



**ASPEK YURIDIS DALAM PENGGUNAAN
SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN
DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(STUDI DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA CABANG HARMONI JAKARTA)**

TESIS

Disusun

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh:

IMIL FITRA
NIM: B4B008132

Pembimbing :

R. SUHARTO, SH, M. Hum.
NIP. 19600517 198603 1 002

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010**

**ASPEK YURIDIS DALAM PENGGUNAAN
SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN
DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
(STUDI DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA CABANG HARMONI JAKARTA)**

Disusun Oleh :

IMIL FITRA
NIM: B4B008132

Dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada tanggal 27 Juni 2010

Tesis ini diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

Pembimbing :

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro

R. SUHARTO, SH, M. Hum.
NIP. 19600517 198603 1 002

H. KASHADI, SH, M.H.
NIP. 19540624 1982031 001

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah Penulis panjatkan puji syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan Rahmat dan Karunia-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul " Aspek Yuridis Dalam Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Studi di PT.Bank Tabungan Negara Cabang Harmoni-Jakarta).

Penulisan Tesis ini diselesaikan untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Pada kesempatan ini dengan segala hormat dan rendah hati maka Penulis menyampaikan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Bapak Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, M.S. Med. Spd. And, Selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. Y. Warella. MPA, Phd, Selaku Direktur Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak Prof. Dr. Arief Hidayat, SH, MH, Selaku Dekan Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak H. Kashadi, SH, MH, Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak Prof. Dr. Budi Santoso, SH, MS, Selaku Sekretaris Bidang Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
6. Bapak Prof. Dr. Suteki, SH, M.Hum, Selaku Sekretaris Bidang Administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
7. Bapak R. Suharto, SH, M.Hum, Selaku Pembimbing Pembuatan Tesis ini.

8. Seluruh Staf Pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang dan seluruh Staf Administrasi dan Sekretaris yang telah banyak membantu Penulis, selama Penulis belajar di Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari bahwa Tesis ini jauh dari sempurna, oleh karena itu saran dan kritik yang bersifat membangun sangat penulis harapkan.

Semarang, Juni 2010
Penulis

IMIL FITRA, SH

ABSTRAK

**"ASPEK YURIDIS DALAM PENGGUNAAN
SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN
DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH",
(Studi : di PT. BANK TABUNGAN NEGARA Cabang Harmoni – Jakarta)**

Keberadaan Hak Tanggungan yang sebenarnya telah diamanatkan dalam UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 51, Namun baru pada tanggal 9 April 1996 UU tentang Hak Tanggungan tersebut dapat dilahirkan, yaitu UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Tanah serta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dari uraian diatas, penulis memilih Judul : "ASPEK YURIDIS DALAM PENGGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH", (Studi : di PT. BANK TABUNGAN NEGARA Cabang Harmoni – Jakarta) dimana latar belakangnya adalah salah satu alternatif untuk memiliki Rumah adalah dengan cara Kredit melalui Bank atau dimasyarakat dengan istilah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang saat ini sangat diminati oleh masyarakat banyak.

Penelitian ini menyangkut dua masalah yaitu :

1. Bagaimana Penggunaan SKMHT Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di PT.BTN Cabang Harmoni Jakarta dan;
2. Bagaimana Tindakan Yuridis yang diambil oleh Bank untuk menjamin Kredit dalam hal terjadi batalnya SKMHT.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui Penggunaan SKMHT Dalam Perjanjian KPR di PT.BTN Cabang Harmoni-Jakarta tersebut, dan untuk mengetahui Tindakan Yuridis yang diambil oleh Bank untuk menjamin Kredit dalam hal terjadi batalnya SKMHT .

Penulisan tesis ini menggunakan metode Yuridis Empiris, yaitu Penelitian yang berdasarkan kepada penelitian lapangan dan juga memperoleh data primer dan skunder dibidang hukum.

Hasil penulisan yang ditemukan yaitu : 1. SKMHT digunakan karena Debitor tidak bisa datang langsung untuk penandatanganan APHT, dan; 2. Tindakan Yuridis yang diambil oleh Bank yaitu dengan mengundang debitor tersebut guna menandatangani SKMHT yang baru atau APHT jika sertipikat telah selesai dari BPN sebelum penandatanganan tersebut.

Akhir dari Penelitian ini penulis menyimpulkan bahwa :

1. SKMHT digunakan apabila Debitor tidak bisa datang langsung untuk pemasangan APHT, sesuai Pasal 15 Ayat (1) UUHT dan;
2. Tindakan Yuridis yang diambil oleh Bank adalah dengan mengundang debitor tersebut untuk menandatangani SKMHT yang baru atau APHT jika sertipikat yang dijaminan tersebut telah selesai dari BPN.

Saran dari penulis Agar SKMHT digunakan karena Debitor tidak bisa datang langsung untuk pemasangan APHT, dan batalnya SKMHT selain mengundang Debitor untuk menandatangani SKMHT/APHT, juga harus

memberi sanksi kepada Pengembang yang lalai melaksanakan kewajibannya sehingga berakibat gugurnya SKMHT tersebut.

Kata kunci : SKMHT, Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.

ABSTRACT

JURICIAL ASPECTS IN POWER OF ATTORNER USE IMPOSING ON THE DEPENDENCE RIGHT IN THE AGREEMENT OF HOUSE POSSESSION CREDIT”.

(Study: In PT.BANK TABUNGAN NEGARA Branch of Harmoni Jakarta)

The existence of the real dependence right has been mandated in Laws Number 5 Year 1960 about Basic Regulations of Principles of Agraria Article 51. However, only then on April 9th 1996 Laws about The Dependence Right to be expressed, namely Laws Number 4 1996 about Dependence Right to Lands and Properties in relating to lands. From elucidation above, writer choose Title: “JURICIAL ASPECTS IN POWER OF ATTORNER USE IMPOSING ON THE DEPENDENCE RIGHT IN THE AGREEMENT OF HOUSE POSSESSION CREDIT”. (Study: In PT. BANK TABUNGAN NEGARA Branch of Harmoni – Jakarta) where its background is one of the alternatives to possess A House is by mean of Credit through Bank or in the society with term of House possession Credit (KPR: Kredit Kepemilikan Rumah) at presently is very interested by most of people.

This research related to two issues i.e. How to use of SKMHT in the House Possession Credit Agreement in PT. BTN Branch Harmoni – Jakarta and How Judicial Actions taken by Bank to secure Credit in case of SKMHT void. As for the mean of the research is to find of how SKMHT use In the Agreement of House Possession Credit in PT. BTN Branch of Harmoni – Jakarta and to find out How Judicial Actions taken by the Bank to secure Credit in case of invalid occurred in SKMHT.

The thesis writing is use Empirical Juridical method.

Writing outcome the writer found that there are two (2) Regulations are asynchronous use in determine a period of prevailing SKMHT namely Article 15 paragraph (4) UUHT Number 4 Year of 1996 with Article 2 of Foreign Investment Number 4 1996.

End of the Research, writer concluded that SKMHT implementation set forth in Article 15 of UUTH in Practice of 100% made by Notary Public and period of SKMHT. For Lands are in solving until change the name on the name of consumer three (3) months since signed/ receipt the related SKMHT. The suggestion from writer: In order that SKMHT use in Article 15 Paragraph (1) UUHT, the ruling shall be affirmed namely that is only made before merely Notary Public, with period of SKMHT to change the name on the name of consumer three (3) months from signed/ receipt the related SKMHT. In accordance with Article 15 Paragraph (4) UUHT and Article 2 from the Foreign Investment, to be more corrected or affirmed for not in keeping with Article 15 Paragraph (4) of the UUHT.

