

**PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR DENGAN SURAT
KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN YANG
TIDAK DAPAT DITINGKATKAN PADA PROSES
PENGIKATAN HAK TANGGUNGAN. BERDASARKAN
PERJANJIAN KREDIT NOMOR 49 TAHUN 2016 PADA PT.
Bank Perkreditan Rakyat HARTA MANDIRI**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum (S.H.)



OLEH :
YUZI AFIF
171010182

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PEKANBARU**

2021

SURAT PERNYATAAN

Saya yang betanda tangan dibawah ini :

Nama : Yuzi Afif

NPM : 171010182

Tempat/Tanggal Lahir : Koto Lawas , 18 Januari 1998

Program Studi/Jurusan : Ilmu Hukum/Hukum Perdata

Judul : Perlindungan Hukum Kreditur dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan Hak Tanggungan. Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 49 Tahun 2016 pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Harta Mandiri.

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya sendiri, orisinal dan tidak dibuatkan oleh orang lain, sepengetahuan saya belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti skripsi ini merupakan hasil orang lain atau mencontek atau menjiplak hasil skripsi/karya ilmiah orang lain (plagiat), maka saya bersedia gelar Sarjana Hukum (S1) yang telah saya peroleh di batalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, 27 Oktober 2021

Yang menyatakan



Yuzi Afif

Perpustakaan Universitas Islam Riau

Dokumen ini adalah Arsip Milik :



Sertifikat

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

ORIGINALITAS PENELITIAN

Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

MENYATAKAN BAHWA :

Yuzi Afif

171010182

Dengar Judul :

Perlindungan Hukum Kreditur Dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Ditingkatkan Pada Proses Pengikatan Hak Tanggungan. Berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 49 Tahun 2016 Pada Pt. Bank Perkreditan Rakyat Harta Mandiri

Telah Lolos Similarity Sebesar Maksimal 30%

Pekanbaru, 30 Oktober 2021

Dekan Bidang Akademik

Fakultas Hukum Islam Riau



Rizkiyul Hamzah, S.H.,M.H



No. Reg : 871/JUPM.FH.UIR.2021

Paper ID : 1687338161/26%



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jalan Kaharuddin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, 28284, Riau
 Telp : (0761) 72127, Fax : (0761) 674834 – 72127
 Website : law.uir.ac.id – e-mail : law@uir.ac.id

Berakreditasi "A" Berdasarkan SK BAN-PT No. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Telah Dilaksanakan Bimbingan Skripsi Terhadap :

Nama : Yuzi Afif
 NPM : 171010182
 Fakultas : Hukum
 Program Studi : Ilmu Hukum
 Pembimbing I : Zulherman Idris, S.H., M.H., Ph.D
 Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Kreditur dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan Hak Tanggungan. Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 49 Tahun 2016 pada PT. BPR Harta Mandiri.

Dengan perincian sebagai berikut

Tanggal	Berita Bimbingan	Paraf
		Pembimbing
23-06-2021	a. Perbaiki Latar Belakang Masalah b. Perbaiki Masalah Pokok c. Sempurnakan Tinjauan Pustaka d. Perbaiki Metode Penelitian e. Tambahkan ATR/BPN Kota Pekanbaru Menjadi Responden.	
01-07-2021	a. Perbaiki Analisis data dan Penarikan kesimpulan b. Sempurnakan Latar Belakang Masalah c. Sempurnakan Metode Penelitian d. Lanjutkan dengan BAB II	

Dokumen ini adalah Arsip Milik :
 Perpustakaan Universitas Islam Riau



UNIVERSITAS ISLAM RIAU FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jalan Kaharuddin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, 28284, Riau
Telp : (0761) 72127, Fax : (0761) 674834 – 72127
Website : law.uir.ac.id – e-mail : law@uir.ac.id

Berakreditasi "A" Berdasarkan SK BAN-PT No. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

06-07-2021	<ol style="list-style-type: none">Perbaiki Tinjauan UmumSempurnakan Analisis Data dan Penarikan KesimpulanBuat Daftar Wawancara dengan Responden.	
15-07-2021	<ol style="list-style-type: none">Sempurnakan Daftar Wawancara dan Lanjutkan dalam mengumpulkan dataSempurnakan Tinjauan UmumLanjutkan pada Sajian dan Analisis data hanya Masalah Pokok Pertama	
20-07-2021	<ol style="list-style-type: none">Perbaiki pada Sajian dan Analisis data Masalah Pokok PertamaLanjutkan Pada Sajian dan Analisis data Masalah Pokok KeduaLanjutkan dengan BAB IVLanjutkan dengan Abstrak	
03-08-2021	<ol style="list-style-type: none">Perbaiki Kembali Sajian dan Analisis data Masalah Pokok (BAB III)Perbaiki BAB IVPerbaiki AbstrakLanjutkan dengan Kata Pengantar	
04-10-2021	<ol style="list-style-type: none">Perbaiki Kembali Sajian dan Analisis data Masalah Pokok (BAB III)Perbaiki kembali BAB IVSempurnakan AbstrakPerbaiki Kata Pengantar	

Dokumen ini adalah Arsip Milik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau



UNIVERSITAS ISLAM RIAU FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jalan Kaharuddin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, 28284, Riau

Telp : (0761) 72127, Fax : (0761) 674834 – 72127

Website : law.uir.ac.id – e-mail : law@uir.ac.id

Berakreditasi "A" Berdasarkan SK BAN-PT No. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

20-10-2021	a. Sempurnakan Sajian dan Analisis data Masalah Pokok (BAB III) b. Sempurnakan BAB IV c. Perbaiki Kembali Kata Pengantar	
25/10/2021	Acc dilanjutkan untuk cek Turnitin dan Ujian Komprehensif.	

Pekanbaru, 26 Oktober 2021

Mengetahui

Wakil Dekan 1

Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H.

26 / 2021
/ 10

Dokumen ini adalah Arsip Milik :
 Perpustakaan Universitas Islam Riau



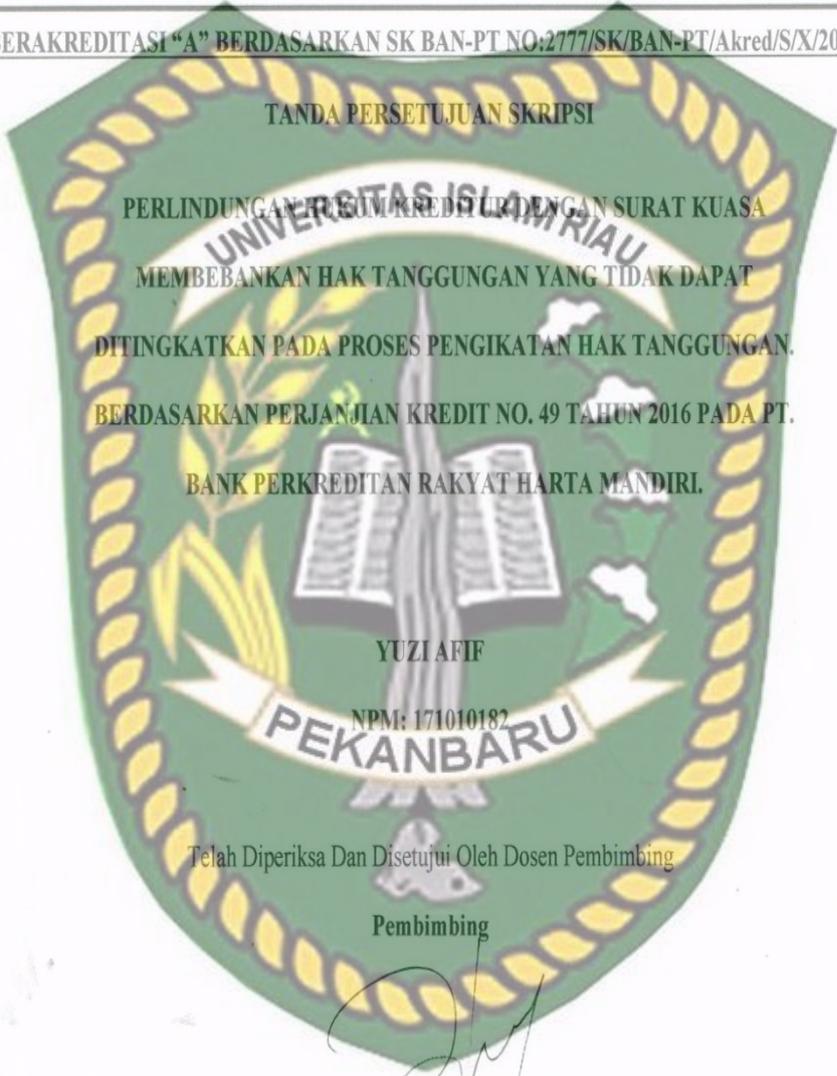
UNIVERSITAS ISLAM RIAU FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834, 721 27

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO:2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI



PERLINDUNGAN HAK KREDITUR DENGAN SURAT KUASA
MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DAPAT
DITINGKATKAN PADA PROSES PENGIKATAN HAK TANGGUNGAN.
BERDASARKAN PERJANJIAN KREDIT NO. 49 TAHUN 2016 PADA PT.
BANK PERKREDITAN RAKYAT HARTA MANDIRI.

YUZI AFIF

NPM: 171010182

Telah Diperiksa Dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing

Zulherman Idris, SH., MH., Ph.D

Mengetahui,

Dean



Dr. M. Musa, S.H., M.H

Dokumen ini adalah Arsip Milik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU
Nomor : 383 /Kpts/FH/2021
TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang**
1. Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas, perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut
 2. Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing yang ditetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.
- Mengingat**
1. Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
 2. UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
 3. UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
 4. PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
 5. Permenristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
 6. Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
 7. SK BAN-PT Nomor 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
 8. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013
 9. SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 112/UJR/Kpts/2016
 10. SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor :080/UJR/KPTS/2017

MEMUTUSKAN

- Menetapkan**
1. Menunjuk
Nama : Zulherman Idris, S.H., M.H., Ph.D
NIP/NPK : 95 10 02 222
Pangkat/Jabatan : Pembina / IV/a
Jabatan Fungsional : Lektor Kepala
Sebagai Dosen Pembimbing Mahasiswa
Nama : Yuzi Afif
NPM : 17 10 10 182
Prodi / Departemen : Ilmu Hukum / Hukum Perdata
Judul skripsi : Perlindungan Hukum Kreditur dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang Tidak dapat Ditingkatkan pada Proses Pengikatan Hak Tanggungan. Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 49 Tahun 2016 pada PT. BPR Harta Mandiri.
 2. Tugas-tugas pembimbing dan adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UJR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
 3. Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
 4. Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada tanggal : 8 Juli 2021
Dekan

Dr. Admiral, S.H., M.H
NIDN. 1008128103

Tembusan : Disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru
2. Yth. Sdr. Ka. Departemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR
3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru

NOMOR : 665/KPTS/FH-UIR/2021
TENTANG PENETAPAN TIM PENGUJI UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang :
1. Bahwa untuk pelaksanaan ujian komprehensif skripsi mahasiswa perlu di tetapkan tim penguji dalam Surat Keputusan Dekan.
 2. Bahwa nama-nama tersebut di bawah ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai penguji.

- Mengingat :
1. Undang-undang Nomor : 20 Tahun 2003
 2. Undang-undang Nomor : 14 Tahun 2005
 3. Peraturan Pemerintah Nomor : 30 Tahun 1990
 4. Surat Keputusan Menteri Pendidikan Nasional :
 - a. Nomor : 232/U/2000
 - b. Nomor : 234/U/2000
 - c. Nomor : 176/U/2001
 - d. Nomor : 045/U/2002
 5. Surat Keputusan Direktur Jendral Pendidikan Tinggi Nomor : 02.Dikti/Kep/1991
 6. Keputusan BAN-PT Nomor : 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
 7. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2018
 8. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau tentang Kurikulum FH Nomor :
 - a. Nomor : 52/UIR/Kpts/1998
 - b. Nomor : 55/UIR/Kpts/1989
 - c. Nomor : 117/UIR/KPTS/2012
 9. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 0580/UIR/KPTS/2021 tentang Pemberhentian Dekan Fakultas Hukum dan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Periode 2020-2024 dan Pengangkatan Dekan Fakultas Hukum dan Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Riau Periode Sisa Jabatan 2020-2024

MEMUTUSKAN

- Menetapkan :
1. Tim Penguji Komprehensif Skripsi Mahasiswa :

N a m a	:	Yuzi Afif
N.P.M.	:	171010182
Program Studi	:	Ilmu Hukum
Judul Skripsi	:	Perlindungan Hukum Kreditur dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang Tidak dapat Ditingkatkan pada Proses Pengikatan Hak Tanggungan Berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 49 Tahun 2016 pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Harta Mandiri

Dengan susunan tim penguji terdiri dari

- | | | |
|-----------------------------------|---|--|
| Zulherman Idris, S.H., M.H., Ph.D | : | Ketua merangkap penguji materi skripsi |
| Lidia Febrianti, S.H., M.H | : | Anggota merangkap penguji sistematika |
| Roni Sahindra, S.H., M.H | : | Anggota merangkap penguji methodologi |
| Teguh Rama Prasja, S.H., M.H | : | Notulis |

2. Laporan hasil ujian serta berita acara ujian telah disampaikan kepada pimpinan fakultas selambat-lambatnya sehari setelah ujian dilaksanakan.
3. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan dimaklumi.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada Tanggal 9 November 2021
Dekan,


Dr. M. Musa, S.H., M.H
NIDN. 1009116601

Tembusan disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor Universitas Islam Riau di Pekanbaru
2. Yth. Bapak Kepala Biro Keuangan Universitas Islam Riau di Pekanbaru
3. Peringgal



UNIVERSITAS ISLAM RIAU FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI " A " BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/SIX/2018

BERITA ACARA UJIAN KOMPRESIF SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, **Nomor : 665/KPTS/FH-UIR/2021 Tanggal 9 November 2021**, pada hari ini **Kamis, 11 November 2021** telah dilaksanakan Ujian Skripsi Program Studi (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, atas nama :

Nama : Yuzi Afif
N P M : 171010182
Program Study : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Kreditur dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang Tidak dapat Ditingkatkan pada Proses Pengikatan Hak Tanggungan Berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 49 Tahun 2016 pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Harta Mandiri
Tanggal Ujian : 11 November 2021
Waktu Ujian : 10.00-11.00 WIB
Tempat Ujian : Dilaksanakan secara Daring
IPK : 3.3
Predikat Kelulusan : Sangat Memuaskan

Dosen Penguji

Tanda Tangan

- | | |
|--------------------------------------|----------|
| 1. Zulherman Idris, S.H., M.H., Ph.D | 1. Hadir |
| 2. Lidia Febrianti, S.H., M.H | 2. Hadir |
| 3. Roni Sahindra, S.H., M.H | 3. Hadir |

Notulen

- | | |
|---------------------------------|----------|
| 4. Teguh Rama Prasja, S.H., M.H | 4. Hadir |
|---------------------------------|----------|



Pekanbaru, 11 November 2021
Dekan Fakultas Hukum UIR

Dr. Musa, S.H., M.H
NIK. 950202223

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

ABSTRAK

Proses pemberian fasilitas kredit, akan selalu diikuti dengan perjanjian jaminan atau disebut dengan perjanjian *accessoir* (tambahan) yang timbul ketika terjadinya perjanjian kredit yang merupakan perjanjian pinjam meminjam antara kreditur dengan debitur. Perjanjian tambahan dibuat agar menjadi pengikatan hutang, oleh karena itu perjanjian tersebut sangatlah penting dalam pemberian fasilitas kredit, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat guna menjadi jembatan dalam membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Namun SKMHT terdapat jangka waktu berlakunya, karena SKMHT yang jangka waktu berlakunya habis tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan Hak Tanggungan sehingga ketika debitur wanprestasi kreditur tidak dapat mengeksekusi objek jaminan.

Adapun permasalahan pokok penelitian yaitu, bagaimanakah perlindungan hukum terhadap kreditur dengan SKMHT yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan Hak Tanggungan. Apakah faktor penyebab SKMHT yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan Hak Tanggungan. Metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah jenis penelitian *observational research* yaitu dimana penelitian ini dilakukan secara survay dan peninjauan ketempat penelitian dengan dibantu oleh alat pengumpul data yakni wawancara secara langsung, sedangkan sifat penelitian skripsi ini adalah bersifat deskriptif analisis yaitu menjelaskan pengamatan yang dilakukan oleh peneliti dalam kurun waktu tertentu dengan mengamati fenomena sosial tertentu dalam rangka pengumpulan data mengenai Perlindungan Hukum terhadap Kreditur dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan Hak Tanggungan. Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Harta Mandiri.

Bank dalam memberikan fasilitas kredit membuat SKMHT sebagai jembatan dalam pembuatan APHT. Masa berlaku atau jangka waktu SKMHT yang menjadi jembatan dalam pembuatan APHT sudah melewati jangka waktu berlakunya yang mengakibatkan SKMHT tidak dapat digunakan pada proses pengikatan Hak Tanggungan maka Bank tidak dapat mengeksekusi objek jaminan debitur yang wanprestasi.

Perlindungan hukum terhadap kreditur yang dapat dilakukan yaitu dengan mengajukan gugatan keperdataan pada Pengadilan Negeri setempat dengan bukti adanya pengikatan perjanjian kredit antara bank dan debitur sehingga objek yang dijadikan jaminan dapat di eksekusi. Faktor SKMHT yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan Hak Tanggungan yaitu terlalu lamanya masa pembuatan APHT yang mengakibatkan habisnya jangka waktu berlakunya SKMHT mengakibatkan batalnya demi hukum SKMHT tersebut. Artinya SKMHT yang seharusnya menjadi jembatan untuk pembuatan APHT tidak dapat digunakan.

Kata kunci : *Perlindungan Hukum, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT).*

ABSTRACT

The process of providing credit facilities will always be followed by a guarantee agreement or called an accessoir agreement (additional) that arises when a credit agreement is a loan agreement between a creditor and a debtor. An additional agreement was made to be a debt bondage, therefore the agreement is very important in providing credit facilities, a Power of Attorney for Imposing Mortgage (SKMHT) was made to serve as a bridge in making a Mortgage Deed (APHT). However, SKMHT has a period of validity, because SKMHT whose validity period has expired cannot be increased in the process of binding Mortgage Rights so that when the debtor defaults, the creditor cannot execute the object of the guarantee.

The main research problem is, how is the legal protection for creditors with SKMHT that cannot be increased in the process of binding Mortgage Rights. What are the factors that cause SKMHT that cannot be increased in the process of binding Mortgage Rights. The research method used in this thesis is an observational research type, which is where this research is carried out by surveying and reviewing the research site with the help of data collection tools, namely direct interviews, while the nature of this thesis research is descriptive analysis, namely explaining the observations made by the researcher. within a certain period of time by observing certain social phenomena in the context of collecting data regarding Legal Protection for Creditors with a Power of Attorney for Imposing Mortgage which cannot be increased in the process of binding Mortgage. At PT. The People's Credit Bank for People's Liberation Assets.

