

**KEDUDUKAN HUKUM SURAT KUASA MEMBEBAHKAN
HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DALAM PENGIKATAN
KREDIT MODAL KERJA**

TESIS



Oleh:

IKE SULISTYANINGRUM

NIM : 21302100161

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.KN)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2023**

**KEDUDUKAN HUKUM SURAT KUASA MEMBEBAHKAN
HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DALAM PENGIKATAN
KREDIT MODAL KERJA**

TESIS

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian

Guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)



Oleh:

IKE SULISTYANINGRUM

NIM 21302100161

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.KN)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2023**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

KEDUDUKAN HUKUM SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DALAM PENGIKATAN KREDIT MODAL KERJA

TESIS

Oleh:

IKE SULISTYANINGRUM

NIM 21302100161

Program Studi : Kenotariatan

Diajukan oleh;
Pembimbing,
Tanggal, 06 Desember 2023

Dr. Ahmad Hadi Prayitno, SH., M.H
NIDN : 0608048103

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



Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.
NIDN : 0615087903

**KEDUDUKAN HUKUM SURAT KUASA MEMBEBAHKAN
HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DALAM PENGIKATAN
KREDIT MODAL KERJA**

TESIS

Oleh:

IKE SULISTYANINGRUM

NIM 21302100161

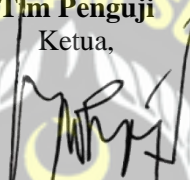
Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 23 November 2023

Dan dinyatakan : LULUS

Tim Penguji
Ketua,



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

NIDN : 0620046701

Anggota

Dr. Ahmad Hadi Prayitno, S.H., M.H.

NIDN: 0608048103

Anggota

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

NIDK: 8905100020

Mengetahui,

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



Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN. 06-1508-7903

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Ike Sulistyaningrum

NIM : 21302100161

Menyatakan bahwa tesis yang berjudul “**KEDUDUKAN HUKUM SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DALAM PENGIKATAN KREDIT MODAL KERJA**” dan diajukan untuk diuji pada tanggal 06 Desember 2023 adalah hasil karya saya

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam Tesis ini tidak terdapat keseluruhan atau sebagian tulisan orang lain yang saya ambil dengan cara mengambil atau meniru kalimat atau simbol yang menunjukkan gagasan atau pendapat atau pemikiran dari penulis lain, yang saya akui seolah olah sebagai tulisan saya sendiri, kecuali bagian yang sumber informasinya yang dicantumkan sebagai mana mestinya.

Saya bersedia menarik Tesis yang saya ajukan, apabila terbukti bahwa saya melakukan tindakan menyalin atau meniru tulisan orang lain yang seolah olah tulisan saya sendiri. Saya juga bersedia bila gelar dan ijazah yang diberikan oleh Universitas dibatalkan.

Semarang, 06 Desember 2023

Yang memberi pernyataan



Ike Sulistyaningrum

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH FAKULTAS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ike Sulistyaningrum

NIM : 21302100161

Program Studi : Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul: **“KEDUDUKAN HUKUM SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DALAM PENGIKATAN KREDIT MODAL KERJA”** dan menyetujuinya menjadi hak milik Fakultas Hukum 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/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 06 Desember 2023

Yang memberi pernyataan



Ike Sulistyaningrum

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

“Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum, sebelum mereka mengubah keadaan diri mereka sendiri.” – QS Ar Rad 11

“Akan selalu ada jalan menuju sebuah kesuksesan bagi siapapun, selama orang tersebut mau berusaha dan bekerja keras untuk memaksimalkan kemampuan yang ia miliki.” (Bambang Pamungkas)

Persembahan:

Tesis ini kupersembahkan pada:

1. Kepada kedua orang tua tercinta, Alm Ayahanda dan Ibunda, ketulusanya dari hati atas doa yang tak pernah putus, semangat yang tak ternilai.
2. Almamaterku Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



ABSTRAK

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan adalah surat yang berisi pemberian kuasa yang dibuatkan atau diberikan oleh pemberi agunan atau pemilik usaha dalam hal ini debitur sebagai pihak pemberi kuasa kepada kreditur selaku pihak penerima kuasa guna mewakili pemberi kuasa melakukan pemberian hak tanggungan kepada kreditur atas modal usaha pemberi kuasa. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menjelaskan prosedur pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam pemberian fasilitas kredit modal usaha di Bank Mandiri Kota Tegal, untuk mengetahui dan menjelaskan kedudukan hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam pemberian kredit modal usaha di Bank Mandiri Kota Tegal dan untuk mengetahui dan menjelaskan akibat hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap debitur wanprestasi di Bank Mandiri Kota Tegal.

Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah metode penelitian hukum yuridis empiris yang bertumpu pada data primer (penelitian lapangan) serta spesifikasi penelitian yang diterapkan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis dengan populasi dan teknik sampling yang digunakan adalah non random sampling dengan *purposive* sampling.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa prosedur pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat secara khusus dan otentik dibuat dihadapan Notaris yang didahului dengan adanya penandatanganan surat perjanjian kredit. Kedudukan atau fungsi dari Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai surat kuasa ditujukan kepada pemegang hak tanggungan atau pihak lain untuk mewakili diri pemberi hak tanggungan. Dalam hal debitur wanprestasi maka penerima kuasa dapat melanjutkan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sehingga kreditur merupakan kreditur *preference*.

Kata kunci: Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan; Kredit Modal Usaha

ABSTRACT

A Power of Attorney to Encumber Mortgage Rights is a letter containing a power of attorney made or given by the collateral provider or business owner, in this case the debtor as the party giving the power of attorney to the creditor as the party receiving the power of attorney to represent the power of attorney in granting mortgage rights to the creditor for the business capital of the power of attorney. . This research aims to find out and explain the procedures for making SKMHT in providing business capital credit facilities at Bank Mandiri Tegal City, to find out and explain the legal position of SKMHT in providing business capital credit at Bank Mandiri Tegal City and to find out and explain the legal consequences of SKMHT for defaulting debtors. at Bank Mandiri Tegal City.

The research approach used in this thesis is an empirical juridical legal research method which relies on primary data (field research) and the research specifications applied in this research are analytical descriptive with a population and the sampling technique used is non-random sampling with purposive sampling.

This research shows that the procedure for making SKMHT must be made specifically and authentically before a Notary, preceded by the signing of a credit agreement. The SKMHT functions as a power of attorney aimed at the holder of mortgage rights or another party to represent the person giving the mortgage rights. In the event that the debtor defaults, the recipient of the power of attorney can proceed with making a Deed of Granting Mortgage Rights so that the creditor is a preferential creditor.

Keywords: *Power of Attorney Imposing Mortgage Rights; Business Capital Credit*

KATA PENGANTAR

Puji syukur peneliti panjatkan kepada Allah SWT, atas berkat dan rahmatNya tesis yang berjudul “Kedudukan Hukum SKMHT (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan) Dalam Pengikatan Kredit Modal Kerja” dapat terselesaikan. Tesis ini digunakan sebagai bahan untuk menyusun tesis pada Program Pascasarjana Universitas Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari selama penyusunan tesis ini mengalami banyak kendala, namun berkat bantuan, dorongan, bimbingan dan kerjasama dari berbagai pihak, akhirnya segala kendala tersebut dapat diatasi. Dengan terselesaikannya tesis ini, penulis menyampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., S.E.Akt., M.Hum, selaku Rektor Universitas Sultan Agung Semarang yang telah menetapkan kebijakan yang sangat berarti sehingga penulis dapat menempuh studi lanjut di Universitas Sultan Agung Semarang ini.
2. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H, Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi S.H., M.H. Selaku Ketua Program Studi Pascasarjana Kenotariatan Universitas Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H. Selaku Sekretaris Program Studi Pascasarjana Kenotariatan Universitas Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Ahmad Hadi Prayitno, SH., M.H, selaku pembimbing dalam penulisan proposal tesis ini yang telah memberikan dorongan, perhatian dan semangat, serta keuletannya memberikan arahan, koreksi dan bimbingan sehingga

tesis ini dapat terselesaikan.

6. Segenap dosen Pascasarjana Universitas Sultan Agung Semarang yang telah memberikan bekal wawasan keilmuan melalui kegiatan perkuliahan untuk melakukan penelitian ini.
7. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah membantu dalam menyelesaikan tesis ini.

Semoga Allah SWT memberikan berkah, ridho, rahmat dan hidayah-Nya serta membalas amal kebaikan semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian tesis ini. Amin.

Semarang, 06 Desember 2023

Penulis

Ike Sulistyaningrum

Nim: 21302100161



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PESETUJUAN PEMBIMBING	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	12
D. Manfaat Penelitian.....	12
E. Kerangka Teori.....	13
F. Metode Penelitian.....	22
G. Sistematika Penelitian.....	48
BAB II KAJIAN PUSTAKA	57
A. SKMHT Dalam Pengikatan Kredit Modak Kerja	57
B. Tinjauan Umum Tentang Agunan	63
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	67
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN	72
A. Prosedur Pembuatan SKMHT	72
B. Kedudukan Hukum SKMHT dalam pengikatan kredit modal kerja	82
C. Akibat Hukum SKMHT	92
BAB IV PENUTUP	109
A. Kesimpulan.....	109
B. Saran	111
DAFTAR PUSTAKA	112

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pengembangan dan perbaikan infrastruktur yang sedang dilaksanakan merupakan salah satu usaha untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat. Salah satu cara untuk meningkatkan taraf hidup adalah dengan mengembangkan sektor perekonomian. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan ekonomi di Negara manapun khususnya di Indonesia diperlukan dana yang besar, dimana persediaan dana diperoleh dari kegiatan perkreditan, yang salah satunya dialokasikan melalui perbankan. Mengingat pentingnya kepastian akan adanya dana, sudah semestinya perlu adanya jaminan dalam memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang berkepentingan.

Lembaga perbankan merupakan salah satu sarana yang memiliki peran strategis dalam pengadaan dana, dalam bentuk pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang atau kredit melalui kredit perbankan, yaitu berupa perjanjian kredit antara kreditor sebagai pihak pemberi pinjaman dengan debitor sebagai pihak yang berhutang. Pasal 3 dan 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyebutkan bahwa fungsi utama perbankan Indonesia, selain menghimpun dana dari masyarakat,

bank juga menyalurkan dana masyarakat tersebut dengan cara memberikan kredit dalam bentuk usaha kredit perbankan.¹

Pasal 1 (11) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, menyatakan bahwa, “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan uang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”²

Menurut O.P Simorangkir, kredit, adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu mendatang. Ekonomi masyarakat maju dan berkembang ditandai adanya perputaran uang di masyarakatnya dengan terbuktinya meningkatnya permintaan kredit yang berhubungan dengan uang sebagai alat kredit yang menjadi permasalahan suatu kredit yang bersifat kooperatif antara si pemberi kredit dan si penerima kredit atau antara debitur dan kreditur, mereka menarik keuntungan dan saling menanggung resiko. Singkatnya kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen-komponen kepercayaan, resiko dan pertukaran ekonomi dimasa-masa mendatang.³

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahulu (*panctum de contrahendo*). Dengan demikian perjanjian ini mendahului perjanjian hutang piutang (perjanjian pinjam-mengganti). Sedangkan perjanjian hutang-piutang merupakan pelaksanaan

¹ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Pasal 3 dan 4

² Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Pasal 1

³ O.P. Simorangkir. *SelukBeluk Bank Komersial* (Jakarta: AksaraPersada Indonesia, Jakarta, 1998).

dari perjanjian pendahulu atau perjanjian kredit. Kiranya uraian ini cukup jelas jika arti pendahulu pada perjanjian kredit dibedakan dengan arti pelaksanaan perjanjian hutang-piutang. Perbedaan perjanjian kredit dan perjanjian hutang-piutang terdapat pada sifatnya. Perjanjian kredit bersifat konsensual sedangkan perjanjian hutang piutang bersifat riil.⁴

Perjanjian kredit sifatnya konsensual obligatoir, dimana dalam perjanjian ini mencantumkan syarat bahwa penerima kredit akan menjamin kredit itu dengan hak tanggungan. Janji itu tidak berdiri sendiri, akan tetapi merupakan bagian dari perjanjian (*obligatoir*) kredit yaitu menimbulkan hak dan kewajiban, kewajiban penerima kredit dengan perjanjian tersebut dengan memberikan jaminan kepada bank sebagai pemberi kredit. Jaminan dalam perjanjian tersebut haruslah didaftarkan, penyerahan dalam pendaftaran tersebut dengan *lavering*.

Dalam pemberian kredit yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit antara bank selaku kreditur dengan nasabah selaku debitur bukanlah tanpa resiko, karena resiko mungkin saja terjadi khususnya karena debitur tidak wajib membayar utangnya secara lunas atau tunai, melainkan debitur diberi kepercayaan oleh undang-undang dalam perjanjian kredit untuk membayar belakangan secara bertahap atau mengangsur. Resiko yang umumnya terjadi adalah resiko kemacetan kredit (resiko kredit), resiko karena pergerakan pasar (resiko pasar), resiko karena tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo (resiko likuiditas), serta resiko kelemahan aspek yuridis yang disebabkan adanya

⁴ H. Budi Untung. Kredit Perbankan Indonesia (Yogyakarta: Andi Offset, 2011).

tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung (resiko hukum).⁵

Resiko-resiko yang umumnya merugikan kreditur tersebut perlu diperhatikan secara seksama oleh pihak bank, sehingga dalam proses pemberian kredit diperlukan keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk membayar hutangnya serta memperhatikan asas-asas perkreditan bank yang sehat, dan dalam pemberian kredit selalu diperhatikan prinsip 5 C yaitu *Character* (Kepribadian), *Capacity* (Kemampuan), *Capital* (Modal), *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi), dan *Collateral* (Agunan). Salah satu hal yang dipersyaratkan bank dalam pemberian kredit yaitu adanya perlindungan berupa jaminan yang harus diberikan debitur guna menjamin pelunasan utangnya demi keamanan dan kepastian hukum, apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan debitur tidak melunasi hutangnya atau melakukan wanprestasi.

Pada dasarnya jenis-jenis jaminan kredit terdiri dari jaminan perorangan (*personal guarantee*) adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan seseorang pihak ketiga guna pemenuhan kewajiban pihak debitur kepada kreditur dan jaminan, kebendaan yang menurut sifatnya jaminan kebendaan ini terbagi menjadi 2 (dua) yaitu jaminan dengan benda berwujud (*material*) dan jaminan dengan benda yang tak berwujud (*immaterial*).

Barang jaminan baik dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak bukan untuk dimiliki secara pribadi oleh kreditur, karena perjanjian kredit bukanlah merupakan suatu perjanjian jual beli yang mengakibatkan

⁵Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010), hal. 2.

perpindahan hak milik atas suatu barang, akan tetapi barang jaminan tersebut jadi sah dipergunakan untuk melunasi utang dengan cara barang dijual secara lelang dimana hasilnya untuk melunasi utang debitur, dan apabila terdapat sisa maka hasilnya akan dikembalikan kepada debitur.

Berkaitan dengan jaminan di atas, didalam ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi: “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”, pasal tersebut merupakan ketentuan jaminan yang bersifat umum. Sedangkan jaminan yang bersifat khusus diatur dalam Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.⁶

Dari ketentuan pasal ini ditegaskan bahwa apabila seorang debitur mempunyai beberapa kreditur maka kedudukan para kreditur adalah sama (*paritas creditorium*). Jika kekayaan debitur itu tidak cukup untuk melunasi hutang-hutangnya, maka para kreditur itu dibayar berdasarkan asas keseimbangan, yaitu masing-masing memperoleh piutangnya seimbang dengan piutang kreditur lain. Jadi dalam pasal tersebut terkandung adanya kesamaan hak para kreditur atas harta kekayaan debiturnya, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada

⁶Subekti dan Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2006), hal. 291

alasan-alasan yang sah untuk didahulukan, maka jaminan tersebut dapat memberikan perlindungan khusus bagi kreditur, salah satunya adalah hak jaminan atas tanah yang dibebankan dengan hak tanggungan atau disebut dengan hak tanggungan.

Hak Tanggungan berdasarkan UUHT Pasal 1 Angka 1 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 kepada kreditur-kreditur lain.⁷

Mengenai hak tanggungan, yang merupakan hak jaminan atas tanah guna pelunasan utang tertentu, memberi kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain, bahwa jika debitur wanprestasi, maka kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual objek yang dijadikan jaminan dengan hak mendahului para kreditur-kreditur lainnya (Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).⁸

Menurut Penjelasan Umum UUHT pada Angka 4, yang dimaksud dengan “memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan” yaitu jika debitur cidera janji, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual tanah yang dijadikan jaminan (objek Hak Tanggungan) melalui pelelangan umum, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya (*droit de preference*).

