuka layar Verification Assignment pada LOS Consumer Loans dan melakukan:
 - a) Meneliti urutan fasilitas kredit *secured loan*.
 - b) Pengisian provisi kredit sesuai ketentuan produknya dan kolektibilitas kredit (calon) debitur sesuai hasil IDEB OJK.
 - c) Meneliti kebenaran data umum (calon) debitur pada DDE:

d) Secara keseluruhan petugas yang ditunjuk di Retail Credit Center harus meneliti ulang hasil input data dibandingkan dengan kondisi sebenarnya/dokumen yang ada, antara lain:

A. *Main page*: terutama pengisian hubungan dengan Bank Mandiri

B. Personal info: nama, alamat rumah, tanggal lahir, pendidikan, *marital* status, *home* status, lama tinggal, nama gadis ibu kandung, dll.

C. *Job info*: *company ownership*, *business type*, *company type*, *year in operation*, *total employee*, *year of service* dll.

D. Collateral: alamat agunan, luas tanah & bangunan, jenis agunan, tgl berakhir/jatuh tempo agunan, nama developer.

E. *Credit Structure*: *loan amount*, tenor, bunga, asuransi. Perlu diperhatikan pemilihan sifat bunga pada *field*

'interest type' agar disesuaikan dengan sifat bunga yang akan dikenakan (*fixed* atau *floating*). Untuk pilihan sifat bunga *fixed*, wajib diisikan berapa lama berlakunya suku bunga *fixed* dimaksud. Untuk pilihan sifat bunga *floating*, diisikan nilai 0 (nol). Khusus untuk fasilitas kredit Top up, perlu dipastikan *field* *'outstanding'* telah sesuai dengan baki debet fasilitas

kredit eksisting (pengajuan top up murni) atau baki debet bank asal (pengajuan take over dengan penambahan limit).

F. *Emergency Contact*/Keluarga dekat (yang tidak serumah): alamat dan nomor telpon rumah serta nomor telpon kantor yang dapat dihubungi.

e) Meneliti Kewajaran Hasil Verifikasi Penghasilan dan Investigasi Melakukan pengecekan input hasil investigasi dan verifikasi antara lain bidang usaha, jumlah karyawan, lama berdiri perusahaan, lama bekerja, status karyawan, akseptasi penghasilan.

f) Apabila ada kesalahan pengisian hasil verifikasi penghasilan dan investigasi tersebut maka petugas tersebut tidak dapat melakukan koreksi sendiri di sistem tapi harus mengembalikan ke petugas verifikasi untuk dilakukan koreksi dengan melakukan back to verification dalam LOS Consumer Loans.

g) Meneliti Kewajaran Hasil *Collateral Verification*

h) Melakukan pengecekan input hasil *collateral verification* seperti nomor sertifikat, masalaku, nilai taksasi, nama pemilik. Apabila ada kesalahan pengisian hasil *collateral verification* maka petugas yang ditunjuk di Retail Credit Center tidak dapat melakukan koreksi sendiri di sistem tapi

harus mengembalikan ke verifikator agunan di credit operations unit remote untuk dilakukan koreksi dengan melakukan *back to verification* dalam LOS Consumer Loans.

- 2) Melakukan “final *scoring* & limit setting” di LOS dan memastikan hasil limit setting di LOS sesuai dengan ketentuan.
- 3) Mengisi remark pada lembar “Credit Proposal”.

Untuk kondisi *exception* usulan kredit dicantumkan dalam lembar Proposal di sistem LOS oleh Credit Analyst, apabila tidak mencukupi dapat dicantumkan dalam Memo LOS.

Dalam hal hasil verifikasi, terdapat informasi:

- a) Pembeli dan penjual terdapat hubungan keluarga sampai 2 derajat (vertical/horizontal), atau
- b) Penjual dan pembeli merupakan pengurus (direktur, komisaris dan pemegang saham) pada perusahaan yang sama

Maka sesuai pertimbangannya dapat disyaratkan calon debitur menyampaikan surat pernyataan bahwa transaksi jual beli properti dimaksud adalah murni jual beli yang ditandatangani oleh penjual dan pembeli bermaterai cukup.

- 4) Untuk kondisi *exception* Credit Analyst mengisi/memilih checklist exception reason dan melakukan upload dokumen

eksepsi di LOS. Selanjutnya aplikasi diteruskan (*forward*) kepada pemegang kewenangan.

- 5) Mencetak “Credit Proposal” dari LOS Consumer Loans sebagai dasar pembuatan keputusan kredit (*Approval*).
- 6) Keputusan kredit di lembar *Approval* sistem LOS menyebutkan kondisi exception

i. Approval

Merupakan proses pengambilan keputusan kredit oleh pemegang kewenangan memutus sesuai Daftar Pejabat Pemegang Kewenangan Memutus Kredit yang tercantum dalam Standar Prosedur Kredit (SPK) Consumer. Dalam proses ini pemegang kewenangan melakukan keputusan untuk menyetujui atau menolak permohonan kredit berdasarkan data kredit baik *soft copy* (LOS Consumer Loans) maupun *hard copy* Form Eksepsi (apabila ada).

Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam membuat keputusan kredit:

- 1) Hasil Scoring dan Limit Setting
 - a) Pada prinsipnya keputusan kredit hanya berdasarkan hasil scoring akhir (*Accept* atau *Reject*), namun dengan pertimbangan tertentu pemutus dapat menolak aplikasi kredit yang hasil scoringnya *Accept*. Penolakan secara sistem harus dilakukan pada menu approval committee di LOS Consumer Loans dan harus disertai alasan penolakannya (tersedia secara *pick list* di sistem).

- b) Jika hasil scoring akhir *reject* maka:
- A. Pemutus dapat langsung menolak permohonan tersebut sesuai dengan kewenangannya. Penolakan dilakukan dengan memilih *Reject Reason* pada *picklist* dan memberikan penjelasan *Reject Reason* pada bagian *Remark*.
 - B. Secara kasus per kasus jika dengan pertimbangan tertentu pemutus ingin menyetujui kredit dengan hasil scoring “*reject*” diputus oleh pemegang kewenangan kondisi eksepsi melalui mekanisme *override*.
- c) Melakukan pengecekan limit setting pada lembar credit proposal terutama limit dan jangka waktu kredit dengan permohonan, suku bunga, masa kerja, masalaku sertipikat agunan (SHGB), dan tanggal angsuran.
- d) Hasil limit *setting* oleh sistem dimungkinkan untuk dilakukan *override* dengan mengacu pada ketentuan produk atau program marketing yang berlaku sesuai kewenangan yang diatur dalam SPK Consumer.
- e) Lembar Credit Proposal (hasil print out dari LOS Consumer Loans) ditandatangani oleh pengusul. Dalam hal terdapat usulan persetujuan kredit dengan kondisi eksepsi, maka kondisi *exception* tersebut dicantumkan dalam lembar

Proposal di sistem LOS oleh *Credit Analyst*, apabila tidak mencukupi maka dicantumkan dalam Memo LOS

f) Keputusan atas permohonan kredit dituangkan dalam lembar Approval dan mencantumkan tanggal angsuran serta nomor Nota/Surat/ketentuan produk/program yang menjadi acuan. Dalam hal keputusan dengan kondisi eksepsi, maka kondisi eksepsi tersebut dicantumkan dalam lembar keputusan apabila tidak mencukupi maka dicantumkan pada Memo LOS.

g) Selanjutnya lembar Credit Proposal dan Approval Sheet discan dan di-*Attach* ke dalam sistem LOS, untuk diteruskan ke Retail Credit Center.

h) *Hard copy* lembar *Approval Committee* disimpan dan diadministrasikan oleh Retail Credit Center.