Keywords : SKMHT as bridge of making of APHT.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	
KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	iii
ABSTRACT	iv
DAFTAR ISI	v
BAB I : PENDAHULUAN	1
A.Latar Belakang	1
B.Perumusan Masalah	7
C.Tujuan/Kegunaan Penelitian : tujuan praktis dan teoritik serta aspek pengembangannya	7
D.Kerangka Pemikiran/Kerangka Teoritik	9
E.Metode Penelitian	22
F.Sistematika	28
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	31
A. Perjanjian Kredit	31
1. Pengertian Perjanjian Kredit	31
2. Tujuan Dan Fungsi Kredit	36
3. Para Pihak Dalam Perjanjian	38
4. Bentuk Dan Substansi Perjanjian Kredit	39
5. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah sebagai Perjanjian Pokok	40
6. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Sebagai Perjanjian Standar	41
7. Berakhirnya Perjanjian Kredit	42
B. Perjanjian Pemberian Kuasa	44
C. Jaminan Kredit	52
1. Pengertian Jaminan	52
2. Hak Tanggungan	57
D. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan	67

E. Berakhirnya Hak Tanggungan	75
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS	79
A. Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungjawab Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Di PT.Bank Tabungan Negara Cabang Harmoni Jakarta	79
B. Tindakan Yuridis yang diambil oleh Bank Untuk Menjamin Kredit Dalam Hal Terjadi Batalnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan	87
BAB IV : PENUTUP	110
A. Kesimpulan	110
B. Saran	111
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam kehidupan manusia rumah merupakan kebutuhan pokok atau primer. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan hunian pembinaan keluarga, demikian menurut Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman. Oleh sebab itu, rumah menjadi idaman untuk dimiliki dan mendapatkan rumah tidaklah mudah, hal ini disebabkan untuk memenuhi keperluan tersebut memerlukan biaya yang relatif besar.

Di Indonesia, anggota masyarakatnya mengalami kesulitan untuk mendapatkan rumah. Hal ini terlihat dari masih relatif banyaknya masyarakat Indonesia yang belum memiliki rumah. Menurut Direktur Jendral Perumahan dan Pemukiman menyatakan berdasarkan jumlah masyarakat belum memiliki rumah. Setiap tahunnya Indonesia membutuhkan 800 ribu unit rumah. Tahun 2003 pemerintah menargetkan pembangunan 180 ribu unit rumah.¹ Oleh sebab itu, sektor perumahan menjadi perhatian besar Pemerintah yang merupakan salah satu prioritas utama dari program Pemerintah. Dalam merealisasikan program sektor perumahan tersebut, Pemerintah melibatkan dan mengikutsertakan pihak swasta, terutama Perumahan swasta dibidang perumahan atau biasa disebut pengembangan dan Perbankan.

¹Dana Subsidi Perumahan Dipertanyakan”, *Media Indonesia* (24 Januari 2003): 16

Salah satu alternatif untuk memiliki rumah adalah dengan cara kredit melalui bank atau di masyarakat dikenal dengan istilah kredit pemilikan rumah (KPR). Pemilikan rumah melalui kredit sangat diminati oleh masyarakat banya. Hal ini disebabkan karena kemampuan penghasilan keuangan mayoritas masyarakat Indonesia yang tidak mampu membeli rumah melalui cara pembalian secara tunai. Hal ini membantu dan mendorong Pemerintah untuk menyediakan dana subsidi untuk fasilitas kredit pemilikan rumah melalui sektor perbankan. Salan satu bank milik Pemerintah yang ditunjuk Pemerintah untuk mengatasi masalah tersebut adalah PT. Bank Tabungan Negara, yang khusus untuk mengurus dan menyalurkan kredit pemilikan rumah kepada masyarakat. Langkah Pemerintah melalui PT. Bank Tabungan Negara ini akhirnya diikuti juga oleh kalangan bank-bank swasta lainnya yang ada.

Alasan kredit pemilikan rumah adalah salah satu kredit dalam dunia perbankan yang risikonya relatif kecil dibandingkan dengan bentuk kredit lainnya yang ada. Hal ini karena kredit pemilikan rumah bentuk jaminannya telah pasti dan jelas yaitu rumah yang akan dibeli oleh konsumen.

Dalam kredit pemilikan rumah biasanya terdapat tiga pihak yang terlibat yaitu diantaranya adalah konsumen sebagai pembeli atau debitor, pengembangan sebagai penjual rumah serta Bank yang bertindak sebagai kreditor.

Diantara ketiga pihak masing-masing pihak terkait perjanjian satu sama lainnya. Adapun perjanjian tersebut adalah sebagai berikut :

1. Antara konsumen sebagai pembeli dengan pengembang sebagai penjual terkait jual beli tanah berikut rumah yang ada di atasnya, berupa pembuatan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Antara konsumen sebagai debitor dengan bank sebagai kreditor terikat perjanjian kredit pemilikan rumah atau pengakuan hutang dalam bentuk Akta Notaris maupun secara dibawah tangan.
3. Antara pengembang dengan bank terikat dalam perjanjian kerjasama yaitu mengenai pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah dengan pemberian jaminan sertifikat hak atas tanah.

Dalam hal proses pembeli rumah melalui kredit pemilikan rumah, konsumen sebagai pembeli membeli rumah dari pengembang (penjual) dengan cara membayar uang muka (sebagian dari total harga rumah) sebesar 10 persen sampai 20 persen dari total harga rumah secara keseluruhan, sedangkan sisanya 80 persen sampai 90 persen konsumen meminjamkan atau kredit konsumen tersebut dicairkan dan disalurkan kepada pengembang.

Setelah konsumen membayar uang muka kepada pengembang, secara bersama konsumen mengajukan permohonan kredit pemilikan rumah kepada bank yang ditunjuk oleh pengembang. Setelah bank menyetujui permohonan kredit dari konsumen atau debitor maka konsumen dan pengembang menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Secara bersamaan bank dan konsumen

atau debitor melaksanakan akad kredit yaitu menandatangani perjanjian kredit atau pengakuan hutang dengan kuasa yang diikuti dengan penandatanganan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atas objek jaminan (Tanah berikut bangunan rumah di atasnya).

Selanjutnya kredit atau Pinjaman yang di berikan oleh bank kepada konsumen atau debitor tersebut disalurkan langsung kepada pengembang. Sedangkan penyerahan rumah dari pengembang kepada konsumen dilakukan setelah akad kredit dan pengembang menerima dana kredit dari bank.

Hubungan hukum tersebut atau title perjanjian yang dibuat antara konsumen dengan pengembang, antara konsumen dengan bank dan antara pengembang dengan bank, secara garis besar dapat dikategorikan ke dalam bentuk sebagai berikut :

- a. Hubungan antara konsumen dengan pengembang adalah Jual beli (dalam hal ini adalah Jual Beli Tanah berikut Rumah yang ada di atasnya).
- b. Hubungan antara konsumen/debitor dengan bank adalah Pinjam Meminjam (dalam hal ini adalah Kredit Pemilikan Rumah).
- c. Hubungan antara pengembang dengan bank adalah Penanggungan (dalam hal ini Jaminan Membeli Kembali).

Dalam memberi pinjaman/kredit pemilikan rumah kepada debitor/konsumen, bank terikat dengan ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yang disingkat Undang-Undang hak Tanggungan. Lembaga Hak Tanggungan

yang diatur oleh Undang-Undang ini adalah dimaksudkan sebagai pengganti dari *hypotheek* (selanjutnya disebut dengan hipotik) sebagaimana diatur dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan *credietverband* yang diatur dalam *staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *staatsblad* 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan tersebut.²

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa setiap kredit yang bentuk jaminannya berupa tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah wajib dipasang/dibebani Hak Tanggungan. Sedangkan proses pembuatan pembebanan Hak Tanggungan menurut Undang-Undang tidak selalu secara langsung dengan pembuatan dalam bentuk akta yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan, melainkan didahului dengan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pasal 15 Ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib diikuti dengan Akta pemberian hak tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah surat kuasa membebankan hak tanggungan ditandatangani. Sedangkan Pasal 15 Ayat

²Sutan Remy Sjadeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Cet.1, (Bandung : Alumni, 1999), hal 1.

(4) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa untuk hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan Akta pemberian hak tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah Surat kuasa Membebankan Hak Tanggungan ditandatangani. Batas atas tanah yang bersangkutan sudah bersertifikat tetapi belum tercatat atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang haknya yang baru.³

Kebanyakan yang terjadi dalam prakteknya,⁴ pengembang tidak memecahkan sertifikat hak atas tanahnya menjadi perunit kavling masing-masing, tetapi masih berbentuk sertifikat induk (yang telah diukur sesuai dengan Surat Ukur yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional)

Pasal 15 Ayat (6) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa dalam jangka waktu seperti yang dimaksud Pasal 15 Ayat (3) dan (4), Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Jika jangka waktu tersebut tidak diikuti dengan pembuatan pemberian Hak Tanggungan maka Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan menjadi batal demi hukum.