⁷Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁸Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 1 angka 1

Dengan berlakunya Undang-undang hak tanggungan, maka hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis, yang bertujuan memberikan perlindungan hukum bagi pihak kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi. Dari pengertian Hak Tanggungan di atas, dapat dikatakan bahwa dengan adanya Hak Tanggungan ini akan memberikan suatu kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan hukum. Didalam penjelasan umum UUHT disebutkan ciri-ciri dari Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah yang kuat adalah:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
2. Selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapapun obyek itu berada.
3. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dan
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Dengan demikian dapat dijadikan alasan, bahwa keberadaan jaminan Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit, merupakan prioritas utama untuk dapat direalisasikan kredit yang dimohonkan oleh debitur. Dalam proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu:

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan, yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.

2. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan, dan apabila Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka didalam kebutuhannya wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan dibuatnya

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik. Sedangkan pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan juga menentukan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT. Dengan kata lain, sekalipun harus dibuat dengan akta otentik namun pilihannya bukan hanya dengan akta Notaris saja, tetapi dapat pula dibuat dengan akta PPAT.

SKMHT harus diberikan langsung oleh Pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya, sebagaimana ditetapkan pada Pasal 15 UUHT. Tidak dipenuhinya persyaratan mengenai muatan SKMHT ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menolak permohonan untuk membuat APHT apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh Pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan mengenai muatannya. Persyaratan-persyaratan mengenai muatannya tersebut menunjukkan bahwa SKMHT memang sengaja dibuat khusus untuk tujuan pemasangan Hak Tanggungan, kemudian mencerminkan adanya kepastian hukum, kepastian subjek dan objek haknya, kepastian tanggal pembuatannya sehingga sulit untuk dibantah

mengenai keabsahannya. Didalam pemasangan dan pendaftaran Hak Tanggungan dalam kondisi tertentu diperlukan terlebih dahulu pembuatan SKMHT, terkait dengan kondisi objek Hak Tanggungan.

Dinamisasi hukum di sisi lain adalah sebuah keniscayaan yang memperhitungkan aspek kemungkinan dan ketidakmungkinan. Rutinitas yang sangat beragam dan berimplikasi pada kemungkinan berhalangan hadir pada saat seharusnya penandatanganan APHT dilakukan, memberi sinyal bahwa tidak mungkin untuk dilakukan penandatanganan akta secara langsung pada saat itu. Dalam kondisi demikian hukum memberikan solusi dengan cara pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan dalam bentuk SKMHT yang bentuknya telah ditetapkan. Fungsi dan kegunaan dari SKMHT adalah sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan.

Contoh kasus sebagaimana termuat dalam putusan Pengadilan Negeri Pasar Pengaraian Nomor 28/Pdt.G/2017/PN PRP tanggal 10 April 2018 yang dimohonkan banding dalam putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 104/PDT/2018/PT PBR dan selanjutnya dimohonkan kasasi dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 411 K/Pdt/2019, dimana dalam kasus tersebut SKMHT yang dibuat oleh Notaris, penandatanganannya dilakukan tidak dihadapan Notaris. Kasus tersebut penggugat selaku debitur melakukan peminjaman modal investasi senilai Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah) kepada Bank dengan mengangunkan 2 (dua) bidang tanah kebun kelapa sawit yang saat itu masih

dalam proses pengurusan peningkatan hak menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 708/ Lubuk Bendahara dan Sertipikat Hak Milik Nomor 712/ Lubuk Bendahara yang masing-masing atas nama Penggugat pada Kantor Pertanahan, sehingga perlu untuk dibuatkan SKMHT.

Kemudian SKMHT tersebut dilanjutkan dengan penandatanganan APHT dan Sertifikat Hak Milik tersebut diikat berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SHT). Pada awalnya proses pembayaran berjalan lancar, namun bermasalah setelah debitur mengalami kecelakaan. Pihak debitur tidak melakukan pembayaran kewajiban atas fasilitas kredit walaupun telah diberikan peringatan oleh pihak Bank. Oleh karena itu, pihak Bank berdasarkan pada Perjanjian Kredit, APHT, dan SHT melakukan Lelang Eksekusi atas agunan kredit tersebut. Pada putusan Pengadilan Negeri Pasar Pengaraian Nomor 28/Pdt.G/2017/PN PRP tanggal 10 April 2018, inti amar putusannya ialah menyatakan SKMHT sah menurut hukum namun berubah kekuatan pembuktian yang sebelumnya dari akta notarial menjadi akta di bawah tangan, menyatakan APHT cacat hukum dan menyatakan SHT cacat hukum.

Adapun yang menjadi pertimbangan hakim ialah Penggugat/ Debitur dapat membuktikan ketidakhadirannya dalam menandatangani SKMHT yang dibuat oleh Notaris tersebut. Hal ini dikuatkan pula pada putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 104/PDT/2018/PT PBR. Pada putusan Mahkamah Agung Nomor 411 K/Pdt/2019 tanggal 19 Maret 2019, inti amar putusannya ialah membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pasar Pengaraian Nomor 28/Pdt.G/2017/PN PRP tanggal 10 April 2018, dengan pertimbangan hakim

bahwa jika penggugat/ debitur menyangkal tanda tangan yang terdapat dalam SKMHT maka harus dibuktikan dengan adanya putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap, selanjutnya tanda tangan yang ada pada SKMHT tersebut adalah tanda tangan penggugat dan pula perbuatan materiilnya yaitu adanya perjanjian kredit modal investasi, maka akta *a quo* merupakan bukti yang sempurna seperti akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian formil dan kekuatan pembuktian materiil.

Dari latar belakang di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian guna penyusunan tesis secara mendalam terkait dengan SKMHT tersebut dengan judul “Kedudukan Hukum SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) Dalam Pengikatan Kredit Modal Kerja”

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam pengikatan kredit modal kerja?
2. Bagaimana kedudukan hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam pengikatan kredit modal kerja?
3. Bagaimana upaya penyelesaian terhadap perjanjian kredit yang di dasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ketika terjadi Wanprestasi oleh debitur?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan dalam permasalahan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui prosedur pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam pengikatan kredit modal kerja
2. Untuk mengetahui kedudukan hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam pengikatan kredit modal kerja.
3. Untuk mengetahui upaya penyelesaian terhadap perjanjian kredit yang di dasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ketika terjadi Wanprestasi oleh debitur.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang di dapat diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini bisa menjadi acuan dan diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan pengetahuan ilmu hukum, khususnya hukum perdata terutama yang berkaitan dengan hukum SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) dalam pengikatan kredit modal kerja.

2. Manfaat Praktis

- a. Untuk memberikan informasi kepada masyarakat terutama berkaitan dengan hukum SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) dalam pengikatan kredit modal kerja.
- b. Untuk memberikan masukan kepada pemerintah dan kontribusi bagi pengembangan hukum khususnya hukum perdata berkaitan dengan hukum SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) dalam pengikatan kredit modal kerja.
- c. Untuk dapat dimanfaatkan bagi pihak-pihak yang membutuhkan pokok bahasan yang dikaji dengan disertai pertanggungjawaban secara ilmiah.
- d. Untuk penulis penelitian ini merupakan prasyarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Disamping itu hasil penelitian ini dapat menambah wawasan atau pengetahuan dan menerapkan teori-teori yang diperoleh di perkuliahan dengan menerapkan praktek di lapangan

E. Kerangka Konseptual

1. Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Melalui logika deduktif, aturan-aturan hukum positif

ditempatkan sebagai premis mayor, sedangkan peristiwa konkret menjadi *premis minor*.

Kepastian hukum merupakan sesuatu yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim. Kepastian hukum merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten, dan konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat⁹.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut:¹⁰ 1) Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*), Asas ini meninjau dari sudut yuridis. 2) Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*), Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan, dan 3) Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid atau doelmatigheid atau utility*)

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis Mengutamakan kemanfaatan hukum,

⁹ Susanto, Nur Agus. 2004. *Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus Suatu Kajian Putusan Peninjauan Kembali*. Jakarta: Jurnal Yudisial Mahkamah Agung. Hal. 24

¹⁰ wika, "Keadilan Dari Dimensi Sistem Hukum", [http://hukum.kompasiana.com.\(02/04/2011\)](http://hukum.kompasiana.com.(02/04/2011)),

dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantive adalah keadilan.¹¹

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹²

2. Penegakan Hukum

Penegakan hukum merupakan upaya agar norma-norma hukum dapat berfungsi dan dapat dijadikan sebagai pedoman perilaku bagi masyarakat. Penegakan hukum juga memiliki hubungan timbal balik dengan masyarakat. Soerjono Soekanto mengatakan bahwa pokok dan maksud dari penegakan hukum dengan adanya aktivitas menyesuaikan hubungan nilai yang terdapat pada kaidah-kaidah yang kukuh dan menegajewantah disertai dengan tindakan selaku rangkaian pemaparan nilai proses terakhir, demi mewujudkan, menjaga dan mempertahankan ketentraman pergaulan hidup.¹³

¹¹ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: memahami dan memahami hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hal 59

¹² Riduan Syahrani, *rangkuman inti sari ilmu hukum*, penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hal 23

¹³ Soejono Soekanto, 2016, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grasindo Persada, hlm. 5

Penegakan hukum adalah aturan perilaku atau hubungan hukum bagi kehidupan bermasyarakat. Demi terwujudnya keadilan, keamanan dan stabilitas politik maka hukum harus berjalan sebagaimana mestinya. Apabila penegakan hukum memiliki keraguan atau kelemahan maka akan berdampak pada kondisi ketidakpastian bagi hukum itu sendiri dan akan berdampak pada kurangnya kepercayaan masyarakat terhadap penegakan hukum.

Satjipto Raharjo mengatakan bahwa penegakan hukum sebenarnya merupakan penegakan terhadap ide maupun konsep yang berkaitan dengan keadilan, kebenaran, kemanfaatan sosial dan sebagainya untuk diwujudkan dalam kenyataan.¹⁴ Penegakan hukum merupakan konsep dari norma-norma hukum untuk mewujudkan kedamaian yang lebih adil. Ada empat aspek yang perlu diperhatikan dalam penegakan hukum, sebagai berikut:¹⁵

- a. Penegakan hukum bertujuan untuk penanggulangan kejahatan maka diperlukan perlindungan bagi masyarakat dari perbuatan anti sosial yang dapat merugikan dan membahayakan masyarakat.
- b. Penegakan hukum bertujuan untuk memperbaiki atau berusaha mengubah tingkah laku yang tadinya buruk menjadi baik, patuh pada hukum dan berguna dalam masyarakat, maka diperlukan perlindungan bagi masyarakat dari seseorang yang memiliki sifat berbahaya.
- c. Penegakan hukum bertujuan untuk mencegah terjadinya tindakan sewenang-wenang, maka diperlukan perlindungan bagi masyarakat

¹⁴ Yunus Ardiansyah, 2018, "Penegakan Hukum Perizinan Hotel Dan Penginapan Di Pantai Parangtritis Berdasarkan Perda Kab. Bantul Nomor 04 Tahun 2014 Tentang Tanda Daftar Usaha Pariwisata" (Tesis Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta).

¹⁵ Sucipto Rahardjo, 2009, Penegakan Hukum, Suatu Tinjauan Sosiologis, Yogyakarta, Genta Publishing, hlm. 12.

terhadap penyalahgunaan sanksi atau reaksi dari penegak hukum maupun dari masyarakat pada umumnya.

Penegakan hukum harus bisa menyelesaikan konflik, memulihkan keseimbangan dan mendatangkan kembali rasa damai dalam masyarakat. Diperlukannya perlindungan bagi masyarakat terhadap keseimbangan atau keselarasan berbagai kepentingan dan nilai yang terganggu sebagai akibat dari adanya kejahatan.

Penegakan hukum dapat dimulai dengan diri sendiri, karena penegakan hukum ini merupakan usaha untuk mendidik masyarakat dalam mematuhi dan mentaati undang-undang dan peraturan yang berlaku, demi terciptanya keadilan dan kesejahteraan masyarakat itu sendiri.

Soedjono Dirdjosisworo mengatakan bahwa fungsi hukum ada 3 tiga yaitu¹⁶:

- a. Fungsi hukum untuk menertibkan dan mengatur masyarakat, karena sifat dan watak dari hukum itu sendiri yang telah memberikan pedoman maupun petunjuk mengenai perilaku di masyarakat. Melalui norma-normanya telah memperlihatkan mana yang baik maupun yang buruk.
- b. Fungsi hukum untuk memberikan saran sebagai bentuk dalam mewujudkan keadilan sosial lahir batin. Sifat dan watak mengenai hukum salah satunya adalah daya mengikat untuk fisik maupun psikologi.
- c. Fungsi hukum untuk sarana penggerak pembangunan, salah satunya karena hukum mengikat dan memaksa. Untuk mendorong masyarakat

¹⁶Yulies Tina Masriani, 2004, Pengantar Hukum Indonesia, Jakarta, Sinar Grafika, hlm.13.

lebih maju lagi, hukum dapat dimanfaatkan sebagai sarana dalam melakukan penggerakan pembangunan.

Faktor yang mempengaruhi penegakan hukum salah satunya adalah perangkat hukum, penegak hukum, kesadaran hukum, faktor sarana atau fasilitas, faktor masyarakat, faktor alat canggih atau modern, berikut penjelasannya.¹⁷

- a. Perangkat Hukum
- b. Penegak Hukum
- c. Kesadaran Hukum
- d. Faktor Sarana atau Fasilitas
- e. Faktor Masyarakat
- f. Faktor Alat Canggih atau Modern

3. PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)

Pejabat pembuat akta tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, sesuai Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Tanah.

4. SKMHT Dalam Pembebanan Hak Tanggungan

Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menegaskan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT. Berkaitan dengan hal tersebut, bentuk SKMHT ditentukan pula dalam Pasal I Peraturan

¹⁷ Nanda Putri Mardi Utami, 2017, "Penegakan Hukum Terhadap Tindak Pidana Surat Yang Dilakukan Oleh Anggota TNI Dalam Wilayah Hukum Pengadilan Militer H-II Yogyakarta", (Tesis Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta), hlm. 63-68.

Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia 8 tahun 2012 yang menegaskan bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan ayat (2) dan tata cara pengisian dibuat sesuai dengan Lampiran Peraturan tersebut. Dengan demikian, kewenangan untuk membuat SKMHT ada pada notaris dan PPAT. Selanjutnya ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) menegaskan bahwa notaris mempunyai kewenangan untuk membuat akta dan syarat serta ketentuan akta notaris berdasarkan ketentuan Pasal 38 SKMHT yang dibuat dalam bentuk akta notaris, selain wajib dibuat berdasarkan Peraturan 8/2012 tersebut juga wajib tunduk pada ketentuan UUJN jo UUJNP serta Peraturan Perundang-Undangan lain seperti Pasal 1868 KUHPerdara agar SKMHT dapat dinyatakan sebagai akta otentik. Keotentikan suatu akta notaris didasari oleh Pasal 1868 KUHPerdara dengan syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*tenoverstaan*) seorang pejabat umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- c. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

SKMHT yang dibuat dalam bentuk akta notaris harus memenuhi ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara, Pasal 38 UUJNP, dan Pasal 15 UUHT. Terpenuhinya syarat-syarat keotentikan akta yang ditentukan dalam ketiga peraturan tersebut maka SKMHT berbentuk akta notaris dapat digolongkan

sebagai akta otentik. Mengacu pada akta PPAT yang dibuat berdasarkan lampiran Perkaban 8/2012, apabila dikaji mengenai keotentikannya berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara maka akta PPAT tersebut dinyatakan bukan akta otentik. Dikatakan demikian karena, Pasal 1868 KUHPerdara menyatakan bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum, yang mana akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, serta akta dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk itu.

SKMHT dibuat dalam bentuk akta PPAT berdasarkan lampiran Perkaban 8/2012. Jadi, SKMHT tidak memenuhi salah satu syarat dari akta otentik yang ditentukan dalam Pasal 1868 KUHPerdara yaitu akta dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang karena SKMHT berbentuk akta PPAT bentuknya ditentukan oleh Perkaban 8/2012 yang tidak setara dengan Undang-Undang.