2) *Debt Burden Ratio (DBR)*

Hal-hal yang perlu diperhatikan mengenai *DBR* adalah:

a) Besarnya Nilai *DBR* maksimal harus sesuai dengan ketentuan Manual Produk/Memorandum Prosedur dan ketentuan yang berlaku

b) Akseptasi pendapatan (calon) debitur

c) Jumlah kewajiban (calon) debitur pada pihak ketiga (termasuk kewajiban lain di Bank Mandiri)

d) Dalam kondisi tertentu antara lain dalam program marketing ketentuan *DBR* dapat digantikan dengan *DSR* (*Debt Service Ratio*)

3) *LTV* (*Loan To Value*)

Hal-hal yang perlu diperhatikan mengenai *LTV* adalah:

- a) Nilai *LTV* maksimal harus sesuai dengan ketentuan Manual Produk dan ketentuan yang berlaku
- b) Urutan fasilitas kredit secured loan yang diajukan
- c) Hasil review Nilai Agunan yang dibuat oleh Unit Verifikasi Agunan
- d) Kondisi dan syarat agunan harus mengacu pada ketentuan Manual Produk dan ketentuan yang berlaku

4) Hasil IDEB OJK

Hal-hal yang perlu diperhatikan mengenai SLIK OJK:

- a) Apabila (calon) debitur mempunyai fasilitas kredit di bank lain, maka kolektibilitas (calon) debitur/*spouse* harus tergolong performing loans.
- b) Kewajiban angsuran kredit (calon) debitur dan suami/istri di bank.
- c) Kolektibilitas kredit hasil IDEB OJK Calon Debitur/*Spouse* yang sedang berjalan adalah performing loan (kolektibilitas1 atau 2).

5) Plafond Induk

Dalam pengambilan keputusan kredit khususnya untuk produk Mitrakarya Mandiri perlu dicek kembali syarat dan ketentuan kredit plafon induknya terutama masa laku plafon, jumlah kredit dan jangka waktu kredit.

6) Informasi Lain

Informasi lain yang berhubungan dengan kredit yang akan diberikan, antara lain: prinsip kehati-hatian, Kebijakan Perkreditan Bank Mandiri, SPK Consumer, Manual Produk, Nota/Memo/Surat Program Marketing, dll.

7) Pemeriksaan Data.

a) Pemegang kewenangan harus memeriksa data (calon) debitur sebelum pengambilan keputusan kredit. Sehubungan dengan hal tersebut apabila aplikasi kredit yang akan diputus berasal dari luar wilayah kerja pemutus, maka verifikasi data (calon) debitur merupakan tanggungjawab kepala unit kerja pengusul.

b) Apabila terdapat perubahan/perbedaan nomor telepon pada saat verifikasi, maka *Credit Analyst* melakukan edit data nomor telepon pada menu *DDE*.

8) Data Agunan

a) Sertifikat turun waris dapat digunakan pada saat pengajuan dan dapat belum diatasnamakan ahli waris. Calon debitur

dipersyaratkan paling lambat pada saat penandatanganan Perjanjian Kredit sertifikat telah atas nama ahli waris.

b) Apabila terdapat perbedaan alamat agunan antara data pada aplikasi/SPR dengan sertifikat/IMB/PBB dan penilaian KJPP, maka unit *IDE* mencantumkan alamat yang tertera pada aplikasi untuk proses awal LOS. Credit Analyst/pemegang kewenangan dapat memutus kredit dan menggunakan alamat dari hasil verifikasi penilaian agunan dan/atau yang tertera pada sertifikat.

c) Apabila masa laku SHGB tidak dapat meng-cover jangka waktu kredit atau SHGB sedang dalam pengurusan proses perpanjangan masa laku SHGB atau peningkatan menjadi status Hak Milik, maka Credit Analyst/pemegang kewenangan dapat memutus kredit dengan menambahkan syarat penandatanganan PK berupa cover note Notaris/PPAT yang pada intinya berisi sebagai berikut:

A. Sertifikat dalam proses peningkatan status menjadi Hak Milik atau dalam proses perpanjangan masa laku SHGB di Kantor Pertanahan;

B. Semua dokumen/biaya yang terkait dengan proses tersebut telah terpenuhi sehingga proses perpanjangan/peningkatan hak dapat diselesaikan.

d) Apabila IMB memiliki luas bangunan yang berbeda dengan fisik bangunan, maka calon debitur dipersyaratkan menyerahkan surat pernyataan yang pada intinya berisi:

A. Mengetahui perbedaan antara luas fisik bangunan dengan luas bangunan yang tercantum pada IMB

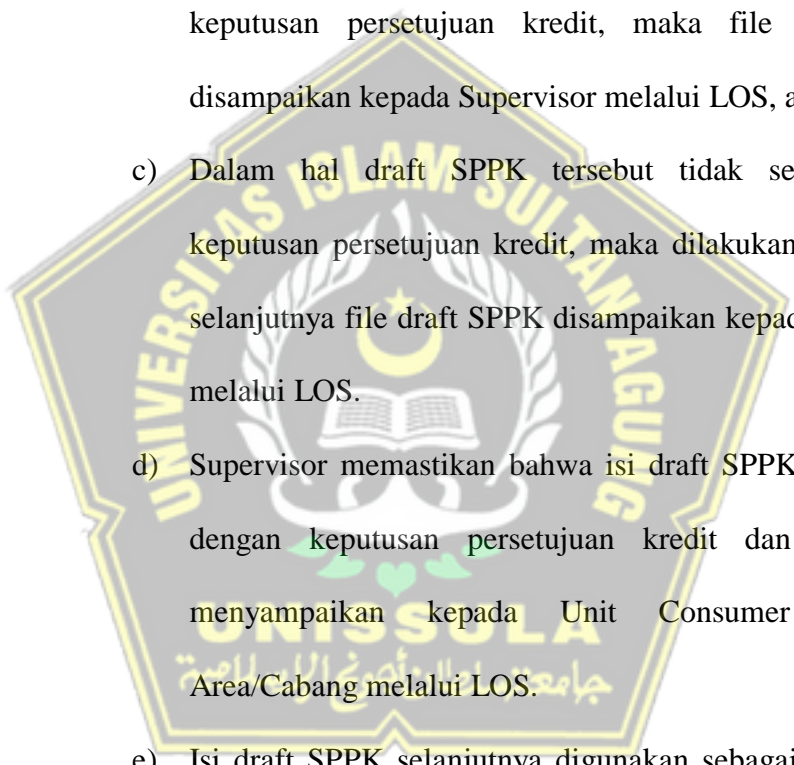
B. Bertanggung jawab atas hal tersebut serta membebaskan Bank Mandiri dari segala tuntutan terkait hal tersebut

j. Surat Penawaran Pemberian Kredit (SPPK)

Merupakan pemberitahuan/informasi keputusan kredit yang dituangkan secara tertulis (dalam bentuk surat) kepada (calon) debitur atas permohonan kredit yang telah diajukan. Sarana pemberitahuan keputusan persetujuan kredit berupa SPPK.