Banks in providing credit facilities make SKMHT as a bridge in making APHT. The validity period or period of SKMHT which becomes a barrier in making APHT has passed the validity period which results in SKMHT cannot be used in the process of binding Mortgage, the Bank cannot execute the object of guarantee for the debtor who is in default.

Legal protection for creditors that can be done is by filing a civil suit at the local District Court with evidence of a binding credit agreement between the bank and the debtor so that the object used as collateral can be executed. The SKMHT factor that cannot be increased in the process of binding Mortgage Rights is the length of time for making the APHT which results in the expiration of the validity period of the SKMHT resulting in the cancellation of the SKMHT by law. This means that SKMHT which should be a bridge for the manufacture of APHT cannot be used.

Keywords : Legal Protection, Power Of Attorney To Impose Mortgage Rights (SKMHT), Deed Of Encumbrance Of Mortgages (APHT).

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT, karena dengan rahmat dan hidayahnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, dengan judul **“Perlindungan Hukum Kreditur dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak dapat ditinggkatkan pada proses pengikatan Hak Tanggungan. Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 49 Tahun 2016 pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Harta Mandiri”**, dalam rangka untuk memenuhi syarat mendapatkan gelar sarjana hukum.

Dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan bimbingan moral maupun materil kepada penulis Sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini, terutama kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.C.L., sebagai Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu di Universitas Islam Riau.
2. Bapak Dr. M. Musa, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah banyak membantu penulis dalam menimba ilmu di Fakultas Hukum di Universitas Islam Riau.
3. Bapak Dr. Zulkarnaini Umar, S.Ag., S.H.,M.I.S., selaku Ketua Bagian Departemen Hukum Perdata yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

4. Bapak Zulherman Idris, SH., MH., Ph.D., selaku pembimbing yang telah banyak membantu penulis dan meluangkan waktu untuk menyelesaikan skripsi ini
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat bagi penulis selama menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
6. Bapak dan Ibu Pegawai Administrasi di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan pelayanan selama penulis berurusan mengenai ke Administrasian.
7. Bapak-bapak dan Ibu-ibu staf dari perpustakaan Universitas Islam Riau yang telah banyak membantu penulis dalam mencari dan mengumpulkan buku-buku referensi yang penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Kepada Bapak Hamler, SH., M.H., MKn. yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, arahan, kritikan dan sekaligus membantu penulis mendapatkan data dan bahan dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Kepada Bapak Ali Syahbana selaku Direktur dari PT. Bank Prekreditasi Rakyat Harta Mandiri di Kota Pekanbaru, yang telah membantu penulis untuk mendapatkan data hingga skripsi ini bisa diselesaikan.
10. Kepada Ibu Andria Sri Sakbani di bagian Hak Tanggungan pada kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di Kota Pekanbaru, yang telah membantu penulis untuk mendapatkan data hingga skripsi ini bisa diselesaikan.

11. Kepada Ibu Rika Puspita Sari selaku debitur di Bank Perkreditan Rakyat Harta Mandiri di kota pekanbaru, yang telah membantu penulis untuk mendapatkan data hingga skripsi ini bisa diselesaikan.
12. Kepada Staff/pengawai kantor Notaris/PPAT Hamler SH.,MH.,MKn, yang telah memberikan masukan dan kritik yang positif selama penulis menyelesaikan skripsi ini.
13. Kepada teman - teman se - angkatan yang telah bersedia memberikan motivasi dan semangat kepada penulis hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
14. Kepada sahabat-sahabat penulis (Ricky, Kamarudin, Ronaldo, Ihsan) yang selalu meluangkan waktu untuk berbagi cerita dan berbagi energi positif.
15. Semua pihak yang telah membantu dalam proses penulisan skripsi ini yang tidak bisa disebutkan satu per satu, terimakasih banyak untuk semua dukungan dan motivasinya.

Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini masih ada kekurangan baik dari segi materi maupun teknik penulisannya, sehingga penulis mengharapkan sekali kritik dan saran, yang terutama berguna dalam perbaikan dan kesempunaan penulisan. Selanjutnya semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan faedah bagi kita semua. Amin Ya Rabbal Alamin.

Pekanbaru, 27 Oktober 2021
Penulis

Yuzy afif
NPM: 171010182

TERKHUSUS KEPADA KEDUA ORANGTUA PENULIS

Sebelumnya penulis mengucapkan syukur kepada Allah SWT atas nikmat dan karunianya yang telah memberikan kesehatan dan kesempatan untuk menyelesaikan skripsi ini, dengan judul **“Perlindungan Hukum Kreditur dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan Hak Tanggungan. Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 49 Tahun 2016 pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Harta Mandiri”**, dalam rangka untuk memenuhi syarat mendapatkan gelar sarjana hukum.

Dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa syukur dan terima kasih kepada kedua orangtua penulis, Bapak Usman dan Ibunda Suryasmi yang telah menjadi sosok pahlawan bagi penulis, yang dengan sabar merawat dan menjaga dari kecil hingga saat ini. Penulis sangat-sangat berterima kasih kepada Bapak Usman dan Ibunda Suryasmi yang telah menjadi sosok orangtua hebat yang telah membesarkan penulis dengan rasa penuh kasih sayang yang tidak akan mungkin penulis bisa membalas kebaikan dan jasa-jasa yang diberikan kepada penulis dengan sangat tulus sampai saat ini.

Pekanbaru, 27 Oktober 2021
Penulis

Yuzi afif
NPM: 171010182

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN	ii
SERTIFIKAT ORIGINALITAS PENELITIAN	iii
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI	iv
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI	vii
SURAT KEPUTUSAN PENUNJUKAN PEMBIMBING	viii
SURAT KEPUTUSAN PENUNJUKAN DOSEN PENGUJI	ix
BERITA ACARA UJIAN MEJA HIJAU	x
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
KATA PENGANTAR	xiii
DAFTAR ISI	xvii
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Masalah Pokok	9
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	9
D. Tinjauan Pustaka	10
E. Konsep Operasional	17
F. Metode Penelitian	18
BAB II : TINJAUAN UMUM	
A. Tinjauan Tentang Perlindungan Hukum	21

B. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit dan Jaminan	24
C. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan	30
D. Tinjauan Tentang SKMHT	39
E. Tinjauan Tentang APHT	41
F. Tinjauan Tentang BPR	42
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Perlindungan hukum terhadap kreditur dengan SKMHT yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan Hak Tanggungan	46
B. Faktor yang mempengaruhi SKMHT yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan Hak Tanggungan	67
BAB IV : PENUTUP	
A. Kesimpulan	82
B. Saran	83
DAFTAR KEPUSTAKAAN	85
LAMPIRAN	87

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan dalam bidang hukum dan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional yang merupakan salah satu upaya mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai perseorangan dan badan hukum, sehingga diperlukan dana yang sangat besar untuk meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat pula keperluan akan tersedianya dana yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. (Purwahid Patrik & Kashadi, 2009 : 102)

Bank merupakan lembaga perantara keuangan (*financial intermediary*) yang mempunyai kegiatan pokok menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan yang kemudian menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman. Hal ini sesuai dengan ketentuan pada Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1992 tentang perbankan, yang menyatakan bahwa bank adalah :

“badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat (rakyat bank).”

Kegiatan pinjam-meminjam uang atau yang lebih dikenal dengan istilah kredit dalam praktek kehidupan sehari-hari bukanlah merupakan sesuatu yang

asing lagi, bahkan istilah kredit ini tidak hanya dikenal oleh masyarakat perkotaan, tetapi juga sampai pada masyarakat di pedesaan. Kredit umumnya berfungsi untuk memperlancar suatu kegiatan usaha, dan khususnya bagi kegiatan perekonomian di Indonesia sangat berperan penting dalam kedudukannya, baik untuk usaha produksi maupun usaha swasta yang dikembangkan secara mandiri karena bertujuan meningkatkan taraf kehidupan bermasyarakat. (Try Widiyono, 2006 : 7)

Salah satu sarana yang mempunyai peran dalam pengadaan dana adalah lembaga perbankan, yang telah membantu memenuhi kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain melalui kredit perbankan, yaitu berupa perjanjian kredit antara kreditur sebagai pihak pemberi pinjaman atau fasilitas kredit dengan debitur sebagai pihak yang berhutang. Perjanjian utang-piutang antara debitur dan kreditur dituangkan dalam perjanjian kredit. Perjanjian kredit memuat hak dan kewajiban dari debitur dan kreditur. Perjanjian kredit ini diharapkan akan membuat para pihak yang terikat dalam perjanjian, memenuhi segala kewajibannya dengan baik. (Hermansyah, 2005 : 7)

Perjanjian kredit dibuat secara kontraktual berdasarkan pinjam-meminjam yang diatur dalam Buku III KUHPerdara Pasal 1754 :

“Pinjam-meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”

Ketentuan mengenai berakhirnya atau hapusnya sebuah perikatan yang diatur dalam Pasal 1381 KUHPdata berlaku juga untuk perjanjian kredit. (R. Subekti & Rachmadi Usman, 2003 : 261)

Kredit yang diberikan oleh bank tentu saja mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal agunan, dan prospek usaha dari debitur. Apabila unsur-unsur yang ada telah dapat meyakinkan kreditur atas kemampuan debitur maka jaminan cukup hanya berupa jaminan pokok saja dan bank tidak wajib meminta jaminan tambahan. (Hermansyah, 2005 : 68)

Bank sebelum memberi keputusan tentang pemberian kredit, dilakukan penilaian terhadap nasabah, Dalam industri perbankan, terdapat lima tolok ukur bagi bank, yaitu Pertama, *Character* (watak) Bank mengevaluasi kepribadian nasabah untuk mengetahui karakteristiknya terkait dengan masalah kewajiban. Kedua, *Ability* (kemampuan) untuk mengajukan kredit nasabah harus menyatakan apa tujuan dari penggunaan kredit yang diminta tersebut. Oleh karena itu, bank harus mempelajari kemampuan nasabah dalam mengelola proyek yang dibiayai dengan kredit. Ketiga, *Capital* (permodalan) dengan menganalisis laporan keuangan yang disampaikan nasabah, pada umumnya bank

mewajibkan nasabah menyampaikan laporan keuangan minimal dua tahun terakhir. Keempat, *collateral* (agunan) yang keempat pada dasarnya merupakan evaluasi atas jaminan atas barang yang akan dijaminkan oleh nasabah kepada bank. Evaluasi ditentukan dengan mengevaluasi nilai produk, jika di masa mendatang nasabah tidak dapat melunasi hutangnya, apakah produk tersebut dapat melunasi kredit yang akan diberikan oleh bank. Kelima *Prospek* (calon nasabah) dari objek yang telah lolos evaluasi kredit harus dievaluasi oleh bank untuk mengetahui statusnya di masa yang akan datang. Evaluasi dilakukan dari berbagai aspek, sehingga dimungkinkan untuk mengetahui kemungkinan faktor-faktor yang menghambat Bank untuk kedepannya. (Gatot Supramono, 2009 : 158-161)

Bahwa dari 5 (lima) faktor penilaian yang dilakukan oleh bank, faktor terpenting yang berfungsi sebagai pengaman yuridis dari kredit yang disalurkan adalah agunan atau jaminan kredit (*Collateral*). (Adrian J. Bradbrook, 1991 : 708)

Setelah melakukan kegiatan menganalisis atau penilaian tersebut dan pihak bank menyetujuinya, kemudian bank melakukan perjanjian kredit dengan calon debitur yang bersangkutan kemudian diikuti dengan kegiatan perjanjian jaminan. Pada dasarnya pemberian kredit dapat diberikan oleh siapa saja yang memiliki kemampuan untuk itu melalui perjanjian utang piutang antara pemberi utang (kreditur) disatu pihak dan penerima utang (debitur) di lain pihak. Perjanjian utang piutang ini disebut sebagai perjanjian pokok. Sedangkan perjanjian jaminannya merupakan perjanjian ikutan yang memiliki karakter *accessoir*,

artinya perjanjian jaminan selalu dikaitkan dengan perjanjian kredit sebagai pokoknya. (Hermansyah, 2005 : 118)

Jaminan yang dimaksud dalam pemberian kredit tersebut adalah jaminan yang berupa sesuatu atau benda yang berkaitan langsung dengan kredit yang dimohon. Sesuatu yang dimaksud di sini adalah proyek atau prospek usaha yang dibiayai dengan kredit yang dimohon, sementara itu yang dimaksud benda disini adalah benda yang dibiayai atau dibeli dengan kredit yang dimohon. Jenis tambahan yang dimaksud adalah jaminan yang tidak bersangkutan langsung dengan kredit yang dimohon. Jaminan ini berupa jaminan kebendaan yang objeknya adalah benda milik debitur maupun perorangan, yaitu kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitur. (Djuhaendah Hasan, 1996 : 206)

Kegiatan dalam lembaga perkreditan sudah hal biasa dalam memberikan pinjaman selalu diikuti dengan adanya jaminan, bahwa bank berhak untuk meminta jaminan untuk melakukan perjanjian kredit dengan debitur, karna bank juga perlu mementingkan aspek keamanan dalam segi hukum selain aspek keuntungan yang didapatkan oleh bank dalam menyodorkan pinjaman, secara umum dalam Undang-undang Perbankan sudah mengatur tentang kegiatan pemberian pinjaman harus memperhatikann asas keuntungan dan asas keamanan terhadap bank dalam melakukan kegiatan pinjam-meminjam. (H Salim, HS & Nurbani, Erlias Septiana, 2013 : 26-27)

“Sri Soedewi Masjhone Sofwan, dalam bukunya yaitu Mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup menyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga

kredit dengan jumlah besar dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah”.

Pinjaman tidak menggunakan jaminan hanya meningkatkan risiko yang sangat tinggi terhadap bank. Karena itu bank harus mampu memadukan kepentingan keuntungan dengan cara memanfaatkan setiap kesempatan untuk berbisnis, tetapi harus mengedepankan keamanan dalam pengembalian uang yang disodorkan oleh kreditor kepada debitur. Dengan mewajibkan adanya jaminan oleh debitur, jika sewaktu-waktu pihak debitur terlambat atau tidak mampu membayar hutangnya kepada kreditor. (M. Khoidin, 2017 : 31-37).

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian yang bersifat tambahan atau ikutan (*accessoir*). Artinya keberadaan perjanjian jaminan tidak dapat dilepaskan dari adanya perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit, perjanjian pinjam-meminjam, perjanjian hutang-piutang. Sebagai konsekuensi dari perjanjian *accessoir*, maka keberadaan perjanjian jaminan mempunyai akibat hukum sebagai berikut, Pertama, perjanjian tambahan timbul setelah adanya perjanjian pokok dan saling bergantung. Kedua, hapusnya juga bergantung pada perjanjian pokok. Ketiga, jika perjanjian pokoknya batal, maka perjanjian tambahannya juga batal. Keempat, perjanjian tambahan ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok. Demikian pula dengan pembuatan perjanjian jaminan atas benda milik debitur selalu dikaitkan dengan adanya suatu hutang tertentu. Perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri melainkan selalu dikaitkan dengan perjanjian pokok. Dalam praktek, Bank sebagai kreditor setiap memberikan fasilitas kredit kepada debitur selain menggunakan perjanjian tambahan juga selalu diikuti dengan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disingkat

menjadi SKMHT) dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disingkat menjadi APHT) untuk jaminan yang bersifat benda tidak bergerak. (M. Khoidin, 2017 : 37-38)

Perjanjian kredit adalah perjanjian antara debitur dengan kreditur, bukan antara pemberi jaminan dengan kreditur. Debitur adalah orang yang berhutang, sedangkan pemberi jaminan belum tentu orang yang sama dengan debitur, bisa saja ayahnya atau ibunya atau anaknya yang menjamin hutang debitur. APHT adalah perjanjian antara pemberi hak tanggungan dengan penerima hak tanggungan yang dalam hal ini adalah kreditur dalam perjanjian kredit. SKMHT adalah akta pemberian kuasa khusus untuk membuat APHT. APHT wajib ditandatangani oleh pemberi hak tanggungan, namun bila karena sesuatu sebab yang menyebabkan ia tidak bisa hadir untuk menandatangani APHT maka ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan SKMHT yang berbentuk akta otentik.

SKMHT dibuat guna menjadi jembatan untuk mewujudkan pembuatan APHT dikemudian hari dikarenakan pada saat pembuatan akta perjanjian kredit seharusnya dilanjutkan dengan pembuatan APHT namun karena sertipikat sedang dalam proses balik nama atau sedang proses roya menyebabkan APHT tidak dapat dibuatkan saat itu. SKMHT memberikan kedudukan yang kuat kepada kreditur karena SKMHT tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir karena sebab apapun, kecuali karena telah digunakan atau karena telah habis waktunya.

SKMHT yang telah habis masa berlakunya menyebabkan SKMHT gugur demi hukum sebagaimana diatur dalam Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996

Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, pasal 15 ayat (2), (3), (4), (5) :

Pasal 15 ayat (2). 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).

Pasal 15 ayat (3). Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.

Pasal 15 ayat (4). Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Pasal 15 ayat (5). Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit-kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian SKMHT tidak dapat diperpanjang sehingga Notaris/PPAT harus sungguh memperhatikan dan memperhitungkan masa berlakunya SKMHT, menghindarkan diri dari tidak dapat ditingkatkan ke APHT karena telah berakhirnya masa berlaku SKMHT.

SKMHT yang telah habis masa berlakunya akan berpengaruh pada tidak dapat ditingkatkan menjadi APHT sehingga akan sulit bagi bank untuk mengeksekusi obyek jaminan benda tidak bergerak milik debitur wanprestasi. Berdasarkan latar belakang masalah di atas telah mendorong penulis untuk melakukan penelitian yang berjudul **“Perlindungan Hukum Kreditur dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan Hak Tanggungan. Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 49 Tahun 2016 Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat HARTA MANDIRI.”**

B. Masalah Pokok

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis menentukan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah perlindungan hukum kreditur dengan SKMHT yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan Hak Tanggungan. Pada PT. BPR Harta Mandiri ?
2. Apakah faktor yang mempengaruhi SMHT yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan Hak Tanggungan. Pada PT. BPR Harta Mandiri ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian
 - a. Untuk menentukan kepastian hukum terhadap kreditur dengan SKMHT yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan hak tanggungan.
 - b. Untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi SKMHT yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan hak tanggungan.
2. Manfaat Penelitian
 - a. Bagi penulis, dapat menjadi tambahan ilmu pengetahuan tentang Perlindungan Hukum, Kreditur, SKMHT, Hak Tanggungan dan PT. Bank Perkreditan Rakyat Harta Mandiri.
 - b. Dapat menjadi informasi untuk kreditur dalam memberikan fasilitas kredit kepada nasabah. Ketika bank mengalami situasi pada saat SKMHT yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan hak tanggungan dan dapat memberikan bahan masukan kepada masyarakat dan pengkajian hukum khususnya yang berkaitan dengan penulis teliti.