Dikeluarkannya Perkaban 8 Tahun 2012 harus diapresiasi tinggi oleh notaris atau PPAT berikut dengan lampiran Perkaban beserta reformasi birokrasinya. Dengan dikeluarkannya Perkaban 8/2012 ini, PPAT tidak lagi sebagai pengisi blangko akta, tetapi sudah berfungsi sebagai pembuat akta. Dalam prakteknya masih terjadi kesimpangsiuran dan ketidak seragaman mengenai bentuk SKMHT. Sepanjang masih didalam kewenangan wilayah kerja PPAT, maka SKMHT dibuat sesuai dengan lampiran Perkaban 8/2012 tersebut. Apabila objek hak tanggungan berada diluar kewenangan PPAT maka SKMHT harus dibuat dalam bentuk akta notaris dengan penomoran

notaris sepanjang berada dalam wilayah kewenangan notaris sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 17 ayat (1) huruf a UJNP yang menyatakan bahwa “notaris dilarang menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya.”

Istilah Hak Tanggungan yang dimana sebagai dasar hak jaminan atas tanah yang di lahirkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dimaksud dengan hak tanggungan yang diterbitkan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah 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 yang merupakan satu kesatuandengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”Dimana ketentuan Pasal 1 UUHT diatas menyimpulkan bahwa dalam hak tanggungan bersifat pembebanan yang diberikan oleh kreditur terhadap debitur.

Dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai, yaitu:

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan hak tanggungan.
- b. Tidak memuat kuasa substitusi.

- c. Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah hutang dan nama serta identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan.

Dalam Pasal 15 ayat (6) UUHT menyatakan bahwa SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang telah ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) dan (4) UUHT atau pun waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (5) batal demi hukum. Selanjutnya APHT tersebut didaftarkan pada kantor pertanahan setempat guna untuk melahirkan sertifikat hak tanggungan untuk melindungi kreditur atas jaminan hak atas tanah beserta bangunan yang ada di atasnya tersebut.

Sahnya suatu SKMHT selain harus dibuat dengan akta Notaril atau akta PPAT, menurut Pasal 15 ayat (1) UUHT harus pula memenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat itu:

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan lain daripada membebaskan Hak Tanggungan
- b. Tidak memenuhi kuasa substitusi
- c. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

F. Kerangka Teori

1. Kepastian Hukum

a. Pengertian Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Melalui logika deduktif, aturan-aturan hukum positif ditempatkan sebagai premis mayor, sedangkan peristiwa konkret menjadi *premis minor*. Melalui sistem logika tertutup akan serta merta dapat diperoleh konklusinya. Konklusi itu harus sesuatu yang dapat diprediksi, sehingga semua orang wajib berpegang kepadanya. Dengan pegangan inilah masyarakat menjadi tertib. Oleh sebab itu, kepastian akan mengarahkan masyarakat kepada ketertiban.¹⁸

Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Dengan demikian, tidak salah apabila Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tata kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum. Kepastian hukum merupakan sesuatu yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim. Kepastian hukum merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten, dan

¹⁸Shidarta, B.Arief, Meuwissen. 2007. *Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*. Bandung: PT Refika Aditama. Hal.8

konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat¹⁹.

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu: Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah²⁰. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.²¹

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi²².

¹⁹ Susanto, Nur Agus. 2004. *Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus Suatu Kajian Putusan Peninjauan Kembali*. Jakarta: Jurnal Yudisial Mahkamah Agung. Hal. 24

²⁰ *Ibid.* hal. 25

²¹ Rato, Dominikus. 2010. *Pengantar Filsafat Hukum, Mencari, Menemukan dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo. Hal.60

²² Mahfud, Moh MD. 2009. Penegakan Hukum dan Tata Kelola Pemerintahan yang Baik, Bahan pada Acara Seminar Nasional "Saatnya Hati Nurani Bicara" yang diselenggarakan oleh DPP Partai Hanura. Mahkamah Konstitusi

Teori Kepastian hukum dapat digunakan untuk mengetahui dengan tepat aturan apa yang berlaku dan apa yang dikehendaki daripada hukum itu sendiri. Teori ini sangat menentukan eksistensi hukum sebagai pedoman tingkah lakudi dalam masyarakat. Hukum harus memberikan jaminan kepastian tentang aturan hukum²³. Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

Jika dikaitkan teori kepastian hukum dalam suatu perjanjian sesuai pasal 1313 KUHPerdara serta hak dan kewajiban dalam perjanjian perkreditan, menekankan pada penafsiran dan sanksi yang jelas agar suatu perjanjian/kontrak dapat memberikan kedudukan yang sama antar subjek hukum yang terlibat (para pihak yang melakukan perjanjian perkreditan). Kepastian memberikan kejelasan dalam melakukan perbuatan hukum saat pelaksanaan suatu perjanjian/ kontrak perkreditan, dalam bentuk prestasi bahkan saat perjanjian tersebut wanprestasi atau salah satu pihak ada yang dirugikan maka sanksi dalam suatu perjanjian/ kontrak tersebut harus dijalankan sesuai kesepakatan para pihak baik pihak kreditor maupun pihak perbankan.

²³Muchtar Kusumaatmadja dan B. Arief Sidharta. 2000. *Pengantar Ilmu Hukum: Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*. Bandung: Alumni.

Aturan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam masyarakat dan menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. Jadi dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum secara normative adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis, sehingga tidak menimbulkan keragu-raguan (*multi-tafsir*), logis dan mempunyai daya prediktabilitas. Kepastian hukum merupakan keadaan dimana perilaku manusia, baik individu, kelompok, maupun organisasi, terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum. Asas kepastian hukum diperlukan dalam terciptanya peraturan perundang-undangan karena kepastian hukum merupakan prinsip utama dari berbagai macam prinsip- prinsip supremasi hukum yang menurut M. Kordela (2008) “*The legal certainty as the superior principle of the system of formal principles of the rule of law justifies the legal validity of a defined group of values*”²⁴ Kemudian kepastian hukum menurut Maxeiner mempunyai dua fungsi yaitu menuntun masyarakat patuh pada hukum dan melindungi masyarakat terhadap perbuatan pemerintah yang sewenang-wenang yang

²⁴ Samudra Putra Indratanto, Nurainun, and Kristoforus Laga Kleden, “ASAS KEPASTIAN Hukum Dalam Implementasi Putusan Mahkamah Konstitusi Berbentuk Peraturan Lembaga Negara Dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang,” *Jurnal Ilmu Hukum* 16, no. 1 (2020): 88–100.

dapat menggunakan kekuatannya dalam membuat dan menegakkan aturan hukum.²⁵

Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan yang bersifat tegas dan adil.

b. Asas Kepastian, Kemanfaatan dan Keadilan Hukum

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²⁶

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut:²⁷

- 1) Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*), Asas ini meninjau dari sudut yuridis.

²⁵ Samudra Putra Indratanto, Nurainun, and KristoforusLagaKleden.

²⁶ Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 158

²⁷ wika, “Keadilan Dari Dimensi Sistem Hukum”, [http://hukum.kompasiana.com.\(02/04/2011\)](http://hukum.kompasiana.com.(02/04/2011)),

- 2) Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*), Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
- 3) Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid atau doelmatigheid atau utility*)

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivis lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis Mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa "*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*" yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.²⁸

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.²⁹

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung

²⁸ Dominikus Rato, Filsafat Hukum Mencari: memahami dan memahami hukum, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hal 59

²⁹ Riduan Syahrani, rangkuman inti sari ilmu hukum, penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hal 23

melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian hukum.

2. Penegakan Hukum

a. Pengertian Penegakan Hukum

Penegakan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia berasal dari kata dasar “tegak” yang artinya: berdiri, sigap, lurus arah keatas, setinggi orang berdiri, dan tetap teguh; tetap tidak berubah. Untuk bisa memahami penegakan hukum maka diharuskan memahami unsur-unsur prinsipnya. Dalam hal ini, penegakan hukum yang baik telah mengacu kepada prinsip demokrasi, legitimasi, akuntabilitas, perlindungan hak asasi manusia, kebebasan, transparansi, pembagian kekuasaan dan kontrol masyarakat. Penegakan hukum diartikan dalam 3 konsep, sebagai berikut:³⁰

- 1) Konsep penegakan hukum bersifat total (*total enforcement concept*), konsep ini menuntut untuk semua nilai yang ada di belakang norma hukum agar ditegakkan tanpa terkecuali.

³⁰Siswanto Sunarso, 2012, *Victimologi Dalam Sistem Peradilan Pidana*, Jakarta Timur Sinar Grafika, hlm. 88

- 2) Konsep penegakan hukum yang bersifat penuh (*full enforcement concept*), konsep ini menyadari bahwa konsep total harus dibatasi dengan hukum acara dan demi melindungi kepentingan individual.
- 3) Konsep penegakan hukum aktual (*actual enforcement concept*), konsep ini muncul setelah yakin bahwa ada diskresi dalam penegakan hukum karena keterbatasan yang berkaitan dengan sarana prasarana kualitas sumber daya manusia, kualitas perundang-undangan dan kurangnya peran masyarakat.

Penegakan hukum merupakan upaya agar norma-norma hukum dapat berfungsi dan dapat dijadikan sebagai pedoman perilaku bagi masyarakat. Penegakan hukum juga memiliki hubungan timbal balik dengan masyarakat. Soerjono Soekanto mengatakan bahwa pokok dan maksud dari penegakan hukum dengan adanya aktivitas menyesuaikan hubungan nilai yang terdapat pada kaidah-kaidah yang kukuh dan menegajewantah disertai dengan tindakan selaku rangkaian pemaparan nilai proses terakhir, demi mewujudkan, menjaga dan mempertahankan ketentraman pergaulan hidup.³¹

Dalam arti sempit, penegakan hukum dilihat dari segi subjeknya merupakan upaya untuk menjamin dan memastikan agar aturan hukum dapat berjalan dengan sebagaimana mestinya, upaya ini dilakukan oleh aparaturnegakan hukum tertentu. Sementara jika dilihat dari segi objeknya,

³¹ Soejono Soekanto, 2016, Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 5

penegakan hukum ini hanya terkait dengan penegakan peraturan yang formal dan tertulis.³²

Penegakan hukum adalah aturan perilaku atau hubungan hukum bagi kehidupan bermasyarakat. Demi terwujudnya keadilan, keamanan dan stabilitas politik maka hukum harus berjalan sebagaimana mestinya. Apabila penegakan hukum memiliki keraguan atau kelemahan maka akan berdampak pada kondisi ketidakpastian bagi hukum itu sendiri dan akan berdampak pada kurangnya kepercayaan masyarakat terhadap penegakan hukum.

Satjipto Raharjo mengatakan bahwa penegakan hukum sebenarnya merupakan penegakan terhadap ide maupun konsep yang berkaitan dengan keadilan, kebenaran, kemanfaatan sosial dan sebagainya untuk diwujudkan dalam kenyataan.³³ Penegakan hukum merupakan konsep dari norma-norma hukum untuk mewujudkan kedamaian yang lebih adil. Ada empat aspek yang perlu diperhatikan dalam penegakan hukum, sebagai berikut:³⁴

- 1) Penegakan hukum bertujuan untuk penanggulangan kejahatan maka diperlukan perlindungan bagi masyarakat dari perbuatan anti sosial yang dapat merugikan dan membahayakan masyarakat.
- 2) Penegakan hukum bertujuan untuk memperbaiki atau berusaha mengubah tingkah laku yang tadinya buruk menjadi baik, patuh pada

³²Virda Yani, Makalah Penegakan Hukum Indonesia, https://www.academia.edu/12114512/Makalah_penegakan_hukum_indonesia?auto=download diakses pada tanggal 03 November 2018, pukul 01.47 WIB

³³ Yunus Ardiansyah, 2018, "Penegakan Hukum Perizinan Hotel Dan Penginapan Di Pantai Parangtritis Berdasarkan Perda Kab. Bantul Nomor 04 Tahun 2014 Tentang Tanda Daftar Usaha Pariwisata" (Tesis Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta).

³⁴Sucipto Rahardjo, 2009, Penegakan Hukum, Suatu Tinjauan Sosiologis, Yogyakarta, Genta Publishing, hlm. 12.

hukum dan berguna dalam masyarakat, maka diperlukan perlindungan bagi masyarakat dari seseorang yang memiliki sifat berbahaya.

- 3) Penegakan hukum bertujuan untuk mencegah terjadinya tindakan sewenang-wenang, maka diperlukan perlindungan bagi masyarakat terhadap penyalahgunaan sanksi atau reaksi dari penegak hukum maupun dari masyarakat pada umumnya.

Penegakan hukum harus bisa menyelesaikan konflik, memulihkan keseimbangan dan mendatangkan kembali rasa damai dalam masyarakat. Diperlukannya perlindungan bagi masyarakat terhadap keseimbangan atau keselarasan berbagai kepentingan dan nilai yang terganggu sebagai akibat dari adanya kejahatan.

Penegakan hukum dapat dimulai dengan diri sendiri, karena penegakan hukum ini merupakan usaha untuk mendidik masyarakat dalam mematuhi dan mentaati undang-undang dan peraturan yang berlaku, demi terciptanya keadilan dan kesejahteraan masyarakat itu sendiri.

b. Fungsi Penegakan Hukum

Indonesia adalah Negara hukum, setiap yang dilakukan oleh masyarakat tentu harus berdasarkan pada ketentuan hukum itu sendiri. Karena fungsi hukum adalah melindungi kepentingan manusia, maka dalam penegakan hukum harus memperhatikan kepastian hukumnya, kemanfaatan dan keadilan hukum itu sendiri. Penegakan hukum dapat menjadi alat pengatur tata tertib bagi kehidupan bermasyarakat, dapat mewujudkan keadilan sosial.

Hukum diciptakan supaya keadilan bisa diimplementasikan kedalam pergaulan hukum. Jika ada subjek hukum yang tidak taat dalam keharusannya melakukan kewajiban hukum atau telah melanggar hak hukum dari subjek lain, subjek yang tidak taat pada kewajiban dan melanggar hak itu akan diberikan tanggungjawab dan tuntutan untuk memulihkan atau mengembalikan hak yang telah dilanggarnya.³⁵ Subjek hukum adalah seseorang, badan hukum maupun pemerintah.

Soedjono Dirdjosisworo mengatakan bahwa fungsi hukum ada 3 tiga yaitu³⁶:

- 1) Fungsi hukum untuk mentertibkan dan mengatur masyarakat, karena sifat dan watak dari hukum itu sendiri yang telah memberikan pedoman maupun petunjuk mengenai perilaku di masyarakat. Melalui norma-normanya telah memperlihatkan mana yang baik maupun yang buruk.
- 2) Fungsi hukum untuk memberikan saran sebagai bentuk dalam mewujudkan keadilan sosial lahir batin. Sifat dan watak mengenai hukum salah satunya adalah daya mengikat untuk fisik maupun psikologi.
- 3) Fungsi hukum untuk sarana penggerak pembangunan, salah satunya karena hukum mengikat dan memaksa. Untuk mendorong masyarakat lebih maju lagi, hukum dapat dimanfaatkan sebagai sarana dalam melakukan penggerakan pembangunan.

c. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum

³⁵ Ridwan HR, 2011, Hukum Administrasi Negara Edisi Revisi, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 322.

³⁶ Yulies Tina Masriani, 2004, Pengantar Hukum Indonesia, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 13.

Faktor yang mempengaruhi penegakan hukum salah satunya adalah perangkat hukum, penegak hukum, kesadaran hukum, faktor sarana atau fasilitas, faktor masyarakat, faktor alat canggih atau modern, berikut penjelasannya.³⁷

1) Perangkat Hukum

Perangkat hukum disini adalah yang mencakup hukum materiil dan hukum acara, karena semakin maju dan berkembangnya kehidupan masyarakat maka menjadi banyaknya materi yang belum dapat diatur dalam KUHP, perundang-undangan dan yang lainnya ataupun hukuman yang dijatuhkan terlalu ringan dan dirasa tidak adil. Faktor penegakan hukum salah satunya dipengaruhi perangkat hukum karena dalam menyelesaikan konflik diperlukan hukum materiil dan hukum acaranya maka harus ada pembaharuan perangkat hukum. Pembaharuan perangkat hukum ini bertujuan untuk mengembangkan perangkat hukum agar sesuai dengan tuntutan pembangunan maupun dinamika masyarakat dan untuk memperkuat perangkat hukum yang sudah ada.