Adapun yang menjadi persoalan hukum dalam pelaksanaannya sering terjadi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang sudah ditandatangani Bank/Kreditor dengan debitor sering kali batal demi hukum, sehingga Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut tidak dapat dipergunakan untuk membuat Akta pemberian Hak

³Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, cet 8, (Jakarta: Djambatan 2007), hal 443.

⁴Pra Survei : bagian devisi hukum *PT. BANK TABUNGAN NEGARA* Cabang Harmony-Jakarta, tanggal 12 Februari 2010.

Tanggungan (dibebankan Hak Tanggungan) hal ini disebabkan sertifikat Hak Atas Tanah belum selesai dibalik nama sesuai atau atas nama debitor. Kalau terjadi hal demikian maka kreditor tentunya akan sangat dirugikan, karena kedudukan kreditor tidak dijamin dengan Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis bermaksud membuat tesis dengan judul : **“Aspek Yuridis Dalam Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Studi di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Harmony Jakarta)”**.

B. Perumusan Masalah

Bertitik tolak dari apa yang diuraikan diatas, maka permasalahan yang ada adalah:

1. Bagaimanakah Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Harmony-Jakarta?
2. Bagaimanakah Tindakan Yuridis yang diambil oleh Bank untuk menjamin kredit dalam hal terjadi batalnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang ingin dicapai adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimanakah Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Harmony-Jakarta?

2. Untuk mengetahui tindakan Yuridis yang diambil oleh Bank untuk menjamin agunan kredit dalam hal terjadi batalnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

D. Manfaat Penelitian

Adapun kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut :

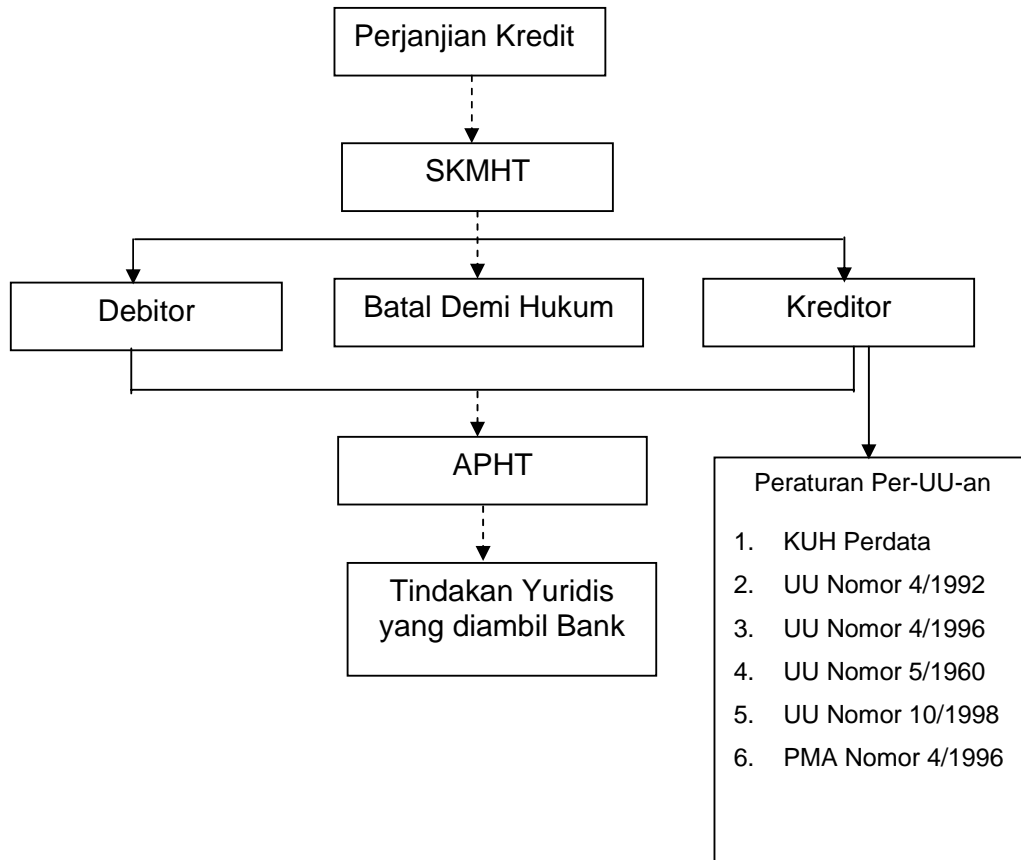
1. Manfaat Teoritis

Bagi Akademis penelitian ini diharapkan memberi manfaat teoritis berupa sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya di bidang Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan.

2. Manfaat Praktis

- a. Untuk memberikan masukan kepada Pemerintah khususnya Lembaga Perbankan dan bagi masyarakat lainnya.
- b. Untuk dapat dijadikan bahan masukan dan informasi serta dapat dimanfaatkan bagi pihak-pihak yang membutuhkan pokok bahasan yang dikaji, dengan disertai pertanggung jawaban secara ilmiah.
- c. Memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti.

E. Kerangka Pemikiran/Kerangka Teoritik



Gambaran kerangka pemikiran/teoritik

Dari kerangka pemikiran/teoritik ini penulis ingin memberikan gambaran guna menjawab perumusan masalah yang telah disebutkan pada awal usulan penulisan tesis ini.

Dalam hal ini Batalnya Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah terhadap peraturan perundang-undang (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan

Tanah dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu tanggal 8 Mei 1996.

Dalam peraturan Perundang-undangan lalu diterapkan kedalam status hukum batalnya Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan. Kemudian dibuat kesimpulan batalnya Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan yang dibuat kedalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada perseroan terbatas PT. Bank Tabungan Negara Cabang Harmony-Jakarta.

1. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit

a. Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian menurut rumusan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih".

Pada rumusan tersebut tersirat bahwa sesungguhnya dari suatu perjanjian lahirlah kewajiban dan prestasi dari atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut.

Menurut J. Satrio, perjanjian adalah sekelompok atau sekumpulan perikatan-perikatan yang mengikat para pihak dalam perjanjian yang bersangkutan.⁵ Hal yang sama juga diungkapkan oleh Subekti bahwa Perjanjian adalah sumber perikatan, disampingnya sumber-sumber lain. Dimana perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Selain itu, perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak setuju untuk melakukan sesuatu sehingga antara perjanjian dan persetujuan memiliki arti yang sama. Sumber-sumber lain mencakup dengan nama Undang-Undang.⁶ Jadi, perikatan yang lahir dari perjanjian dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari Undang-Undang diadakan oleh Undang-Undang diluar kemauan para pihak yang bersangkutan.⁷

Untuk sahnyanya suatu perjanjian harus memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Dalam ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa syarat-syarat sahnyanya perjanjian adalah :⁸

⁵ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hal 4

⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 2002), hal 1

⁷ Ibid., hal 3.

⁸ Ibid., hal 17.

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- 2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- 3) Mengenai suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang halal

Dua syarat pertama, dinamakan syarat subyektif, karena mengenai subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri oleh obyek dari perbuatan hukum yang dilakuka itu.

Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan pada Pasal 1 Butir 11 ditegaskan bahwa kredit adalah menyediakan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara kreditor dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dilihat secara etimologi kata "kredit" berasal dari bahasa Yunani, yaitu "*Crec'ere*" yang mempunyai arti kepercayaan, maksudnya adalah dasar kredit adalah kepercayaan dimana seseorang yang memperoleh kredit berarti ia memperoleh kepercayaan dan seseorang atau badan hukum dalam memberikan kredit didasarkan adanya rasa kepercayaan pada penerima kredit pada masa yang akan datang akan sanggup

memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan.⁹ Selain itu dilihat dari pihak kreditor, unsur penting dari kegiatan kredit sekarang ini adalah untuk mengambil kontraprestasi, sedangkan dipandang dari segi debitor adalah adanya bantuan dari kreditor untuk menutupi yang berupa prestasi, hanya saja antara prestasi dengan kontraprestasi ada suatu masa yang memisahkannya. Kondisi ini mengakibatkan risiko yang berupa ketidakpastian, sehingga diperlukan suatu jaminan dalam pemberian kredit.¹⁰ Pemberian kredit oleh kreditor sebagai salah satu usaha kreditor untuk mendapatkan keuntungan, kreditor hanya boleh meneruskan simpanan nasabahnya dalam bentuk kredit, jika kreditor benar-benar yakin debitor akan mengembalikan pinjaman yang diterima dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disepakati kedua belah pihak. Hal tersebut menunjukkan perlu diperhatikannya faktor kemampuan dan kemauan, sehingga tersimpul kehati-hatian dengan menjaga unsur keamanan dan keuntungan (*profitability*) dari suatu kredit.¹¹ Kredit berfungsi kooperatif antara debitor pemberi kredit dan kreditor penerima kredit. Mereka menarik keuntungan dan saling menanggung resiko.