D. Tinjauan Pustaka

Tinjauan pustaka merupakan kerangka teori atau pedoman untuk penulis gunakan dalam membuat penelitian ini. Dalam penelitian ini penulis bukan hanya mengambil dasar hukum dari peraturan perundang-undangan tetapi juga asas-asas hukum yang menjadi landasan tolak ukur untuk menguraikan dan membandingkan bahan-bahan yang penulis teliti. (Herlian Budiono, B, 2011 : 27)

a. Teori Kepastian Hukum

Dalam hukum perjanjian, kepastian hukum merupakan salah satu asas esensial disamping asas-asas lainnya. Dikatakan merupakan asas esensial, karena di dalam hukum perjanjian setiap orang diberi kebebasan untuk memperjanjikan apa dan dengan siapa saja. Kepastian hukum dalam hukum perjanjian terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak dan tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu (vide Pasal 1338 Ayat 1 dan 2 KUHPerdara).

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum memiliki empat aspek utama: Pertama, hukum yang sebenarnya adalah perundang-undangan. Kedua, hukum itu faktual, artinya berdasarkan realitas. Ketiga, fakta-fakta ini harus dinyatakan dengan jelas untuk menghindari kebingungan dan memudahkan penerapannya. Keempat, undang-undang yang sebenarnya sulit diubah dengan mudah. (Dominikus Rato, 2010 : 34)

Berdasarkan Utrecht, ketepatan yuridis melingkupi 2 pengertian, Pertama, peraturan luas yang memberi tahu individu tentang kegiatan mana diperbolehkan & apa yang tidak, dan Kedua, personal dilindungi secara hukum Mulai dari kesewenang-wenangan pemerintah, karena ada aturan umum bahwa individu dapat mengetahui apa yang negara dapat terapkan kepada individu. (Riduan Syahrani, 2014 : 23)

Jika dikaitkan dengan teori kepastian hukum dalam perjanjian tertulis (kontrak), disimpulkan bahwa kontrak merupakan hukum bagi para pihak yang saling mengikat, maka kontrak tersebut harus dipatuhi. Jika salah satu pihak tidak melaksanakan kesepakatan yang telah disepakati, maka akan menimbulkan konsekuensi hukum sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. (Rahdiansyah, 2018 : 313)

Kepastian hukum normatif mengacu pada alasan diundangkannya suatu undang-undang, karena undang-undang mempunyai pengertian logis yang jelas. Dalam arti tertentu, itu tidak ambigu dan logis, yang jelas. Dalam artian merupakan sistem norma yang bertentangan dengan norma lain, sehingga tidak akan bertentangan atau bertentangan dengan norma lain. Kepastian hukum menunjukkan bahwa undang-undang itu jelas, permanen, konsisten, dan dilaksanakan secara berurutan, pelaksanaannya tidak dipengaruhi oleh kondisi moral, tetapi sebenarnya merupakan ciri hukum. Hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan hanya hukum yang buruk. (Abdul Kadir Muhammad, 1990 :204-205)

Doktrin kepastian hukum bersumber dari doktrin doktrin hukum. Doktrin tersebut berpijak pada aliran pemikiran positivis dalam dunia hukum. Aliran ini cenderung memperlakukan hukum sebagai hukum yang otonom dan mandiri, karena hukum tidak lain adalah kumpulan aturan, Artinya, tujuan hukum tidak lebih dari untuk menjamin terwujudnya kepastian hukum. Inti dari kepastian hukum adalah hukum yang hanya membuat aturan hukum yang umum. (Achmad Ali, 2002 : 82-83)

Asas kepastian hukum mengandung asas-asas lain yang saling berhubungan seperti asas keadilan dan kemanfaatan hukum. Dengan kata lain, prinsip keadilan menjadi landasan moral hukum sekaligus tolak ukur sistem yang positif. Hukum yang adil baru saja dimulai. Sekaligus bersifat konstitutif, karena keadilan harus menjadi unsur hukum yang mutlak. Tanpa keadilan, aturan seharusnya tidak menjadi hukum. Jika nilai kepastian hukum lebih condong pada penegakan hukum atau dari perspektif regulasi, maka nilai guna akan mengubah nilai keadilan dan kemanfaatan. Sebab, sudah pasti secara hukum yang terpenting adalah regulasi itu sendiri. Begitu pula ketika nilai guna diutamakan, nilai guna akan mentransfer nilai kepastian hukum dan keadilan, karena untuk nilai guna yang penting hukum adalah nilai keadilan, dan nilai kepastian hukum dan kemanfaatan dialihkan. Oleh karena itu, dalam penegakan hukum, masalah ini harus dijaga keseimbangannya. (M.Agus Santoso, 2014 : 76)

Seperti yang dijelaskan diatas kepastian hukum dapat memberikan hak dan kewajiban bagi para pihak. ketika salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian terjadilah kerugian bagi salah satu pihak, maka disinilah peran penting asas kepastian hukum jika ada pihak yang wanprestasi agar mendapatkan akibat hukum sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

b. Teori Perlindungan Hukum

Pinjam-meminjam uang antara debitur (nasabah) dengan kreditur (bank) didasari oleh suatu hal yang dibutuhkan guna mendukung perkembangan kegiatan perekonomian dan meningkatkan taraf hidup masyarakat. Sebelum bank menyalurkan kreditnya kepada debitur, bank terlebih dulu mengadakan perjanjian kredit dengan pihak debitur lalu dibuatkan perjanjian (*accessoir*) tambahan. Perjanjian tersebut menjadi dasar perikatan yang melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak dalam perjanjian.

perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, ada yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum itu sendiri, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. (Sudikno Mertokusumo, 2009 : 41)

Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

Menurut Philipus Hardjo perlindungan hukum bagi rakyat ada 2 (dua) yaitu:

- a. Perlindungan hukum preventif artinya rakyat diberi kesempatan mengajukan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa.
 - b. Perlindungan hukum repressif yang bertujuan menyelesaikan sengketa.
- Perlindungan hukum adalah suatu jaminan yang diberikan oleh Negara kepada semua pihak untuk dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya dalam kapasitasnya sebagai subyek hukum.

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

Menurut Muchsin, Perlindungan Hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidahkaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum melindungi hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain, dan perlindungan itu

memberikan kepada masyarakat semua hak yang diberikan oleh hukum. Hukum tidak hanya dapat fleksibel secara adaptif, tetapi juga dapat berfungsi untuk memberikan perlindungan prediktif dan antisipatif. Hukum diperlukan bagi mereka yang secara sosial, ekonomi dan politik lemah dan belum kuat untuk mendapatkan keadilan sosial. (Satjipto Raharjo, 2000 : 55)

Menurut Muktie, A. Fadjar “perlindungan hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum”

Menurut Hetty Hasanah “perlindungan hukum yaitu merupakan segala upaya yang dapat menjamin adanya kepastian hukum, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang bersangkutan atau yang melakukan tindakan hukum”.

Berdasarkan Satjipto Rahardjo, asas perlindungan hukum merupakan mengasih perlindungan kepada individu yang mengalami kerugian oleh sebab apapun yang dilakukan individu atau badan hukum, yang diatur dalam Undang-undang agar semua individu atau badan hukum dapat menikmati perlindungan yang diberikan. Sedangkan menurut C.S.T Kansil perlindungan hukum merupakan segala tindakan

hukum yang memberikan rasa aman, baik secara fisik atau mental yang dilakukan aparat hukum agar masyarakat terhindar dari berbagai ancaman yang dilakukan oleh pihak manapun. (Satjipto Raharjo, 2000 : 53)

Seiring berjalannya waktu kredit akan menimbulkan dua kemungkinan, yaitu perjanjian berjalan lancar (pada saat jatuh tempo prestasi terpenuhi/lunas), atau perjanjian tidak berjalan lancar/terjadinya kredit macet (*wanprestasi*) (pada saat jatuh tempo debitur tidak dapat memenuhi prestasi). Oleh sebab itu bank mengharuskan debitur untuk menyertakan jaminan kredit sebagai bukti komitmen debitur dalam pemenuhan prestasi. Masing-masing bank memiliki kebijakannya tersendiri mengenai agunan tambahan yang harus disertakan oleh debitur.

Kata “wanprestasi” berasal dari bahasa Belanda, yang berarti prestasi buruk di dalam suatu perjanjian. Salah satu pihak dapat dianggap melakukan wanprestasi jika tidak melakukan apa yang telah disanggupi atau dilaksanakan, melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya, melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. (Moch. Isnaeni, 2016 : 112)

Berdasarkan pada ketentuan pasal 1238 KUH Perdata, yang berbunyi:

“Si berhutang adalah lalai apabila dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri ialah jika ini menetapkan, bahwa si berhutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

E. Konsep Operasional

Beberapa konsep yang ingin penulis jelaskan yaitu :

Perlindungan Hukum adalah memberikan perlindungan terhadap individu yang mengalami kerugian oleh sebab apapun yang dilakukan individu atau badan hukum, yang diatur dalam Undang-undang agar semua individu atau badan hukum dapat menikmati perlindungan yang diberikan. (Satjipto Raharjo, 2000 : 53)

Kreditur ialah individu perseorangan atau badan hukum yang memberikan pinjaman uang kepada pihak debitur. (H. Salim. HS, 2016 : 7)

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah suatu pelimpahan kewenangan dari debitur atau pemberi agunan kepada kreditor berupa pemberian kuasa untuk mengikat agunan sebagai jaminan kebendaan. (Hery Shietra, 2016 : 71)

Hak Tanggungan Menurut Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pasal 1 ayat 1 menyebutkan bahwa :

“hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagai mana 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”.

Perseroan Terbatas Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melakukan kegiatan usaha sesuai dengan ajaran konvensional atau ajaran Islam, dan usaha tersebut tidak menyediakan jasa usaha pembayaran. (Gatot Supramono, 2009 : 47)

F. Metode Penelitian

a. Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian ini berjenis *observational research*, dimana penelitian ini dilakukan secara survey dan melakukan peninjauan ketempat penelitian dengan dibantu oleh alat pengumpul data yakni wawancara. (Syafrinaldi, 2017 : 15)

Sedangkan dilihat dari sifatnya deskriptif analisis yaitu menjelaskan pengamatan yang dilakukan oleh peneliti dalam kurun waktu tertentu dengan mengamati fenomena sosial tertentu dalam rangka pengumpulan data (Syafrinaldi, 2017 : 20) mengenai “Perlindungan Hukum Kreditur dengan SKMHT yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan Hak Tanggungan. Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 49 Tahun 2016 Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat HARTA MANDIRI.”

b. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang penulis pilih berada di PT. Bank Perkreditan Rakyat Harta Mandiri Kota Pekanbaru beralamat di Jl. Ir. H. Juanda No. 11, Kelurahan Kampung Dalam, Kecamatan. Senapelan, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, Kantor Notaris/PPAT HAMLER SH.,MH.,M.Kn beralamat di Jl. Rajawali No.16 E, Kelurahan Harjosari, Kecamatan Sukajadi, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau dan Kantor Agraria Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kota Pekanbaru beralamat di Jl. Naga Sakti, Kelurahan Binawidya, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau. Adapun alasan memilih lokasi penelitian ini karena telah melakukan survey kelapangan untuk berkonsultasi mengenai penelitian yang sedang penulis teliti pada saat ini.

c. Populasi dan sampel

Populasi adalah jumlah total objek yang akan diteliti dengan karakteristik yang sama. (Syafrialdi, 2017 : 15), responden adalah orang yang telah ditentukan untuk dijadikan pihak untuk mengumpulkan data dalam penelitian ini.

Untuk jelasnya gambaran tentang populasi dan sampel tersebut bisa ditemukan di penjelasan tabel berikut:

Tabel 1.1
Populasi dan Sampel

No	Klasifikasi Populasi	Responden	Persentase
1.	PT. BPR Harta Mandiri Pekanbaru	1	100%
2.	Kantor Notaris/PPAT Hamler.,SH.,MH.,M.Kn	1	100%
3.	ATR/BPN Wilayah Kota Pekanbaru	1	100%
4.	Nasabah/Debitur PT. BPR Harta Mandiri Pekanbaru	1	100%
	Jumlah	4	-

Sumber : Data Olahan Penulis

d. Data dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder yaitu :

- a) Data primer yaitu data yang didapatkan melalui wawancara langsung terhadap pihak-pihak terkait, sehingga data yang diperoleh oleh penulis didapat secara langsung dari para pihak.
- b) Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi pustaka yang mana meliputi buku, dokumen, data arsip dari instansi pemerintahan

dan swasta, Undang-undang, peraturan menteri negara agraria, macam-macam perjanjian, dan akta-akta Notaris/PPAT berhubungan dengan penulis teliti. (Syafrinaldi, 2017 : 14-15)

e. Alat Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang penulis gunakan dengan mempelajari dokumen tentang Perjanjian kredit dan SKMHT pada PT. BPR Harta Mandiri Pekanbaru, beserta buku tentang penelitian yang penulis teliti. Dan membandingkan data yang diperoleh dengan cara wawancara semi struktur melalui proses tanya jawab dengan para responden secara langsung yang berhubungan dengan objek yang penulis teliti.

f. Analisi data dan penarikan kesimpulan

Data yang penulis peroleh dari wawancara dengan para pihak kemudian penulis kumpulkan, selanjutnya penulis analisis dan diklasifikasikan data tersebut dengan pendapat para ahli dan teori-teori yang sesuai dengan objek dalam penelitian.

Penarikan kesimpulan dilakukan secara induktif yaitu dari keadaan khusus kepada hal yang umum. Yang termasuk dalam kesimpulan secara khusus adalah peraturan perundang-undangan serta peraturan yang disesuaikan pada lokasi tempat peneliti melakukan dalam penelitian baik berupa subjek dan objek penelitian sedangkan dalam kesimpulan yang umum adalah analisis yang dapat dihubungkan dengan teori dan pendapat para ahli yang tertuang ke dalam tinjauan kepustakaan.

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum

Secara kebahasaan, kata perlindungan dalam bahas Inggris disebut dengan *protection*. Istilah perlindungan menurut KBBI dapat disamakan dengan istilah proteksi, yang artinya adalah proses atau perbuatan memperlindungi, sedangkan menurut *Black's Law Dictionary*, *protection* adalah *the act of protecting*.

Perlindungan secara umum berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang membahayakan atau lebih bersifat negatif, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang kepada orang yang lebih lemah. Dengan demikian, perlindungan hukum artinya dengan segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada warga negara agar haknya sebagai seorang warga negara tidak dilanggar, dan bagi yang melanggar akan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan yang ada.

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, ada yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum itu sendiri, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan,

ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. (Sudikno Mertokusumo, 2009 : 41)

Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

Menurut Philipus Hardjo perlindungan hukum bagi rakyat ada 2 (dua) yaitu:

- a. Perlindungan hukum preventif artinya rakyat diberi kesempatan mengajukan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa.
- b. Perlindungan hukum refrensif yang bertujuan menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum adalah suatu jaminan yang diberikan oleh Negara kepada semua pihak untuk dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya dalam kapasitasnya sebagai subyek hukum.

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

Menurut Muchsin, Perlindungan Hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidahkaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.

Menurut Muktie, A. Fadjar “perlindungan hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja.

Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum”

Menurut Hetty Hasanah “perlindungan hukum yaitu merupakan segala upaya yang dapat menjamin adanya kepastian hukum, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang bersangkutan atau yang melakukan tindakan hukum”

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum melindungi hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain, dan perlindungan itu memberikan kepada masyarakat semua hak yang diberikan oleh hukum. Hukum tidak hanya dapat fleksibel secara adaptif, tetapi juga dapat berfungsi untuk memberikan perlindungan prediktif dan antisipatif. Hukum diperlukan bagi mereka yang secara sosial, ekonomi dan politik lemah dan belum kuat untuk mendapatkan keadilan sosial. (Satjipto Raharjo, 2000 : 55)

Perlindungan hukum merupakan contoh berjalannya fungsi hukum untuk mewujudkan : keadilan, kemudahan, dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah perlindungan yang diberikan kepada badan hukum berdasarkan undang-undang, baik dalam bentuk preventif (pencegahan) maupun represif (pemaksaan), baik secara tertulis maupun tertulis dalam rangka penegakan undang-undang.

Perlindungan hukum yang diberikan kepada warga negara Indonesia berdasarkan asas pengakuan dan perlindungan harkat dan martabat manusia berdasarkan Pancasila dan pelaksanaan asas negara atas dasar Pancasila.

B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit dan Jaminan

1. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian Kredit

Perjanjian atau kontrak adalah suatu peristiwa di mana seorang atau satu pihak berjanji kepada seorang atau pihak lain atau di mana dua orang atau dua pihak itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Perjanjian merupakan sumber penting yang melahirkan perikatan. Pengertian perjanjian diatur dalam pasal 1213 KUH Perdata: "Perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan hukum dimana seseorang atau lebih mengingatkan dirinya terhadap orang atau lebih." Atau juga dapat diartikan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Perjanjian tersebut menerbitkan perikatan, oleh karena itu perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan dalam bentuk perjanjian itu berupa suatu rangkaian kata-kata yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Istilah kredit berasal dari bahasa latin "*credre*" (lihat pula "*credo*" dan "*creditum*") yang kesemuannya berarti kepercayaan (dalam bahasa inggris "*faith*" dan "*trust*"). Dapat dikatakan dalam hubungan ini bahwa kreditur (yang memberi kredit lazimnya bank) dalam hubungan perkreditan dengan debitor (nasabah, penerima kredit) mempunyai kepercayaan, bahwa debitor dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama, dapat mengembalikan (membayar kembali) kredit yang bersangkutan. Kredit berarti kepercayaan. Akan tetapi, dalam hukum kredit berlaku ketentuan bahwa untuk bisa dipercaya sehingga kepadanya dapat diberikan kredit. Dalam dunia bisnis, kredit juga

mempunyai banyak arti, salah satunya adalah kredit dalam artian seperti kredit yang diberikan oleh suatu bank kepada nasabahnya. Dalam dunia bisnis pada umumnya kata kredit diartikan sebagai berikut : “kesanggupan akan meminjam uang atau ke sanggupan akan mengadakan transaksi dagang atau memperoleh penyerahan barang dan jasa dengan perjanjian akan membayarnya kelak.” (A Abdurrahman, 1991:279).

Beberapa pakar hukum berpendapat, bahwa perjanjian kredit bank pada hakikatnya merupakan perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1754 KUHPerdara yang berbunyi.

“pinjam-meminjam ialah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.