2) Penegak Hukum

Faktor penegak hukum mengenai sistem kerja dan kualitasnya dalam kecakapan profesional dan integritas kepribadian. Kecakapan profesional diperlukan dalam suasana tertentu, karena ketika dilapangan terdapat banyak dorongan untuk melewati jalan pintas dengan cara yang tidak terpuji dan masih dapat ditemui penyimpangan oleh oknum-oknum

³⁷Nanda Putri Mardi Utami, 2017, "Penegakan Hukum Terhadap Tindak Pidana Surat Yang Dilakukan Oleh Anggota TNI Dalam Wilayah Hukum Pengadilan Militer H-II Yogyakarta", (Tesis Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta), hlm. 63-68.

aparatur penegak hukum. Oleh karena itu, diperlukannya perhatian yang serius pada aparatur penegak hukum terkait dengan integritas kepribadian.

3) Kesadaran Hukum

Kesadaran hukum dari masyarakat sangatlah penting dalam upaya penegakan hukum. Masyarakat harus sadar dan paham tentang hak dan kewajibannya sebagai warga negara Indonesia, hal ini diperlukan agar muncul kepatuhan terhadap hukum dan kemampuan untuk ikut bertanggungjawab dalam menegakan hukum.

4) Faktor Sarana atau Fasilitas

Sarana atau fasilitas tertentu sangat diperlukan agar penegakan hukum dapat berjalan dengan lancar. Sarana atau fasilitas disini merupakan sumber daya manusia yang berpendidikan, terampil, peralatan yang memadai, keuangan yang cukup dan lain-lain.

5) Faktor Masyarakat

Masyarakat dapat mempengaruhi penegakan hukum, karena padadasarnya penegakan hukum memiliki tujuan untuk menciptakan kedamaian dan keadilan di masyarakat. Pendapat masyarakat pada hukum akan sangat berpengaruh pada kepatuhan hukum itu sendiri.

6) Faktor Alat Canggih atau Modern

Alat-alat canggih atau modern diperlukan dalam penegakan hukum untuk membantu penegak hukum dalam menangani perkara, hal ini

diperlukan agar perkara dapat diselesaikan lebih cepat tanpa adanya kendala.

3. SKMHT Dalam Pembebanan Hak Tanggungan

a. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

1) Otentisitas Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menegaskan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT. Berkaitan dengan hal tersebut, bentuk SKMHT ditentukan pula dalam Pasal I Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia 8 tahun 2012 yang menegaskan bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan ayat (2) dan tata cara pengisian dibuat sesuai dengan Lampiran Peraturan tersebut. Dengan demikian, kewenangan untuk membuat SKMHT ada pada notaris dan PPAT. Selanjutnya ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) menegaskan bahwa notaris mempunyai kewenangan untuk membuat akta dan syarat serta ketentuan akta notaris berdasarkan ketentuan Pasal 38 SKMHT yang dibuat dalam bentuk akta notaris, selain wajib dibuat berdasarkan Peraturan 8/2012 tersebut juga wajib tunduk pada ketentuan UUJN jo UUJNP serta Peraturan Perundang-Undangan lain seperti Pasal 1868 KUHPerdara agar SKMHT dapat dinyatakan sebagai akta otentik. Keotentikan suatu akta notaris didasari oleh Pasal 1868 KUHPerdara dengan syarat-syarat sebagai berikut:

- a) Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*tenoverstaan*) seorang pejabat umum.
- b) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- c) Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

SKMHT yang dibuat dalam bentuk akta notaris harus memenuhi ketentuan Pasal 1868 KUHPerdata, Pasal 38 UUJNP, dan Pasal 15 UUHT. Terpenuhinya syarat-syarat keotentikan akta yang ditentukan dalam ketiga peraturan tersebut maka SKMHT berbentuk akta notaris dapat digolongkan sebagai akta otentik. Mengacu pada akta PPAT yang dibuat berdasarkan lampiran Perkaban 8/2012, apabila dikaji mengenai keotentikannya berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdata maka akta PPAT tersebut dinyatakan bukan akta otentik. Dikatakan demikian karena, Pasal 1868 KUHPerdata menyatakan bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum, yang mana akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, serta akta dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk itu.

SKMHT dibuat dalam bentuk akta PPAT berdasarkan lampiran Perkaban 8/2012. Jadi, SKMHT tidak memenuhi salah satu syarat dari akta otentik yang ditentukan dalam Pasal 1868 KUHPerdata yaitu akta dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang karena

SKMHT berbentuk akta PPAT bentuknya ditentukan oleh Perkaban 8/2012 yang tidak setara dengan Undang-Undang.

Berdasarkan uraian diatas, bentuk SKMHT yang dibuat oleh notaris harus memenuhi syarat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1868 KUHPdata, Pasal 38 UUNJP, dan Pasal 15 ayat (1) UUHT. Dengan demikian SKMHT merupakan akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Sedangkan SKMHT dalam bentuk akta PPAT tidak memenuhi syarat akta otentik sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1868 KUHPdata, khususnya mengenai unsur akta PPAT yang dibuat tidak berdasarkan undang-undang, tetapi hanya aturan hukum setingkat Peraturan Pemerintah atau Peraturan Menteri. Dengan demikian akta PPAT bukan sebagai akta otentik melainkan sebagai perjanjian biasa setingkat dengan akta dibawah tangan.

2) Bentuk SKMHT Saat Dikeluarkan

Dikeluarkannya Perkaban 8 Tahun 2012 harus diapresiasi tinggi oleh notaris atau PPAT berikut dengan lampiran Perkaban beserta reformasi birokrasinya. Dengan dikeluarkannya Perkaban 8/2012 ini, PPAT tidak lagi sebagai pengisi blangko akta, tetapi sudah berfungsi sebagai pembuat akta. Dalam prakteknya masih terjadi kesimpangsiuran dan ketidak seragaman mengenai bentuk SKMHT. Sepanjang masih didalam kewenangan wilayah kerja PPAT, maka SKMHT dibuat sesuai dengan lampiran Perkaban 8/2012 tersebut.

Apabila objek hak tanggungan berada diluar kewenangan PPAT maka SKMHT harus dibuat dalam bentuk akta notaris dengan penomoran notaris sepanjang berada dalam wilayah kewenangan notaris sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 17 ayat (1) huruf a UJNP yang menyatakan bahwa “notaris dilarang menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya.”

b. Peraturan-Peraturan Yang Menjadi Dasar Hukum Lahirnya SKMHT

Istilah Hak Tanggungan yang dimana sebagai dasar hak jaminan atas tanah yang di lahirkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Hak Tanggungan yang dimaksud dengan hak tanggungan yang diterbitkan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah 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 yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.” Dimana ketentuan Pasal 1 UUHT diatas menyimpulkan bahwa dalam hak tanggungan bersifat pembebanan yang diberikan oleh kreditur terhadap debitur.

Pembebanan Hak Tanggungan terdapat didalam asas-asas dalam hak tanggungannya itu dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang

Hak Tanggungan ini ada beberapa hal yang perlu diperhatikan yang membedakan hak tanggungan dengan lembaga jaminan yang ada sebelum dikeluarkannya Undang-Undang tersebut. Salah satu diantaranya ialah pencantuman “benda-benda yang berkaitan dengan tanah” dalam pembebanannya.

Sebagaimana diketahui Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat yang menggunakan asas pemisahan horisontal, benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut. Namun demikian penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan masyarakat yang dihadapinya.

Seiring dengan semakin berkembangnya kegiatan perekonomian maka kebutuhan masyarakat semakin banyak pula. Banyak masyarakat yang membutuhkan modal dalam pengembangan usaha maupun memenuhi kebutuhan hidupnya dengan membutuhkan pihak lain untuk memberikan pinjaman modal atau kredit. Pihak yang biasanya berperan dalam pemberian kredit adalah bank. Dalam prakteknya, bank selaku kreditur dalam memberikan fasilitas kredit meminta kepada debitur untuk menyerahkan jaminan berdasarkan persyaratan-persyaratan yang

sebelumnya telah disepakati antara bank selaku kreditur dengan peminjam selaku debitur.

Pembebanan hak tanggungan yang didahului pemberian SKMHT juga memiliki beberapa kelemahan, di antaranya adanya batas waktu SKMHT untuk ditindak lanjuti menjadi APHT sebelum menerbitkan Sertifikat hak tanggungan. Yaitu satu bulan untuk tanah yang sudah terdaftar, dan tiga bulan untuk tanah yang belum terdaftar, dan konsekuensinya jika jangka waktu SKMHT ini dilanggar maka SKMHT tersebut menjadi batal demi hukum. Hal ini sangat merugikan kreditur mengingat bank dalam perjanjian kreditnya secara eksplisit menyebutkan tanah yang akan dijamin dan diberikan SKMHT namun tidak bisa dipasang hak tanggungan dikarenakan SKMHT telah jatuh tempo.

SKMHT sebagai salah satu sarana yang memiliki dasar hukum dalam mewujudkan kelancaran pelaksanaan perjanjian kredit para pihak khususnya antar kreditur dengan debitur. Untuk dapat berfungsi sebagai sarana hukum, maka SKMHT memerlukan kehadiran notaris atau PPAT sebagai pihak atau lembaga yang memiliki kedudukan hukum dan dipercaya untuk memfasilitasi kepentingan-kepentingan para pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit terutama dalam hal pengaturan objek hak tanggungan.

Dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai, yaitu:

- 1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan hak tanggungan
- 2) Tidak memuat kuasa substitusi
- 3) Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah hutang dan nama serta identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan.

Dalam Pasal 15 ayat (6) UUHT menyatakan bahwa SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang telah ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) dan (4) UUHT atau pun waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (5) batal demi hukum. Selanjutnya APHT tersebut didaftarkan pada kantor pertanahan setempat guna untuk melahirkan sertifikat hak tanggungan untuk melindungi kreditur atas jaminan hak atas tanah beserta bangunan yang ada di atasnya tersebut.

Mekanisme pemberian hak tanggungan dalam SKMHT merupakan kunci terjadinya proses pelimpahan kepada pihak ketiga, karena didalamnya terdapat janji pelunasan hutang. Hal ini diatur dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT yang berbunyi: "Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut. Pemberian hak

tanggung dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Hambatan pada pembuatan SKMHT khususnya oleh notaris atau PPAT yang membuat SKMHT tersebut secara yuridis tidak ditemukan. Hal ini dikarenakan pengaturan mengenai SKMHT telah jelas diatur dalam UUHT, akan tetapi hambatan tersebut ditemukan pada pengurusan secara administrasi yaitu pada proses penggunaan SKMHT menjadi APHT. Kendala yang ditemui antara lain tidak dipatuhinya ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertahan Nasional.

Dapat dikemukakan bahwa SKMHT telah dijamin dengan UUHT atas tanah beserta benda yang berkaitan dengan tanah belum dapat dijadikan dasar untuk mengeksekusi jaminan. Untuk mengeksekusi jaminan, SKMHT tersebut harus terlebih dahulu didaftarkan dan dilanjutkan dengan pembuatan APHT untuk selanjutnya diterbitkan sertifikat hak tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial dan berkekuatan hukum yang tetap. Agar mendapatkan sertifikat hak tanggungan maka pendaftaran SKMHT tidak boleh lewat jangka waktu yang telah ditetapkan UUHT agar SKMHT tidak batal demi hukum.

**c. Fungsi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)
Dalam Pemenuhan Asas Publisitas Hak Tanggungan**

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, hanya apabila diperlukan yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggunga tidak dapat hadir dihadapan PPAT, maka diperkenankan penggunaan SKMHT, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya.

Sahnya suatu SKMHT selain harus dibuat dengan akta Notaril atau akta PPAT, menurut Pasal 15 ayat (1) UUHT harus pula memenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat itu:

- 1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan lain daripada membebankan Hak Tanggungan
- 2) Tidak memenuhi kuasa substitusi
- 3) Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan namaserta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh Notaris maupun Notaris/ PPAT merupakan akta otentik yang dibuat untuk mewujudkan kepastian hukum dalam hukum jaminan. Karena Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan merupakan dasar dalam pembuata Akta Pemberian Hak Tanggungan yang akan di daftarkan ke Badan Pertanahan setempat untuk dipasang Hak Tanggungan. Pemasangan Hak Tanggungan terhadap jaminan debitur kepada kreditur mewujudkan kepastian hukum terhadap kreditur itu sendiri. Sebab dengan

adanya sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan hasil proses pendaftaran.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di Badan Pertanahan setempat menimbulkan hak preferen dari kreditur sendiri. Seperti halnya persyaratan atas pembuatan akta otentik maka dalam pembuatan APHT harus dihadiri oleh Pemberi Hak Tanggungan dan Penerima Hak Tanggungan serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Pemberian Hak Tanggungan dimulai dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan atas pelunasan hutang yang timbul sebagai akibat adanya perjanjian hutang-piutang atau perjanjian lainnya yang dapat menimbulkan hutang antara kreditur dengan debitur. Sesuai dengan sifat aksesoir dari Hak Tanggungan maka pemberian Hak Tanggungan harus merupakan ikutan dari perjanjian pokoknya.
- 2) Pemenuhan asas Publisitas dan spesialisitas Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dari hak atas tanah (Pasal 19 ayat (1) UUPA), kepastian hukum tersebut meliputi:
 - a) Kepastian tentang subjek haknya
 - b) Kepastian tentang objek haknya

Agar lalu lintas hukum yang menyangkut hak atas tanah dapat berjalan lancar maka oleh pemerintah diselenggarakan suatu sistem pengumuman hak-hak atas tanah, yaitu:

- 1) Dengan mengadakan pendaftaran hak (publisitas), yaitu pengumuman mengenai subjek pemegang hak
- 2) Mengadakan kadaster yaitu pengumuman mengenai luas, letak sertabatas-batas dari bidang tanah (spesialitas)

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai akta otentik mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta Notaris sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain. Sebagai alat bukti akta otentik harus memenuhi rumusan mengenai sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, dan secara materil mengikat para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPerdara) sebagai suatu perjanjian yang harus ditepati oleh para pihak (Pacta Sunt Servanda).

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan akta yang dibuat dihadapan Notaris harus memenuhi sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 38 UUJN dan Peraturan Jabatan Notaris (PJN). Di dalam Pasal 38 UUJN ayat (1) huruf a dan b mengenai awal atau kepala akta dan badan akta dan dalam PJN kepala akta hanya memuat keterangan-keterangan atau yang menyebutkan tempat kedudukan Notaris. Surat kuasa membebankan hak tanggungan merupakan akta otentik yang dibuat oleh Notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, jika seluruh ketentuan prosedur atau tata cara pembuatan akta dipenuhi. Jika ada prosedur yang tidak dipenuhi dan prosedur yang tidak dipenuhi tersebut dapat dibuktikan, maka akta tersebut dengan proses

pengadilan dapat dinyatakan sebagai akta yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Jika sudah berkedudukan seperti itu maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada Hakim.

Namun demikian, perlu kiranya diketahui bahwa kedudukan SKMHT yan telah diatur dalam UUHT tidaklah memberikan jaminan pelunasan piutang bagi kreditur seandainya debitur tidak mampu lagi melunasi hutangnya sesuai dengan perjanjian kredit. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan memang bukan lembaga jaminan seperti layaknya lembaga jaminan yang ada seperti Hak Tanggungan ataupun fidusia. Namun apabila SKMHT tersebut ditindak lanjuti menjadi APHT dan APHT tersebut didaftarkan ke kantor BPN setempat, maka barulah timbul lembaga jaminan Hak Tanggungan.

Dengan demikian 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. Berkaitan dengan uraian kedudukan SKMHT menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan:

- 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.

- 2) Mempunyai risiko kerugian bagi pihak bank bilamana secara tiba-tiba debitur pailit atau cedera janji (wanprestasi).
- 3) Tidak memenuhi asas spesialitas 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.

Dengan kata lain Tujuan atau fungsi dari SKMHT adalah semata-mata membebankan hak tanggungan dan segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan pembebanan hak tanggungan atau sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1795 KUH Perdata Jo. Pasal 15 ayat 1 Sub a UUHT “hanya mengenai suatu kepentingan tertentu”.

Jadi pada prinsipnya kegunaan atau fungsi dari SKMHT adalah agar kemudian hari sesuai waktu yang ditentukan pihak Bank/ Kreditur dapat mewakili pemberi jaminan untuk melaksanakan pembebanan.

G. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka

metode penelitian dapat diartikan sebagai proses, prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.³⁸

Penelitian adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha yang mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah. Penelitian merupakan proses penemuan kebenaran yang dijabarkan dalam bentuk kegiatan yang sistematis dan berencana dengan dilandasi oleh metode ilmiah penelitian.³⁹

Penelitian hukum dapat dibedakan menjadi penelitian normatif dan penelitian sosiologis, penelitian normative dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan disebut juga penelitian hukum kepustakaan, sedangkan penelitian hukum sosiologis atau empiris terutama meneliti data primer.

1. Metode Pendekatan

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris. Metode pendekatan yuridis empiris merupakan cara prosedur yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer dilapangan.

Segi yuridis dalam penelitian ini ditinjau dari peraturan-peraturan yang tertulis sebagai data sekunder, sedangkan yang dimaksud dengan pendekatan secara empiris tentang hubungan dan pengaruh hukum terhadap masyarakat

³⁸Hadi, Sutrisno, 2000. *Metodologi Reseach, Jilid I*. Yogyakarta: Penerbit ANDI. Hal.4

³⁹*Ibid.* hal.4

dengan jalan melakukan penelitian atau terjun langsung kedalam masyarakat atau lapangan untuk mengumpulkan data obyektif, data ini merupakan data primer. Untuk penelitian ini dititik beratkan pada langkah-langkah pengamatan dan analisa yang bersifat empiris, yang akan dilakukan di lokasi penelitian.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis. Penelitian deskriptif analitis bertujuan menggambarkan secara tepat individu, keadaan, gejala, atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan frekuensi suatu gejala lain dalam masyarakat. Spesifikasi penelitian dengan deskriptif analitis adalah dengan memberikan gambaran secara khusus berdasarkan data yang dikumpulkan secara sistematis. Adanya objek penelitian yang didukung oleh data-data yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diungkapkan dan diharapkan akan memberikan kajian secara cermat dan menyeluruh serta sistematis tentang Kedudukan Hukum SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) Dalam Pengikatan Kredit Modal Kerja.

3. Jenis dan Sumber Data

a. Data Primer

Sumber Data Primer atau data dasar (*primary data atau basic data*) adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama.⁴⁰

⁴⁰Sugiyono. 2016. *Metodoe Penelitian*. Bandung: Alfabeta. Hal.203

Dalam hal ini adalah pihak-pihak yang yang berhubungan langsung dengan penelitian ini, baik melalui pengamatan atau hasil wawancara dengan nasabah bank, karyawan bank, dan kepala cabang Bank Mandiri Kota Tegal.

b. Data Sekunder

Data Sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan mempelajari bahan-bahan hukum, maupun kepustakaan dan dokumen yang terkait dengan penelitian. Pengelompokan data kepustakaan berdasarkan kekuatan mengikat dari isinya.⁴¹ Data sekunder ini terdiri dari bahan-bahan hukum, yaitu:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang sertifikat hak atas tanah, yang berupa: Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, yaitu:
 - a) Buku-buku literature hukum.
 - b) Artikel-artikel dan tulisan-tulisan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
 - c) Pendapat para sarjana hukum terkemuka.

⁴¹*Ibid.* hal.204

- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk-petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier terdiri dari:
- a) Kamus Hukum Indonesia.
 - b) Kamus Besar Bahasa Indonesia.
 - c) Ensiklopedi yang berfungsi untuk menjelaskan pengertian dari istilah-istilah yang belum dimengerti dalam penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

Cara mengumpulkan data pada penelitian ini diawali dengan menentukan sampel penelitian ini menggunakan teknik *snowball sampling* atau dilakukan secara berantai dengan meminta informasi kepada orang yang telah diwawancarai atau dihubungi sebelumnya, demikian seterusnya.⁴² Teknik ini melibatkan beberapa informan yang berhubungan dengan penelitian. Peneliti meminta rekomendasi calon informan dari pihak Bank Mandiri Kota Tegal. Setelah itu, peneliti kembali meminta rekomendasi lain yang sesuai dengan karakteristik penelitian pada subyek. Pada langkah awal jumlah subyek yang akan dijadikan sumber data dalam penelitian ini berjumlah 3 (tiga) orang, yaitu nasabah bank, karyawan bank, dan kepala cabang Bank Mandiri Kota Tegal.

⁴²Moloeng, L. 2012. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: RemajaRosdakarya. Hal. 206

Pada pelaksanaan penelitian, peneliti tidak akan membatasi jumlah subyek penelitian maupun karakteristik sampel, sesuai dengan pemahaman konseptual yang berkembang di lapangan. Pengambilan data akan dihentikan apabila peneliti telah merasa data yang terkumpul telah cukup akurat. Hal ini sesuai dengan konsep titik saturasi (*saturation point*) ketika penambahan data tidak lagi memberikan tambahan informasi baru dalam analisis.

- a. Cara pengumpulan data yang primer dilakukan dengan wawancara, yaitu dengan tipe wawancara terarah yaitu dengan cara menyampaikan pertanyaan-pertanyaan kepada yang diwawancarai untuk dapat menjawab, menggali jawaban lebih dalam, dan mencatat jawaban dari yang diwawancarai,⁴³ Wawancara disini dilakukan terhadap nasabah bank, karyawan bank, dan kepala cabang Bank Mandiri Kota Tegal.

Wawancara dilakukan dengan langkah sebagai berikut:

- 1) Ada rencana pelaksanaan wawancara
- 2) Mengatur daftar pertanyaan serta membatasi jawaban-jawaban;
- 3) Memperhatikan karakteristik pewawancara maupun yang diwawancarai
- 4) Membatasi aspek-aspek masalah yang diperiksa
- 5) Mempergunakan daftar pertanyaan yang sudah diperiksa terlebih dahulu.

⁴³*Ibid.* hal.216

- b. Cara pengumpulan data yang bersifat sekunder dengan cara mengidentifikasi, mempelajari peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta buku-buku, dan tulisan-tulisan yang berkaitan dengan penelitian. Setelah data-data tersebut berhasil diolah, maka selanjutnya adalah menganalisis data dengan tujuan untuk menyederhanakan data ke dalam bentuk yang mudah dibaca dan diinterpretasikan.
- c. Objek dalam penelitian ini adalah dasar hukum, bentuk, dan isi; pelaksanaan pemberian SKMHT; dan akibat hukum tidak dilaksanakannya SKMHT berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- d. Subyek dalam penelitian ini adalah nasabah bank dan kepala cabang Bank Mandiri di Kota Tegal sebagai pengikatan kredit modal kerja.

5. Analisis Data

Setelah data-data tersebut berhasil diolah, maka selanjutnya adalah menganalisis data dengan tujuan untuk menyederhanakan data ke dalam bentuk yang mudah dibaca dan diinterpretasikan. Data yang diperoleh dari hasil penelitian ini akan dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu dengan cara menjabarkan atau menerangkan data yang diperoleh dari penelitian kemudian diadakan pemilihan bobot dari data yang ada dengan metode pendekatan yuridis empiris, yaitu pendekatan dengan berdasarkan pada adanya kesesuaian antara data yang diperoleh dengan aturan atau kaidah hukum, sehingga uraian dan penjabarannya akan

menggambarkan permasalahan dengan jelas. Kesimpulan yang diambil dengan logika deduktif yaitu menarik kesimpulan dari data yang bersifat umum ke khusus.

H. Sistematika Penulisan

Untuk mendapatkan gambaran yang sistematis dari seluruh uraian dalam penelitian ini, penulis membagi pokok pembahasan menjadi 4 (empat) bab, yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori dan metode penelitian serta sistematika penulisan

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Menjelaskan tentang Kajian Umum tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Pengikatan Kredit Modal Kerja, Tinjauan Umum tentang Agunan dan Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Membahas mengenai hasil penelitian yaitu: 1) analisis kedudukan hukum SKMHT dalam pengikatan kredit modal kerja 2) kedudukan hukum SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan)

dalam pengikatan kredit modal kerja. 3) upaya penyelesaian terhadap perjanjian kredit yang di dasarkan SKMHT, Ketika terjadi Wanprestasi oleh debitur.

BAB IV PENUTUP

Dalam bab penutup ini merupakan bagian terakhir dari seluruh pembahasan penelitian dan akan disajikan kesimpulan dan saran-saran yang diperoleh dari hasil penelitian yang dituangkan dalam penulisan ini.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Kajian Umum tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Pengikatan Kredit Modal Kerja

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan adalah surat kuasa yang diberikan pemberi hak tanggungan kepada kreditur sebagai penerima hak tanggungan untuk membebaskan hak tanggungan atas objek hak tanggungan⁴⁴. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan adalah surat kuasa yang diberikan pemberi jaminan kepada pihak lain (biasanya diberikan kepada bank) untuk membebaskan hak tanggungan.⁴⁵ 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”⁴⁶.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagai kuasa istimewa, sebagai dijelaskan berikut ini:⁴⁷ “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

⁴⁴ Supriyadi. 2015. Pengertian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hal. 56

⁴⁵ Muljadi Kartini dan Gunawan Widjaja. 2016. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hal. 14

⁴⁶ Alwesius. 2016. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Wajib Dibuat Oleh Notaris atau PPAT, Jakarta: Djembatan. hal. 15.

⁴⁷ M. Yahya Harahap. 2016. Hukum Acara Perdata, cetakan keempat. Jakarta: Sinar Grafika. hal. 6

surat kuasa. Untuk menghilangkan ketidakbolehan itu, dibuatlah bentuk kuasa istimewa sehingga suatu tindakan 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 debitur sebagai pihak pemberi kuasa kepada kreditur selaku pihak penerima kuasa guna mewakili pemberi kuasa melakukan pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor atas tanah milik pemberi kuasa. Disamping pengertian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dasar hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan adalah:

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 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
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 tersebut menyatakan bahwa:⁴⁸

“Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak”. Kreditur setelah memperoleh Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dari debitur atau pemilik jaminan, maka selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah diberikan SKMHT diwajibkan untuk memasang akta pemberian hak tanggungan (APHT) namun untuk kredit-kredit tertentu, pemerintah mengeluarkan kebijakan yaitu dengan menentukan bahwa kredit-kredit tertentu salah satu didalamnya adalah kredit 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) cukup digunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

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 Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu yang lebih dikenal dengan sebutan “Permen Agraria”.

⁴⁸ Bank Indonesia Nomor 30/55/LEP/DIR.

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 sangat penting dalam penyelenggaraan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut.

Berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan 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 Membebaskan Hak Tanggungan tersebut berupa pengisian data-data ke dalam blangko surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan.

Dasar Peraturan Menteri Negara Agraria tersebut Pejabat Pembuatan Akta Tanah hanya bertindak terbatas pada pengisian blangko yang telah ditetapkan dan memberikan ruang gerak yang sempit bagi notaris dalam merumuskan suatu perbuatan hukum kedalam suatu akta. Lain halnya dengan Notaris, peran Notaris dalam membuat akta kuasa membebaskan hak tanggungan tidak terbatas pada pengisian blangko saja akan tetapi notaris dapat membuat Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan namun tetap mengacu pada blangko yang telah ditetapkan dan notaris dapat menambahkan atau merenovasi kemauan para pihak

yang belum terakomodir dalam akta surat kuasa membebankan hak tanggungan. Pasal 1793 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan 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 dibawah 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, yaitu untuk perbuatan-perbuatan tertentu tanpa dinyatakan sebagai suatu pemberian kuasa namun telah terjadi pemberian kuasa karena Undang-Undang telah menentukan demikian.

Syarat sahnya suatu akta Surat Kuasa Membebankan Hak tanggungan selain harus dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, juga harus pula memenuhi persyaratan sahnya suatu SKMHT, yaitu sebagai berikut:⁴⁹

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 kreditnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan. Jumlah hutang

⁴⁹ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

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. Dalam rangka memenuhi asas spesialisitas sebagaimana ditentukan dalam Pasal 15 ayat (1) huruf c Undang-Undang Hak Tanggungan, maka Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan 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 Undang-Undang Hak Tanggungan 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 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 Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah suatu surat kuasa yang benar-benar khusus, hanya terbatas untuk memberikan atau membebaskan Hak Tanggungan semata-mata. Dalam hal Surat Kuasa Membebaskan 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 membebaskan 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).

B. Tinjauan Umum Tentang Agunan

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, jaminan berasal dari jamin yang artinya adalah menanggung. Jaminan adalah tanggungan atas pinjaman yang diterima atau garansi atau janji seseorang untuk menanggung utang atau kewajiban tersebut tidak terpenuhi.⁵⁰

Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan oleh debitur kepada bank selaku kreditur dalam rangka pemberian fasilitas kredit. Agunan (Collateral) merupakan salah satu syarat yang diharuskan dalam pemberian fasilitas kredit selain bank harus menilai watak (character), kemampuan (Capacity), modal (Capital), dan prospek perusahaan dari nasabah (Condition of economy). Berarti agunan bukan sesuatu yang harus atau mutlak disediakan debitur, namun agunan merupakan “benteng” atau jaminan tambahan dalam upaya pengembalian kredit apabila terjadi ketidakteraturan pembayaran angsuran kredit. Oleh karena itu nilai agunan sangat penting sebagai indikator pembayaran kembali kegagalan pembayaran kredit. Jaminan pembiayaan adalah hak dan kekuasaan atas barang jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada lembaga keuangan guna menjamin pelunasan utangnya apabila pembayaran yang diterimanya tidak dapat dilunasi

⁵⁰ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, 1989. Kamus Besar Bahasa Indonesia, Jakarta: Balai Pustaka, hal. 384

sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian pembiayaan atau addendumnya.⁵¹

Dalam perkembangannya bank lebih banyak menerima jaminan kebendaan daripada jaminan perorangan karena akan lebih mudah dieksekusi dalam pemenuhan kewajiban apabila debitur wanprestasi. Jaminan dapat dikelompokkan dalam 2 (dua) golongan, yaitu:

a. Jaminan Utama

Jaminan utama adalah barang-barang bergerak maupun tidak bergerak yang dibiayai dengan pembiayaan atau merupakan objek pembiayaan.

b. Jaminan Tambahan

Jaminan tambahan adalah barang, surat berharga, atau garansi yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai, yang ditambahkan sebagai agunan apabila dalam penilaian pembiayaan/analisis pembiayaan, bank belum memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Jaminan mempunyai fungsi antara lain:

- a. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaan dapat dicegah atau sekurangnya kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil.

⁵¹ Veithzal Rifai, 2008. *Islamic Financial Management*, Jakarta: Raja Grafindo Persada. hal. 663.

- b. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkan kepada bank.
- c. Memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak lembaga keuangan bahwa kreditnya akan tetap kembali dengan cara mengeksekusi jaminan kredit.
- d. Memberikan hak dan kekuasaan kepada lembaga keuangan untuk mendapatkan pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan cidera janji, yaitu untuk pengembalian dana yang telah dikeluarkan oleh debitur pada waktu yang telah ditentukan.⁵²

Selain itu fungsi jaminan/agnan adalah memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari barang jaminan tersebut apabila debitur tidak dapat melunasi hutangnya pada waktu yang disepakati dalam perjanjian.⁵³

Jaminan dapat dikatakan sebagai unsur pengamanan logis kedua bank dalam setiap pemberian kredit/pembiayaan. Hal ini perlu diperhatikan karena bagaimanapun baiknya suatu analisa kredit terhadap watak, kemampuan, permodalan dan kondisi serta prospek usaha debitur apabila debitur bermasalah/wan prestasi maka sumber pembiayaan/pengembalian kredit terakhir yang diharapkan oleh bank adalah dari agunan/jaminan tersebut. Oleh karena itu

⁵² Rachmadi Usman, 2003. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Cet 2, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama. hal. 286

⁵³ Sutorno, 2000. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*. Bandung: Alfabeta. hal. 94

penilaian terhadap agunan wajib dilakukan sesuai penilaian prinsip kehati-hatian dan menggambarkan objektivitas penilai yang wajar atas agunan tersebut.

Penilaian agunan/jaminan perlu dilakukan oleh bank sebab hasil penilaian akan memberikan informasi seberapa besar nilai jaminan tersebut dapat meng-cover plafon yang diajukan debitur. Semakin besar nilai agunan/jaminan akan semakin besar kemungkinan calon debitur memperoleh kredit dengan jumlah yang besar. Tentu saja setiap bank mempunyai kebijakan perkreditan.⁵⁴

Jaminan merupakan salah satu unsur dalam analisis pembiayaan oleh karena itu barang-barang yang diserahkan nasabah harus dinilai pada saat dilaksanakan analisis pembiayaan dan harus berhati-hati dalam menilai barang-barang tersebut karena harga yang dicantumkan oleh calon debitur tidak selalu menunjukkan harga yang sesungguhnya (harga pasar wajar). Dengan kata lain debitur kadang menafsir barang yang digunakan di atas harga yang sesungguhnya. Penilaian yang terlalu tinggi bisa berakibat kreditur berada pada posisi lemah. Jika likuidasi/penjualan barang agunan tidak dapat dihindarkan, keadaan tersebut dapat membawa kreditur pada kerugian karena hasil penjualan agunan biasanya akan lebih rendah daripada harga semula harga pasar wajar sehingga tidak dapat menutupi kewajiban debitur pada kreditur.