Penyiapan SPPK harus berdasarkan pada keputusan kredit oleh pejabat pemegang kewenangan memutus kredit konsumtif di Retail Credit Center. Format SPPK sesuai standar yang telah ditetapkan dan isi SPPK harus meng-cover ketentuan dan persyaratan kredit/pencairan kredit yang berlaku di Bank Mandiri. Pembuatan SPPK dilakukan secara otomatis dari sistem di LOS Consumer Loans dengan penjelasan sebagai berikut:

1) Penyiapan draft SPPK oleh Unit SPPK di Retail Credit Center secara sistem, sebagai berikut:

- 
- a) Berdasarkan keputusan persetujuan kredit yang dibuat oleh pemegang kewenangan memutus kredit, maka petugas mempersiapkan dan memastikan draft SPPK yang telah tersedia secara otomatis di LOS telah sesuai dengan keputusan persetujuan kredit.
 - b) Dalam hal draft SPPK tersebut telah sesuai dengan keputusan persetujuan kredit, maka file draft SPPK disampaikan kepada Supervisor melalui LOS, atau
 - c) Dalam hal draft SPPK tersebut tidak sesuai dengan keputusan persetujuan kredit, maka dilakukan koreksi dan selanjutnya file draft SPPK disampaikan kepada Supervisor melalui LOS.
 - d) Supervisor memastikan bahwa isi draft SPPK telah sesuai dengan keputusan persetujuan kredit dan selanjutnya menyampaikan kepada Unit Consumer Loan di Area/Cabang melalui LOS.
 - e) Isi draft SPPK selanjutnya digunakan sebagai dasar untuk menyiapkan draft PK/Addendum PK.
- 2) Sebelum pencetakan SPPK, petugas di Unit Consumer Loan di Area menghubungi (calon) debitur untuk menyampaikan:
- a) Keputusan persetujuan kredit dalam SPPK dan konfirmasi dari (calon) debitur terhadap SPPK tersebut,

- b) Biaya kredit, syarat penandatanganan Perjanjian Kredit dan pencairan kredit,
- c) Waktu dan tempat penyerahan asli dokumen agunan yaitu asli Sertipikat, Asli Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan asli PBB, serta dokumen pendukung dalam rangka pengikatan agunan.
- 3) Apabila (calon) debitur akan mengajukan banding (tertulis) maka Consumer Loans Area/Region membuat surat permohonan banding dilengkapi data pendukung. (Calon) debitur wajib melengkapi atau memberikan data pendukung.
- 4) Apabila (calon) debitur menolak penawaran pemberian kredit tersebut, maka harus dikonfirmasi mengenai alasan penolakan penawaran kredit untuk diinput di sistem sebagai database.
- 5) Apabila (calon) debitur menyetujui penawaran pemberian kredit dimaksud, maka:
- a) dilakukan pencetakan SPPK (sebanyak 2 set) oleh petugas di Unit Consumer Loan di Area /Cabang, dengan distribusi sebagai berikut:
- A. 1 (satu) set asli untuk (calon) debitur
- B. 1 (satu) set asli untuk Unit Consumer Loan di Area.

- b) (calon) debitur melengkapi dan menyerahkan dokumen persyaratan untuk pelaksanaan PK kepada Unit Consumer Loan di Area/Cabang.
- 6) Setiap lembar asli SPPK harus diperiksa dan diparaf oleh petugas dan supervisornya, sebelum diserahkan kepada pejabat penandatanganan SPPK di Unit Consumer Loan di Area/Cabang. Apabila dari hasil pemeriksaan ada perbedaan antara isi/materi SPPK dengan keputusan pemegang kewenangan, agar segera diinformasikan ke unit SPPK di Retail Credit Center.
- 7) Petugas memastikan bahwa seluruh lembar asli SPPK telah diparaf dan pada lembar terakhir telah ditandatangani oleh pejabat bank yang berwenang.
- 8) Petugas Unit Consumer Loan di Area mengirimkan asli SPPK kepada (calon) debitur. Teknis pengiriman asli SPPK kepada (calon) debitur dapat disesuaikan dengan kondisi unit kerja setempat.

k. Perjanjian Kredit

Perjanjian Kredit merupakan perikatan pinjam meminjam uang secara tertulis antara Bank (sebagai Kreditor) dengan Pihak Lain (sebagai Debitur) yang mengatur hak dan kewajiban para pihak sebagai akibat adanya pinjam meminjam uang.

Perjanjian Kredit merupakan perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian lainnya (*accessoir*).

1) Pembuatan Draft PK/Addendum PK dilakukan oleh Unit SPPK di Retail Credit Center dengan tahapan sebagai berikut:

- a) Petugas mempersiapkan dan memastikan draft PK/Addendum PK sesuai ketentuan dalam Manual Produk, dan memastikan seluruh persyaratan kredit di dalam SPPK telah dituangkan dengan benar ke dalam PK/Addendum PK
- b) Petugas menyampaikan Draft PK/Addendum PK yang telah memenuhi persyaratan kepada Supervisornya melalui LOS.
- c) Draft PK/Addendum PK tersebut selanjutnya diverifikasi oleh Supervisor, selanjutnya Draft PK/Addendum PK disampaikan melalui LOS kepada Unit Consumer Loan di Area /Cabang untuk dicetak.
- d) Perjanjian Kredit/Addendum PK dibuat di bawah tangan untuk limit kredit di bawah Rp 500 Juta dan secara Notarial untuk limit kredit sama dengan atau di atas Rp 500 Juta (dapat berubah sesuai dengan ketentuan tarif yang berlaku):

A. Dalam hal PK/Addendum PK secara dibawah tangan:

Unit Consumer Loan di Area /Cabang mencetak Draft PK/Addendum PK.

B. Dalam hal PK/Addendum PK secara notarial:

1. Unit Consumer Loan di Area menyiapkan surat permintaan bantuan (surat order) kepada Notaris rekanan Bank untuk mempersiapkan

PK/Addendum PK dan atau akta lainnya yang terkait sesuai dengan keputusan persetujuan kredit dengan tembusan kepada Unit Retail Credit Center di Unit Consumer Loan di Area.

2. Surat order kepada Notaris minimal mencantumkan hal-hal sebagai berikut:

a. Jenis-jenis akta yang dimintakan untuk disiapkan oleh Notaris/PPAT rekanan Bank.

b. Melampirkan SPPK yang akan digunakan sebagai dasar pembuatan isi perjanjian.