Sutan Remy Sjahdeini menyatakan bahwa terdapat beberapa ciri yang membedakan perjanjian kredit dengan perjanjian pinjam-meminjam, yaitu sebagai berikut :

- a. Dalam perjanjian kredit terdapat syarat-syarat tangguh yang tidak dapat dibantah lagi bahwa perjanjian itu merupakan perjanjian yang konsensual sifatnya. Setelah perjanjian kredit ditandatangani oleh bank dan nasabah, nasabah belum berhak menggunakan atau melakukan penarikan kredit. Atau sebaliknya setelah ditandatanganinya kredit oleh kedua belah pihak, belumlah menimbulkan kewajiban bagi bank untuk menyediakan kredit sebagaimana yang diperjanjikan. Hak nasabah untuk dapat menarik atau kewajiban bank untuk menyediakan kredit, masih tergantung kepada telah terpenuhinya seluruh syarat yang ditentukan di dalam perjanjian kredit.
- b. Kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah tidak dapat digunakan secara leluasa untuk keperluan atau tujuan yang tertentu oleh nasabah, seperti yang dilakukan oleh peminjam uang pada perjanjian pinjam- meminjam uang. Pada perjanjian kredit, kredit harus digunakan sesuai dengan tujuan yang ditetapkan di dalam

perjanjian dan pemakaian yang menyimpang dari tujuan itu menimbulkan hak kepada bank untuk mengakhiri perjanjian kredit secara sepihak, artinya nasabah bukan merupakan pemilik mutlak dari kredit yang diperolehnya berdasarkan perjanjian kredit itu, sebagaimana bila seandainya perjanjian kredit itu adalah perjanjian pinjam-meminjam uang. Dengan kata lain, perjanjian kredit bank tidak mempunyai ciri yang sama dengan perjanjian pinjam-meminjam atau pinjam-mengganti. Oleh karena itu, terhadap perjanjian kredit bank tidak berlaku ketentuan-ketentuan Bab Ketiga Belas Buku Ketiga Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia.

- c. Perbedaan perjanjian kredit dengan perjanjian peminjaman uang ialah mengenai syarat cara penggunaannya. Kredit bank hanya dapat digunakan menurut cara tertentu, yaitu menggunakan cek atau pemindahbukuan. Pada perjanjian pinjam-meminjam uang biasa, uang yang dipinjamkan diserahkan seluruhnya oleh kreditur pada kekuasaan debitur dengan tidak disyaratkan bagaimana cara debitur akan menggunakan uang pinjaman tersebut. Dalam perjanjian kredit bank, kredit tidak pernah diserahkan oleh bank ke dalam kekuasaan mutlak nasabah. Kredit selalu diberikan dalam bentuk rekening koran yang penarikan dan penggunaannya selalu dibawah pengawasan bank. (Sutan Remy Sjahdeini, 2002 : 313-317).

Perjanjian kredit pada umumnya dibuat secara tertulis, dengan bentuk tertulis para pihak tidak dapat mengingkari apa yang telah diperjanjikan, dan merupakan bukti yang kuat dan jelas apabila terjadi ingkar janji oleh para pihak.

Dasar hukum perjanjian kredit dapat di lihat dalam :

- a. Intruksi Presidium Kabinet Nomor 15/IN/10/66 tentang Pedoman Kebijakan di Bidang Perkreditan tanggal 3 Oktober 1966 *juncto* Surat Ederan Bank Negara Indonesia Unit I Nomor 2/539/UPK/Pemb. Tanggal 8 Oktober 1966, Surat Ederan Bank Negara Indonesia Unit I Nomor 2/649/UPK/Pemb. Tanggal 20 Oktober 1966 dan Instruksi Presidium Kabinet Nomor 10/EK/ 2/1967 tanggal 6 Februari 1967, yang menyatakan bahwa bank dilarang melakukan pemberian kredit dalam berbagai bentuk tanpa adanya perjanjian kredit yang jelas antara bank dan nasabah atau Bank Sentral dan bank-bank lainnya. Jelas bahwa dalam pemberian kredit harus diikuti dengan perjanjian atau akad kredit.
- b. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 27/7/UPPB tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank bagi Bank Umum, yang menyatakan bahwa setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati pemohon

kredit dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit). (Gatot Supramono, 2009 : 31-35)

Dalam bahasa latin kredit disebut “*credere*” yang artinya percaya, maksudnya si pemberi kredit percaya kepada si penerima kredit, bahwa kredit yang disalurkan pasti akan dikembalikan sesuai perjanjian. Oleh karena itu dasar dari kredit ialah kepercayaan, dalam arti bahwa seseorang atau suatu badan usaha mendapatkan fasilitas kredit dari bank, maka orang atau badan usaha tersebut telah mendapat kepercayaan dari bank pemberi kredit. Pengertian kredit menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan:

“kredit adalah penyediaan uang/tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak yang lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan pembagian hasil keuntungan”.

Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena penghasilan terbesar dari suatu usaha bank berasal dari pendapatan usaha kredit yaitu berupa bunga dan provisi. Namun, pada sisi lain, penyaluran dana dalam bentuk kredit kepada nasabah terdapat resiko tidak kembalinya dana atau kredit yang disalurkan tersebut dengan pertimbangan resiko inilah, bank-bank selalu harus melakukan analisis yang mendalam terhadap setiap permohonan kredit yang diterimanya. (H. Salim. HS, 2016 : 23)

2. Klausal-klausal dalam Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit bank merupakan perjanjian baku (*standard contract*), di mana isi atau klausul-klausul perjanjian kredit bank tersebut telah dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir (blangko), tetapi tidak terikat kepada suatu

bentuk tertentu. Perjanjian baku adalah perjanjian yang ketentuan dan syarat-syarat telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pemakainya dan mengikat pihak lain. Pihak lain tersebut tidak dapat mengubah atau melakukan tawar menawar untuk mengubahnya, atau dengan kata lain yang dibakukan disini adalah klausul-klausulnya yang merupakan ketentuan dan syarat-syarat perjanjian. (R. Subekti & Rachmadi Usman, 2003 : 322)

Praktek perbankan susunan dari sebuah perjanjian kredit bank pada umumnya meliputi:

- a. Judul.
Industri Perbankan belum ada kesepakatan mengenai judul atau penamaan perjanjian kredit bank, ada yang menamakan dengan perjanjian kredit, surat pengakuan utang, persetujuan pinjam uang, dan lain-lain. Judul berfungsi sebagai nama dari perjanjian yang telah dibuat, artinya orang akan mengetahui bahwa akta atau surat itu merupakan perjanjian kredit bank.
- b. Komparisi.
Sebelum memasuki substantif perjanjian kredit bank, terlebih dahulu diawali dengan kalimat komparisi yang berisikan identitas, dasar hukum, dan kedudukan para pihak yang akan mengadakan perjanjian kredit. Sebuah perjanjian kredit bank akan dianggap sah bila ditandatangani oleh subyek hukum yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum yang demikian.
- c. Substantif.
Sebuah perjanjian kredit bank berisikan sejumlah klausula yang merupakan ketentuan dan syarat-syarat pemberian kredit, minimal harus memuat hal-hal yang berkaitan dengan batas maksimum kredit, bunga dan denda, jangka waktu kredit, cara pembayaran kembali kredit, agunan kredit, *opeinsbaar clause*, dan pilihan hukum serta penyelesaian sengketa. (Gatot Supramono, 2009 : 72)

Klausul-klausul dalam perjanjian kredit bank dimaksud merupakan upaya kemitraan, karena baik bank selaku kreditur maupun nasabah sebagai debitur keduanya saling membutuhkan dalam upaya mengembangkan usahanya masing-

masing, klausul tersebut adalah sikap/tindakan dari bank untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit.

3. Jaminan Kredit

Istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan, istilah agunan tecantum pada pasal 1 ayat 23 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

“agunan adalah jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah”.

Perspektif hukum perbankan, agunan dibedakan atas 2 (dua) macam yaitu agunan pokok dan agunan tambahan (Rachmadi Usman , 2008 : 68). Agunan pokok adalah barang, surat berharga, atau garansi yang berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai dengan kredit, misalnya barang yang dibeli dengan kredit yang dijaminakan, proyek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, maupun tagihan debitur, sedangkan agunan tambahan barang, surat berharga, atau garansi yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, yang ditambahkan sebagai agunan.

Pasal 1131 KUHPerdata menyatakan, bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan. Dari pasal 1131 KUHPerdata tersebut, berarti seluruh harta kekayaan milik debitur akan menjadi jaminan pelunasan utang debitur kepada semua kreditur baik yang sudah ada pada saat perjanjian kredit maupun yang baru akan ada dikemudian hari yang akan menjadi milik debitur

setelah perjanjian kredit diadakan. (Gatot Supramono, 2009 : 28)

Tujuan jaminan kredit adalah untuk menghindari terjadinya wanprestasi, untuk menghindari resiko rugi yang akan dialami oleh bank. Tanah dapat dijadikan jaminan pelunasan utang debitur karena dapat dinilai dengan uang dan mempunyai nilai ekonomis serta dapat dialihkan, sebagai jaminan kredit tanah mempunyai kelebihan yaitu tidak mudah musnah dan harganya terus meningkat.

Masalah-masalah yang dihadapi dalam penggunaan tanah sebagai jaminan utang antara lain adalah:

1. Status tanah yang dijadikan jaminan utang masih dalam proses permohonan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Induk untuk terdaftar atas nama pengembang atau dengan kata lain tanah tersebut belum ada haknya sehingga status tanahnya adalah tanah Negara;
2. Status tanah yang dijadikan jaminan utang adalah tanah Hak Guna Bangunan atas nama pengembang tapi pemecahan dan pendaftaran jual beli masih dalam proses;
3. Sertipikat tanah yang dijadikan jaminan utang jangka waktunya lebih pendek dari jangka waktu pemberian kredit;
4. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang diperoleh atas dasar Hak Pengelolaan instansi pemerintah atau BUMN. (Arie S. Hutagalung, 2005 : 332)

Demikian permasalahan ini yang harus diperhatikan oleh bank sebagai kreditur sebelum menerima tanah sebagai jaminan utang debitur.

C. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Tanggungan

Hak Tanggungan, menurut ketentuan Pasal 1 butir 1 Undang-undang No. 4 Thun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Deserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, adalah:

“Hak tanggungan atas tanah deserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

Prof. Budi Harsono mengartikan hak tanggungan:

“Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan aguan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitur kepadanya.” (H. Salim. HS, 2016 : 97)

Penjelasan tersebut dapat di lihat bahwa Hak Tanggungan merupakan salah satu jenis jaminan kebendaan, yang meskipun tidak dinyatakan dengan tegas, adalah jaminan yang lahir dari suatu perjanjian sebagaimana tercantum pada Pasal 10, Pasal 11, Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan.

2. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak jaminan atas tanah, benda yang bersangkutan harus memenuhi berbagai syarat :

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- b. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual;
- c. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi syarat publisitas;
- d. Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu Undang-undang.

Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan telah ditunjuk secara tegas bahwa obyek hak tanggungan atas tanah yang dapat

dijadikan jaminan utang. Ada 5 (lima) jenis hak atas tanah yang dapat dijamin

Hak Tanggungan yaitu:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai, baik hak milik maupun hak atas tanah negara;
- e. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak tanah yang bersangkutan.

Satu obyek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan untuk menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Apabila debitur wanprestasi/cidera janji maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan lelang tersebut. (Boedi Harsono, 2005 : 422)

Mengenai subyek hak tanggungan terdiri dari pemberi dan penerima pemegang hak tanggungan. Subyek hak tanggungan diatur dalam pasal 8 sampai dengan pasal 9 Undang-undang Hak Tanggungan.

Pasal 8

1. Pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan.
2. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada

pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.

Pasal 9

“Pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.”

Ketentuan ini sejalan dengan tujuan diterbitkannya UUHT, sebagaimana dinyatakan dalam penjelasan umum, yaitu bahwa dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional dibutuhkan penyediaan dana, yang sebagian besar berasal dari kegiatan perkreditan, diperlukan adanya lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak- pihak yang berkepentingan. (Boedi Harsono, 2005 : 430)

3. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan yaitu tahap pemberian hak tanggungan, yang dilakukan di hadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kedua, tahap pendaftaran hak tanggungan yaitu dilakukan di Kantor Pertanahan (Rachmadi Usman , 2008 : 397). Tata cara pemberian hak tanggungan diatur dalam pasal 10 UUHT. Prosedur pemberian hak tanggungan sesuai ketentuan pasal 10 UUHT adalah:

Pasal 10

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;
2. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Apabila obyek 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.

Dalam pasal 11 ayat (1) UUHT, Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan, nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, domisili para pihak, nilai hak tanggungan, serta uraian jelas mengenai obyek hak tanggungan. Penjelasan pasal 11 ayat (1) UUHT mengemukakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnyanya Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan mengakibatkan APHT yang bersangkutan batal demi hukum. (Sutan Remy Sjahdeini, 2002 : 143)

4. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran hak tanggungan diatur dalam pasal 13 sampai dengan pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan. Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan. Secara sistematis, tata cara pendaftaran adalah sebagai berikut.

Pasal 13

1. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan;
2. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan;
3. Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan;
4. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat- surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh

- itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya;
5. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4). (H. Salim. HS, 2016 : 179)

Kepastian tanggal buku tanah sebagaimana tersebut di atas dimaksud agar pembuatan buku tanah hak tanggungan tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi kepastian hukum, dengan adanya hari tanggal buku tanah hak tanggungan, maka hak tanggungan itu lahir, asas publisitas terpenuhi dengan dibuatnya buku tanah hak tanggungan dan hak tanggungan mengikat pihak ketiga.

5. Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya hak tanggungan diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan. Yang dimaksud dengan hapusnya hak tanggungan adalah tidak berlakunya lagi hak tanggungan. Ada 4 (empat) sebab hapusnya hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 18 UUHT yaitu.

Pasal 18

- a. Hak tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:
 1. hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan.
 2. dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan.
 3. pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri.
 4. hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.
- b. Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan.
- c. Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.
- d. Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

Dengan demikian berdasarkan ketentuan di atas, pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan hanya akan dapat dilakukan apabila sebelumnya pembeli hak atas tanah yang bersangkutan telah mengajukan suatu permohonan agar hak atas tanah yang dibelinya dibersihkan dari beban hak tanggungan. Namun tidak semua permohonan pembersihan hak tanggungan dapat dilakukan. Ditentukan dalam pasal 18 ayat (4) UUHT, bahwa permohonan pembersihan hak tanggungan tersebut dari hak tanggungan yang membebaninya ternyata tidak dapat dilakukan, dan dalam APHT para pihak sepakat berjanji bahwa obyek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana di atur dalam pasal 11 ayat (2) huruf f UUHT. (Rachmadi Usman , 2008 : 87-88)

6. Eksekusi Hak Tanggungan

Sebelum dijelaskan mengenai eksekusi hak tanggungan maka perlu dijelaskan pengertian eksekusi dan penggolongannya. Eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap. Eksekusi dibedakan menjadi 4 (empat) jenis, sebagaimana berikut:

- a. Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Hal ini diatur pada Pasal 196 HIR.
- b. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan. Ini diatur dalam pasal 225 HIR. Orang tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi prestasi yang berupa perbuatan. Tetapi, pihak yang dimenangkan dapat minta kepada hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang.
- c. Eksekusi rill, yaitu merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitur oleh putusan hakim secara langsung. Jadi eksekusi rill itu adalah pelaksanaan putusan yang menuju kepada hasil yang sama menuju seperti apabila dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang bersangkutan.
- d. Eksekusi parate (*parate executie*), yaitu merupakan pelaksanaan perjanjian tanpa melalui gugatan atau tanpa melalui pengadilan. *Parate*

executie lebih murah dibandingkan dengan pelaksanaan *executie* menggugurkan titel eksekutorial, karena tidak menanggung biaya untuk mengajukan permohonan penetapan eksekusi kepada ketua pengadilan negeri. Pasal 6 UUHT merupakan dasar hukum berlakunya *parate executie* manakala debitur wanprestasi, yang digunakan sebagai sarana yang sangat baik demi penyesuaian terhadap kebutuhan ekonomi. (H. Salim. HS, 2016 : 188-189)

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 UUHT. Latar belakang lahirnya eksekusi ini adalah disebabkan karena pemberi hak tanggungan atau debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana mestinya, walaupun yang bersangkutan telah diberikan somasi 3 (tiga) kali berturut-turut oleh kreditur. Dalam Pasal 20 UUHT diatur tentang tata cara eksekusi hak tanggungan. Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, yaitu:

- a. Pemegang hak tanggungan pertama yang berhak untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6. Hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan dapat menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan dari pemberi hak tanggungan untuk kemudian mengambil hasil dari penjualan tersebut untuk digunakan sebagai pelunasan piutang bagi kreditur-kreditur, sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan.
- b. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada sertipikat hak tanggungan yang tercantum sebagai irah-irah pada sertipikat tersebut, dimaksudkan untuk menegaskan bahwa ada kekuatan eksekutorial pada sertipikat hak tanggungan, sehingga ketika debitur cidera janji, terhadap obyek dalam sertipikat hak tanggungan tersebut siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- c. Eksekusi di bawah tangan, adalah penjualan obyek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi. (H. Salim. HS, 2016 : 190-191)

Jadi, kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai tiga senjata yang dapat digunakan dalam mempercepat pelunasan piutang, yaitu eksekusi secara paksa dengan bantuan pengadilan negeri, parate eksekusi, dan penjualan di bawah tangan.

7. Pencoretan (Roya) Hak Tanggungan

Roya hak tanggungan diatur dalam pasal 22 UUHT, permohonan pencoretan dilakukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan, hal-hal sebagai berikut:

- a. Sertipikat hak tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur bahwa hak tanggungan hapus karena piutangnya telah lunas; atau
- b. Pernyataan tertulis dari kreditur bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin dengan hak tanggungan telah lunas atau kreditur melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan.
- c. Apabila kreditur tidak bersedia memberikan pernyataan, sebagaimana dikemukakan diatas maka pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan kepada ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat hak tanggungan yang bersangkutan didaftar, tetapi apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh pengadilan negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.
- d. Permohonan pencoretan catatan hak tanggungan berdasarkan penetapan pengadilan negeri tersebut ditujukan kepada kepala kantor pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan pengadilan negeri yang bersangkutan. (H. Salim. HS, 2016 : 191-192)

Setelah menerima permohonan tersebut, maka kepala kantor pertanahan melakukan pencoretan menurut tata cara yang ditetapkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja.