Penilaian jaminan adalah tanggungjawab pejabat bank (*Account officer dan credit recovery officer*). Namun dalam rangka melaksanakan dual control, jika dianggap perlu, maka dapat ditugaskan unit kerja lain (*loan officer*) untuk ikut serta menilai kewajaran nilai taksasi barang jaminan.

⁵⁴ Taswan. 2006. Manajemen Perbankan Konsep, Teknik dan Aplikasi. Yogyakarta: UPPSTIM YKPN. hal. 230.

a. Dasar Penilaian Umum

Dasar-dasar penilaian umum yang dipakai adalah sebagai berikut

- 1) Harga buku; artinya harga beli dikurangi jumlah penghapusan yang pernah dilakukan terhadap barang tersebut.
- 2) Harga pasar; artinya nilai dari barang-barang tersebut bila dijual pada saat pelaksanaan penilaian/taksasi.

Informasi harga pasar dapat diperoleh dengan cara:

- 1) Mengecek langsung kepada penjual/pemasok/penyalur
- 2) Meminta faktur pembelian
- 3) Melalui media masa
- 4) Membandingkan dengan harga beli yang sama pada nasabah lain yang sudah/sedng kita biyai
- 5) Meminta keterangan harga tanah dari Lurah, BPN, Pemda setempat
- 6) Menggunakan jasa-jasa pihak ketiga yang ahli (expert), seperti asuransi, dinas perdagangan dan perindustrian, lembaga-lembaga/perusahaan penilai (appraisal company)
- 7) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tercantum dalam PBB⁵⁵

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia kata “tanggungan” diartikan sebagai beban yang menjadi tanggung jawab. Bentuk beban dapat berupa jaminan dan pinjaman yang diterima.⁵⁶

⁵⁵ Veithzal Rivai. 2008. Islamic Financial Management, Jakarta: Raja Grafindo Persada. hal. 666

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996: “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengantanah, 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

Dari kutipan pasal diatas, penjelasan umum yang dapat ditarik bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan utama kepada kreditor apabila debitur cidera janji (wanprestasi). Kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain.⁵⁷

Pengertian dari Hak Tanggungan secara ringkas adalah penguasaan hak atas tanah yang berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah tersebut. Tanah yang dijaminan oleh debitur bukan dikuasai secara fisik atau digunakan, melainkan untuk dijual oleh kreditor jika debitur cidera janji (wanprestasi) dan hasil penjualan tersebut digunakan untuk pelunasan hutang baik sebagian maupun seluruhnya. Asas-asas Hak Tanggungan adalah mempunyai

⁵⁶ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. 1985. Kamus Besar Bahasa Indonesia. Jakarta: Balai Pustaka. hal. 396

⁵⁷ Boedi Harsono. 2008. Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: Djambatan, hal. 158

kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan. Tidak dapat dibagi-bagi. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut.

Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru yang akan ada dikemudian hari. Sifat diperjanjikannya adalah tambahan. Dapat dijadikan untuk utang yang baru akan ada. Dapat menjamin lebih dari 1 (satu) utang. Mengikuti objek dalam tangan siapapun berada. Tidak boleh disita oleh pengadilan. Hanya dapat dibedakan atas tanah tertentu. Wajib didaftarkan, pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji.

Berdasarkan ketentuan pasal dan asas terdapat unsur esensial yang merupakan sifat dan ciri dari Hak Tanggungan yaitu: Hak Tanggungan merupakan hak jaminan kebendaan. Hak kebendaan yang dimaksud adalah jaminan atas tanah, termasuk benda-benda yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah, baik yang diatas maupun dibawah tanah. Hak Tanggungan dimaksud sebagai jaminan pelunasan utang dan memberikan hak yang istimewa bagi kreditur dalam memperoleh pelunasan atas piutangnya.

Berdasarkan Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 bahwa yang menjadi subjek Tanggungan adalah pihak terkait dengan perjanjian pemberi Hak Tanggungan. Pihak-pihak tersebut adalah: pemberi Hak Tanggungan yaitu orang atau pihak yang menjaminkan hak miliknya (tanah) atau orang yang berutang (debitur), pemegang Hak

Tanggungan yaitu orang atau pihak yang menerima Hak tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya (kreditur). Yang menjadi objek hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 adalah hak atas tanah yang dapat dibebani dengan tanggungan antara lain:

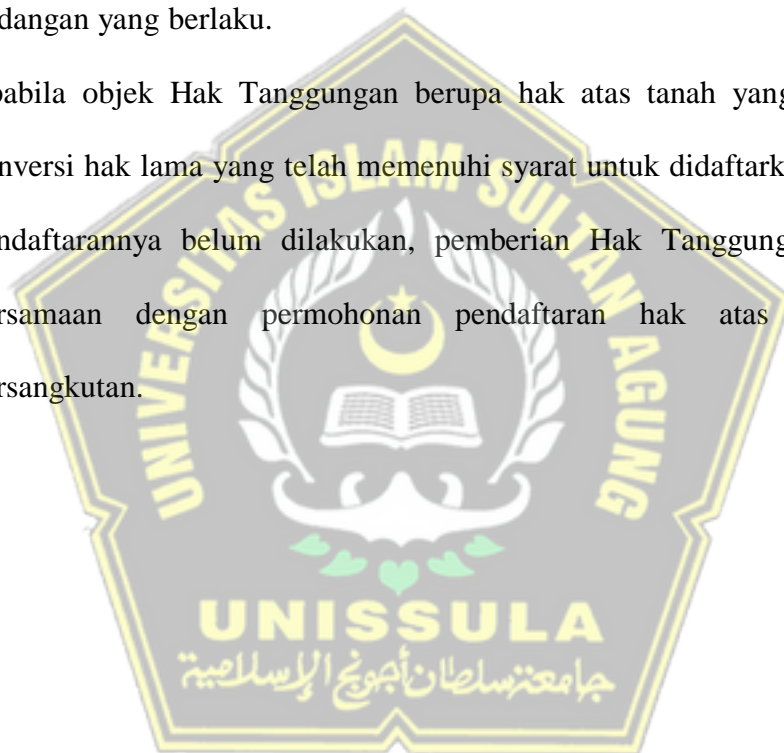
- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, maka objek hukum Hak Tanggungan harus memenuhi 4 (empat) syarat berikut:

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang, sehingga jika debitur cidera janji objek miliknya dapat dijual
- b. Mempunyai sifat dapat dipindahkan agar dapat segera direalisasikan untuk pembayaran utang dan pelunasan jaminan, apabila debitur cidera janji;
- c. Mendaftarkan objek Hak tanggungan dalam daftar umum yaitu Kantor Pertanahan sebagai syarat publisitas. Dengan pendaftaran yang dilakukan, akan ada catatan mengenai Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertipikat hak milik.
- d. Memerlukan penunjukan khusus oleh Undang-Undang

Proses pembebanan hak tanggungan menurut Pasal 10 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 yaitu:

1. 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.
2. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. 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.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan didahului dengan proses pelaksanaan realisasi kredit. Dalam proses realisasi kredit calon debitur mengajukan berkas-berkas permohonan kredit yang berisi tentang data diri pemohon, penghasilan pemohon, besar kredit yang diajukan, jangka waktu permohonan kredit, sistem pembayaran kredit dan jaminan kredit. Permohonan kredit akan diverifikasi data oleh petugas yang bersangkutan untuk dilanjutkan ke wawancara kredit. Hasil wawancara tersebut sebagai acuan untuk proses keputusan kredit; apabila disetujui permohonan tersebut maka akan dilanjutkan dengan realisasi kredit.

Pada saat realisasi kredit dimulai dengan penandatanganan Surat Perjanjian Kredit dan akta-akta lainnya termasuk penandatanganan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok, sedangkan adanya jaminan dalam perjanjian pokok tersebut timbul perjanjian tambahan mengenai penjaminan tersebut. Perjanjian tambahan tersebut atau dikenal juga sebagai Perjanjian Accesoir, tidak dapat berdiri sendiri akan tetapi ada dan hapusnya tergantung pada perjanjian pokok, seperti perjanjian kredit.

Pada umumnya pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan atas pengikatan kredit modal kerja biasanya didahului dengan adanya perjanjian pokok yaitu perjanjian utang-piutang atau disebut juga dengan perjanjian kredit.

Hubungan hukum antara Notaris dengan Bank biasanya disebut hubungan rekanan bank/partner kerjasama. Tahap-tahap yang harus dilakukan dalam pelaksanaan perjanjian kredit pada umumnya adalah sebagai berikut:

1. Bank mengirimkan order terlebih dahulu kepada Notaris/PPAT untuk meminta dibuatkannya dan dipersiapkan segala akta dan berkas-berkas yang diperlukan dalam pembuatan Perjanjian Kredit.
2. Setelah menerima order dan berkas yang dibutuhkan, Notaris segera mempersiapkan akta dan meakukan pengecekan sertifikat hak milik yang digunakan sebagai jaminan kredit tersebut terlebih dahulu ke antor BPN setempat.
3. Jika hasil pengecekan sudah keluar dari kantor BPN dan akta-akta yang diinginkan bank telah disiapkan oleh Notaris/PPAT, maka Notaris memberitahukan kepada pihak bank untuk segera dilakukan akad kredit dengan mengadakan janji tentang waktu penandatanganan perjanjian kredit oleh kedua belah pihak yang dalam hal ini adalah debitur dan kreditur yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT.
4. Sesuai kesepakatan tanggal, hari dan jam yang telah ditentukan, para pihak wajib datang dihadapan Notaris/PPAT untuk dilakukan akad kredit.

Pada prakteknya, pembebanan Hak Tanggungan dapat dilakukan langsung dibuat APHT dimana sertifikatnya sudah atas nama debitur atau pemberi jaminan Hak Tanggungannya sendiri, dan dengan didahului dengan SKMHT dimana pembebanan Hak Tanggungan tidak langsung dibuat APHTnya. Untuk kepastian hukum dan agar mendapatkan perlindungan hukum, mengenai permohonan kredit

dituangkan dalam bentuk perjanjian secara tertulis. Perjanjian tersebut menurut Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota) dapat dilakukan secara autentik maupun dibawah tangan. Pada umumnya yang digunakan dalam dunia perbankan untuk mengikat perjanjian kredit berupa akta autentik dan Legalisasi. Akta autentik menurut Pasal 1868 KUHPerdota menjelaskan: “Suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya.”

Disamping akta autentik tersebut, Notaris juga mempunyai wewenang yang diatur dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, selanjutnya disebut Undang-Undang Jabatan Notaris, yang salah satunya mengatur tentang legalisasi atau pengesahan. Legalisasi akta dibawah tangan bertujuan menetapkan kepastian tanggal, sebagai tanggal ditandatanganinya perjanjian dibawah tangan antara para pihak. Notaris kemudian menuliskan redaksi Legalisasi pada surat tersebut.

Sehingga berakibat hukum akta dibawah tangan itu mempunyai kekuatan pembuktian sebagaimana kekuatan pembuktian akta autentik, sehingga sulit diingkari oleh pihak lainnya, karena tanda tangan atau cap jempol dalam akta kontrak itu dibubuhkan dihadapan pejabat umum yang berwenang menurut Undang-Undang untuk melegalisasi atau mengesahkannya.

Didalam perjanjian khususnya perjanjian kredit di dunia perbankan yang diatur dalam buku ke-III KUHPerdota tentang Perikatan dan diatur lebih khusus

dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomo 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, yang mana dalam Pasal 1 ayat (1) menjelaskan pengertian dari kredit yaitu “kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain tang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Surat Perjanjian kredit yang ditandatangani oleh Debitur dan Kreditur pada umumnya merupakan surat perjanjian dalam bentuk baku, Peran Notaris dalam Legalisasi Perjanjian Kredit Perbankan berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 sebagaimana diubah dengan UndangUndang Nomor 2 Tahun 2014. Dipersiapkan oleh kreditur hal ini menjadikan kedudukan debitor lebih lemah dibandingkan kedudukan kreditor sebagai pemilik dana. Adapun prosedur pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam pemberian fasilitas kredit modal kerja adalah sebagai berikut:

1. Tahap sebelum dan pada saat membuat perjanjian Sebelum dibuatnya perjanjian kredit yang pelunasannya dijamin dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, para pihak terlebih dahulu melakukan kesepakatan tentang apa yang akan dirumuskan dalam perjanjian kredit. Kesepakatan kehendak merupakan salah satu syarat sahnya suatu kontrak, seperti misalnya ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Seperti halnya perjanjian kredit yang bersifat konsensual, bahwa perjanjian itu ada atau lahir sejak adanya kata sepakat antara kedua belah pihak yaitu pihak kreditor dan pihak debitor. Dengan adanya kata sepakat tersebut maka perjanjian kredit mengikat kedua belah pihak artinya bahwa 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 perjanjian telah diserahkan/dicairkan oleh kreditor kepada pihak debitor maka debitor sudah mempunyai kewajiban mengembalikan pinjaman secara tepat waktu kepada pihak kreditor sesuai kesepakatan dalam perjanjian.

Selain bersifat konsensual perjanjian kredit 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 KUHPerdata mengandung arti “kemauan” (will) para pihak untuk saling berprestasi, ada kemauan untuk saling mengikatkan diri. Kemauan itu 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) KUHPerdata, yang berbunyi “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”. Walaupun

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

Sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, pembuatan Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) adalah sesuatu yang dilembagakan. Akan tetapi dalam Undang-Undang Hak Tanggungan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan hanya diperbolehkan dalam keadaan khusus, yakni apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan. 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 hanya memuat perbuatan hukum membebankan hak tanggungan.

2. Tahap Pemasangan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Berdasarkan Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, setelah perjanjian pokok 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 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 diatas, pembebanan satu atau lebih hak atas tanah dalam satu SKMHT dapat dilakukan oleh Notaris atau PPAT dengan memperhatikan kepemilikan terhadap hak-hak tersebut dan berdasarkan ketentuan yang mengaturnya. Mengenai kepemilikan terhadap hak-hak atas modal kerja yang dipasang SKMHT, Notaris/PPAT harus memperhatikan atas nama siapa hak-hak atas modal kerja yang akan dipasang SKMHT tersebut. Apabila satu atau lebih hak atas modal kerja tersebut dimiliki oleh satu orang, maka identitas pemilik hak-hak tersebut dimuat dalam komparasi SKMHT sebagai pemberi kuasa.

Namun, apabila pemilik hak-hak atas modal kerja itu berbeda, maka identitas pemilik-pemilik hak usaha dan modal kerja tersebut harus dimuat dalam komparasi SKMHT sebagai pemberi kuasa. Pemasangan satu atau lebih hak atas modal kerja 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 debitor 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 dalam satu SKMHT disebabkan SKMHT dimuat ketentuan tentang setiap pengangsuran hutang akan diikuti dengan pembebanan satu objek 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 didalam 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 kreditor.

Hal ini dilakukan Notaris/PPAT dengan membuat surat permohonan dan Seksi Pendaftaran usaha dan modal kerja untuk memberikan informasi tentang keberadaan usaha yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan, apakah hak atas usaha tersebut layak yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan. Fungsi dan kegunaan dari Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan adalah sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT dan surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan.

Terkait dengan SKMHT, pada Pasal 15 ayat (3) dijelaskan bahwa: "Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan mengenai hak yang sudah terdaftar wajib

diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.” Pasal 15 ayat (4) UUHT juga menjelaskan bahwa: “SKMHT mengenai hak yang belum terdftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.” Hal ini untuk mencegah berlambat-larutnya pemberian kuasa dan untuk terciptanya kepastian hukum, sehingga SKMHT dibatasi jangka waktunya. Pengecualian dari ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan (4) UUHT bahwa dasar hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk fasilitas kredit Dalam Pengikatan Kredit Modal Kerja yaitu Peraturan Menteri Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa 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 Tertentuserta 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:

“Perbankan Indonesia bertujuan menjunjung pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan kesejahteraan rakyat banyak”. Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dilatarbelakangi oleh berbagai kepentingan dan hambatan, terutama karena proses pembebanan, pemberian, dan

pemasngan Hak Tanggungan tidak mudah antara lain disebabkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Harus melalui suatu formalitas tertentu;
- b. Memakan waktu yang lama;
- c. Memerlukan biaya pembebanan yang relatif cukup tinggi;
- d. Kredit yang diberikan oleh kreditur kepada debitur jangka waktunya pada dasarnya terlalu singkat dan jumlahnya tidak terlalu besar;
- e. Benda yang dijaminkan belum bersertifikat;
- f. 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.