⁹M.G.S Edy, *Kredit Perbankan : Suatu Tinjauan Yuridis*, (Yogyakarta : Liberty,1989), hal. 17.

¹⁰Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hal. 299.

¹¹Edy Putra Tjemen, *Kredit Perbankan suatu Tinjauan Yuridis*, (Jakarta : Pradya Paramita, 2002), hal. 12.

Di dalam perkreditan terdapat prinsip yang senantiasa dipegang teguh yaitu bahwa “kredit yang dikeluarkan harus diterima kembali sesuai dengan perjanjian” dengan mengingat hal tersebut maka kreditor di dalam mempertimbangkan permohonan kredit harus senantiasa selektif.

Dalam Bab V sampai XVII Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ketentuan mengenai istilah Perjanjian Kredit tidak dapat dijumpai, bahkan dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan tidak mengenai istilah Perjanjian Kredit Bank.

Marhaenis Abdul Hay dalam bukunya Hukum Perdata berpendapat bahwa pengertian perjanjian kredit mendekati pada pengertian perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 -1768 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sesuai dengan asas kebebasan berkontrak, maka pihak-pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian kredit dapat mendasarkan kepada ketentuan-ketentuan yang ada dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi dapat pula mendasarkan pada kesepakatan bersama, artinya dalam hal-hal ketentuan yang memaksa maka harus sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sedangkan untuk ketentuan yang memaksa diserahkan kepada para pihak sehingga perjanjian kredit selain dikuasai oleh asas-asas umum hukum perjanjian, juga dikuasai oleh apa yang secara khusus disepakati

oleh kedua belah pihak.¹² Dengan demikian perjanjian kredit merupakan hal yang khusus (*lex specialis*) dari perjanjian pinjam-meminjam.

b. Sifat, Bentuk dan Isi Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, yaitu perjanjian kredit yang mengandung syarat-syarat tangguh (*conditions precedent*) sebagaimana dimaksud pada Pasal 1253 jo 1263 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam hal bentuk perjanjian kredit dapat berupa 2 (dua) cara yaitu :

1. Perjanjian Kredit berupa Akta dibawah tangan.
2. Perjanjian Kredit berupa Akta Notaris.

Selanjutnya dalam mengisi materi perjanjian kredit tersebut para pihak akan mengadakan suatu perundingan yang menyangkut klausul-klausul yang perlu dicantumkan dalam perjanjian tersebut.

c. Tujuan dan Fungsi Kredit

Dalam membahas tujuan kredit tidak lepas dari falsafah yang dianut oleh suatu Negara. Pancasila sebagaimana dasar dan falsafah Negara kita, maka tujuan kredit untuk mendapatkan keuntungan pemberian kredit berupa bunga kredit.

¹²Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hal. 386.

Suatu kredit mencapai fungsinya apabila secara ekonomis baik bagi debitor, kreditor, maupun masyarakat membawa pengaruh kepada tahapan yang lebih baik bagi debitor maupun kreditor mendapatkan kemajuan. Kemajuan tersebut dapat tergambar apabila selain memperoleh keuntungan juga mengalami peningkatan kesejahteraan, dan masyarakat maupun Negara mengalami penambahan dari penerima pajak termasuk kemajuan ekonomi yang bersifat mikro maupun makro.

Perjanjian kredit memiliki beberapa fungsi diantaranya, yaitu:¹³

1. Berfungsi sebagai perjanjian-perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya.
2. Berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditor dan debitor.
3. Berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring.

2. Tinjauan Tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

a. Pengertian Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan

Dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan juga dikenal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), akan tetapi SKMHT dibuat sebelum adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan,

¹³ H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2005), hal 183.

dikehendaki setelah membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib diikuti dengan pembuatan pemberian Hak Tanggungan.¹⁴ Bagi sahnya suatu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) selain dari harus dibuat dengan Akta Notaris atau Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), menurut Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan harus pula dipenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat itu :

- 1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan.
- 2) Tidak memuat kuasa substitusi.
- 3) Mencantumkan secara jelas Objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.¹⁵

b. Jangka Waktu Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan

Sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu, Pasal 3 menyebutkan bahwa :

¹⁴ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit : Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, (Jakarta : PT. Rineka Cipta, 2009), hal 215.

¹⁵Sutan Remy Sjahdeini, *Op.cit*, hal 103.

Ketentuan dalam Pasal 1 dan Pasal 2 berlaku juga untuk batas waktu penggunaan surat kuasa membebaskan hipotik yang sudah ada pada waktu diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan sepanjang mengenai surat kuasa yang diberikan dalam rangka menjamin pelunasan jenis-jenis kredit sebagaimana dimaksud Pasal 1 dan Pasal 2 dan batas waktu berlakunya surat kuasa tersebut menurut peraturan ini lebih panjang daripada 6 (enam) bulan sejak di undangkannya Undang-undang Hak Tanggungan.

Dalam buku Boedi Harsono yang berbunyi :

Batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang ditentukan dalam Pasal 15 Ayat (3) dan (4) Undang-Undang Hak Tanggungan. Jika yang dijadikan Obyek Hak Tanggungan hak atas tanah yang sudah didaftar, dalam jangka waktu selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberika, wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan. Apabila yang dijadikan jaminan hak atas yang belum didaftar, jangka waktu penggunaannya dibatasi tiga bulan. Jangka waktunya ditetapkan lebih lama, karena untuk keperluan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)-nya diperlukan penyerahan lebih banyak surat-surat dokumen kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), daripada apabila hak atas tanahnya sudah didaftar, dalam hal mana cukup diserahkan sertisikat haknya. Batas waktu tiga bulan itu berlaku juga bilamana hak atas tanah yang bersangkutan sudah bersertifikat, tetapi belum tercatat atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang haknya yang baru.¹⁶

Lebih lanjut dalam buku Frieda Husni Hasbullah yang berbunyi :

guna mencegah berlarut-larutnya pemberian kuasa dan terjadinya penyalahgunaan serta demi tercapainya kepastian hukum, maka berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dibatasi jangka waktunya, sebagaimana telah diuraikan dalam Pasal 15 Ayat (3) dan (4) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut diatas. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada Ayat (3) dan (4) tersebut tidak berlaku dalam

¹⁶ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal 443.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang "Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit tertentu" seperti Kredit Usaha Kecil tersebut, sedangkan untuk objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang pensertifikatannya sedang dalam pengurusan, berlaku sampai dengan terbnyanya sertifikat hak atas tanah tersebut ditambah tiga bulan.¹⁷

Senada dengan itu Kashadi juga dalam bukunya yang berbunyi :

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan tersebut, maka batal demi hukum. Jangka waktu 3 (tiga) bulan berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertifikat tetapi belum dibalik nama atas nama pemberi Hak Tanggungan.¹⁸

Sejalan dengan itu dalam buku Purwahid Patrik dan Kashadi yang berbunyi :

Tanah yang belum terdadar batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah didaftar, karena mengingat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan, yang terlebih dahulu perlu dilengkapi persyaratannya.

Persyaratan bagi pendaftaran hak atas tanah yang belum terdaftar meliputi diserahkannya surat-surat yang memerlukan waktu untuk memperolehnya, misalnya surat keterangan riwayat tanah, surat keterangan dari Kantor Pertanahan bahwa tanah yang bersangkutan belum bersertifikat, dan apabila bukti kepemilikan tanah tersebut

¹⁷Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata* (Jakarta :CV.Ind Hill Co, 2009) hal 169.

¹⁸Kashadi, *Hukum Jaminan* (Jakarta, Ringkasan Kuliah, 2009), hal. 74.

masih atas nama orang yang sudah meninggal, surat keterangan waris.

Ketentuan ini berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertifikat, tetapi belum didaftar atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya, atau penggabungannya.