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

Di samping bertugas membuat akta pembebanan hak tanggungan dan menyerahkannya ke kantor pertanahan, PPAT juga bertugas untuk membuat SKMHT, pembuatan SKMHT Hak Tanggungan tersebut merupakan tugas tambahan yang diberikan kepada PPAT. Dalam praktik sebelum dibuat APHT seringkali didahului dengan pembuatan SKMHT hal ini dimaksud untuk memudahkan kreditur selaku pemegang hak tanggungan untuk membuat APHT karena tanpa harus meminta kehadiran pemberi hak tanggungan. (M. Khoidin, 2017 : 85-86)

SKMHT adalah pernyataan pemberian kuasa yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan dalam bentuk tertulis atau otentik yang dibuat oleh dan dihadapan notaris atau PPAT dengan maksud untuk digunakan pada waktu melakukan pemberian hak tanggungan dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan PPAT dalam rangka pembuatan APHT. (Hasbullah Frieda Husni, 2005 : 162)

Ada beberapa alasan mengapa bank tidak langsung membebankan hak tanggungan, tetapi hanya meminta surat kuasa membebankan hak tanggungan yaitu:

1. Biaya pembebanan hak tanggungan sangat mahal sehingga membebani debitur. Biaya-biaya pembuatan akta perjanjian kredit, APHT, dan biaya provisi dibebankan kepada debitur, sehingga untuk kredit dengan nilai kecil debitur meminta bank tidak segera memasang hak tanggungan melainkan hanya mengikatnya dengan SKMHT.
2. Tanah yang menjadi jaminan hak tanggungan belum terdaftar atau belum bersertipikat, sehingga tidak bisa di pasang hak tanggungan. Sementara pendaftaran atau pensertipikatan tanah masih dalam proses yang biasanya

memakan waktu lama sehingga bank mengikat debitur dengan SKMHT dan APHT akan dibuat setelah sertipikat terbit. (M. Khoidin, 2017 : 87)

Dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, berbunyi :

Pasal 15

1. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan Akta Notaris atau PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan;
 - b. tidak memuat kuasa substitusi
 - c. mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan.
2. Kuasa untuk membebankan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
3. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
4. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dasar hukum mengenai penetapan batas waktu penggunaan SKMHT selain terdapat pada Pasal 15 ayat (3) dan (4) Undang-Undang Hak Tanggungan. Berbeda dengan ketentuan khusus sebagaimana tercantum pada pasal 15 ayat (5) UUHT yang menyatakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4) tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu, seperti yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 4

Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu (Permen Agraria). Salah satu jenis kredit yang dikecualikan menurut Permen Agraria ini adalah Kredit produktif yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafon kredit tidak melebihi Rp50 juta. Untuk kredit jenis ini, SKMHT berlaku sampai berakhirnya masa berlaku perjanjian pokok yang bersangkutan.

SKMHT yang telah habis jangka waktunya menyebabkan SKMHT gugur demi hukum dengan demikian dapat disimpulkan bahwa jangka waktu SKMHT tidak dapat diperpanjang oleh karena itu PPAT atau Notaris harus sungguh-sungguh memperhatikan dan memperhitungkan masa berlakunya SKMHT sehingga APHT dapat dibuat dan didaftarkan ke kantor pertanahan. (H.M.,Arba, 2015 : 48-49)

E. Tinjauan Umum tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditur sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. APHT adalah perjanjian *assesoir*/tambahan terhadap perjanjian pokok. Perjanjian APHT merupakan perjanjian antara pemberi hak tanggungan dengan penerima hak tanggungan yang dalam hal ini adalah kreditur dalam perjanjian kredit. APHT akta yang mengakibatkan timbulnya pembebanan hak atas tanah bukan dan tidak menyebabkan terjadinya peralihan hak, dengan demikian maka tanah yang dijaminakan tetaplah merupakan milik pemberi jaminan, bukan merupakan milik penerima jaminan sehingga semua

perjanjian/kesepakatan yang berhubungan dengan dibuatnya perjanjian pemberian hak tanggungan harus berasaskan dengan pada pengertian bahwa tanah tetaplah merupakan milik pemberi jaminan/hak tanggungan sebagaimana diatur pada Pasal 10 Undang-undang Hak Tanggungan. (H.M.,Arba, 2015 : 51-52)

Ditentukan menurut Pasal 11 ayat (1) UUHT bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan :

1. nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
2. domisili pihak-pihak sebagai dimaksud pada huruf a, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili diluar Indonesia baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
3. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1) ;
4. nilai tanggungan;
5. uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan.

Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT mengemukakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya APHT. Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada Pasal tersebut dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. (Sutan Remy Sjahdeini, 2002 : 143-144)

F. Sekilas Mengenai Bank Perkreditan Rakyat dan PT. Bank Perkreditan Rakyat Harta Mandiri.

Bank Perkreditan Rakyat (BPR) merupakan salah satu jenis bank yang dikenal melayani golongan usaha mikro, kecil dan menengah. Lokasi BPR biasanya dekat dengan tempat masyarakat yang membutuhkan sehingga BPR banyak dijumpai di setiap daerah yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia. BPR merupakan lembaga perbankan resmo yang diatur berdasarkan pada Undang-

Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan sebagaimana telah disempurnakan dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998. Pengertian BPR sesuai dengan Undang- Undang Perbankan adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan pada prinsip syariah yang dalam kegiatan tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Kegiatan usaha yang dilakukan oleh BPR, antara lain sebagai berikut:

1. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa deposito berjangka, tabungan dan bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu;
2. Memberikan kredit dalam bentuk kredit modal kerja, kredit investasi, maupun kredit konsumsi;
3. Menyediakan pembiayaan dan penempatan dana berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia;
4. Menempatkan dananya dalam bentuk Sertipikat Bank Indonesia (SBI), deposito berjangka, sertipikat deposito, dan/atau tabungan pada bank lain.

Usaha yang tidak boleh dilakukan BPR, antara lain:

1. Menerima simpanan berupa giro dan ikut serta dalam kegiatan lalu lintas pembayaran;
2. Melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing, kecuali melakukan transaksi jual beli uang kertas asing (*money canger*) sebagai

- pedagang valuta asing atas izin Bank Indonesia;
3. Melakukan penyertaan modal dengan prinsip prudent banking dan concern terhadap layanan kebutuhan masyarakat menengah ke bawah;
 4. Melakukan usaha perasuransian;
 5. Melakukan usaha lain di luar kegiatan usaha sebagaimana yang dimaksud dalam usaha BPR.

Fungsi Bank Perkreditan Rakyat antara lain :

1. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa deposito berjangka, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu;
2. Memberikan kredit;
3. Menyediakan pembiayaan bagi nasabah berdasarkan prinsip bagi hasil sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam peraturan pemerintah;
4. Menempatkan dananya dalam bentuk Sertipikat Bank Indonesia (SBI), deposito berjangka, sertipikat deposito, dan/atau tabungan pada bank lain. SBI adalah sertipikat yang ditawarkan Bank Indonesia kepada BPR apabila BPR mengalami over likuiditas. (Wibowo pajak, 10 Juli 2021)

PT. Bank Perkreditan Rakyat Harta Mandiri (Perusahaan) merupakan unit usaha berbentuk Perseroan Terbatas yang berkedudukan di Kota Pekanbaru Provinsi Riau, didirikan pada tanggal 16 Juli 2007 berdasarkan Akta Pendirian Nomor. 24 yang dibuat dihadapan notaris Achmad Zainudin, SH. M.Kn. Notaris di Kabupaten Bogor, dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman

dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui surat keputusan Nomor: C-01120 HT.01.01-TH.2007, tanggal 24 Oktober 2007.

PT. Bank Perkreditan Rakyat Harta Mandiri (Perusahaan) memiliki visi dengan kalimat “Mitra Anda Menuju Sejahtera” dan moto “Tiada Sukses Usaha Tanpa Kerja Sama yang Baik dengan Bank” serta misi sebagai berikut :

1. Menambah sarana pelayanan Perbankan bagi masyarakat kecil;
2. Sebagai lembaga Intermediasi kegiatan usaha bisnis;
3. Membantu mengembangkan bisnis pengusaha kecil dan koperasi;
4. Membantu pemerintah daerah dalam membangun dan mengembangkan perekonomian daerah;
5. Membantu masyarakat dalam mengelola keuangan agar tercapai kehidupan sejahtera dimasa datang;
6. Meningkatkan deviden pemegang saham. (BPR Harta Mandiri, 15 Juli 2021)

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum terhadap Kreditur dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan Hak Tanggungan.

Perlindungan hukum merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban, sehingga dalam hubungan antar masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga agar terhindar dari sengketa, untuk menghindari perilaku main hakim sendiri. Oleh karena itu perlindungan hukum merupakan jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan hak dan kewajibannya, dengan demikian perlindungan hukum dapat diartikan sesuatu yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk penegakan hukum yang bersifat *preventif* maupun *represif*.

Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, bahwa perlindungan hukum kreditur dapat dibedakan dalam 2 (dua) bentuk perlindungan hukum pertama secara *Preventif*, yaitu perlindungan hukum yang memberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atas pendapatnya. Sehingga perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Kedua secara *Represif*, yaitu perlindungan hukum yang berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadinya sengketa, pada saat debitur cidera janji maka jaminan yang

diserahkan kepada kreditur dapat dijualnya melalui pelelangan umum menurut ketentuan perundang-undangan. (Sudikno Mertokusumo, 2003 : 39)

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Ibuk Andria Sri Sakbani di bagian Hak Tanggungan pada kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di Kota Pekanbaru, bahwa perlindungan hukum terhadap kreditur dengan SKMHT yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan Hak Tanggungan. Menurut beliau tanah merupakan prioritas utama dalam benda-benda jaminan, hal tersebut dapat digolongkan menjadi 2 (dua) status hukumnya, yaitu tanah-tanah yang sudah terdaftar (bersertipikat) dan tanah-tanah yang belum terdaftar. Berkaitan dengan hal tersebut maka pengikatan kredit dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) terdapat 2 (dua) ketentuan mengenai jangka waktu berakhirnya SKMHT yaitu berdasarkan ketentuan pasal 15 ayat (3) dan (4) UUHT. Mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar dengan atas nama pemilik jaminan maka wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan. Sedangkan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar dengan atas nama pemilik jaminan artinya dalam proses balik nama, roya dan lainnya maka wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah ditandatangani SKMHT.

Artinya ketika jangka waktu berakhirnya SKMHT telah habis masa berlakunya maka ketentuan pasal 15 ayat (6) SKMHT tidak dapat ditingkatkan menjadi APHT karena berakhirnya jangka waktu SKMHT tersebut, oleh sebab itu terjadinya batal demi hukum. Berbeda dengan ketentuan khusus sebagaimana

tercantum pada pasal 15 ayat (5) UUHT yang menyatakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4) tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu, seperti yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu (Permen Agraria). Salah satu jenis kredit yang dikecualikan menurut Permen Agraria ini adalah Kredit produktif yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafon kredit tidak melebihi Rp50 juta. Untuk kredit jenis ini, SKMHT berlaku sampai berakhirnya masa berlaku perjanjian pokok yang bersangkutan. (wawancara dengan Ibuk Andria Sri Sakbani, Tanggal 26 Agustus 2021)

Pada pembuatan SKMHT dan APHT harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi hak tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian hak tanggungan kepada kreditur, hak tanggungan tersebut belum lahir. Hak tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah dikantor pertanahan. Untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftarannya dalam Undang-undang ditentukan bahwa tanggal buku tanah hak tanggungan yang bersangkutan setelah hari ketujuh penerimaan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran tersebut, secara lengkap di kantor pertanahan setempat, dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal kehari berikutnya.

Disamping hal tersebut di atas, dalam pembuatan SKMHT yang menjadi dasar dari pembuatan APHT, juga tetap harus memperhatikan kewenangan yang dimilikinya oleh pemberi kuasa sebagai pemegang hak. Se jauh mana pemberi kuasa berhak bertindak terhadap objek dari Hak Tanggungan. Hal tersebut dikarenakan, dalam sistem pendaftaran tanah dikenal asas *nemo plus iuris* yang menyatakan pada dasarnya setiap orang hanya dapat dibenarkan mengalihkan hak yang dimilikinya saja, tidaklah dibenarkan mengalihkan hak yang bukan menjadi miliknya.

Berdasarkan hal tersebut, maka sebuah SKMHT harus dibuat dalam bentuk akta otentik. Notaris atau PPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna yang kemudian lebih dikenal dengan akta otentik berdasarkan ketentuan dalam Undang-undang nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris .

Dalam pemberian SKMHT oleh pemberi kuasa dengan akta otentik Notaris atau PPAT, terdapat beberapa syarat yang harus dimuat dalam substansi SKMHT tersebut, syarat tersebut antara lain :

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 utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Adanya persyaratan secara substansi seperti dijelaskan diatas, tentunya terdapat konsekuensi hukum tersendiri, jika syarat tersebut tidak dipenuhi dalam pembuatan SKMHT. Dalam penjelasan ketentuan pasal 15 ayat (1) UUHT dijelaskan, apabila tidak dipenuhinya syarat sebagaimana tersebut diatas, maka akan mengakibatkan SKMHT yang telah dibuat batal demi hukum. (Herlian Budiono, 2008 : 57)

Berdasarkan hasil wawancara yang telah penulis lakukan dengan Bapak Ali Syahbana selaku Direktur dari PT. Bank Perkreditan Rakyat Harta Mandiri perlindungan hukum terhadap kreditur dengan SKMHT yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan Hak Tanggungan, Ketika Bank mengetahui dan mencurigai ditengah proses pengembalian utang terjadinya macet dan cedera janji dan debitur yang berhutang tidak dapat dihubungi lagi oleh pihak bank, maka perlindungan hukum terhadap kreditur adalah dengan segera melakukan eksekusi terhadap tanah objek jaminan melalui pelelangan umum. (wawancara dengan Bapak Ali Syahbana, Tanggal 30 Juli 2021)

Namun jangka waktu SKMHT telah berakhir dan bank baru mengetahui bahwa debiturnya wanprestasi dan cedera janji, maka SKMHT tersebut belum ditingkatkan pada proses pengikatan Hak Tanggungan, bahwa bank memiliki 2 (dua) solusi perlindungan hukum terhadap kreditur yaitu, yang pertama jika mana debitur yang berhutang dapat dihubungi dan bersedia berunding/mediasi untuk melakukan penyelesaian kredit macetnya dengan menyampaikan kendala-kendala yang dialami oleh debitur dalam melaksanakan proses pengembalian utang, sehingga bank dan debitur dapat mencari solusinya, seperti bank memberikan

keringanan berupa menjadwalkan kembali penandatanganan SKMHT dan memberikan tambahan jangka waktu bagi debitur untuk melunasi pembayaran hutangnya.

Mengganti bentuk jaminannya seperti jaminan fidusia dan jaminan resi gudang, jika debitur merasa tidak sanggup dalam proses pembayaran hutang, bank akan memberikan persetujuan untuk melakukan penjualan objek jaminan dengan ketentuan adanya komitmen antara bank dengan debitur terhadap adanya jangka waktu penjualan objek jaminan dengan bank memberikan batas waktu kurang lebih 4 (empat) sampai 7 (tujuh) bulan untuk debitur dapat menjual objek jaminannya atau debitur memiliki asset yang lain yang bisa dijual untuk melunasi proses pembayaran hutangnya atau debitur memberikan izin kepada bank untuk menjual jaminan tersebut untuk melunasi proses pembayaran hutangnya kepada bank.

Solusi yang kedua yaitu dengan mengajukan gugatan ke pengadilan dengan membuat gugatan keperdataan ke pengadilan negeri atas debitur wanprestasi dengan membawa bukti perjanjian kredit dengan debitur. Setelah mendapatkan putusan eksekusi dari pengadilan sehingga objek tanah yang menjadi jaminan debitur terhadap fasilitas kreditnya, bank dapat melakukan eksekusi berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri. (wawancara dengan Bapak Ali Syahbana, Tanggal 30 Juli 2021)

Kreditur memiliki beberapa tindakan – tindakan, baik tindakan *preventif* maupun *represif* untuk menjamin pelunasan kredit suatu debitur. Tindakan tersebut secara garis besar dibagi menjadi 2 (dua) yaitu tindakan yang ditempuh

melalui *litigasi* atau pengadilan dan tindakan *non litigasi* atau tindakan tanpa melibatkan pengadilan.

Penyelesaian kredit dengan jalur *non litigasi* lebih menguntungkan dibandingkan dengan jalur *litigasi*, selain tidak memerlukan biaya yang mahal, penyelesaian secara *non litigasi* bersifat personal, hanya melibatkan dua pihak kreditur dan debitur, sehingga kerahasiaan para pihak terjamin (*confidentiality*). Proses penyelesaian sengketa diluar pengadilan ini bisa menemukan solusi yang saling menguntungkan bagi kedua belah pihak (*win – win solution*). Tindakan ini dalam perbankan disebut sebagai langkah penyelamatan kredit. Bank dapat menyelesaikan masalah secara aman tanpa ada yang merasa kalah atau pun menang tetapi menimbulkan rasa keadilan diantara para pihak. Dengan upaya yang dilakukan seperti :

1. *Restructuring* (penjadwalan kembali) yaitu perubahan terhadap syarat – syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan jangka waktu termasuk masa tenggang. Jadi apabila debitur wanprestasi maka pihak kreditur akan merubah beberapa syarat kredit seperti jadwal pembayaran yang diperpanjang.
2. *Restructuring* (penataan kembali) yaitu perubahan syarat – syarat kredit yang menyangkut penambahan dana bank, dan konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru. Apabila pihak debitur wanprestasi maka seluruh atau sebagian bunga akan dibuatkan kredit baru oleh kreditur.

3. *Reconditioning* (persyaratan kembali) yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat – syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan persyaratan lainnya. Ketika terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur pihak kreditur dapat merubah seluruh syarat yang disepakati diawal. Hal ini dikarenakan debitur memiliki itikad baik untuk melunasi utangnya. (Munir Fuady, 1996 : 30)

Apabila proses penyelesaian kredit melalui 3 (tiga) R (*rescheduling, restructuring, atau reconditioning*) seperti pada penjelasan diatas tidak berhasil, kreditur dapat melakukan upaya *non litigasi* lain untuk penyelesaian kredit bermasalah sebagai berikut :

1. Mengambil alih jaminan dengan kompensasi pembayaran, bank membeli jaminan dari debitur kemudian dananya dipergunakan untuk membayar atau melunasi utang debitur. Mengambil alihan ini dilakukan dengan cara jual beli dibawah tangan.
2. *Take over* oleh pihak ketiga atau pemilik jaminan atau debitur lain dari bank yang bersangkutan.
3. Pembebasan bunga dan denda, dengan memberikan keringanan kepada debitur apabila memiliki itikad baik untuk membayar atau melunasi hutangnya.

Penyelesaian kredit melalui jalur litigasi merupakan alternative bagi kreditur untuk melakukan upaya pengambilan atau pelunasan kredit debitur dengan melakukan upaya eksekusi jaminan kredit.

Penyelesaian kredit melalui jalur *litigasi* digunakan karena jalur *non litigasi* sudah tidak dapat lagi digunakan. Eksekusi atas objek jaminan Hak Tanggungan diatur dalam pasal 6, pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) serta pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang – undang Hak Tanggungan, dimana ketentuan-ketentuan dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) macam yaitu :

- 1) Pasal 6 UUHT *Parate executie* atau lelang atas kekuasaan sendiri tanpa melalui pengadilan;
- 2) Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) UUHT. Eksekusi atau lelang dengan mengajukan permohonan kepada pengadilan negeri setempat, berdasarkan irah-irah yang tercantum dalam sertipikat hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;
- 3) Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT. Penjualan dibawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan penerima hak tanggungan.