Dengan kenyataan yang ada ini maka ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan Pasal 15 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut tidak cukup. Khususnya terhadap ketentuan Pasal 15 ayat (4) UUHT, terkait hak atas tanah yang belum terdaftar. Berdasarkan penjelasan Pasal 15 ayat (4) UUHT juga menjelaskan bahwa, ketentuan pada ayat ini berlaku terhadap tanah yang sudah bersertifikat, namun belum didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya, atau penggabungannya.

Sebagai konsekuensi pasal tersebut, perlu dibuatnya akta autentik. Akta autentik yang dimaksud pada pasal ini, berdasarkan penjelasan Pasal 4 ayat (5) UUHT adalah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Dengan semakin

meningkatnya peminat KPR saat ini, sudah sewajarnya mengenai SKMHT menjadi salah satu fasilitas yang sering digunakan dalam perkreditan di dunia perbankan

B. Kedudukan Hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Dalam Pengikatan Kredit Modal Kerja

Pemberian kredit umumnya dilakukan oleh pihak bank (kreditur) karena pendapatan atau keuntungan suatu bank lebih banyak bersumber dari pemberian kredit kepada debitur. 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.

Dalam perjanjian kredit debitur hanya membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dengan alasan hak atas usaha yang dijaminan itu kepemilikannya belum atas nama pemberi Hak Tanggungan, karena sertifikat hak atas usaha belum dilakukan pelabelan nama usaha secara individual. Jangka waktu berlakunya SKMHT yang digunakan untuk menjamin perjanjian kredit usaha menurut Peraturan Menteri No. 4 Tahun 1996 berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok.” Jadi sepanjang perjanjian kredit berlangsung SKMHT tersebut masih berlaku tanpa dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Tujuan dari pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan mengingat Langkah pemasangan jaminan dengan Hak Tanggungan tidak mudah, harus melalui formalitas tertentu, memakan waktu lama dan biaya yang tidak

sedikit, dan hak atas tanah belum menjadi hak milik dari pemberi jaminan maka adakalanya untuk kredit yang diberikan kreditur telah cukup terjamin dengan hanya mendapat kuasa dari debitur untuk memasang jaminan.

Pemberian kuasa atau *lastgeving*, dalam bahasa Belanda, merupakan suatu perjanjian dengan mana seseorang memberi kuasa atau kekuasaan (*macht*) kepada orang lain, yang menerimanya untuk dan atas nama pemberi kuasa (*lastgever*). Cara pemberian dan penerimaan kuasa dapat dilakukan dengan akta autentik, dengan tulisan dibawah tangan, dengan surat biasa dan atau dengan lisan. Adapun penerimanya selain dari secara tegas, dapat pula secara diam-diam dan dapat disimpulkan pelaksanaannya. Pemberian kuasa tidak dijanjikan terjadi secara cuma-cuma.

Berdasarkan Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, setelah perjanjian pokok 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 Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka dapat dilakukan dengan kuasa (SKMHT) yang telah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, hal ini dikarenakan si pemberi kuasa tersebut tidak berada di wilayah hukum dimana objek Hak Tanggungan itu berada.

Tahapan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dilakukan dihadapan Notaris 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 Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan serta kesediaan menerima bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan 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 Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan pelaksanaannya atas objek atau objek-objek Hak Tanggungan.

Sebelum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ditandatangani, maka Notaris/PPAT melakukan pengecekan keberadaan hak atas tanah dan usaha yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan atas permintaan pihak Bank. Hal ini dilakukan Notaris/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 tanggungan dan pada peringkat berapa Hak Tanggungan yang terakhir diatas hak atas tanah yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan tersebut.

Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk membebani objek Hak Tanggungan. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan 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 Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional 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) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut tidak dapat diartikan secara sempit. Maksudnya bukan hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan diatas saja yang wajib dicantumkan pada pasal ini, akan tetapi juga seperti penandatanganan, tanggal, hari, bulan, tahun serta jam ditandatanganinya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang harus diperhatikan para pihak, saksi-saksi dan Notaris.

Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mempunyai fungsi, disamping sebagai surat kuasa khusus yang ditujukan kepada pemegang hak tanggungan atau pihak lain untuk mewakili diri pemberi hak tanggungan hadir dihadapan pejabat notaris 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 bagi pihak debitur.

Namun demikian perlu diketahui juga bahwa kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang telah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan 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 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan menyebabkan pihak bank selaku kreditor bukan berkedudukan sebagai kreditor preferensi, melainkan sebagai kreditor konkurensi yakni sama kedudukannya dengan kreditor-kreditor lainnya.

Jika perjanjian kredit bank yang telah ditandatangani oleh para pihak itu merupakan perjanjian pokok, berarti perjanjian pemberian jaminan berstatus sebagai perjanjian tambahan. Konsekuensi 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 merupakan lembaga jaminan seperti layaknya lembaga jaminan yang ada seperti Hak Tanggungan ataupun Fidusia. Namun, apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut ditindaklanjuti menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat dengan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan, maka barulah timbul lembaga jaminan Hak Tanggungan.

Berkaitan dengan uraian tentang kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut:

1. Tidak mempunyai nilai jaminan (yang kuat) karena pemegang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak mempunyai kedudukan sebagai kreditor preferent atas modal usaha yang direncanakan dibebani dengan Hak Tanggungan itu. (Kreditor ini kedudukannya hanya sebagai kreditor biasa).

2. Mempunyai resiko kerugian bagi pihak bank bilamana secara tiba-tiba debitur pailit atau cidera janji (wanprestasi).
3. Tidak mempunyai asas spesialitas 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.

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 dihadapan Notaris/PPAT, Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan juga memberikan kesempatan kepada pemberi hak tanggungan untuk menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Ketidakhadiran pemberi hak tanggungan dihadapan PPAT pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan merupakan alasan yang memperkenankan pemberi hak tanggungan untuk membuat dan mempergunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, oleh karena itu Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menegaskan bahwa surat kuasa dimaksud harus bersifat khusus dan otentik yang harus dibuat dihadapan Notaris atau PPAT.

Dengan demikian substansi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan 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 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memberikan dasar hukum terhadap semua bentuk pemberian kuasa. Pemberian kuasa diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819. Lebih jauh pemberian kuasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1972 KUH Perdata, berbunyi:

“Pemberian Kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan atau wewenang kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”. Adapun aspek yang perlu diperhatikan dari batasan-batasan tersebut diatas 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 diatas 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” pemberi kuasa, dan segala hak/kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukannya itu menjadi hak dan kewajiban orang yang memberi kuasa. Dalam hal seorang menerima kuasa dari pemberi kuasa hanya dalam hubungan intern antara pemberi kuasa dan penerima

kuasa, dimana 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 mewakilkan pemberi kuasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu untuk dan atas nama pemberi kuasa.

Substansi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan merupakan pemberian kuasa yang sesuai dengan pengertian kuasa tersebut, yaitu untuk melakukan atau menyelenggarakan salah satu kepentingan tertentu yaitu membebankan hak tanggungan saja ke dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan. Sedangkan dalam hal pendaftarannya tidak diperjanjikan dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, karena setelah terbitnya Akta Pemberian Hak Tanggungan maka menjadi kewenangan dari pemegang hak tanggungan (kreditur) yang disebutkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut untuk melakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan.

Selanjutnya Kantor Pertanahan memproses pendaftaran hak tanggungan tersebut hanya berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dalam pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan di Kantor Peretanahan, masih tetap menyertakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagai dasar pembuatan Akta Pemerian Hak Tanggungan. Selanjutnya pengertian kuasa secara khusus yang terdapat dalam Pasal 1795 KUHPerdota yaitu “hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih”.

Kemudian untuk dapat disebut sebagai bentuk khusus di depan Pengadilan, maka kuasa tersebut harus disempurnakan terlebih dahulu dengan syarat-syarat

sesuai Pasal 123 HIR, yang didalamnya 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 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dengan tegas menyebutkan bahwa “pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan didalam 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 dibawah 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 itu dapat berupa akta dibawah tangan ataupun berupa akta otentik. Demikian pula terhadap perjanjian kredit yang memuat ketentuan dipasangnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Berdasarkan hasil penelitian di Bank Mandiri Kota Tegal untuk kredit modal usaha 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 para pihak. Disamping 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 para pihak. Kredit modal usaha yang diberikan untuk pengadaan perumahan menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1994 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk menjamin jenis-jenis kredit tertentu yaitu:

- a. Kredit yang diberikan untuk membiayai usaha.
- b. Kredit yang diberikan untuk pengembangan dan membiayai usaha.
- c. Kredit yang diberikan untuk pengembangan/pemugaran rumah sebagaimana dimaksud huruf a dan b.

Apabila proses Hak Tanggungan baru sampai pada pembuatan SKMHT, maka Hak tanggungan belum lahir atau belum terjadi. Hal tersebut dikatakan secara tegas pada Pasal 13 UUHT bahwa lahirnya adalah pada saat pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan. Dalam hal SKMHT belum dilanjutkan

dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan pendaftaran Hak Tanggungan maka Hak Tanggungan yang bersangkutan belum terjadi. Dengan demikian kreditor tidak memperoleh hak-hak sebagai kreditor preferen sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

C. Akibat Hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Terhadap Debitur Wan Prestasi

Dalam praktek perjanjian kredit yang disertai pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan baik yang dilakukan oleh Bank Mandiri Kota Tegal maupun oleh Notaris dalam jangka waktu pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi :“Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas modal usaha yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan”.

Selain itu menurut Pasal 15 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum didaftarkan wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Menurut pihak bank, keterlambatan mengenai penindaaklanjutan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dikarenakan lamanya waktu yang diperlukan dalam praktek proses pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan terkadang melebihi waktu 1 (satu) bulan. Berkaitan dengan Surat Kuasa Membebankan Hak

Tanggungannya yang habis waktunya, merupakan keterlambatan pihak PPAT dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Kondisi tersebut terjadi karena tidak terdeteksinya data dalam waktu pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, sehingga jangka waktunya menjadi kelalaian pihak PPAT dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan menjadi terlambat. Akibat dari keterlambatan ini adalah bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat dipergunakan dan batal demi hukum.

Dalam kenyataannya bahwa pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan digunakan sebagai jembatan untuk pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dikemudian hari dikarenakan pada saat itu Akta Pemberian Hak Tanggungan belum dapat dibuat sehingga harus menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan terlebih dahulu, misal pada saat pembuatan akta perjanjian kredit seharusnya dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan namun karena ijin usaha sedang dalam proses perijinan yang menyebabkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak dapat dibuatkan saat itu.

Bila kreditur setuju maka saat itu dibuat saja akta perjanjian kredit dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sedangkan Akta Pemberian Hak Tanggungan akan dibuatkan dikemudian hari yaitu setelah proses peralihan selesai. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang kuat kepada kreditur karena Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali dan tidak dipergunakan karena telah habis jangka waktunya, yang perlu diperhatikan adalah masa berlakunya Surat Kuasa

Membebaskan Hak Tanggungan karena Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan akan gugur demi hukum bila masa berlakunya berakhir.

Disarankan agar PPAT mempunyai daftar atau catatan khusus tentang semua Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuatnya sehingga mudah dikontrol untuk mengetahui kapan berakhirnya masa berlaku Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuatnya. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang telah berakhir masa berlakunya tidak dapat dipegunakan lagi sebagai alas hak untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan bila hal ini terjadi maka dapat menimbulkan kelemahan/potensi kerugian pada kreditur. Harus diingatkan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang telah habis masa berlakunya menyebabkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan gugur demi hukum.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa masa berlaku SKMHT tidak dapat diperpanjang oleh karena itu PPAT harus sungguh-sungguh memperhatikan dan memperhitungkan masa berlaku SKMHT tersebut sehingga tidak terjadi permasalahan saat akan dibuat APHT karena masa berlaku SKMHT telah berakhir. Dalam perjanjian ada kemungkinan salah satu pihak tidak memenuhi prestasi yang dikatakan sebagai wanprestasi. Bentuk wanprestasi dapat berupa:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikannya;
- c. Melakukan apa yang diperjanjikan namun terlambat;
- d. Melakukan sesuatu menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Dalam hal debitur wanprestasi maka berdasarkan Pasal 1276 KUHPerdara kreditor dapat menggugat hal-hal sebagai berikut:

- a. Memenuhi/melaksanakan perjanjian;
- b. Memenuhi perjanjian disertai keharusan membayar ganti rugi;
- c. Membayar ganti rugi;
- d. Membatalkan perjanjian; dan
- e. Membatalkan perjanjian disertai dengan ganti rugi.

Jika debitur wanprestasi dan kreditor memiliki hak jaminan kebendaan salah satunya Hak Tanggungan maka kreditor dapat melakukan haknya berdasarkan Pasal 20 UUHT yaitu:

1. Berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
2. Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
3. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Didalam pemberian fasilitas Kredit Dalam Pengikatan Kredit Modal Kerja Bank Mandiri Kota Tegal hanya dengan membuat Surat Kuasa Membebaskan

Hak Tanggungan (SKMHT) yang jangka waktu berlakunya menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 berlaku sampai saat berakhirnya masa berlaku perjanjian pokok. Jadi sepanjang perjanjian KPR berlangsung, SKMHT tersebut masih berlaku, tanpa dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Tujuan pemberian kuasa untuk membebaskan Hak tanggungan (SKMHT) sehubungan langkah pemasangan jaminan dengan hak tanggungan tidak mudah, harus melalui formalitas tertentu, memakan waktu lama dan biaya yang tidak sedikit, dan hak atas tanah belum menjadi hak milik dari debitur/pemberi jaminan maka untuk kredit yang diberikan oleh kreditor merasa sudah cukup terjamin apabila telah mendapat kuasa dari debitur untuk memasang jaminan.

Untuk debitur wanprestasi yang hanya dipasang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan maka hak Tanggungan belum terjadi. Oleh karena itu kreditor tidak memiliki hak sebagaimana Penerima Hak Tanggungan, dengan demikian tidak dapat melakukan eksekusi seperti halnya cara eksekusi objek hak tanggungan yang diatur dalam Pasal 20 UUHT. Kreditor juga tidak berkedudukan sebagai kreditor Preferen. Dalam hal ini kreditor hanya dapat melakukan gugatan ke pengadilan jika debitur wanprestasi, karena tidak ada jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan dan hanya jaminan umum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1131 KUHPerdara bahwa seluruh harta benda milik debitur menjadi jaminan bagi perikatan debitur kepada para kreditor. Pasal 1132 KUHPerdara menyebutkan bahwa seluruh harta benda milik debitur tersebut menjadi jaminan bersama bagi para kreditor dan pembagiannya seimbang menurut besar kecilnya

piutang mereka masing-masing terkecuali ada alasan-alasan yang sah untuk mendahulukan piutang yang satu terhadap piutang yang lain.

Mengacu pada ketentuan Surat Keputusan Bank Indonesia Nomor 36/267/KEP.DIR/1998 tentang Penggolongan Kualitas Aktiva Produktif adalah sebagai berikut:

1. Lancar yaitu apabila memenuhi kriteria
 - a. Pembayaran angsuran pokok dan bunga tepat.
 - b. Memiliki mutasi rekening yang aktif.
2. Dalam Perhatian Khusus, yaitu dalam hal
 - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan bunga yang belum melampoi 90 (sembilan puluh) hari atau;
 - b. Mutasi rekening relatif rendah atau;
 - c. Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan,
 - d. Didukung oleh pinjaman baru.
3. Kurang Lancar apabila memenuhi kriteria
 - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan bunga yang telah melampoi 90 (sembilan puluh) hari atau,
 - b. Frekuensi mutasi rekening relatif rendah atau;
 - c. Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang telah diperjanjikan lebih dari 90 (sembilan puluh) hari atau;
 - d. Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur atau,
 - e. Dokumentasai pinjaman yang lemah.
4. Diragukan yaitu apabila memenuhi kriteria

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan bunga yang telah melampoi 180 (seratus delapan puluh) hari atau,
 - b. Terjadi wanprestasi lebih dari 180 (seratus delapan puluh) hari atau,
 - c. Terjadi kapitalisasi bunga
 - d. Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.
5. Kredit Macet apabila memenuhi kriteria
- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan bunga yang telah melampoi 270 (dua ratus tujuh puluh) hari atau⁶⁶
 - b. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru atau,
 - c. Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.
- Pasal 11 perjanjian kredit yang dibuat oleh Pihak Bank Tabungan Negara, menentukan bahwa debitur dinyatakan cidera janji (wanprestasi), dalam hal:
- a. Debitur tidak membayar angsuran bulanannya atau jumlah angsuran bulanannya dibayar kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dan atau tidak melunasi kewajiban angsuran menurut tanggal yang ditetapkan.
 - b. Debitur melakukan penunggakan-penunggakan atas kewajiban angsuran bulanan sebagaimana ditentukan dalam perjanjian ini selama dua kali berturut-turut sehingga telah ada peringatan terakhir dari bank.
 - c. Debitur tidak memenuhi dengan baik kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam perjanjian ini.