3. Unit Consumer Loan di Area mencetak, menandatangani dan mengirimkan surat order kepada Notaris.

4. Notaris mengirimkan draft PK/Addendum PK kepada Unit Consumer Loan di Area.

C. Apabila terdapat perbedaan nama pada KTP dengan dokumen lainnya (antara lain NPWP, Kartu Keluarga, surat nikah), baik signifikan maupun tidak signifikan, maka semua nama dituliskan pada Perjanjian Kredit.

D. Apabila terdapat perbedaan alamat tempat tinggal, maka seluruh informasi alamat dituliskan dalam Perjanjian Kredit.

2) Pengecekan PK/Addendum PK meliputi:

Unit Consumer Loan di Area meneliti kembali draft PK/Addendum PK hasil pencetakan dari LOS atau dari Notaris mengenai hal-hal sebagai berikut:

a) Seluruh ketentuan dan persyaratan kredit di dalam SPPK telah dituangkan ke dalam PK/Addendum PK dan telah sesuai dengan syarat-syarat dalam keputusan persetujuan kredit.

b) Meminta kepada petugas IDEB OJK untuk melakukan pengambilan data IDEB OJK atas (calon) debitur dan suami/istri (calon) debitur yang bertujuan untuk memastikan urutan fasilitas kredit telah sesuai ketentuan yang berlaku (dengan membandingkan data SLIK OJK sebelumnya dan Surat Pernyataan).

A. Apabila terdapat perbedaan dengan data IDEB OJK pada saat IDE atau Surat Pernyataan Debitur sehingga mempengaruhi urutan fasilitas kredit di LOS maka dilakukan back to verification untuk disesuaikan urutan fasilitas kredit di LOS sehingga diperoleh limit kredit baru sesuai ketentuan LTV.

B. Apabila tidak terdapat perubahan urutan fasilitas kredit, maka proses kredit dilanjutkan ke tahap berikutnya.

c) Para pihak yang akan menandatangani akta PK/Addendum PK, Syarat-syarat Umum Perjanjian Kredit Bank Mandiri

dan/atau akta lainnya telah sesuai dengan kewenangan bertindak.

3) Sebelum dilakukan penandatanganan Perjanjian Kredit/Addendum Perjanjian Kredit, Unit Unit Consumer Loan di Area membuat checklist pemenuhan kelengkapan dokumen yang dipersyaratkan sesuai keputusan kredit dan dokumen legalitas (calon) debitur seperti Kartu Tanda Penduduk, Akta Nikah, Kartu Keluarga (sesuai dengan kondisi (calon) debiturnya).

4) Persiapan dan penyelenggaraan penandatanganan PK/Addendum PK

a) Unit Unit Consumer Loan di Area:

A. Memastikan proses pengecekan sertipikat telah dilakukan sebelum pelaksanaan penandatanganan PK/Addendum PK oleh Notaris/PPAT.

B. Melakukan monitoring pemenuhan syarat pengikatan agunan di Notaris dalam rangka Penandatanganan PK/Addendum PK.

C. Mengatur/menetapkan waktu dan tempat untuk pelaksanaan penandatanganan PK/Addendum PK, Akta Jual Beli (Untuk KPR) dan pengikatan agunan bersama dengan Notaris/PPAT, debitur dan developer.

D. Mempersiapkan PK/Addendum PK, Syarat-syarat Umum PK/Addendum PK, Bukti Penerimaan Kredit, Surat Kuasa Pendebetan Rekening dan dokumen pendukung lainnya.

E. Menyelenggarakan penandatanganan PK/Addendum PK dan dokumen pendukung lainnya.

b) Penandatanganan PK/Addendum PK dan Accesoirnya dilakukan oleh Unit Consumer Loan di Area Manager/Pejabat yang diberi kuasa atau Kepala Cabang dan Debitur.

c) Pejabat yang menandatangani PK/Addendum PK harus meneliti:

A. Isi/materi dari PK/Addendum PK yang akan ditandatangani sudah sesuai dengan SPPK.

B. Seluruh dokumen (baik dibawah tangan atau Notarial) telah diparaf dan atau ditandatangani oleh debitur dan suami/istri debitur.

C. Kecocokan tandatangan pada dokumen PK/Addendum PK dan dokumen pendukung lainnya dengan tandatangan pada KTP.

D. Bahwa yang menandatangani PK/Addendum PK tersebut adalah benar (calon) debitur dan isteri/suami

(calon) debitur dengan mengecek/ mencocokkan antara lain dengan Akta Nikah, Kartu Keluarga.

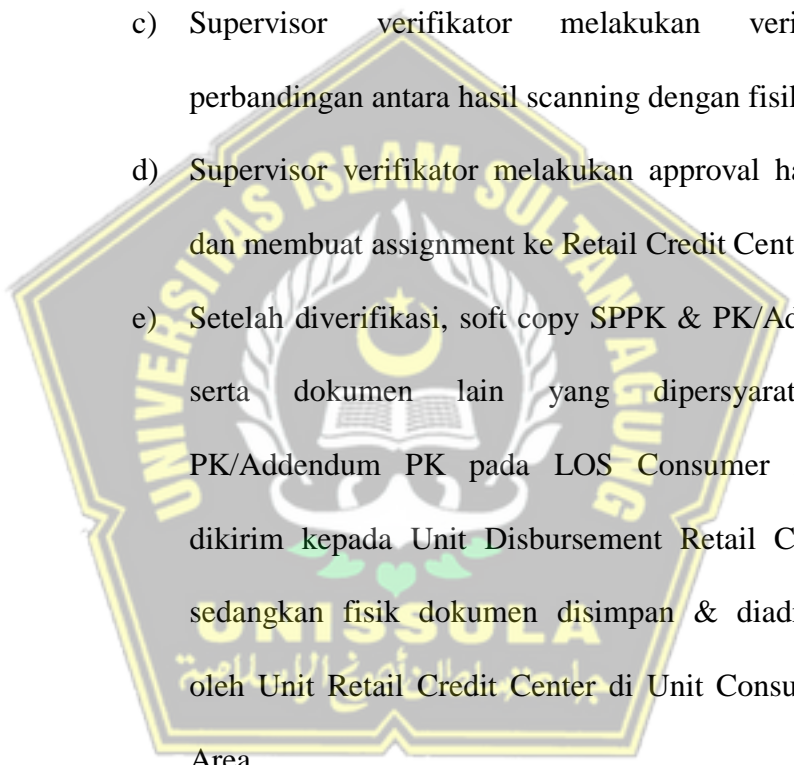
E. Apabila ditemukan adanya perbedaan isi/materi PK/Addendum PK dengan SPPK, agar segera diinformasikan kepada Unit Loan Processing di Retail Credit Center melalui Unit Unit Consumer Loan di Area setempat.

d) Unit Disbursement di Retail Credit Center menerima Cover Note Asuransi dari Perusahaan Asuransi mengenai telah dilakukan penutupan asuransi jiwa dan/atau Asuransi Kerugian serta Cover Note PPAT/Notaris atas PK/Addendum PK dan Accesoirnya.

e) Unit Credit Operations di Unit Consumer Loan di Area dapat melakukan penutupan asuransi jiwa dan kerugian atas permintaan Unit Disbursement Retail Credit Center.

f) Unit Credit Operations di Unit Consumer Loan di Area wajib melakukan monitoring penyelesaian pembuatan PK/Addendum PK dan Accesoirnya secara Notarial yang dilakukan oleh PPAT/Notaris tersebut.