Pada saat wawancara dengan Bapak Hamler selaku Notaris/PPAT di Kota Pekanbaru, perlindungan hukum bagi kreditur dalam hal ini, bahwa perlindungan terhadap Bank Perkreditan Rakyat Harta Mandiri dapat dilihat dari perjanjian kredit, bahwa debitur terbukti wanprestasi, penyelesaian dapat melalui pengadilan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan negeri atas debitur wanprestasi dengan mengajukan gugatan keperdataan dengan menyiapkan perjanjian kredit sebagai bukti dipengadilan. Perjanjian kredit sendiri mempunyai kekuatan hukum yaitu dengan dibuatnya akta dibawah tangan maupun akta notaris sebagai dasar pengikatan kredit, artinya apabila terjadi cidera janji atau wanprestasi maka tindakan hukumnya dapat dipertanggung jawabkan. (wawancara dengan Bapak Hamler, Tanggal 28 Agustus 2021)

Penyelesaian kredit melalui pengadilan membutuhkan waktu yang relatif lama, karena kepastian hukumnya baru ada setelah putusan pengadilan itu

memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewisj*). Maka penyelesaian kredit bermasalah itu dapat pula melalui lembaga – lembaga lain dimaksudkan dapat mewakili kepentingan kreditur dan debitur dalam penanganan kredit macet.

Dengan demikian, penyelesaian kredit bermasalah dapat berupa penyelesaian melalui Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dan Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara (DJPLN), melalui badan arbitrase atau badan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Pada dasarnya kreditur mempunyai hak untuk memilih mekanisme penyelesaian kredit bermasalah melalui badan peradilan, dengan mengajukan gugatan untuk memperoleh keputusan pengadilan.

Berkaitan dengan penjelasan diatas, bank dalam rangka menyelesaikan kredit bermasalah atau macet dapat menempuh cara – cara, sebagai berikut :

1. Penyerahan pengurusan kredit macet kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), mempunyai tugas untuk mengurus piutang Negara yang oleh pemerintah atau badan – badan yang secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh Negara berdasarkan suatu peraturan atau perjanjian atau sebab lainnya telah diserahkan pengurusan kepadanya. Piutang Negara yang diserahkan itu ialah piutang yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum, akan tetapi yang menanggung utangnya (Penjamin) tidak melunasinya sebagai mana mestinya.
2. Proses gugatan perdata, sesuai dengan klasusul yang tercantum dalam perjanjian kredit antara bank dan nasabahnya, maka apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi

kredit, maka bank dapat mengajukan gugatan perdata kepada pengadilan.

3. Penyelesaian melalui badan arbitrase, dalam perjanjian kredit bank terkadang dicantumkan pula klausula yang menyebutkan bahwa apabila timbul sengketa sebagai akibat dari perjanjian kredit, maka penyelesaiannya melalui arbitrase dan keputusan arbitrase merupakan keputusan final.

Upaya hukum kreditur dalam menyelesaikan kredit macet dengan Mengajukan gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri atas dasar wanprestasi (ingkar janji). Upaya hukum ini dapat ditempuh ketika Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut tidak ditingkatkan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sehingga tidak memiliki keistimewaan hak seperti yang dijelaskan dalam undang-undang hak tanggungan. Kreditur menggugat nasabah karena telah melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit yang telah disepakati.

Dalam hal terjadi wanprestasi, maka untuk membuktikannya harus ada Somasi atau peringatan dari kreditur kepada debitur untuk memenuhi prestasinya. Dalam hal tidak pernah dilakukan somasi atau pemberian surat peringatan, tetapi kreditur terus mengajukan gugatan ke Pengadilan, maka debitur baru dianggap melakukan wanprestasi sejak gugatan didaftarkan di Pengadilan, bukan sejak debitur lalai melaksanakan prestasi tersebut. Sesuai Pasal 1239 KUH Perdata, apabila debitur wanprestasi maka debitur dapat digugat untuk membayar penggantian kerugian yang diderita kreditur dan membayar bunga.

Sedangkan menurut Pasal 1266 KUH Perdata, kreditur dapat menuntut:

- a) pemenuhan perikatan,
- b) pemenuhan perikatan dengan ganti rugi,
- c) ganti rugi,
- d) pembatalan persetujuan timbal balik,
- e) pembatalan dengan ganti rugi.

Wanprestasi secara umum adalah suatu keadaan dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi (kewajiban) seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa (force majeure). Hal tersebut dinyatakan dalam pasal 1239 KUHPerdata :

“tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, apabila siberutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga”

Dalam pasal 1239 KUHPerdata tersebut dinyatakan mengenai Pelanggaran hak-hak dalam ber kontrak, yakni adanya kewajiban ganti rugi. Kemudian terkait dengan hal tersebut Pasal 1243 KUHPerdata menyatakan :

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya.”

Debitur dinyatakan lalai apabila :

1. tidak memenuhi prestasi (kewajiban),
2. terlambat berprestasi (melakukan kewajiban),
3. berprestasi tidak sebagaimana mestinya. Dalam hal ini wanprestasi

baru ada pernyataan lalai dari pihak kreditur kepada debitur, hal ini dibutuhkan untuk menentukan tenggang waktu (yang wajar) kepada debitur untuk memenuhi kewajibannya dengan sanksi tanggung gugat atas kerugian yang dialami kreditur.

Dengan adanya wanprestasi, pihak kreditur yang dirugikan sebagai akibat kegagalan pelaksanaan kontrak oleh pihak debitur mempunyai hak gugat dalam upaya menegakkan hak-hak kontraktualnya. Hal ini sebagaimana yang diatur dalam ketentuan pasal 1267 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih : memaksa pihak lain memenuhi kontrak, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga :

Hak kreditur tersebut dapat secara mandiri diajukan maupun dikombinasikan dengan gugatan lain, meliputi :

1. Pemenuhan (*nakoming*) ; atau
2. Ganti Rugi (*vervangende vergoeding; schadeloosstelling*); atau
3. pembubaran, pemutusan atau pembatalan (*ontbinding*), atau
4. pemenuhan ditambah ganti rugi pelengkap (*nakoming en aanvullend vergoeding*); atau
5. Pembubaran ditambah ganti rugi pelengkap (*ontbinding en an vullend vergoeding*) (Agus Yudha Hermoko, 2009 : 263)

Ganti rugi merupakan upaya untuk memulihkan kerugian yang prestasinya bersifat subsidair. Artinya, apabila pemenuhan prestasi tidak lagi dimungkinkan atau sudah tidak diharapkan lagi maka ganti rugi merupakan alternative yang dapat dipilih oleh kreditur. sesuai dengan ketentuan pasal 1243 KUHPerdara, ganti rugi meliputi :

Biaya (*kosten*), rugi (*scahden*), dan bunga (*interessen*). maka unsur kerugian dalam hal ini terdiri dari dua unsur, yaitu satu (1) kerugian nyata diderita (*damnum emergens*), meliputi biaya dan rugi; dan dua (2) keuntungan yang tidak diperoleh (*lucrum cessans*), berupa bunga.

Menurut Bapak Hamler suatu bentuk akta otentik yang dibuat Notaris/PPAT yang dijadikan alat bukti dalam proses dipengadilan jika diperlukan. SKMHT dalam ketentuannya tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan maka batal demi hukum. Mengingat batas waktu berlakunya SKMHT pada tanah yang sudah terdaftar sertipikat adalah 1 (satu) bulan sesudah diberikan nomor akta dan untuk tanah yang belum terdaftar hanya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan nomor akta maka kemungkinan menunggu proses pendaftaran tanah selesai, SKMHT dapat diperpanjang atau dilakukan penandatanganan ulang SKMHT sesuai dengan tanggal batas yang terdapat dalam klausul pada isi akta SKMHT.

SKMHT wajib dibuat dengan menggunakan akta otentik, ketentuan tersebut juga sekaligus menjadi syarat yang harus dipenuhi dalam membuat kuasa tersebut, hal tersebut sangat berdasar, karena sebagai pejabat umum akta yang dibuat oleh Notaris atau PPAT adalah akta otentik sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh Undang – Undang Jabatan Notaris (UUJN) dan peraturan Jabatan PPAT. Pejabat umum menurut Boedi Harsono yang kemudian dikutip oleh Urip Santoso adalah “seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangannya memberikan pelayanan kepada umum dalam bidang tertentu”. (Urip Santoso, 2010 : 326)

Pasal 1868 Kitab Undang – undang Hukum Perdata merupakan sumber dibuat otentisitas akta notaris, dengan syarat – syarat seperti :

1. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum;

2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang – undang;
3. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut. (Habib Adjie, 2011 : 9)

Kewenangan Notaris dalam membuat SKMHT didasarkan pada ketentuan yang termuat dalam UUJN. Dalam UUJN disebutkan bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik, akta yang berkaitan dengan pertanahan. Disamping itu, Notaris juga memiliki kewenangan membuat SKMHT baik dalam bentuk minuta akta atau maupun *in originali*. Namun, secara normatif berdasarkan ketentuan pasal 15 ayat (1) UUJN. (Habib Adjie, 2009 : 78)

Pembuatan SKMHT oleh Notaris harus dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan (*ten overstaan*) notaris yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diceritakan dihadapan notaris. Dalam uraian sebelumnya, telah dijelaskan bahwa pembuatan SKMHT harus memenuhi syarat-syarat seperti :

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 utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Disamping syarat – syarat diatas, sesungguhnya terdapat pula syarat bentuk dari suatu akta notaris yang harus dipenuhi bersama-sama dengan syarat – syarat, seperti telah dijelaskan di atas bahwa, akta notaris agar dapat dinilai sebagai akta otentik, maka akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang. Ketentuan undang-undang yang dimaksud adalah ketentuan yang terdapat dalam UUJN.

Dalam UUJN, ditentukan bahwa bentuk suatu akta notaris harus seperti :

1. Setiap Akta terdiri atas:
 - a. awal Akta atau kepala Akta;
 - b. badan Akta; dan
 - c. akhir atau penutup Akta.
2. Awal Akta atau kepala Akta memuat:
 - a. judul Akta;
 - b. nomor Akta;
 - c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
 - d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
3. Badan Akta memuat:
 - a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
 - b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - c. isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan;

d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

4. Akhir atau penutup Akta memuat:

a. uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7);

b. uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada;

c. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta; dan

d. uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

5. Akta Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.

Bentuk dari akta notaris wajib memenuhi ketentuan seperti disebutkan pada di atas. Sehingga terdapat konsekuensi hukum, apabila salah satu unsur ketentuan tersebut tidak tercantum dalam suatu akta notaris. SKMHT sebagai akta notaris dan agar terpenuhi sebagai akta otentik juga harus memenuhi ketentuan tersebut.

Sehingga SKMHT mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagai akta otentik.

Bentuk perlindungan lain terhadap kreditur dengan SKMHT yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan Hak Tanggungan, berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Hamler adalah :

1. Memperpanjang kembali SKMHT dengan menjadwalkan kembali pengikatan/penandatanganan dengan para pihak;
2. Dengan dibuatnya APHT langsung;
3. Dengan tidak menjadikan objek jaminan hanya terbatas pada tanah saja, karena terdapat bentuk jaminan lain seperti jaminan fidusia, jaminan resi gudang, jaminan perseorangan;
4. Dengan menggunakan alternatif akta pengganti akta jaminan seperti :
 - a. Akta penyerahan jaminan dan kuasa, akta tersebut merupakan pernyataan kesanggupan dari pemilik jaminan untuk menyerahkan jaminan ditunjuk dalam akta tersebut kepada bank. Isi akta penyerahan jaminan dan kuasa pada intinya hanya merupakan pernyataan dari penjamin (pemilik jaminan) bahwa dia mengakui adanya utang debitur kepada bank, dengan rencana menggunakan jaminan yang sedang dalam proses tersebut. Oleh karena itu, walaupun proses sertipikat sedang berlangsung, penjamin berjanji akan hadir lagi untuk menandatangani akta jaminan.

- b. Membuatkan Akta kuasa menjual, dalam kuasa tersebut tidak boleh mengandung unsur-unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa, dan pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.
- c. Akta pernyataan akan menandatangani SKMHT/APHT, isinya mengenai akta pernyataan untuk hadir saat menandatangani akta SKMHT dan APHT pada dasarnya bukan merupakan jaminan, melainkan komitmen debitur atau pemilik jaminan yang menyatakan bahwa apabila seluruh proses atas sebidang tanah misalnya penggabungan, pemecahan, atau permohonan hak sudah selesai dilakukan, debitur atau pemilik jaminan bersedia untuk hadir lagi dihadapan Notaris/PPAT menandatangani APHT sesuai untuk jaminan tersebut. (wawancara dengan Bapak Hamler, Tanggal 28 Agustus 2021)

Pemberian fasilitas kredit oleh bank dengan SKMHT, perbuatan hukum tersebut memiliki dasar hukum yang telah diatur berdasarkan undang-undang perbankan dan undang-undang hak tanggungan. Jika SKMHT dibuat dan dipergunakan sesuai dengan aturan yang berlaku dan sesuai dengan kepentingan baik debitur maupun kreditur. SKMHT yang dibuat dengan akta notaris dalam Bahasa Indonesia merupakan bentuk kuasa hak atas tanah artinya SKMHT memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebab berbentuk akta notaris. Undang-undang Hak Tanggungan dalam aturannya menyebutkan hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur

wanprestasi. Dengan demikian bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh hak tanggungan kepada para kreditur adalah :

- a. Bentuk perlindungan yang menyangkut kejelasan administrasi;
- b. Bentuk perlindungan yang dituangkan dalam asas-asas hak tanggungan;
- c. Bentuk perlindungan yang memberikan kepastian hukum kepada kreditur dalam hal eksekusi objek tanah atas jaminan hak tanggungan.

Pada saat wawancara dengan Ibuk Rika Puspita Sari selaku debitur di Bank Perkreditan Rakyat Harta Mandiri, perlindungan hukum terhadap kreditur dengan SKMHT yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan hak tanggungan. Hubungan hukum bank dengan debitur telah terjadi saat menandatangani perjanjian kredit, mengakibatkan para pihak harus patuh dan mentaati ketentuan yang telah disepakati dalam hal pembayaran hutang kepada kreditur, namun kesepakatan yang telah dituangkan dalam perjanjian kredit, debitur tidak dapat memenuhi kewajiban pembayaran yang telah ditentukan (wanprestasi).

Kewajiban pembayaran yang telah disepakati oleh kreditur dengan debitur yang dituangkan dalam perjanjian kredit tidak dapat dipenuhi oleh debitur sebagaimana yang telah diperjanjikan oleh debitur kepada kreditur/bank, maka dengan ini debitur meminta kepada bank agar memberikan keringanan (*dispensasi*) berupa pejadwalan kembali atau penambahan jangka waktu untuk pembayaran hutang debitur kepada kreditur dan bersamaan dengan itu agar dapat menandatangani ulang SKMHT.

Setelah dilakukan semua tindakan yang diminta kepada kreditur, jika ternyata debitur masih tidak sanggup juga memenuhi kewajibannya untuk membayar/melunasi hutangnya kepada kreditur, maka debitur dengan ini bersedia dan menyatakan memberi kesempatan kepada bank untuk menjual jaminan atas fasilitas kredit yang diterima oleh debitur baik secara Bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk itu debitur akan membantu untuk menandatangani dokumen-dokumen yang diperlukan dalam hal penjualan jaminan tersebut dengan ketentuan hasil penjualan atas jaminan tersebut digunakan untuk pelunasan hutang debitur kepada kreditur, sedangkan jika hasil penjualan tersebut ada sisanya, maka sisa hasil penjualan dari jaminan tersebut diberikan kepada debitur. (wawancara dengan Ibuk Rika Puspita Sari, Tanggal 20 Agustus 2021)

Fasilitas kredit yang dilakukan oleh bank dengan perjanjian kredit dan SKMHT, agar segera meningkatkan SKMHT tersebut ke APHT untuk selanjutnya didaftarkan hak tanggungannya pada kantor pertanahan setempat, karena secara kepastian hukum perjanjian kredit dan SKMHT tidak mempunyai hak atas eksekusi jaminan secara *eksekutorial*, dan apabila kreditur menggugat melalui pengadilan selain tidak efisien debitur dapat menggunakan haknya sebagai tergugat yaitu sampe pada tahap banding, kasasi, dan akan merugikan pihak kreditur, mengingat proses tersebut dapat menyita waktu yang cukup lama.

Bank harusnya lebih hati-hati dan bijaksana dalam memberikan fasilitas kredit dengan penggunaan SKMHT, dimana kedudukan bank tidaklah begitu aman dalam pelunasan kredit yang diberikan kepada kreditur, hal ini dikarenakan SKMHT bukanlah penjamin melainkan hanya sebagai kuasa untuk kreditur.

B. Faktor yang mempengaruhi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan Hak Tanggungan.

SKMHT adalah singkatan dari Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Surat kuasa ini diberikan oleh pemberi hak tanggungan kepada kreditur sebagai penerima hak tanggungan untuk membebankan hak tanggungan atas objek hak tanggungan. SKMHT ini wajib dibuat dengan akta notaris atau PPAT (Pejabat Pembuatan Akta Tanah). Pasal 15 ayat (1) UUHT menentukan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta Notari atau PPAT. Sahnya suatu SKMHT selain harus dibuat dengan akta Notaris atau PPAT, menurut Pasal 15 ayat (1) UUHT harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan hak tanggungan;
2. Tidak memuat kuasa substitusi;
3. Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan.

Mekanisme dalam membuat SKMHT sangat penting, dengan membuat SKMHT yang selanjutnya ditingkatkan pada pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), menjadikan bank yakin bahwa jaminan yang diserahkan dapat dieksekusi untuk melunasi utang debitur yang tertunggak. Hal ini didasarkan pada Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT bahwa, sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-

kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan sertipkat hak tanggungan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypothek* sepanjang mengenai hak atas tanah. (ST. Remy Sjahdeini, 2003 : 103-107)

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Ali Syahbana selaku Direktur dari PT. Bank Perkreditan Rakyat Harta Mandiri, faktor yang mempengaruhi SKMHT tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan hak tanggungan, dalam praktek perbankan terdapat beberapa istilah perjanjian kredit/ fasilitas kredit yang dapat dikategorikan seperti :

1. Pinjaman Rekening Koran merupakan pinjaman yang diberikan untuk modal kerja dengan jangka waktu yang terbatas, hanya selama 1 (satu) tahun atau 12 (dua belas) bulan.
2. Pinjaman *Revolving Regular* (Pinjaman atas permintaan yang dilakukan secara berulang) atau kredit modal kerja merupakan pinjaman yang diberikan dalam bentuk plafon dan dicairkan secara bertahap sesuai dengan permintaan debitur.
3. Pinjaman tetap atau *fixed loan* merupakan pinjaman yang diberikan kepada debitur untuk keperluan investasi atau keperluan konsumsi bagi debitur, misalnya untuk renovasi rumah, membeli rumah, dan investasi atau perluasan usaha. Jangka waktu yang diberikan untuk fasilitas kredit ini cukup Panjang bergantung pada pertimbangan bank.