Yang dianut mengenai batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dimaksudkan untuk mencegah berlarut-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu. Ketentuan ini tidak menutup kemungkinan dibuatnya Surat Kuasa Membebankan hak Tanggungan baru.¹⁹

c. Batalnya Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan

Bahwa suatu kuasa bisa dibatasi jangka waktunya, bukan merupakan hal yang aneh, mengingat berdasarkan kebebasan berkontrak orang boleh memperjanjikan apa saja, asala tidak bertentangan dengan hukum yang bersifat memaksa, ketertiban umum, kesusilaan dan kepatuhan. Namun disini pembatasannya justru ditentukan oleh Undang-Undang dan bisa penuis duga, bahwa pembatasan waktu itu dimaksudkan agar Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak dibiarkan tetap dalam bentuk kuasa, dan hak tanggungan benar-benar dilaksanakan pemasangannya. Dengan perkataan lain, hak tanggungan pada dasarnya wajib untuk dipasang (dilaksanakan pembebanannya). Ini menjadi aneh, karena yang namanya hak itu pada dasarnya diserahkan kepada si Pemilik hak untuk menggunakannya atau tidak hak itu, disini malah menjadi kewajiban, yang namanya “hak”

¹⁹Purwahid Patrik dan Kashadi, Hukum Jaminan (Jakarta : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2008), hal. 73.

tanggung, tetapi isinya “kewajiban” tanggungan. Kewajiban itu tampak dari sanksinya, yaitu batal demi hukum (Pasal 15 Ayat (6) Undang-Undang Hak Tanggungan). Dengan adanya batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut maka kedudukan Kreditor bisa terlindungi dengan Hak Jaminan (Jaminan Hak Tanggungan) dalam pelunasan piutang Debitor tersebut.

d. Proses Terjadinya Jaminan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Proses terjadinya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dilakukan dalam dua tahap :

1. Tahap Pembuatan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan

Dalam Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan Akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan.
- b) Tidak memuat kuasa substitusi.
- c) Mencantumkan secara jelas Objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

2. Tahap Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan

Dalam Pasal 15 Ayat (6) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (3) atau Ayat (4), ataupun waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (5) batal demi hukum.

Selanjutnya Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut di daftarkan pada Kantor Pertanahan setempat guna untuk melahirkan Sertifikat Hak Tanggungan untuk melindungi Kreditor atas Jaminan Hak Atas Tanah beserta bangunan yang ada di atasnya tersebut.

E. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa, dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten.²⁰

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian Yuridis Empiris, yaitu penelitian yang berdasarkan kepada penelitian

²⁰ Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta : UI Press, 1986), hal 42

lapangan dan juga memperoleh data primer dan skunder dibidang hukum. Menurut Soerjono Soekanto dalam bukunya Joko Purwono, penelitian Yuridis empiris merupakan penelitian terhadap identifikasi hukum. Berdasarkan pandangan Soetandyo di dalam bukunya Joko Purwono, penelitian hukum empirik merupakan penelitian-penelitian yang berupa studi-studi empirik untuk menemukan teori-teori mengenai proses bekerjanya hukum dalam masyarakat.²¹

Penelitian hukum ini akan meneliti tentang penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Harmony-Jakarta, dan Tindakan Yuridis yang diambil oleh Bank untuk menjamin agunan kredit dalam hal terjadi batalnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

2. Spesifikasi Penelitian

Dari hasil penelitian diharapkan dapat memberikan gambaran yang bersifat deskriptif analitis. Bersifat deskriptif artinya penelitian ini diharapkan dapat menjelaskan gambaran tentang azas-azas hukum, dan doktrin hukum positif yang berkenaan dengan masalah pengikatan jaminan perjanjian kredit secara SKMHT. Bersifat analitis artinya dari hasil penelitian ini diharapkan

²¹ Joko Purwono, *Metode Penelitian Hukum*, (Surakarta : Departemen Pendidikan dan Kebudayaan RI UNS, 1993), hal 17-18.

dapat menguraikan berbagai aspek hukum yang berkenan dengan batalnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk menjamin agunan kredit dan kedudukan Kreditor.

3. Sumber Data

Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Data Primer

Data Primer merupakan data atau fakta-fakta yang diperoleh langsung melalui penelitian di lapangan termasuk keterangan dari responden yang berhubungan dengan objek penelitian dan praktik yang dapat dilihat serta berhubungan dengan objek penelitian. Adapun yang termasuk dalam data primer dalam penelitian ini adalah hasil wawancara terhadap Pejabat terkait yaitu Kepala atau staff yang mewakili PT. Bank Tabungan Negara Cabang Harmony-Jakarta, dan nasabah yang memberikan jaminan atas Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang secara tidak langsung yang memberikan bahan kajian penelitian dan bahan hukum yang berupa dokumen, arsip, peraturan perundang-undangan, dan berbagai literatur lainnya. Data sekunder ini diperoleh dari :

- 1) Bahan hukum primer, terdiri dari :
 - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman.
 - c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.
 - d) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
 - e) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
 - f) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu.
2. Bahan hukum sekunder terdiri dari :
 - a) Berbagai keputusan yang berkaitan dengan hukum perdata tentang masalah perjanjian kredit, jaminan Hak Tanggungan pada khususnya.
 - b) Makalah-makalah dalam seminar mengenai Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.
 - c) Artikel-artikel dalam majalah tentang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

3. Bahan hukum tersier, terdiri dari :

Kamus hukum oleh J.C.T. Simorangkir, dkk, Sinar Grafika
Jakarta, 2006.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya penelitian lapangan atau wawancara dan studi kepustakaan.

a. Penelitian Lapangan (Wawancara)

Penelitian lapangan merupakan penelitian yang dilakukan secara langsung kepada objek yang diteliti sehingga memperoleh data primer diperoleh melalui penelitian dengan melakukan wawancara kepada pihak-pihak yang memahami permasalahan yang diteliti di dalam penelitian ini.

1) Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan mengambil lokasi penelitian di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Harmony-Jakarta, pengambilan lokasi ini dengan pertimbangan bahwa sumber data yang dimungkinkan dan memungkinkan untuk dilakukan penelitian.

2) Narasumber

Dalam hal ini narasumber diperoleh dari hasil wawancara terhadap Pejabat terkait yaitu :

- a) Pimpinan PT. Bank Tabungan Negara Cabang Harmony-Jakarta.
- b) Staff PT. Bank Tabungan Negara Cabang Harmony-Jakarta.
- c) Nasabah.

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan yaitu cara untuk memperoleh data dengan mempelajari data dan menganalisa atas keseluruhan isi pustaka dengan mengkaitkan pada permasalahan yang ada. Adapun pustaka yang menjadi acuan adalah, buku-buku literatur, surat kabar, daftar atau tabel, kamus, peraturan perundang-undangan, maupun dokumen-dokumen yang berhubungan dengan permasalahan dalam penulisan hukum ini.

5. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh dari kegiatan penelitian selanjutnya dianalisis secara tepat untuk memecahkan suatu masalah hukum yang telah diteliti. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif, yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis yang dikemudian dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas.

Data dalam penelitian ini dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif empirik, dimana analisis sudah dilakukan bersama dengan proses pengumpulan data selanjutnya terus sampai dengan waktu penulisan laporan dengan menjabarkan data-data yang diperoleh berdasarkan norma hukum atau kaidah hukum serta doktrin hukum yang akan dikaitkan dengan permasalahan ini. Hal ini apabila dirasakan kesimpulannya kurang, maka perlu ada vertifikasi kembali untuk mengumpulkan data dari lapangan. “Dengan tiga komponen yang aktivitasnya berbentuk interaksi baik antar komponen maupun dengan proses pengumpulan data. Dalam bentuk ini peneliti tetap bergerak di antara ketiga komponen analisis dengan proses pengumpulan data selama kegiatan-kegiatan pengumpulan data berlangsung”.²²

G. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan hukum ini agar terdapat kejelasan secara garis besar dan mudah di mengerti maka terbagi dalam empat bab, juga termasuk daftar pustaka. Masing-masing bab terbagi lagi dalam sub-sub bab. Sistematika penulisan hukum ini adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian

²²HB. Soetopo, *Metodologi Peneliti Hukum Bagian II* (Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2002), hal 95.