5) Scanning PK/Addendum PK &SPPK dan dokumen lain yang dipersyaratkan untuk pencairan kredit oleh Unit Consumer Loan di Area:

- 
- a) Petugas verifikator melakukan verifikasi secara formil asli dokumen sebelum dilakukan scanning dokumen.
 - b) Dokumen SPPK dan PK/Addendum PK yang telah ditandatangani, serta dokumen lain yang dipersyaratkan untuk pencairan kredit sesuai PK/Addendum PK, selanjutnya di scan dan di attach ke LOS Consumer Loans
 - c) Supervisor verifikator melakukan verifikasi dan perbandingan antara hasil scanning dengan fisik dokumen.
 - d) Supervisor verifikator melakukan approval hasil scanning dan membuat assignment ke Retail Credit Center.
 - e) Setelah diverifikasi, soft copy SPPK & PK/Addendum PK, serta dokumen lain yang dipersyaratkan sesuai PK/Addendum PK pada LOS Consumer Loans harus dikirim kepada Unit Disbursement Retail Credit Center, sedangkan fisik dokumen disimpan & diadministrasikan oleh Unit Retail Credit Center di Unit Consumer Loan di Area.

c. Pengikatan Agunan

Pengikatan agunan bertujuan untuk:

- 1) Memberikan hak dan kekuasaan kepada Bank untuk mengambil pelunasan hutang atau kewajiban debitur kepada Bank, dari

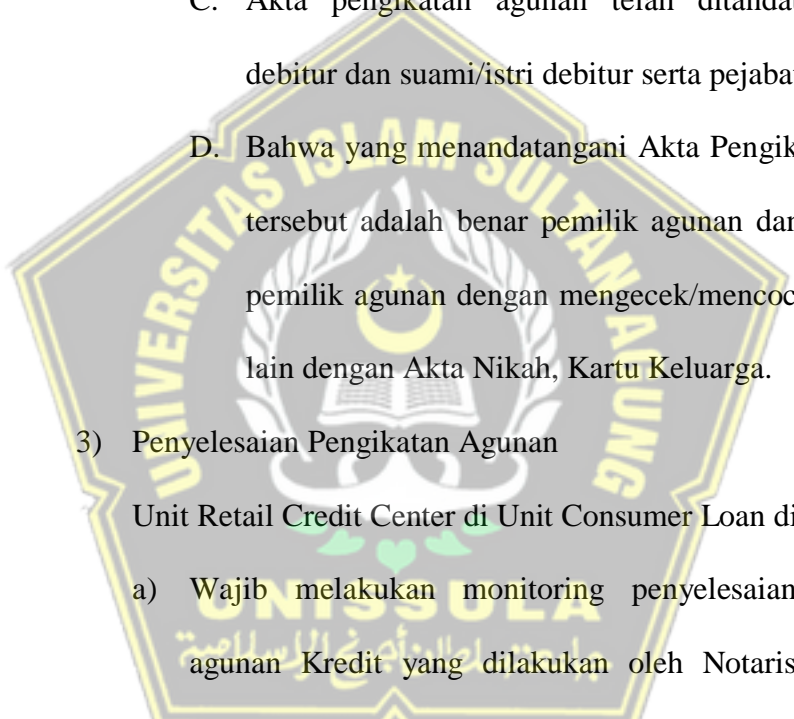
barang agunan apabila Debitur tidak bisa membayar kembali hutangnya kepada Bank pada waktu yang telah ditetapkan dalam PK/Addendum PK.

- 2) Mendorong Debitur untuk memenuhi ketentuan dan persyaratan PK/Addendum PK, khususnya mengenai pembayaran kembali (pelunasan) kewajiban kredit agar Debitur tidak kehilangan kekayaannya yang telah dijamin kepada Bank.

Proses Pengikatan di Bank sebagai berikut:

- 1) Proses Pengikatan Agunan Unit Consumer Loan di Area:
 - a) Membuat surat penugasan (surat order) kepada Notaris/PPAT untuk Permintaan Pengecekan Agunan, Akta Jual Beli, balik nama, pembuatan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dan/atau Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) beserta pendaftarannya, Roya dan peningkatan status kepemilikan Hak atas tanah (apabila diperlukan). Surat order tersebut dengan tindasan kepada Unit Retail Credit Center di Unit Consumer Loan di Area (sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku).
 - b) Surat penugasan (surat order) kepada Notaris/PPAT minimal mencantumkan hal-hal sebagai berikut:

- A. Dasar pembebanan yang harus dicantumkan dalam akta pengikatan agunan (Nomor dan tanggal PK/Addendum PK).
- B. Nilai Pengikatan Agunan.
- c) Sebelum Penandatanganan PK/Addendum PK dan pengikatan agunan, melakukan penelitian hasil pengecekan atas legalitas dan keabsahan atas bukti kepemilikan agunan (Sertipikat), termasuk adanya beban-beban atau sengketa dengan pihak ketiga terhadap Obyek Agunan kepada instansi terkait. Pelaksanaan pengecekan dilakukan oleh Notaris/PPAT rekanan Bank.
- d) Nilai pengikatan Agunan minimal 125% dari limit kredit dan/atau maksimal sama dengan nilai agunan.
- e) Penggunaan Notaris/PPAT yang bukan rekanan Bank dapat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan SPK Consumer.
- 2) Persiapan dan penyelenggaraan penandatanganan Akta Pengikatan Agunan
- a) Penandatanganan Akta Pengikatan Agunan dilakukan oleh Consumer Loan Manager/Pejabat yang diberi kuasa atau Kepala Cabang dan Debitur.
- b) Pejabat yang menandatangani Akta Pengikatan Agunan harus meneliti:

- 
- A. Seluruh dokumen (baik dibawah tangan atau Notarial) telah diparaf dan atau ditandatangani oleh debitur dan suami/istri debitur.
- B. Kecocokan tandatangan pada dokumen Akta Pengikatan Agunan dan dokumen pendukung lainnya dengan tandatangan pada KTP.
- C. Akta pengikatan agunan telah ditandatangani oleh debitur dan suami/istri debitur serta pejabat bank.
- D. Bahwa yang menandatangani Akta Pengikatan Agunan tersebut adalah benar pemilik agunan dan isteri/suami pemilik agunan dengan mengecek/mencocokkan antara lain dengan Akta Nikah, Kartu Keluarga.
- 3) Penyelesaian Pengikatan Agunan

Unit Retail Credit Center di Unit Consumer Loan di Area:

- a) Wajib melakukan monitoring penyelesaian pengikatan agunan Kredit yang dilakukan oleh Notaris/PPAT yang melaksanakan pengurusan pengikatan agunan dimaksud. Adapun tindaklanjut kelengkapan dokumen yang diperlukan dari Debitur/Developer merupakan kewajiban business unit di Region/Distribution.
- b) Menerima dokumen agunan yang telah selesai dilakukan pengikatan agunan dari Notaris/PPAT.