4. Bank Garansi merupakan jaminan dari organisasi pemberi pinjaman. Bank garansi menandakan bahwa lembaga pemberi pinjaman memastikan bahwa kewajiban debitur akan terpenuhi. Dengan kata lain, jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, bank akan menutupinya. (wawancara dengan Bapak Ali Syahbana, Tanggal 30 Juli 2021)

Bank Perkreditan Rakyat Harta Mandiri dalam memberikan fasilitas kredit dengan jaminan hak atas tanah dapat melakukan perjanjian kredit terlebih dahulu, dengan pemohon atau calon debitur dapat mengajukan permohonan kepada bank dengan mengisi formulir permohonan kredit, lalu bank melakukan analisis kredit dari semua aspek, aspek pemasaran, aspek keuangan, aspek lingkungan, aspek sosial dan aspek jaminan. Perjanjian kredit merupakan hal yang sangat penting dalam pemberian fasilitas kredit, dengan diikuti perjanjian jaminan. Bank sebelum memutuskan jaminan hak atas tanah yang akan dibebankan hak tanggungan selalu memperhatikan kriteria seperti :

1. Jika nama yang tercantum dalam sertipikat sudah meninggal dunia, yang bertindak sebagai penjamin atau pihak yang memberikan hak tanggungan adalah ahli warisnya, maka sebagai ahli waris harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. Harus membuat surat keterangan waris;
 - b. Membayar pajak BPHTB (pajak peralihan hak) dan selanjutnya dilakukan turun waris ke atas nama ahli waris;

- c. Semua ahli waris yang tertera dalam surat keterangan waris harus setuju dan menandatangani APHT atau SKMHT;
- d. Dalam hal ahli waris ternyata masih dibawah umur, maka harus memperoleh penetapan dari pengadilan negeri setempat untuk persetujuan untuk menjaminkan harta anak dibawah umur tersebut.

Artinya jika nama yang tercantum dalam sertipikat sudah meninggal dunia, ahli waris harus dilakukan turun waris terlebih dahulu dan seluruh ahli waris harus setuju atau menandatangani Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) atau Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

2. Jika nama yang tercantum dalam sertipikat adalah pasangan (suami-istri) maka terdapat hal-hal yang perlu diperhatikan seperti :
 - a. Apakah pasangan (suami-istri) tersebut sebelum perkawinan dibuatkan perjanjian pisah harta (perjanjian pra-nikah);
 - b. Tanah dan bangunan tersebut diperoleh setelah pasangan dimaksud meninggal dunia.
3. Jika nama yang tercantum dalam sertipikat telah bercerai dari suami atau istrinya. Jika hal itu terjadi, maka harus melampirkan akta cerai dan penetapan pengadilan negeri yang menyatakan pembagian harta gono-gini atas suami-istri tersebut. Jika tidak ada pembagian yang jelas mengenai harta benda dalam masa perkawinan, maka harus tetap mendapat persetujuan dari mantan suami atau istri, walaupun mereka sudah resmi bercerai.

4. Pengecekan terhadap keaslian dan kondisi sertipikat yang akan dijaminan, seperti :

1. Sertipikat asli dan tidak pernah digandakan secara tidak sah;
2. Tidak dalam kondisi sengketa;
3. Sertipikat tidak sedang dijaminan kepada bank lain, kecuali sudah mendapatkan bukti pelunasan dan surat roya dari bank tersebut.
(wawancara dengan Bapak Ali Syahbana, Tanggal 30 Juli 2021)

Bank perkreditan rakyat harta mandiri, pemberian fasilitas kredit berdasarkan prinsip kehati-hatian untuk mengantisipasi kemungkinan terjadinya debitur wanprestasi. Dalam prakteknya bank jarang membuat APHT secara langsung, bank melakukan perjanjian kredit terlebih dahulu lalu menandatangani SKMHT sebagai jembatan atau sarana hukum sehingga dapat melakukan penandatanganan APHT, lalu dapat ditingkatkan pada proses pengikatan hak tanggungan. Seperti :

1. Bank mengirimkan order terlebih dahulu kepada Notaris/PPAT untuk meminta dibuatkan dan dipersiapkan segala akta dan berkas-berkas yang diperlukan dalam menandatangani perjanjian kredit;
2. Setelah menerima order dan berkas yang dibututhkan, Notaris/PPAT mempersiapkan akta dan melakukan pengecekan sertipikat yang digunakan sebagai jaminan kredit tersebut;
3. Jika hasil pengecekan sudah keluar dari kantor BPN dan akta-akta yang diminta bank telah disiapkan oleh Notaris/PPAT, maka Notaris/PPAT memberitahukan kepada pihak bank untuk segera

dilakukan akad kredit dengan mengadakan janji tentang waktu penandatanganan perjanjian kredit oleh kedua belah pihak dihadapan Notaris/PPAT. Jika hasil pengecekan sertipikat dinyatakan sertipikat diharuskan pindes atau roya, setelah melakukan penandatanganan perjanjian kredit maka akan dilanjutkan dengan manandatangani SKMHT dihadapan Notaris/PPAT, pemilik jaminan memberikan kuasa kepada pihak bank untuk melakukan penandatanganan APHT;

4. Pengurusan pendaftaran hak tanggungan atas objek jaminan dilakukan melalui Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh pihak bank;
5. Proses pendaftaran tanah telah selesai dan sertipikat tanah telah diterbitkan maka bank dapat menerima sertipikat tersebut.

Menurut Boedi Harsono, sebagaimana dalam buku HS. Salim menyatakan secara umum, penggunaan atau pelaksanaan SKMHT dalam perjanjian kredit ada 2 (dua) alasan penggunaan SKMHT yaitu:

1. Alasan subyektif, dimana kondisi pemberian hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan Notaris/PPAT untuk membuat akta hak tanggungan, prosedur pembebanan hak tanggungan Panjang, biaya penggunaan hak tanggungan cukup tinggi, kredit yang diberikan jangka pendek, kredit yang diberikan tidak besar, dan debitur sangat dipercaya, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan

Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu (Permen Agraria). Salah satu jenis kredit yang dikecualikan menurut Permen Agraria ini adalah Kredit produktif yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafon kredit tidak melebihi Rp50 juta. Untuk kredit jenis ini, SKMHT berlaku sampai berakhirnya masa berlaku perjanjian pokok yang bersangkutan.

2. Alasan obyektif, antara lain sertipikat belum diterbitkan, balik nama atas pemberi hak tanggungan belum dilakukan, pemecahan/penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi hak tanggungan, dan roya.

Ketentuan SKMHT diatur dalam Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, pasal 15 ayat (2), (3), (4), (5) :

Pasal 15 ayat (2). 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).

Pasal 15 ayat (3). Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.

Pasal 15 ayat (4). Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Pasal 15 ayat (5). Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit-kredit tertentu, seperti

yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu (Permen Agraria). Salah satu jenis kredit yang dikecualikan menurut Permen Agraria ini adalah Kredit produktif yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafon kredit tidak melebihi Rp50 juta. Untuk kredit jenis ini, SKMHT berlaku sampai berakhirnya masa berlaku perjanjian pokok yang bersangkutan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Hamler selaku Notaris/PPAT di Kota Pekanbaru, faktor yang mempengaruhi SKMHT yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan hak tanggungan. Dalam prakteknya bank jarang membuat APHT secara langsung, karna pertimbangan hukum terhadap belum jelasnya pemilik hak jaminan atas tanah yang dijadikan jaminan untuk melakukan permohonan kredit kepada bank perkreditan rakyat harta mandiri.

Mekanisme pembuatan SKMHT digunakan untuk pelaksanaan pembebanan hak tanggungan, alasannya karena kondisi, sertipikat baru dikonversi, baru adanya proses jual beli yang mana sertipikatnya masih dalam proses balik nama, sertipikat sedang dalam proses roya, sertipikat belum diserahkan kepada bank yang baru dan belum dilakukan pengecekan karena didahului proses *take over*, atau karena letak tanahnya diluar kedudukan Notaris selaku PPAT.

SKMHT harus ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT, pemilik jaminan memberikan kuasa kepada pihak bank untuk melakukan penandatngani APHT. SKMHT tersebut harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada pasal 15 UUHT. Tidak dipenuhinya persyaratan mengenai muatan SKMHT mengakibatkan surat kuasa

batal demi hukum yang berarti bahwa SKMHT tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT. SKMHT yang telah dibuat tidak dapat ditarik Kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, dengan demikian ketentuan mengenai berakhirnya kuasa sebagaimana diatur dalam pasal 1813, 1814, dan 1816 KUHPerdara tidak berlaku untuk SKMHT. SKMHT hanya dapat berakhir apabila kuasa tersebut telah dilaksanakan atau apabila jangka waktu SKMHT telah berakhir. Berdasarkan hal tersebut berlakunya jangka waktu suatu SKMHT diatur dalam pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT yaitu :

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

Ketentuan mengenai jangka waktu berlakunya SKMHT sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT tersebut tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit-kredit tertentu seperti yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu (Permen Agraria). Salah satu jenis kredit yang dikecualikan menurut

Permen Agraria ini adalah Kredit produktif yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafon kredit tidak melebihi Rp50 juta. Untuk kredit jenis ini, SKMHT berlaku sampai berakhirnya masa berlaku perjanjian pokok yang bersangkutan.

SKMHT yang tidak diikuti dengan pelaksanaan pembuatan APHT dalam batas jangka waktu yang telah ditentukan, maka sesuai dengan ketentuan dalam pasal 15 ayat (6) UUHT, SKMHT tersebut batal demi hukum. Bahwa ketentuan yang diatur dalam pasal 15 ayat (6) UUHT untuk mencegah berlalut-lalutnya waktu pelaksanaan kuasa tersebut, akibat dari batalnya SKMHT tersebut, mengakibatkan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT.

Memperhatikan bahwa singkatnya batasan waktu bagi SKMHT untuk ditingkatkan pada proses pengikatan hak tanggungan dan lamanya proses pembuatan APHT dikantor Notaris/PPAT, tidak lepas dari permasalahan Notaris/PPAT terhadap syarat-syarat yang telah menjadi landasan untuk setiap warga negara untuk melaksanakan pendaftaran tanah terkait tanahnya yang belum terdaftar. Memperhatikan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 dimana terkait pelayanan pendaftaran tanah pertama kali, tenggang waktu untuk menyelesaikannya adalah 98 hari. Itu artinya, lebih dari tiga bulan proses pendaftaran tanah pertama kali yang harus dihadapi masyarakat agar tanahnya terdaftar.

Melihat waktu yang harus dihadapi untuk melakukan pendaftaran tanah pertama kali tersebut, jika akan meletakkan jaminan berupa Hak Tanggungan di

tanah yang belum terdaftar, perlu melalui proses pendaftaran tanah terlebih dahulu. Berpatokan dengan ketentuan Pasal 15 ayat (4) UUHT, dimana SKMHT harus ditingkatkan menjadi APHT dalam kurun waktu tiga bulan, ini sudah tidak relevan lagi, dimana jangka waktu untuk pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 selama 98 hari, dan untuk meningkatkan SKMHT menjadi APHT terkait tanah yang belum terdaftar harus dilakukan paling lambat tiga bulan atau 90 hari. Artinya, debitur tidak mungkin bisa meningkatkan menjadi APHT, dikarenakan proses administrasi untuk pendaftaran pertama kali terkait tanahnya belum selesai di kantor BPN.

Untuk pembuatan APHT sendiri diperlukan tahapan-tahapan, dimana diatur dalam ketentuan Pasal 13 UUHT, yaitu:

- (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan;
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan;
- (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mmebuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah ha katas tanah yang enjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat ha katas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh serta penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya;
- (5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Artinya SKMHT terkait hak atas tanah yang belum terdaftar dalam praktek tidak dapat terpenuhi dengan baik karena waktu yang diberikan tersebut

tidak mencukupi kekurangan waktu tersebut terletak pada proses administrasi hak atas tanah, sehingga proses pembuatan APHT mengalami pengunduran waktu. Disebabkan bentuk dan isi APHT itu sendiri, dimana bentuk dan isi APHT telah ditentukan dalam ketentuan pasal 17 UUHT yang menyatakan :

“Bentuk dan isi Akta Pemberian Hak Tanggungan, bentuk dan isi buku tanah Hak Tanggungan, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan cara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.”

Secara umum bentuk dan isi akta APHT ditentukan dalam Pasal 11 UUHT dimana APHT wajib dicantumkan:

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
2. Domisili pihak-pihak;
3. Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
4. Nilai tanggungan; dan
5. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Ibu Andria Sri Sakbani di bagian Hak Tanggungan pada kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di Kota Pekanbaru, mengatakan bahwa isi dari APHT telah ditentukan oleh undang-undang, salah satunya terkait poin nomor 5 yaitu uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan, menyebabkan notaris/PPAT tidak bisa mengerjakan APHT terhadap SKMHT tersebut. Pada uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan harus:

1. harus diketahui hak atas tanah tersebut berbentuk seperti apa;
2. harus diketahui nomor sertifikat tanah tersebut;
3. harus diketahui luas dari tanah tersebut;
4. harus diketahui Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) tersebut;

5. harus diketahui ada di Provinsi, Kota, Kecamatan, kelurahan, dan nama jalan dari letak tanah tersebut;

Selanjutnya APHT harus didaftarkan pada Kantor BPN setempat sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (2), (3) dan ayat (4) UUHT yaitu:

1. selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan;
2. pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
3. tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Mengenai teknis pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan Pasal 1 yaitu:

1. untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang objeknya berupa hak atas tanah atau hak milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut menyerahkan kepada Kantor pertanahan, berkas yang diperlukan yang terdiri dari:
 - a. surat penghantar 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. sertifikat 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 sertifikat 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 di atas maupun karena pada dokumen yang sudah diserahkan terdapat cacat materi, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sesudah tanggal penerimaan berkas Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis ketidaklengkapan berkas tersebut pada PPAT yang bersangkutan dengan menyebutkan jenis kekurangan yang ditemukan;
 3. Segera sesudah berkas yang bersangkutan lengkap, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun 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 di atas diberi tanggal pada hari kerja berikutnya;
 4. Dalam hal terdapat ketidaklengkapan berkas tersebut, maka tanggal buku tanah 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 di atas diberi tanggal pada hari kerja berikutnya. (wawancara dengan Ibuk Andria Sri Sakbani, Tanggal 26 Agustus 2021)

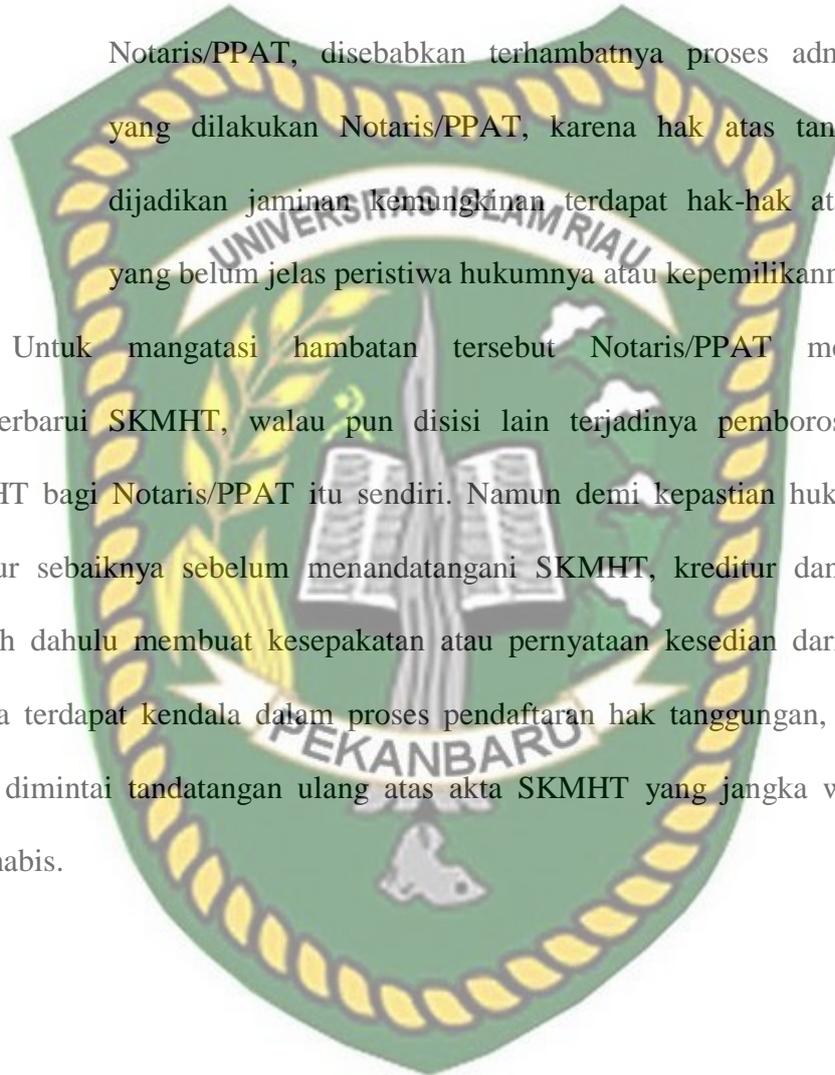
Penulis menemukan beberapa faktor yang mempengaruhi SKMHT yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan hak tanggungan yaitu :

- a. Jangka waktu yang ditentukan Undang-undang terlalu singkat, yaitu 1 (satu) bulan untuk tanah yang terdaftar atas nama pemilik jaminan dan 3 (tiga) bulan untuk tanah yang belum terdaftar. Apabila ada kendala terhadap sertipikat tersebut seperti tanah yang digunakan untuk menjadi objek jaminan dalam status diblokir atau dalam sengketa dalam pengadilan, mengakibatkan

SKMHT habisnya jangka waktu berlakunya dan tidak dapat menjadi dasar pembuatan APHT.

- b. Lamanya proses pembuatan SKMHT menjadi APHT dikantor Notaris/PPAT, disebabkan terhambatnya proses administrasi yang dilakukan Notaris/PPAT, karena hak atas tanah yang dijadikan jaminan kemungkinan terdapat hak-hak atas tanah yang belum jelas peristiwa hukumnya atau kepemilikannya.