kerangka pemikiran/kerangka teoritik, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab II tentang tinjauan pustaka ini akan dijelaskan mengenai teori-teori sebagai dasar hukum yang melandasi pembahasan masalah-masalah bab ini berisi tinjauan pustaka tentang perjanjian kredit bank yang meliputi pengertian perjanjian kredit, tujuan dan fungsi kredit, para pihak dalam perjanjian kredit, bentuk dan substansi perjanjian kredit, perjanjian kredit pemilikan rumah sebagai perjanjian pokok, perjanjian kredit pemilikan rumah sebagai perjanjian standar, berakhirnya perjanjian kredit, dan mengenai perjanjian pemberian kuasa, jaminan kredit yang pengertian jaminan, hak tanggungan, asas-asas hak tanggungan, subyek hak tanggungan, obyek hak tanggungan, surat kuasa membebaskan hak tanggungan, berakhirnya hak tanggungan.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan dijelaskan mengenai hasil penelitian baik dari lapangan dan kajian pustaka yang diperoleh peneliti. Dalam bab ini akan diuraikan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit Pemilikan Rumah di PT. Bank Tabungan Negara Cabang

Harmony-Jakarta, tindakan yuridis yang diambil oleh Bank untuk menjamin kredit dalam hal terjadi batalnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

BAB IV : PENUTUP

Dalam bab ini akan dikemukakan tentang kesimpulan dari hasil penelitian dan saran yang relevan dari penulis.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian Kredit Bank

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Kredit berasal dari bahasa romawi *credere* yang berarti percaya atau *credo* atau *creditum* yang berarti saya percaya. *Black's Law Dictionary*, memberi pengertian bahwa kredit adalah : *The ability of a business man to borrow money, or obtain goods on time, in consequence of the favourable opinion held by he particular lender, as to his solvency and realibility.*

Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Pasal 1 butir (11), memberikan penjelasan bahwa "kredit" adalah :

"Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga".

Sedangkan pengertian pembiayaan dalam Pasal 1 butir (12)

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah :

"Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil".

Dari pengertian di atas dapatlah dijelaskan bahwa kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang, misalnya bank membiayai kredit untuk pembelian rumah atau mobil. Kemudian adanya kesepakatan antara bank (*kreditor*) dengan nasabah penerima kredit (*debitor*), bahwa mereka sepakat sesuai dengan perjanjian yang telah dibuatnya. Dalam perjanjian kredit tercakup hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk jangka waktu serta bunga yang ditetapkan bersama. Demikian pula dengan masalah sanksi apabila sidebitor ingkar janji terhadap perjanjian yang telah dibuat bersama.

Perbedaan antara kredit yang diberikan oleh bank berdasarkan konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank berdasarkan prinsip syariah adalah terletak pada keuntungan yang diharapkan. Bagi bank berdasarkan prinsip konvensional keuntungan yang diperoleh melalui bunga sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip bagi hasil berupa imbalan atau bagi hasil.²³

Dalam artian luas kredit diartikan sebagai kepercayaan. Begitu pula dalam bahasa latin kredit berarti "*credere*" artinya percaya. Maksud dari percaya bagi si pemberi kredit adalah ia percaya kepada si penerima kredit bahwa kredit yang disalurkaninya pasti akan dikembalikan sesuai perjanjian. Sedangkan bagi si penerima kredit merupakan penerimaan kepercayaan sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar sesuai jangka waktu.

²³Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, Edisi Revisi*, (Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2004), hal. 93.

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut :

1. Kepercayaan;
2. Kesepakatan;
3. Jangka waktu;
4. Resiko;
5. Balas jasa.²⁴

Dari keterangan di atas, dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Kepercayaan

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

2. Kesepakatan

Disamping unsur percaya di dalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing-masing.

3. Jangka waktu

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

²⁴*Ibid.*, hal. 94-95.

4. Resiko

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

5. Balas jasa

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

Istilah perjanjian kredit berasal dari bahasa Inggris, yaitu *contract credit*. Dalam hukum Inggris, perjanjian kredit bank termasuk *loan of money*. Istilah perjanjian kredit tidak ditemukan dalam instruksi pemerintah dan berbagai surat edaran. Namun, dalam Pasal 1 angka 3 Rancangan Undang-Undang tentang Perkreditan Perbankan, telah ditentukan pengertian perjanjian kredit.

“Perjanjian kredit adalah persetujuan dan/atau kesepakatan yang dibuat bersama antara kreditor dan debitor atas sejumlah kredit dengan kondisi yang telah diperjanjikan, hal mana pihak debitor wajib untuk mengembalikan kredit yang telah diterima dalam jangka waktu tertentu disertai bunga dan biaya-biaya yang disepakati”.²⁵

²⁵Salim HS, “Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUHPerdara”, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hal. 77-78.

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam perjanjian kredit adalah :

1. adanya persetujuan kesepakatan;
2. dibuat bersama antara kreditor dan debitor;
3. adanya kewajiban debitor yaitu mengembalikan kredit yang telah diterimanya, membayar bunga, dan biaya-biaya lainnya.

Definisi itu terlalu singkat karena hanya difokuskan pada hak dan kewajiban antara kreditor dan debitor, padahal dalam perjanjian kredit itu sendiri yang paling prinsip adalah kesepakatan para pihak. Definisi lain dikemukakan oleh Sutan Remy Syahdeini yang diartikan oleh Salim HS, perjanjian kredit adalah:

“perjanjian bank sebagai kreditor dengan nasabah sebagai debitor mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipermasalahkan dengan itu yang mewajibkan nasabah debitor untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan”.²⁶

Sedangkan menurut Salim HS, yang diartikan dengan perjanjian kredit adalah:

“perjanjian yang dibuat antara kreditor dan debitor, di mana kreditor berkewajiban memberikan uang atau kredit kepada debitor, dan debitor berkewajiban untuk membayar pokok dan bunga, serta biaya-biaya lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati antara keduanya”.²⁷

Prestasi dalam perjanjian kredit adalah pihak kreditor memberikan kredit kepada debitor dan debitor berkewajiban untuk membayar uang pokok dan bunga, serta biaya-biaya lainnya. Jangka waktu adalah masa berlakunya perjanjian kredit yang dibuat oleh para pihak. Ada jangka

²⁶ *Loc.cit.*

²⁷ *Ibid.*, hal. 80.

waktu perjanjian satu tahun, dua tahun, dan tiga tahun ke atas. Jadi unsur-unsur dalam perjanjian kredit adalah adanya subjek hukum, adanya objek hukum, adanya prestasi, dan adanya jangka waktu.

2. Tujuan dan Fungsi Kredit

Tujuan pemberian kredit tidak akan terlepas dari misi bank tersebut didirikan :

a. Tujuan Kredit

Adapun tujuan utama pemberian suatu kredit adalah :

1) Mencari keuntungan

Tujuan utama dari pemberian kredit hasilnya berupa keuntungan. Hasil tersebut dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa, biaya administrasi, provisi dan biaya-biaya lainnya yang dibebankan kepada nasabah. Kemudian hasil lainnya bahwa nasabah yang memperoleh fasilitas kredit akan bertambah maju dalam usahanya. Keuntungan ini diperlukan untuk kelangsungan hidup bank.

2) Membantu Usaha Nasabah

Tujuan kredit berikutnya adalah membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana tersebut digunakan untuk investasi ataupun modal kerja. Dengan dana tersebut, nasabah debitor dapat mengembangkan usahanya.

3) Membantu Pemerintah

Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak bank, maka akan semakin baik mengingat semakin banyak kredit berarti adanya pengikatan pembangunan diberbagai sektor.

Keuntungan pemerintah dengan penyebaran pemberian kredit adalah :

- 1) Penerimaan Pajak dari keuntungan yang diperoleh nasabah dan bank;
- 2) Membuka kesempatan kerja, dalam hal ini untuk kredit pembangunan usaha baru atau perluasan usaha akan membutuhkan tenaga kerja baru sehingga dapat menarik tenaga kerja yang masih menganggur.
- 3) Meningkatkan jumlah barang dan jasa. Jelas bahwa sebagian kredit yang disalurkan akan dapat meningkatkan jumlah barang dan jasa yang beredar di masyarakat;
- 4) Menghemat devisa Negara, terutama untuk produk-produk yang sebelumnya diimpor dan apabila sudah dapat diproduksi didalam negeri dengan fasilitas kredit yang ada, hal ini jelas akan menghemat devisa Negara.
- 5) Meningkatkan devisa Negara, apabila produk dari kredit yang dibiayai digunakan untuk keperluan ekspor.

b. Fungsi Kredit

Selain tujuan yang telah disebutkan di atas, fungsi kredit secara luas adalah :

- 1) Untuk meningkatkan daya guna uang.
- 2) Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.
- 3) Untuk meningkatkan daya guna barang.