- c) Meneliti kelengkapan salinan dan/ atau sertifikat bukti kepemilikan hak dan pengikatannya.
- d) Meneliti isi akta pengikatan, antara lain:
 - A. Ketepatan pencantuman dasar pembebanan/pengikatan.
 - B. Ketepatan pencantuman nilai pengikatan.
 - C. Ketepatan pencantuman obyek pengikatan.
 - D. Ketepatan pencantuman klausula yang diminta dicantumkan secara khusus (apabila ada).

Dalam hal dijumpai adanya ketidaktepatan pencantuman hal-hal sebagaimana disebutkan di atas dengan surat order Bank, maka Unit Retail Credit Center di Unit Consumer Loan di Area segera meminta kepada Notaris/PPAT tersebut untuk segera melakukan perbaikan atau penyesuaian.

4) Minimal Isi *Covernote* Notaris Dan Asuransi

Minimal isi *covernote* Notaris/PPAT (untuk Akta Perjanjian Kredit/Addendum PK dan *Accessoiresnya*) harus mencantumkan hal-hal sebagai berikut:

- a) Bahwa atas akta-akta dan/atau dokumen-dokumen yang terkait dengan penugasan bank tersebut diatas telah dilakukan penandatanganan oleh debitur dan/atau pihak terkait lainnya.
- b) Bahwa pihak-pihak yang menandatangani akta-akta dan/atau dokumen-dokumen yang terkait dengan penugasan

dari bank tersebut adalah telah benar dan orang yang berhak.

- c) Bahwa atas sertipikat tersebut di atas, telah kami lakukan pengecekan keabsahannya dan saat ini tercatat di buku pertanahan Kabupaten/Kotamadya
- d), tidak dalam sengketa, dan tidak ada masalah hukum.
- e) Bahwa seluruh biaya yang terkait dengan proses tersebut di atas seperti biaya BPHTB, biaya Notaris/PPAT atau biaya lainnya telah saudara kuasai, dan untuk biaya tidak akan menjadi masalah di kemudian hari.
- f) Mencantumkan nilai pengikatannya.
- g) Jangka waktu yang disanggupi oleh Notaris/PPAT untuk menyelesaikan proses tersebut di atas.
- h) Notaris/PPAT menjamin bahwa seluruh proses tersebut di atas akan diselesaikan tepat waktu.
- i) Apabila telah selesai, maka seluruh dokumen akan langsung diserahkan kepada Bank Mandiri

d. Compliance Review

- 1) *Compliance Review* yang dibuat oleh Unit Disbursement Retail Credit Center dalam bentuk *checklist* sebagai pemenuhan persyaratan pencairan kredit secara formil.

Unit Disbursement Retail Credit Center:

Wajib melaksanakan Compliance Review pada LOS dalam bentuk checklist sebelum melakukan pencairan kredit, sebagai berikut:

- a) Debitur telah menandatangani dokumen SPPK dan Bukti Penerimaan Pencairan Kredit
- b) Meneliti secara formal pemenuhan persyaratan dalam PK/Addendum PK melalui checklist dengan hasil *comply with*/ syarat-syarat terpenuhi.

e. Pembentukan Rekening & Pencairan Kredit

Pembentukan Rekening dan Pencairan kredit dilakukan oleh Unit Disbursement Retail Credit Center.

1) Pembentukan Rekening

Pembentukan Rekening dilakukan setelah dilaksanakan Compliance Review Pencairan Kredit oleh Unit Disbursement Retail Credit Center dengan hasil *comply with*/syarat-syarat terpenuhi.

Pembentukan rekening pinjaman atas nama debitur dilakukan melalui upload aplikasi pada LOS.

2) Pelaksanaan Pencairan Kredit

Sebelum dilakukan pencairan kredit, debitur diminta menandatangani dan menyerahkan dokumen Surat Perintah Pencairan Kredit dan Bukti Penerimaan Pencairan Kredit.

Unit Disbursement Retail Credit Center atas dasar hasil *booking* (daftar debitur dan nomor rekening pinjaman):

- a) Menginput/memasang rekening tabungan/giro debitur sebagai rekening *AGF (Auto Grab Fund)*.
- b) Melakukan pemasangan loan fee debiting pada BDS eMAS (khusus untuk *Unsecured Loan*).
- c) Melakukan pemeliharaan SPK untuk biaya prarealisasi di BDS eMAS sesuai ketentuan dalam SPPK.
- d) Membuat voucher pembebanan biaya Prarealisasi kredit meliputi provisi dan biaya administrasi kemudian menyerahkan ke Teller.
- e) Membuat voucher pembebanan biaya prarealisasi untuk pihak ketiga rekanan Bank (asuransi jiwa, asuransi kerugian, notaris) kemudian menyerahkan ke Teller. Referensi pada Voucher mencantumkan nama debitur, jenis pembayaran, nama rekanan.
- f) Membuat voucher pencairan kredit kemudian menyerahkan ke Teller.
- g) Melakukan posting biaya prarealisasi. (khusus untuk *Secured Loan*).
- h) Melakukan aktivasi rekening pinjaman.
- i) Teller Kredit (khusus untuk *Unsecured Loan*):
 - A. Melakukan pembebanan biaya provisi dan administrasi atas beban rekening tabungan debitur.

- B. Melakukan pembebanan biaya asuransi atas beban rekening tabungan debitur.
- C. Melakukan pencairan kredit dari rekening pinjaman ke rekening tabungan debitur.
- j) Teller Kredit (khusus untuk Secured Loan) melakukan pencairan kredit dari rekening pinjaman ke rekening tabungan debitur/penjual/developer.
- k) Petugas *Account Maintenance* melakukan pemeliharaan rekening pinjaman terhadap *field-field* sesuai ketentuan yang berlaku dalam SPPK dan PK/Addendum PK.
- l) Khusus untuk kondisi *paripassu* maka dilakukan input keterangan pada *pop up* message di BDS bahwa agunan pada fasilitas kredit tersebut juga merupakan agunan atas fasilitas kredit lain (*diinput* no rekening).
- m) Petugas Administrasi Kredit mengadministrasikan dan menyimpan bukti validasi pada voucher transaksi Pembebanan Biaya dan Pencairan Kredit.
- 3) Pencairan KPR dengan kondisi bangunan belum jadi maka berlaku ketentuan sebagai berikut:
- a) Fasilitas kredit yang diajukan oleh (calon) debitur maksimum berjumlah 5 fasilitas KPR (diluar fasilitas kredit KPR non-inden/bangunan jadi) dari seluruh fasilitas yang diterima di Bank dan bank lainnya.