- d. Debitur melanggar ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini.
- e. Debitur tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini.

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 atau,

2. Konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi kredit baru.
3. Konversi seluruh atau sebagian dari kredit yang menjadi penyertaan modal perusahaan.

Pasal 12 Perjanjian Kredit Modal Usaha yang dibuat pihak Bank Mandiri mengatur tentang “Pelaksanaan eksekusi barang jaminan”, bahwa:

- a. Apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar pelunasan tersebut walaupun telah mendapat peringatan-peringatan dari bank, maka bank berhak melaksanakan eksekusi atas jaminan yang dipegangnya, menurut cara dan dengan harga yang dianggap baik oleh bank dalam batas-batas yang diberikan oleh undang-undang serta peraturan hukum lainnya.
- b. Hasil eksekusi dan atau penjualan barang jaminan tersebut, digunakan untuk melunasi sisa hutang debitur kepada bank, termasuk semua biaya yang telah dikeluarkan bank guna melaksanakan eksekusi barang jaminan.
- c. Bila hasil penjualan atau eksekusi barang jaminan kredit jumlahnya belum mencukupi untuk melunasi seluruh hutang debitur kepada bank, bank berhak mengambil pelunasan atas sisa hutang tersebut dari penjualan barang-barang lain milik debitur yang ditunjuk oleh debitur sebagai jaminan atas kredit ini.

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

- a. Debitur cidera janji sebagaimana diatur dalam Pasal 11 Perjanjian kredit Bank Mandiri ini.
 - b. Debitur tidak mungkin lagi memenuhi kewajibannya, antara lain karena meninggal dunia, diberhentikan dari instansi yang bersangkutan, dijatuhi hukuman pidana, atau cacat badan.
 - c. Harta-harta debitur yang diberikan sebagai jaminan kredit telah musnah.
- Pasal 11 ayat (2) Perjanjian kredit Bank Mandiri menyatakan “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 dijaminan 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. Wanprestasi berasal dari istilah bahasa Belanda *wanprestatie* yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Wirjono Prodjokikoro mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi.

Menurut R. Subekti wanprestasi adalah masalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa empat macam, yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat; dan
4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi guna memberikan ganti rugi sehingga oleh hukum diharapkan tidak ada satu pihak yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Pada dasarnya perjanjian kredit yang dilakukan untuk membantu debitur untuk mendapatkan pinjaman kredit dari suatu lembaga perbankan atau lembaga keuangan dengan cara mengikatkan perjanjian pokok dengan perjanjian aksesoir, yang dalam hal ini perjanjian pokoknya adalah perjanjian kredit dan perjanjian aksesoirnya adalah Hak Tanggungan.

Sebelum pelaksanaan perjanjian kredit pihak Bank Mandiri Cabang Kota Tegal akan melakukan pemeriksaan terlebih dahulu untuk memastikan apakah jaminan terbebas dari masalah.

Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7 Tahun 2005 Pasal 34, debitur dinyatakan wanprestasi apabila:

1. Terjadi tunggakan pokok dan atau bunga dan atau tagihan lainnya selama 90 (sembilan puluh) hari walaupun Aktiva Produktif belum jatuh tempo.

2. Tidak diterimanya pembayaran pokok dan atau bunga dan atau tagihan lainnya pada saat Aktiva Produktif jatuh tempo; atau
3. Tidak dipenuhinya persyaratan lainnya selain pembayaran pokok dan atau bunga yang dapat mengakibatkan terjadinya wanprestasi.

Proses penyelesaian debitor wanprestasi dengan kondisi kredit kategori macet di Bank Mandiri Kota Tegal pada dasarnya diawali dengan pembuatan APHT menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang telah ditandatangani oleh debitor. Apabila debitor melakukan wanprestasi dengan menunggak angsuran selama 90 hari maka berdasarkan SKMHT yang telah ditandatangani oleh debitor akan dilanjutkan ke proses pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Proses APHT menurut Pasal 13 ayat (1) UUHT wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dalam Pasal 13 ayat (2) dan ayat (3) UUHT dijelaskan tentang cara pendaftaran Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut:

1. Setelah penandatanganan APHT yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. Pengiriman tersebut wajib dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT itu.
2. Pendaftaran hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuatkan hak tanggungan dan mencatatnya dalam hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

3. Hak Tanggungan adalah tanggal hari ke tujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal pada hari kerja berikutnya.

Teknis pelaksanaan pendaftaran Hak tanggungan diatur dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan. Dalam Pasal 1 peraturan ini menjelaskan bahwa:

1. Untuk pendaftaran Hak tanggungan yang objeknya berupa Hak Milik Atas usaha yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan dengan berkas yang diperlukan terdiri dari:
 - a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan
 - b. Surat permohonan pendaftaran Hak tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
 - c. Foto copy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 - d. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek Hak Tanggungan
 - e. Lembar ke-2 APHT;

- f. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertipikat Hak Tanggungan
 - g. Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992.
2. Apabila dalam pemeriksaan berkas ternyata berkas tersebut tidak lengkap, baik karena jenis dokumen yang diterima tidak sesuai dengan jenis dokumen yang disyaratkan tersebut diatas maupun karena pada dokumen yang sudah diserahkan terdapat cacat materi, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sesudah tanggal penerimaan berkas memberitahukan secara tertulis ketidaklengkapan berkas tersebut pada notaris yang bersangkutan dengan menyebutkan jenis kekurangan yang ditemukan.
 3. Segera sesudah berkas yang bersangkutan lengkap, untuk mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat Hak Tanggungan dan mencatatnya pada sertipikat hak atas tanah atau hak milik yang menjadi objek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah pada hari ketujuh setelah tanggal tanda terima, dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, maka Hak Tanggungan dan pencatatan diatas diberi tanggal pada hari kerja berikutnya.
 4. Dalam hal terdapat ketidaklengkapan berkas tersebut, maka Hak Tanggungan dan pencatatan adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya kelengkapan berkas tersebut, dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh

pada hari libur, maka buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan diatas diberi tanggal pada hari kerja berikutnya.

PPAT dalam membuat APHT harus berdasarkan perjanjian pokok, PPAT membuat sebanyak 4 (empat) APHT. Sebanyak 3 (tiga) APHT dibuat PPAT dan ditandatangani juga oleh para pihak dan sakis-saksi. Dari 3 (tiga) APHT tersebut, 2 (dua) diantaranya dibubuhi merterai. Kemudian 2 (dua) APHT yang bermeterai tersebut, masing-masing diberikan satu APHT kepada notaris yang bersangkutan, sedangkan satu APHT yang tidak bermeterai diberikan kepada pihak debitor. Sedangkan satu APHT yang lainnya dibuat dan hanya diparaf oleh notaris yang bersangkutan. APHT yang dibuat dan diparaf oleh PPAT, para pihak, dan para saksi diatas, diberikan secara bersamaan dengan warkah-warkah lain yang berkaitan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan.

Setelah berkas-berkas tersebut diterima oleh Kantor Pertanahan bagian Pendaftaran Tanah selanjutnya berdasarkan APHT dibuatlah Hak Tanggungan yang didalamnya dicatat hak atau hak-hak dan sertipikat hak atau hak-hak yang menjadi objek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah pada hari ketujuh setelah tanggal tanda terima, dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, maka buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan diatas diberi tanggal pada hari kerja berikutnya. Selanjutnya setelah hutang piutang itu diselesaikan, menurut Pasal 22 ayat (1) UUHT, “setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 UUHT, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut dan sertipikatnya.”

Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud Pasal 22 ayat (1) UUHT, oleh Pasal 22 ayat (4) UUHT ditentukan harus diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh Kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas.

Selanjutnya ditentukan pula bahwa apabila karena suatu hal sertipikat Hak tanggungan itu tidak mungkin diberi catatan oleh kreditor, catatan pada sertipikat Hak Tanggungan itu dapat diganti dengan pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas. Menurut Pasal 22 ayat (5) UUHT, apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud diatas, pihak yang berkepentingan dapat meminta bantuan pengadilan dengan cara mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftarkan.

Setelah permohonan pencoretan diajukan oleh pihak yang berkepentingan, Kantor Pertanahan dalam waktu tujuh hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan tersebut harus melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan tersebut menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, bahwa pelunasan piutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek

Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi.



BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka dapat diambil simpulan sabagai berikut:

1. Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan didahului dengan adanya proses pelaksanaan realisasi kredit dengan penandatanganan Surat Perjanjian Kredit. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat secara khusus dan otentik yang dibuat dihadapan Notaris berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan sehingga tidak diperbolehkan memuat selain membebankan Hak Tanggungan. Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dilatarbelakangi oleh 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 relatif cukup tinggi, 4) Kredit yang diberikan oleh kreditur kepada debitur jangka waktunya pada dasarnya terlalu singkat dan jumlahnya tidak terlalu besar, 5) Benda yang dijaminkan belum bersertifikat, 6) Kreditur mempercayai debitur, artinya bahwa ia merasa terjamin bilamana telah mendapat kuasa dari debitur untuk memasang Hak Tanggungan, sebaliknya debitur juga merasa tertolong dan aman dengan dipaasangnya Hak Tanggungan oleh pihak kreditur.

2. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mempunyai kedudukan serta berfungsi sebagai surat kuasa yang ditujukan kepada pemegang hak tanggungan atau pihak lain untuk mewakili diri pemberi hak tanggungan hadir dihadapan notaris dan pejabat Bank Mandiri untuk melakukan pembebanan hak tanggungan, juga sebagai bentuk pengikatan jaminan kepada pihak bank selaku kreditur. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan bukan merupakan lembaga jaminan sehingga kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yaitu: 1) Tidak mempunyai nilai jaminan yang kuat karena pemegang Surat Kuasa, 2) Membebankan Hak Tanggungan tidak mempunyai kedudukan sebagai kreditur preferent atas tanah yang direncanakan dibebani dengan Hak Tanggungan sehingga kreditur kedudukannya hanya sebagai kreditur biasa., 3) Mempunyai resiko kerugian bagi pihak bank bilamana secara tiba-tiba debitur pailit atau cidera janji (wanprestasi). 4) Tidak mempunyai asas spesialitas agar memberikan kepastian hukum dan kepastian hak.
3. Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan harus menjelaskan secara rinci mengenai unsur-unsur pokok yang terkandung didalamnya, apabila tidak jelas maka akan mengalami kesulitan untuk dipergunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan terkait dengan debitur wanprestasi. Dalam hal debitur wanprestasi maka berdasarkan Pasal 1276 KUHPdata kreditor dapat menggugat hal-hal sebagai berikut: 1) Memenuhi/ melaksanakan perjanjian, 2) Memenuhi perjanjian disertai

keharusan membayar ganti rugi, 3) Membayar ganti rugi, 4) Membatalkan perjanjian, dan 5) Membatalkan perjanjian disertai dengan ganti rugi.

B. Saran

Berdasarkan pembahasan yang mendalam mengenai Kedudukan Hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam pemberian fasilitas kredit modal usaha dalam tesis ini, penulis memberikan saran-saran sebagai berikut:

1. Sehubungan dengan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam pemberian kredit modal usaha Notaris harus memastikan bahwa debitur telah benar-benar menandatangani Surat Perjanjian Kredit yang merupakan perjanjian pokok.
2. Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Notaris diharuskan menggunakan blangko standar yang telah dicetak oleh pemerintah, dan konsekuensinya bahwa penyediaan blangko SKMHT standar tersebut harus kontinue tidak boleh sampai kosong.
3. Dalam pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah subsidi kreditur harus benar-benar melakukan verifikasi dan analisa kepada calon debitur dengan detail dan jelas karena untuk fasilitas kredit pemilikan rumah subsidi hanya dipasang SKMHT sampai dengan jangka waktu perjanjian lunas.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Badriyah Harun. 2010. *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- H. Budi Untung. 2011. *Kredit Perbankan Indonesia*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Hadi, Sutrisno, 2000. *Metodologi Reseach, Jilid I*. Yogyakarta: Penerbit ANDI.
- Moloeng, L. 2012. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya. Hal. 206
- Muchtar Kusumaatmadja dan B. Arief Sidharta. 2000. *Pengantar Ilmu Hukum: Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*. Bandung: Alumni.
- O.P. Simorangkir. 1998. *Seluk Beluk Bank Komersial*. Jakarta: Aksara Persada Indonesia.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Rato, Dominikus. 2010. *Pengantar Filsafat Hukum, Mencari, Menemukan dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Riduan Syahrani. 1999. *Rangkuman inti sari ilmu hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ridwan HR. 2011. *Hukum Administrasi Negara EdisiRevisi*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Siswanto Sunarso. 2012. *Victimologi Dalam Sistem Peradilan Pidana*, Jakarta Timur Sinar Grafika.
- Shidarta, B. Arief, Meuwissen. 2007. *Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Subekti dan Tjitrosudibio. 2006. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Sucipto Rahardjo. 2009. *Penegakan Hukum, Suatu Tinjauan Sosiologis*, Yogyakarta, Genta Publishing.
- Soejono Soekanto. 2016. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grasindo Persada.

Sugiyono. 2016. *Metodoe Penelitian*. Bandung: Alfabeta.

Yulies Tina Masriani. 2004. *Pengantar Hukum Indonesia*. Jakarta, Sinar Grafika.

B. Artikel Ilmiah/Jurnal

Dian Cahyo Wibowo, Gunarto Gunarto, Pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan di Kota Pekalongan, *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 2 (2017).

Mahfud, Moh MD. 2009. Penegakan Hukum dan Tata Kelola Pemerintahan yang Baik, Bahan pada Acara Seminar Nasional “Saatnya Hati Nurani Bicara’ yang diselenggarakan oleh DPP Partai Hanura. Mahkamah Konstitusi

Nanda Putri Mardi Utami. 2017. “Penegakan Hukum Terhadap Tindak Pidana Surat Yang Dilakukan Oleh Anggota TNI Dalam Wilayah Hukum Pengadilan Militer H-II Yogyakarta”. Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Samudra Putra Indratanto, Nurainun, and Kristoforus Laga Kleden, “Asas Kepastian Hukum Dalam Implementasi Putusan Mahkamah Konstitusi Berbentuk Peraturan Lembaga Negara Dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang,” *Jurnal Imu Hukum* 16, no. 1 (2020): 88–100.

Susanto, Nur Agus. 2004. *Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus Suatu Kajian Putusan Peninjauan Kembali*. Jakarta: Jurnal Yudisial Mahkamah Agung.

Yunus Ardiansyah. 2018. “Penegakan Hukum Perizinan Hotel Dan Penginapan Di Pantai Parangtritis Berdasarkan Perda Kab. Bantul Nomor 04 Tahun 2014 Tentang Tanda Daftar Usaha Pariwisata” Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Yusuf Sugiarto, Dany Bramandoka, Gunarto Gunarto; Peran Notaris/ PPAT dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Studi di PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Cirebon), *Jurnal Akta*; Vol.5., No. 1 (2018).

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 19945

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

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

D. Internet

Virda Yani. *Makalah Penegakan Hukum Indonesia*, artikel (https://www.academia.edu/12114512/Makalah_penegakan_hukum_indonesia?auto=download). Di akses tanggal 18 Mei 2023

Wika. *Keadilan Dari Dimensi Sistem Hukum*. Artikel ([http://hukum.kompasiana.com.\(02/04/2011\)](http://hukum.kompasiana.com.(02/04/2011))). Di akses tanggal 18 Mei 2023