- 4) Meningkatkan peredaran barang.
- 5) Sebagai alat stabilitas ekonomi.
- 6) Kredit dapat mengaktifkan dan meningkatkan faedah-faedah atau kegunaan potensi-potensi ekonomi yang ada.
- 7) Kredit sebagai jembatan untuk meningkatkan pemerataan pendapatan nasional.
- 8) Kredit sebagai alat hubungan ekonomi Internasional.

3. Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit

Dalam Pasal 1 angka 4 dan angka 5 Undang-Undang Perkreditan Perbankan ditentukan bahwa para pihak dalam perjanjian kredit, yaitu kreditor dan debitor.

“Kreditor adalah bank yang menyediakan kredit kepada debitor berdasarkan perjanjian kredit. Debitor adalah orang, badan hukum, atau badan lainnya yang menerima kredit dari kreditor berdasarkan perjanjian kredit. Sementara itu, dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan ditentukan bahwa para pihak yang terkait dalam perjanjian kredit bank adalah pihak bank dan nasabah debitor”.²⁸

Jelas bahwa para pihak yang terkait dalam perjanjian kredit bank adalah bank dengan nasabah debitor. Sementara itu, yang menjadi objek dalam perjanjian kredit bank adalah berupa kredit atau uang, dengan sistem pembayaran secara angsuran. Dengan demikian, momentum terjadinya perjanjian kredit bank adalah sejak ditandatangani perjanjian antara pihak perbankan dengan nasabah debitor. Sejak saat itu timbulah hak dan kewajiban para pihak.

²⁸ *Ibid.*, hal. 96.

4. Bentuk dan Substansi Perjanjian Kredit

Dalam Penjelasan Pasal 8 Ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1997 tentang Perbankan, ditentukan bahwa pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis.

Dalam Pasal 21 Rancangan Undang-Undang Perkreditan Perbankan, telah ditentukan bentuk perjanjian kredit, yaitu secara tertulis dalam bentuk standar yang dibuat oleh Bank Indonesia dan sesuai dengan kelaziman di dunia perbankan. Setiap perjanjian kredit yang dibuat wajib memuat sekurang-kurangnya :

1. identitas kreditor dan debitor secara benar, lengkap, dan jelas;
2. tujuan penggunaan kredit;
3. jumlah uang dan jenis mata uang tertentu;
4. jangka waktu perjanjian;
5. besar dan tata cara perhitungan bunga;
6. jaminan kredit;
7. hak dan kewajiban kreditor dan debitor;
8. syarat-syarat penarikan kredit;
9. hal-hal yang menimbulkan kewajiban materiil bagi debitor; dan
10. pernyataan debitor bahwa debitor telah mengerti dan menyetujui isi perjanjian kredit (Pasal 22 Rancangan Undang-Undang Perkreditan Perbankan).²⁹

Perjanjian kredit wajib dibuat dalam bahasa Indonesia. Apabila salah satu pihak bukan penduduk (*non-resident*), maka perjanjian itu dibuat dalam bahasa Indonesia dan bahasa Inggris. Dalam praktiknya, substansi kontrak itu telah disiapkan oleh bank, sedangkan nasabah debitor tinggal menandatangani perjanjian kredit tersebut. Secara yuridis

²⁹*Ibid.*, hal. 118-119.

formal, ada dua jenis perjanjian kredit yang digunakan bank dalam melepas kreditnya yaitu:

- a. Perjanjian kredit yang dibuat di bawah tangan atau akta di bawah tangan.

Yang dimaksud dengan akta perjanjian kredit di bawah tangan adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat di antara mereka (kreditor dan debitor) tanpa notaris.

- b. Perjanjian kredit yang dibuat di hadapan notaris atau akta otentik.

Yang dimaksud dengan akta perjanjian kredit notarial (otentik) adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang dibuat oleh atau di hadapan notaris (Pasal 1868 KUHPerdara).

5. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah sebagai Perjanjian Pokok

Perjanjian kredit kepemilikan rumah antara nasabah/debitor dengan bank adalah merupakan pinjam meminjam uang, dimana konsumen sebagai peminjam (debitor) dan bank sebagai pihak yang meminjamkan (kreditor). Konsumen/debitor berkewajiban melunasi hutang yang didapat berikut bunganya kepada bank dalam jangka waktu yang telah ditentukan pada awal perjanjian. Uang hasil pinjaman dimaksud dipergunakan oleh konsumen untuk membeli atau melunasi harga pembelian rumah kepada pengebang. Rumah yang dibelinya tersebut nantinya dijadikan agunan kredit pemilikan rumah kepada bank.

Perjanjian kredit adalah merupakan perjanjian pokok, sedangkan perjanjian penanggungan adalah *accessoirnya*. Ada dan berakhirnya

perjanjian *accessoir* bergantung kepada perjanjian pokoknya demikian pula memberikan fasilitas kredit pemilikan rumah kepada nasabah/debitor yang salah satunya diantaranya berisi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan adalah perjanjian *accessoir*.

6. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Sebagai Perjanjian Standar

Dalam praktek perbankan di Indonesia, sudah menjadi kebiasaan bank-bank membuat perjanjian kredit dalam dua bentuk, yaitu :

- a. Berupa akta di bawah tangan;
- b. Berupa akta notariil.

Dilihat dari bentuknya, perjanjian kredit pada umumnya mempergunakan bentuk perjanjian baku (*standard contract*). Perjanjian baku ini memiliki karakter sebagai berikut :³⁰

- 1) Ditentukan sepihak,
- 2) Berbentuk formulir,
- 3) Mengandung syarat eksonerasi, yaitu syarat dari pihak kreditor untuk mengelakkan dirinya dari tanggung jawab yang seharusnya menjadi kewajibannya,
- 4) Dicitak dengan huruf kecil,
- 5) Disodorkan kepada konsumen sebagai "*take it or leave it contract*".

Pada kenyataan pihak yang posisi tawar-menawar lebih luas adalah pihak yang menentukan isi serta bentuk dan macamnya perjanjian.

³⁰Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Cet.I, (Bandung : Alumni, 1994), hal. 147.

Dalam pembuatan perjanjian kredit, bank mempunyai posisi yang lebih kuat dibandingkan konsumen, sehingga banklah yang menentukan isi perjanjian kredit. Biasanya dalam perjanjian kredit pemilikan rumah sedikitnya diatur mengenai hal-hal sebagai berikut :

- a. Subjek hukum yang terlibat (kreditor dan debitor)
- b. Jumlah plafond kredit.
- c. Bunga yang diperlukan (termasuk penurunan/kenaikan bunga).
- d. Biaya administrasi, biaya pembuatan akta, provisi, premi asuransi jiwa dan kebakaran.
- e. Jangka waktu kredit.
- f. Jaminan/agunan kredit.
- g. Hak dan kewajiban kreditor serta debitor.
- h. Tata cara melakukan penyebaran cicilan/angsuran kredit.
- i. Denda keterlambatan.
- j. Pelunasan kredit sebagian/seluruhnya (percepatan)
- k. Pengosongan agunan kredit akibat eksekusi.
- l. Kuasa-kuasa (diantaranya adalah kuasa untuk menjual/mengalihkan agunan kepada pihak ketiga serta kuasa pengosongan rumah, jika debitor tidak dapat melanjutkan legi kreditnya, dimana kuasa ini merupakan kuasa yang paling utama dalam perjanjian kredit.
- m. Penyelesaian perselisihan dan domosil hukum.