Untuk mengatasi hambatan tersebut Notaris/PPAT melakukan memperbarui SKMHT, walau pun disisi lain terjadinya pemborosan akta SKMHT bagi Notaris/PPAT itu sendiri. Namun demi kepastian hukum bagi kreditur sebaiknya sebelum menandatangani SKMHT, kreditur dan debitur terlebih dahulu membuat kesepakatan atau pernyataan kesediaan dari debitur apabila terdapat kendala dalam proses pendaftaran hak tanggungan, bersedia untuk dimintai tandatangan ulang atas akta SKMHT yang jangka waktunya telah habis.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka adapun kesimpulan dari penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum terhadap kreditur dengan SKMHT yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan hak tanggungan, memiliki dua cara, pertama, yaitu jika mana debitur yang berhutang dapat dihubungi dan bersedia berunding atau mediasi untuk melakukan penyelesaian kredit macetnya dengan menyampaikan kendala-kendala yang dialami oleh debitur dalam melaksanakan proses pengembalian utang, sehingga bank dan debitur dapat mencari solusinya, seperti bank memberikan keringanan berupa menjadwalkan kembali penandatanganan SKMHT dan memberikan tambahan jangka waktu bagi debitur untuk melunasi pembayaran hutangnya. Kedua, yaitu perlindungan terhadap Bank Perkreditan Rakyat Harta Mandiri dapat dilihat dari perjanjian kreditnya, bahwa debitur terbukti wanprestasi, penyelesaian dapat melalui pengadilan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan negeri atas debitur wanprestasi dengan mengajukan gugatan keperdataan dengan menyiapkan perjanjian kredit sebagai bukti dipengadilan. Perjanjian kredit sendiri mempunyai kekuatan hukum yaitu dengan dibuatnya akta dibawah tangan maupun akta notaris

sebagai dasar pengikatan kredit, artinya apabila terjadi cedera janji atau wanprestasi maka tindakan hukumnya dapat dipertanggung jawabkan.

2. Faktor-faktor yang menyebabkan SKMHT tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan hak tanggungan yaitu yang pertama jangka waktu yang ditentukan Undang-undang terlalu singkat, yaitu 1 (satu) bulan untuk tanah yang terdaftar atas nama pemilik jaminan dan 3 (tiga) bulan untuk tanah yang belum terdaftar atas nama pemilik jaminan. Apabila ada kendala terhadap sertipikat tersebut seperti tanah yang digunakan untuk menjadi objek jaminan dalam status diblokir atau dalam sengketa dalam pengadilan, mengakibatkan SKMHT habisnya jangka waktu berlakunya dan tidak dapat menjadi dasar pembuatan APHT. Dan yang kedua lamanya proses pembuatan SKMHT menjadi APHT dikantor Notaris/PPAT, disebabkan terhambatnya proses administrasi yang dilakukan Notaris/PPAT pada saat proses pendaftaran hak tanggungan, karena hak atas tanah yang dijadikan jaminan kemungkinan terdapat hak-hak atas tanah yang belum jelas peristiwa hukumnya atau kepemilikannya.

B. Saran

Berdasarkan pembahasan dan kesimpulan sebelumnya, maka saran yang dapat penulis berikan terhadap perlindungan hukum kreditur dengan SKMHT yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan hak tanggungan, adalah untuk bank sebaiknya sebelum memberikan fasilitas kredit kepada debitur sebaiknya melakukan analisis kredit dari semua aspek, aspek pemasaran, aspek

keuangan, aspek lingkungan, aspek sosial dan aspek jaminan, dengan lebih berhati-hati lagi sebelum melakukan perjanjian kredit dengan menandatangani SKMHT. Bagi pihak Notaris/PPAT perlu memastikan terlebih dahulu sebelum pembuatan SKMHT, sebaiknya memastikan bahwa syarat administrasi dari Kantor Pertanahan untuk pembuatan APHT dapat dibuat selama jangka waktu SKMHT masih berlaku yang telah diatur dalam UUHT, agar saat pihak Notaris/PPAT akan membuat APHT, tidak terhambat akan syarat administrasi dari pihak Kantor Pertanahan setempat.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Abdul Kaidir Muhammad. (1982). *Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumi.
- Achmad Ali. (2002). *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta: Penerbit Toko Gunung Agung.
- Adrian Sutedi. (2010). *Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arie S. Hutagalung. (2005). *Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: LPHI.
- Badruzaman Mariam Darus. (2001). *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Boedi Harsono. (2005). *Hukum Agraria Nasional, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Penerbit Djambatan.
- Dominikus Rato. (Yogyakarta). *Pengantar Filsafat Hukum (Mencari, Menemukan, dan Memahami Hukum)*. 2011: Laksbang Pressindo.
- FRI. (2020, Maret 20). *Jaminan Kredit Perbankan*. Retrieved Maret 24, 2021, from Menurut Hukum: <https://menuruthukum.com/>
- Gatot Supramono. (2009). *Perbankan dan Masalah Kredit : Suatu tinjauan dibidang yuridis*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Gatot Supramono. (2009). *Perbankan dan masalah Kredit : Suatu Tinjauan Yuridis*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Gisela Niken. (2020, November 18). *Mengenal Aturan Hukum perjanjian kredit di Indonesia*. Retrieved Maret 23, 2021, from ajaib.co.id: <https://ajaib.co.id/>
- H Salim, HS & Nurbani, Erlas Septiana. (2013). *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- H. Salim. HS. (2016). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia (B)*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- H.M.,Arba. (2015). *Hukum agraria indonesia/H.M. Arba;editor, Tarmizi. (Tarmizi, Ed.)* Jakarta: Sinar Grafika.
- H.R Otje Salman, S. (2010). *Filsafat Hukum (Perkembangan & Dinamika Masalah)*. Bandung: PT. Refika Aditama.

- Handri Raharjo. (2009). *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Hasbullah Frieda Husni. (2005). *Hukum Kebendaan Perdata*. Jakarta: Ind-Hill-co.
- Herlian Budiono, B. (2011). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Hery Shietra. (2016). *Praktik Hukum Jaminan Kebendaan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Kasmir. (2014). *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- M. Khoidin. (2017). *Hukum jaminan (Hak-Hak jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*. Surabaya: Laksbang Yustitia.
- M. Agus Santoso. (2014). *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum, Ctk Kedua*. Jakarta: Kencana.
- Maria SW Soemardjono. (1996). *Hak Tanggungan dan Fidusia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Moch. Isnaeni. (2016). *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*. Surabaya: PT. Revka Petra Media.
- Muhammad Syukri Albani Nasution. (2017). *Hukum dalam Pendekatan Filsafat, Ctk. Kedua*. Jakarta: Kencana.
- Mustofa. (2010). *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPA*. Yogyakarta: Karya Media.
- Neni Sri Ismaniyati. (2010). *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Purwahid Patrik & Kashadi. (2009). *Hukum Jaminan*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- R. Subekti & Rachmadi Usman. (2003). *Aspek-Aspek Hukum Perdata Di Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka.
- R. Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Rachmadi Usman . (2008). *Hukum Jaminan Keperdataan (B)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Riduan Syahrani. (1990). *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata (B)*. Bandung: Alumni.
- Riduan Syahrani. (2014). *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum (A)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Satjipto Raharjo. (2000). *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

- Siamat. (1993). *Manajemen Bank Umum*. Jakarta: Intermedia.
- Subekti. (1982). *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Sudikno Mertokusumo. (2009). *Penemuan Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sutan Remy Sjahdeini. (2002). *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan pokok dan masalah-masalah yang dihadapi oleh perbankan*. Jakarta: Air Langga University Press.
- Syafrinaldi. (2017). *Buku Panduan Penyusunan Skripsi*. Pekanbaru: UIR Press.
- Syamsudin Qiron Meliala. (2007). *Pengertian Atas Itikad Baik di Dalam Hukum Indonesia*. Surabaya: Mitra Ilmu.

B. Peraturan Perundang-Undang

Kitab Undang-undang hukum perdata atau B.W

Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan

C. Jurnal

Rahdiansyah. (2018). Aspek Hukum Perjanjian Pemberian Bantuan Pinjaman Modal Antara Badan Usaha Milik Negara Kepada Usaha Mikro Kecil. *UIR Law Review, Volume 02, Nomor 01*, hal. 313

Marnia Rani & Pery Ali Haji. (2019). Perlindungan Asuransi Terhadap Kapal Pompong sebagai Alat Pengangkutan Niaga di Kota Tanjung Pinang. *UIR Law Review, Volume 3, Nomor 01*, hal. 44

D. Internet

Gisela Niken. (2020, November 18). *Mengenal Aturan Hukum perjanjian kredit di Indonesia*. Retrieved Maret 23, 2021, from ajaib.co.id ; <https://ajaib.co.id/>

Bank Harta Mandiri. (2021, Juli 15). *Tentang Bank Harta Mandiri*. Retrieved Juli 15, 2021, from bprhartamandiri.com :

<https://bprhartamandiri.com/index.php/informasiberita/tentang-kami/sejarah>

Wibowo pajak. (2021, Juli 10). *Pengertian–Likuiditas*. Retrieved Juli 10, 2021 from wibowopajak.com :

<http://www.wibowopajak.com/2014/03/pengertiandefinisi-likuiditas-liquidity.html>

LAMPIRAN

BANK HARTA MANDIRI

PT. BPR HARTA MANDIRI

Jl. IR. H. JUANDA NO. 11
TELEPON : (0761) 856756/32656
WA : 0852 9796 9899
www.bprhartamandiri.com

- Saya yang bertanda tangan dibawah ini, ALI SYAHBANA, Direktur PT. BPR HARTA MANDIRI di Kota Pekanbaru, dengan ini menerangkan:

Nama : Yuzi Afif
NPM : 17 101 0182
Alamat : Jl. Karya Bersama Gg. Sulawesi 01 No. 27, Bukit Raya, Kota Pekanbaru.

- Bahwa nama tersebut diatas benar telah melakukan Riset/Penelitian di kantor saya, dengan judul Penelitian :

“Perlindungan Hukum Dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Tidak Dapat Ditingkatkan Pada Proses Pengikatan Hak Tanggungan Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Harta Mandiri Pekanbaru.”

- Demikian surat keterangan ini kami buat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Pekanbaru, 30 Juli 2021


ALI SYAHBANA
DIREKTUR

Dokumen ini adalah Arsip Milik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau



KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU
PROVINSI RIAU

JALAN NAGA SAKTI NO. 1 TELP. (0761)23106 FAX. (0761)27375 – PEKANBARU
Email : kot-pekanbaru@bpn.go.id bpn.pekanbaru@pnsmail.go.id tu_bpnkota@yahoo.com website : portaldesaerah.bpn.go.id

SURAT KETERANGAN

NOMOR : 2289 / SKet-14.71.100.UP.02.03/VIII/2021

Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, dengan ini menerangkan sebagai berikut :

Nama : YUZI AFIF
NIM : 171010182
Jurusan : Ilmu Hukum
Jenjang : S1
Perguruan Tinggi : Universitas Islam Riau

Bahwa yang bersangkutan benar telah melaksanakan Riset / Penelitian di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan judul :

"PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR DENGAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DAPAT DITINGKATKAN PADA PROSES PENGIKATAN HAK TANGGUNGAN PADA PT. BPR HARTA MANDIRI DI PEKANBARU"

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Pekanbaru, 27 Agustus 2021
An. KEPALA KANTOR PERTANAHAN
KOTA PEKANBARU
Kepala Sub Bagian Tata Usaha



Melayani, Profesional, Terpercaya

HAMLER, SH., MH., M.Kn

NOTARIS / PPAT

SURAT KEPUTUSAN MENTERI HUKUM DAN HAM REPUBLIK INDONESIA

NOMOR : AHU-362.AH.02.01. TAHUN 2012, TGL, 25 JULI 2012.

Jalan Raja wali No. 16 E, Kel. Kedung Sari, Kec. Suka Jadi, Pekanbaru.

Telp / Fax. (0761 856966. HP. 081365935954. Pos 28123, email : onys38@yahoo.co.id

SURAT KETERANGAN

Nomor : 23/NOT-PKU/VIII/2021

-Saya yang bertanda tangan di bawah ini, HAMLER, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Pekanbaru, dengan ini menerangkan :

Nama : YUZI AFIF
NPM : 17 101 0182
Jurusan : Ilmu Hukum
Jenjang : S1 (Strata Satu)
Perguruan Tinggi : Universitas Islam Riau.

-Bahwa benar yang bersangkutan tersebut di atas telah melaksanakan Riset / Penelitian pada Kantor saya, Notaris dan PPAT dengan Judul :

"PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR DENGAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN YANG TIDAK DAPAT DITINGKATKAN PADA PROSES PENGIKATAN HAK TANGGUNGAN PADA PT. BPR HARTA MANDIRI DI PEKANBARU"

-Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Pekanbaru, 30 Agustus 2021

Notaris Kota Pekanbaru

KANTOR NOTARIS / PPAT
HAMLER, SH., MH., M.Kn
PEKANBARU

(HAMLER, S.H.,M.H.,M.Kn)

Foto Dokumentasi



Dokumentasi Foto saat Wawancara dengan Bapak Ali Syahbana Selaku Direktur PT. Bank Perkreditan Rakyat Harta Mandiri

Perpustakaan Universitas Islam Riau

Dokumen ini adalah Arsip Miik :



Dokumentasi Foto saat Wawancara dengan
Ibuk Andria Sri Sakbani di bagian Hak Tanggungan pada kantor Agraria dan Tata
Ruang/Badan Pertanahan Nasional di Kota Pekanbaru



Dokumentasi Foto saat Wawancara dengan Bapak Hamler Selaku Notaris/PPAT di Kota Pekanbaru

DAFTAR WAWANCARA

Dengan Hormat,

Daftar pertanyaan wawancara ini berfungsi untuk menjawab rumusan masalah pada penelitian yang berjudul “**Perlindungan Hukum Kreditur dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan Hak Tanggungan. Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 49 Tahun 2016 pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Harta Mandiri**”, Berikut daftar pertanyaan wawancara untuk menjawab rumusan masalah yaitu :

Responden 1

Bank Perkreditan Rakyat, PT. BPR Harta Mandiri Pekanbaru.

Rumusan masalah Pertama (1) : Bagaimanakah Perlindungan hukum terhadap kreditur dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan Hak Tanggungan. Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 49 Tahun 2016 Pada PT. BPR Harta Mandiri ?

- 1) Apakah hal yang mendasari Bank dalam memberikan fasilitas kredit kepada nasabah baru,?
- 2) Bagaimanakah pelaksanaan dalam memberikan fasilitas kredit kepada nasabah baru?
- 3) Apakah upaya yang dilakukan pada saat fasilitas kredit yang diberikan kepada nasabah mengalami kredit macet ?
- 4) Pada saat proses penandatanganan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), tidak dapat dilakukan karena Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) telah habis masa berlakunya, Apakah upaya yang akan dilakukan oleh pihak Bank dalam mengatasi hal tersebut?

Rumusan masalah Kedua (2) : Apakah faktor yang mempengaruhi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan Hak Tanggungan. Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 49 Tahun 2016 Pada PT. BPR Harta Mandiri ?

- 1) Bagaimanakah pelaksanaan dalam memberikan fasilitas kredit kepada calon nasabah?
- 2) Apakah kendala yang dihadapi dalam memberikan fasilitas kredit kepada nasabah?
- 3) Apakah yang mempengaruhi SKMHT yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan Hak Tanggungan?

Responden 2

Kantor ATR/Badan Pertanahan Negara Wilayah Kota Pekanbaru

Rumusan masalah Pertama (1) : Bagaimanakah Perlindungan hukum terhadap kreditur dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan Hak Tanggungan. Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 49 Tahun 2016 Pada PT. BPR Harta Mandiri ?

- 1) Bagaimanakah proses pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di ATR/Badan Pertanahan Negara?
- 2) Berapakah jangka waktu berlakunya SKMHT pada saat sudah ditandatangani oleh parah pihak?
- 3) Bagaimanakah upaya perlindungan hukum yang harus dilakukan oleh pihak Bank selaku kreditur dalam memberikan fasilitas kredit. Ketika mengalami situasi pada saat penandatanganan APHT tidak dapat dilakukan karena SKMHT yang telah habis masa berlakunya?

Rumusan masalah Kedua (2) : Apakah faktor yang mempengaruhi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan Hak Tanggungan. Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 49 Tahun 2016 Pada PT. BPR Harta Mandiri ?

- 1) Berapakah jangka waktu dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan di ATR/Badan Pertanahan Negara?
- 2) Apakah kendala yang terjadi ketika pendaftaran Hak Tanggungan tidak dapat diproses di ATR/Badan Pertanahan Negara ?
- 3) Apakah yang mempengaruhi SKMHT yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan Hak Tanggungan?

Responden 3

Kantor Notaris/Pejabat Pembuatan Akta Tanah

Rumusan masalah Pertama (1) : Bagaimanakah Perlindungan hukum terhadap kreditur dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan Hak Tanggungan. Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 49 Tahun 2016 Pada PT. BPR Harta Mandiri ?

- 1) Bagaimanakah proses pelaksanaan perjanjian kredit yang dilakukan oleh pihak Bank dengan calon debitur ?

- 2) Berapakah jangka waktu berlakunya SKMHT pada saat sudah ditandatangani oleh para pihak?
- 3) Ketika SKMHT tidak dapat digunakan pada proses penandatanganan APHT, Bagaimanakah perlindungan hukum yang akan diterima oleh pihak kreditur ketika debitur wanprestasi atau cedera janji?

Rumusan masalah Kedua (2) : Apakah faktor yang mempengaruhi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan Hak Tanggungan. Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 49 Tahun 2016 Pada PT. BPR Harta Mandiri ?

- 1) Berapakah jangka waktu dalam pelaksanaan pendaftaran APHT di ATR/Badan Pertanahan Negara ?
- 2) Apakah kendala yang terjadi Ketika penandatanganan APHT tidak dapat dilakukan ?
- 3) Apakah yang mempengaruhi SKMHT yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan Hak Tanggungan ?

Responden 4

Nasabah/Debitur dari PT. Bank Perkreditan Rakyat Harta Mandiri Pekanbaru.

Rumusan masalah Pertama (1) : Bagaimanakah Perlindungan hukum terhadap kreditur dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan Hak Tanggungan. Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 49 Tahun 2016 Pada PT. BPR Harta Mandiri ?

- 1) Bagaimanakah pelaksanaan fasilitas kredit yang dilakukan oleh pihak Bank?
- 2) Apakah upaya yang dilakukan oleh pihak bank ketika mengetahui bahwa debiturnya mengalami kredit macet atau wanprestasi?
- 3) Ketika bank mengalami situasi pada saat penandatanganan APHT tidak dapat dilakukan karena SKMHT yang telah habis masa berlakunya. Apakah upaya perlindungan hukum yang dilakukan pihak bank selaku kreditur ?

Rumusan masalah Kedua (2) : Apakah faktor yang mempengaruhi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak dapat ditingkatkan pada proses pengikatan Hak Tanggungan. Berdasarkan Perjanjian Kredit No. 49 Tahun 2016 Pada PT. BPR Harta Mandiri ?