- b) Adanya perjanjian kerjasama antara Bank dan Developer yang memuat jaminan Developer untuk mengantisipasi risiko default dari Developer dan/atau Debitur.
- c) Pencairan khusus bangunan indent (belum selesai) sebesar persentase yang tertuang di dalam PKS, dilakukan sesuai perkembangan pembangunan agunan yang diverifikasi kebenarannya oleh Unit Disbursement di Retail Credit Center secara on desk/formil berdasarkan laporan dari:
 - A. Developer dengan verifikasi dari Penilai Internal Bank atau Penilai Independen, apabila limit per fasilitas kredit sampai dengan Rp. 5 Milyar ; atau
 - B. Penilai Independen, apabila limit per fasilitas kredit di atas Rp. 5 Milyar.

Dari hasil penelitian mengenai Prosedur Pemberian Fasilitas Kredit Perumahan Sejahtera FLPP di Bank Mandiri Area Semarang Pahlawan perjanjian kredit di PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Area Semarang 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.⁸⁴ Jadi peran notaris dalam pelaksanaan kredit disini adalah membuat akta otentik tentang perjanjian kredit.

Tahapan yang paling penting dalam pemberian kredit di PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Area Semarang Pahlawan 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 PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Area Semarang Pahlawan adalah Hak Tanggungan.⁸⁵ 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 Membebankan Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat SKMHT) yang berbentuk akta otentik.⁸⁶

⁸⁴ Kun Amim Baljun, Akhmad Budi Cahyono, Pemberlakuan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Yang Tidak Diikuti Dengan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, Jurnal Hukum, Universitas Indonesia, hal.2

⁸⁵ Siti Malikhatus Badriyah, Problematika Pembebanan Hak Tanggungan, Masalah – Masalah Hukum 45, Jurnal Hukum UNDIP, No. 3 Tahun 2016, hal. 173

⁸⁶ I Putu Deny Wiryanta, I Ketut Mertha, I Made Puryatma, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (Skmht) Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Di Kota Denpasar, Jurnal Ilmiah, Prodi Magister Kenotariatan, 2015 – 2016, Universitas Udayana, Bali, hal.244

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
 - 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 sertipikatnya 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 setempat⁸⁷

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 Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu tertanggal 8 Mei 1996.

⁸⁷ H. M. Arba, 2015, Hukum Agraria Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 170.

Dokumen persyaratan yang dilengkapi pihak dalam pembuatan SKMHT di PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Area Semarang Pahlawan adalah adalah:⁸⁸

1. Identitas/KTP suami-isteri dari debitur.
2. Kartu Keluarga debitur/penjamin.
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 Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) di PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Area Semarang Pahlawan 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 Membebankan 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.⁸⁹ Tahap pemasangan SKMHT dilakukan dihadapan Notaris atau PPAT dan dilakukan setelah

⁸⁸ Wawancara dengan Bapak Riyan selaku Relationship Manager di kantor PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Area Semarang Pahlawan terkait berlakunya SKMHT dalam Pemberian Fasilitas Kredit Perumahan Bersubsidi.

⁸⁹ Nanang Tri, Tioma R, Penggunaan Surat Kuasa Membebankan 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

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 komparisi SKMHT yang akan dibuat harus dicantumkan sesuai dengan apa yang tercantum dalam sertifikat tersebut.⁹⁰

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.⁹¹

⁹⁰ Wawancara dengan Ibu Maria, Notaris PPAT di Kota Semarang

⁹¹ Rachmadi Usman, 1999, Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah, Djambatan, Jakarta, hal. 440.

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 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).⁹²

Dikaji dari teori kepastian hukum Gustav Radbruch, pelaksanaan perjanjian kredit harus diberikan dengan jaminan kepastian hukum bagi

⁹² Sudikno Mertokusumo, 1999, Mengenal Hukum Suatu Pengantar, Liberty, Yogyakarta, hal.136

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 menimbulkan hak dan kewajiban bagi 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 PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Area Semarang Pahlawan 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 PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Area Semarang Pahlawan harus memenuhi syarat-syarat Pasal 15 ayat 1 UUHT yaitu:

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan 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 Membebankan 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.

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

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

tanggung jawab 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 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 Membebaskan 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 membebaskan 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 membebaskan Hak Tanggungan saja, sehingga dengan 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 PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Area Semarang Pahlawan 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. Analisa yuridis terhadap jangka waktu berlakunya surat kuasa membebaskan hak tanggungan pada kredit kepemilikan rumah sejahtera FLPP Bank Mandiri Area Semarang Pahlawan

Dari hasil penelitian tidak terdapat peraturan internal Bank Mandiri untuk pengaturan jangka waktu SKHMT sehingga PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Area Semarang Pahlawan mengacu pada Peraturan perundang-undangan yang berlaku yang akan diuraikan dibawah ini.

SKMHT merupakan surat kuasa khusus ditujukan 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 membebankan Tanggungan di hadapan Notaris atau PPAT.⁹⁴

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 mebebankan suatu benda dengan Hak Tanggungan. Pemberi SKMHT di sini adalah pemilik jaminan, sedangkan penerima SKMHT adalah penerima jaminan.⁹⁵ 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,

⁹⁴ Supriadi, 2012, Hukum Agraria, Sinar Grafika, Bandung, hal. 186.

⁹⁵ Kun Amim Baljun, Akhmad Budi Cahyono, op.cit., hal.8

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.⁹⁶

Pembuatan SKMHT di PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Area Semarang Pahlawan 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.⁹⁷

⁹⁶ I Putu Deny Wiryanta, I Ketut Mertha, I Made Puryatma, op.cit, hal.248

⁹⁷ Wawancara dengan Bapak Riyan selaku Relationship Manager di kantor PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Area Semarang Pahlawan terkait berlakunya SKMHT dalam Pemberian Fasilitas Kredit Perumahan Bersubsidi.

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 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 Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu, sebagaimana pada Pasal 1 menyebutkan bahwa Surat Kuasa Membebaskan 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:

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 (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 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.

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 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.⁹⁸

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 penyeleasaan sengketa 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.⁹⁹

Proses penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi, Dalam upaya penyelesaian sengketa kredit dapat dilakukan melalui jalur litigasi adalah dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Terhadap permasalahan permasalahan yang berkaitan dengan sengketa kredit

⁹⁸ 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

⁹⁹ Rachmadi Usman, 2012, Mediasi di Pengadilan Dalam Teori dan Praktek, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 8

adalah termasuk gugatan perdata, sehingga berlaku dalam Kitab 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. 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 dijamin 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 dijamin 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 Analisa yuridis terhadap jangka waktu berlakunya surat kuasa membebaskan hak tanggungan pada kredit kepemilikan rumah sejahtera FLPP Bank Mandiri Area Semarang Pahlawan yang dijadikan sebagai jaminan di dalam perjanjian kredit di PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Area Semarang Pahlawan 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.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang terdapat di dalam penelitian ini dapat disimpulkan, yaitu sebagai berikut:

1. Prosedur Pemberian Fasilitas Kredit Perumahan Sejahtera FLPP di Bank Mandiri Area Semarang Pahlawan dalam hal ini mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagai jaminan di PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Area Semarang Pahlawan 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 PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Area Semarang Pahlawan 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 PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk. Area Semarang Pahlawan adalah 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. Analisa yuridis terhadap jangka waktu berlakunya surat kuasa membebaskan hak tanggungan pada kredit kepemilikan rumah sejahtera FLPP Bank Mandiri Area Semarang Pahlawan 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

Berdasarkan kesimpulan di atas maka saran yang diberikan penulis, yaitu sebagai berikut:

1. Diharapkan kepada pihak PPAT/Notaris agar menjelaskan secara detail dalam prosedur pemberian fasilitas Kredit Perumahan Bersubsidi agar masyarakat paham dalam pelaksanaan prosedur pemberian fasilitas Kredit Perumahan Bersubsidi.
2. Diharapkan kepada pemerintah terkait ketentuan pasal 15 ayat (3) dan (4) UUHT agar ditinjau kembali karena jangka waktu SKMHT nya 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. Akan tetapi jika pembentuk Undang-Undang merevisi kembali ketentuan SKMHT tersebut dan menyesuaikannya dengan proporsi waktu penerbitan sertipikat hak atas tanahnya, maka hal ini akan mengurangi kendala didalam pelaksanaannya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Alwesius. 2016. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT Wajib Dibuat Oleh Notaris atau PPAT Jakarta: Djembatan.
- Badruzaman, Darus. 2014. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Bandung: Alumni.
- _____. 2014. Aneka Hukum Bisnis, Cet.I. Bandung: Alumni.
- Blaang. 2016. Perumahan dan Pemukiman sebagai Kebutuhan Pokok. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- Budiono, Herlien. 2015. Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Fahmi. 2015. Unsur-Unsur Fasilitas Kredit Perumahan Bersubsidi. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Hamzah, Andi, et al. 2016. Dasar-Dasar Hukum Perumahan, Jakarta: Rineka Cipta.
- Harahap, M. Yahya. 2016. Hukum Acara Perdata, cetakan keempat. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi. 2015. Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: Djembatan.
- Hardjono. 2016 Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR. Jakarta: PT.Pusaka Grahatama.
- Huijbers, Theo. 2015. Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah. Jakarta: Kanisius.

- Ibrahim, Jhonny. 2015. Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif. Surabaya: Bayu Media.
- Indrajaya, Rudi. dan Ika Ikmasari. 2015. Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang. Jakarta: Visimedia Pustaka.
- Kasmir. 2016. Prosedur Pemberian Kredit Perumahan Bersubsidi. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Koentjorodiningrat. 2016 Metode-metode Penelitian Masyarakat, Jakarta: Gramedia Pustaka.
- Lubis, Abdul Rahim. 2014. Kepemilikan Properti di Indonesia. Bandung: Mandar Maju.
- Lubis, M. Solly. 2014. Filsafat Ilmu dan Penelitian, Bandung: CV. Mandar Maju.
- Mertoskusumo, Sudikno. 2016. Mengenal Hukum (Suatu Pengantar). Yogyakarta: Liberty.
- Muktiaji, Agus. 2015. Bagian Umum Perusahaan Daerah Kendali Artha Kabupaten Kendal. Kendal: Kantor Pusat BPR Kendal.
- Muladi. 2016. Kapita Selektta Sistem Peradilan Pidana. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Muljadi Kartini dan Gunawan Widjaja. 2016. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Jakarta: Prenada Media Group.
- Nazir. 2015. Metode Penelitian, Jakarta: Ghalia Indonesia.

- Patrik, Purwahid dan Kashadi, 2016. Hukum Jaminan, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- Perangin-angin, Effendi. 2015. Praktik Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit. Jakarta: Rajawali.
- Priana, Dika Priana. 2015. Jenis Kredit Pemilikan Rumah di Indonesia. Jakarta: PT.Pusaka Grahatama.
- Rahman, Hassanudin. 2015. Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Sastra M., et al, 2016, Perencanaan dan Pengembangan Perumahan. Jakarta: Rajawali Press.
- Satrio, J. 2014. Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Siregar, Tampil Anshari. 2015. Metodologi Penelitian Hukum. Medan: Pustaka Bangsa Press.
- Soedewi, Sri. 2015. Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminandan Jaminan Perorangan. Yogyakarta: Liberty.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. 2014. Penelitian Hukum Normatif – Suatu Tinjauan Singkat. Jakarta: Rajawali Press.
- Sudarsono. 2015. Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta: Rineka Cipta.
- Sunggono, Bambang. 2016. Metodologi Penelitian Hukum. Jakarta: PT. Raja Grafindo.
- Supramono, Gatot. 2016. Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis. Jakarta: PT. Rineka Cipta.

Supriadi. 2015. Pengertian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Supriyono, R. 2015, Akuntansi Biaya, Perencanaan dan Pengendalian Biaya,

Serta Pengambilan Keputusan, Yogyakarta: BPFE.

Subekti, R. 2016. Aneka Perjanjian. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Sutarno. 2015. Aspek-aspek Hukum Kredit Kepemilikan Rumah, Bandung:

Alfabeta.

Sutedi, Adrian. 2015. Hukum Hak Tanggungan. Jakarta: Sinar Grafika.

Yudhohusodo, Siswono. 2015, Rumah Untuk Rakyat, Jakarta: Yayasan

Padamu Negeri.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

KUHPerdata.

Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia nomor 30/55/LEP/DIR.

C. Jurnal

Judo Paripurno, Menyongsong Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan

Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Makalah

Seminar Nasional, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Program

Pendidikan Spesialis Notariat FH-UGM, Pusat Pengkajian Hukum Tanah

FH-UGM, Yogyakarta, 2016.

Paripurno, Yudo. 2016. Pengaturan dan pelaksanaan Surat Kuasa memasang Hipotik (SKMH) dalam kaitannya dengan UU Hak Tanggungan. Jakarta: Makalah UI Depok.

Sutan Remy Sjahdeini. 2016. Beberapa Permasalahan UUHT Bagi Perbankan, Makalah pada Seminar Nasional Sehati tentang “Periapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan”, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara. Medan.

D. Lain-lain

Evaluasi Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)

<https://www.kemenkeu.go.id/Kajian/evaluasi-fasilitas-likuiditas-pembiayaan-perumahan-flpp> (diakses pada tanggal 20 Januari 2019).

masih banyak pekerjaan rumah yang harus diselesaikan oleh pemerintah dalam penyediaan rumah bagi masyarakat,

<https://economy.okezone.com/read/2020/12/03/470/2320854/duh-20-masyarakat-indonesia-belum-punya-rumah> diakses pada tanggal 3 Maret 2022.

Pemerintah Lakukan Penyederhanaan Perizinan Guna Percepat Program Sejuta Rumah.<http://pu.go.id/berita/11482/Pemerintah-Lakukan>

Penyederhanaan-Perizinan-Guna Percepat- Program-Sejuta-Rumah, diakses tanggal 6 Februari 2019.