7. Berakhirnya Perjanjian Kredit

Oleh karena perjanjian kredit tunduk pada ketentuan hukum perjanjian (pada umumnya), maka hapus/berakhirnya perjanjian kredit

dapat diberlakukan Pasal 1381 KUHPerdara, yaitu mengenai hapusnya perikatan. Dari sekian penyebab hapus/berakhirnya perjanjian-perjanjian tersebut dalam Pasal 1381 KUHPerdara, dalam prakteknya hapus/berakhirnya perjanjian kredit bank lebih banyak disebabkan oleh:

a. Pembayaran

Untuk kredit, pembayaran (lunas) ini merupakan pemenuhan prestasi dari debitor, baik pembayaran utang pokok, bunga, denda, maupun biaya-biaya lainnya, yang wajib dibayar lunas oleh debitor. Pembayaran lunas ini, baik karena jatuh tempo kreditnya atau karena diharuskannya debitor melunasi kreditnya secara seketika dan sekaligus (*opeisbaarheid clause*).

b. Subrogasi

Subrogasi oleh Pasal 1400 KUH Perdata disebutkan sebagai penggantian hak-hak si berpiutang oleh seorang pihak ketiga yang membayar kepada si berpiutang itu. Dapat disimpulkan bahwa subrogasi dapat terjadi apabila ada penggantian hak-hak oleh seorang pihak ketiga yang mengadakan pembayaran.

c. Novasi

Yang dimaksud dengan novasi atau pembaharuan hutang di sini adalah dibuatnya suatu perjanjian kredit yang baru untuk atau sebagai pengganti perjanjian kredit yang lama. Dengan demikian perjanjian kredit yang lama hapus atau berakhir, sedangkan yang berlaku bagi bank dan debitornya adalah perjanjian kredit yang baru.

d. Kompensasi

Pada dasarnya kompensasi yang dimaksud oleh Pasal 1425 KUHPerdara adalah suatu keadaan yang di mana dua orang/pihak saling berhutang satu sama lain, yang selanjutnya para pihak sepakat untuk mengkompensasikan hutang-piutang tersebut sehingga perikatan hutang itu menjadi hapus. Dalam kondisi demikian ini dijalankan oleh bank, dengan cara mengkompensasikan barang jaminan debitor dengan hutangnya kepada bank, sebesar jumlah jaminan yang di ambil alih tersebut.³¹

B. Perjanjian Pemberian Kuasa

Perjanjian pemberian kuasa merupakan salah satu jenis perjanjian bernama. Oleh karena itu, perjanjian pemberian kuasa ini diatur dalam Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUH Perdata.

Pengertian perjanjian pemberian kuasa menurut Pasal 1792 KUH Perdata adalah : "suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan".

Yang dimaksud dengan menyelenggarakan suatu urusan adalah melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu tindakan subjek hukum yang dapat menimbulkan suatu akibat hukum yang dikehendaki oleh pelaku.

Ada 2 pihak di dalam perjanjian pemberian kuasa, yaitu :

³¹HR.Daeng Naja, "*Hukum Kredit dan Bank Garansi*", (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005), hal.199-200.

1. Pihak yang memberi kuasa yang biasa disebut pemberi kuasa.
2. Pihak yang menerima kuasa yang biasa disebut kuasa/juru kuasa/penerima kuasa.

Unsur yang membedakan antara pemberian kuasa dengan *zaakwarneming* adalah bahwa untuk mewakili urusan orang lain diharuskan seseorang itu berbuat dengan sukarela (kesediaan menolong tanpa imbalan) tanpa mendapat perintah untuk itu, sedangkan pemberian kuasa sebaliknya, yaitu disyaratkan adanya suatu perintah.

Si juru kuasa melakukan perbuatan hukum tersebut atas nama atau mewakili pemberi kuasa, artinya bahwa apa yang dilakukan oleh si kuasa adalah atas tanggungan si pemberi kuasa dan segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukan si kuasa menjadi hak dan kewajiban orang yang memberi kuasa.³²

Pemberian kuasa menerbitkan perwakilan, yaitu adanya seorang yang mewakili orang lain untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Dengan demikian maka ada perwakilan yang dilahirkan oleh undang-undang dan ada perwakilan yang dilahirkan dari sebuah perjanjian.

Cara pemberian kuasa menurut Pasal 1793 KUH Perdata meliputi :

1. Diberikan dan diterima melalui :
 - a. Suatu akta umum;
 - b. Suatu tulisan di bawah tangan;
 - c. Sepucuk surat;
 - d. Secara lisan

³²R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan Ke-7, (Bandung : Alumni, 1985), hal. 113.

2. Dilakukan secara diam-diam yang disimpulkan dari pelaksanaan kuasa oleh penerima kuasa.

Dalam surat kuasa khusus si penerima kuasa dilarang melakukan sesuatu apa pun yang melampaui kuasa yang diberikan kepadanya (Pasal 1797 KUH Perdata). Dengan kata lain, tindakan penerima kuasa hanya terbatas pada hal-hal yang dikuasakan kepadanya. Apabila ketentuan ini dilanggar maka apa yang dilakukan oleh si penerima kuasa (yang melanggar) adalah menjadi tanggungannya sendiri. Di samping itu juga, si pemberi kuasa dapat menuntut ganti rugi dari si juru kuasa atau menuntut pembatalan perjanjian.

Bahwa jika urusannya tidak berhasil, tidak dapat dipersalahkan kepada si kuasa asalkan ia telah mengerjakan kuasa itu dengan sebaik-baiknya dan bertindak dalam batas wewenangnya sehingga si pemberi kuasa harus tetap memenuhi kewajibannya terhadap si kuasa.

Jenis pemberian kuasa berdasarkan sifatnya dibedakan menjadi 2 (Pasal 1794 KUH Perdata), yaitu :

1. Pemberian kuasa yang terjadi dengan cuma-cuma. Di sini penerima kuasa secara suka rela tanpa meminta imbalan menguruskan kepentingan si pemberi kuasa.
2. Pemberian kuasa yang terjadi dengan upah (harus diperjanjikan). Di sini penerima kuasa meminta imbalan dalam hal menguruskan kepentingan si pemberi kuasa. Dalam hal pemberian upah dapat dilakukan dengan 2 kemungkinan, yaitu :

- a. Upah ditentukan secara tegas dalam perjanjian (ditentukan jumlahnya secara tegas dan jelas);
- b. Upah tidak ditentukan secara tegas dalam perjanjian, maka si kuasa tidak boleh meminta upah yang melebihi ketentuan Pasal 411 KUH Perdata untuk seorang wali, yaitu :
 - 1) 3% dari segala penerimaan;
 - 2) 2% dari segala pengeluaran;
 - 3) 1,5% dari jumlah modal yang diterima.

Namun seiring dengan perkembangan zaman, ketentuan Pasal 1794 KUH Perdata sudah disingkirkan oleh suatu kebiasaan sehingga keadaan menjadi sebaliknya, yaitu yang umum adalah memakai upah kecuali kalau sudah disepakati bahwa kuasa itu diterima dan akan dijalankan dengan cuma-cuma.

Kewajiban kuasa atau juru kuasa atau penerima kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1800-1806 KUH Perdata, yaitu :

1. Melaksanakan kuasanya (selama kuasa yang dilimpahkan masih secara sah melekat kepadanya) :
 - a. Menanggung segala biaya;
 - b. Menanggung kerugian;
 - c. Menanggung segala bunga yang dapat timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa itu.
2. Menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakannya pada waktu pemberi kuasa meninggal dunia.

3. Bertanggungjawab terhadap perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan sengaja.
4. Bertanggung jawab terhadap kelalaian-kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan kuasanya.
5. Memberi laporan tentang apa yang telah diperbuatnya.
6. Memberikan perhitungan kepada pemberi kuasa tentang segala apa yang telah diterimanya berdasarkan kuasa (termasuk apa yang diterimanya itu tidak seharusnya dibayar ke pada si pemberi kuasa).
7. Bertanggung jawab untuk kuasa substitusinya :
 - a. Jika ia tidak diberikan kekuasaan untuk menunjuk substitusinya.
 - b. Jika kekuasaan itu telah diberikan kepadanya tanpa penyebutan seorang tertentu, sedangkan orang yang dipilihna itu ternyata tidak cakap atau tidak mampu. Si pemberi kuasa dapat secara langsung meminta org yang ditunjuk oleh penerima kuasa sebagai penggantinya.

Yang dimaksud hak substitusi adalah hak seorang juru kuasa untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya.

8. Dalam hal penerima kuasa lebih dari satu orang, maka mereka tidak tanggung-menanggung.
9. Membayar bunga atau uang-uang pokok yang dipakainya guna keperluan sendiri (bunga yang dimaksud adalah bunga *moration*).
10. Tidak bertanggung jawab terhadap apa yang terjadi di luar batas kuasa itu, kecuali jika ia secara pribadi telah mengikatkan diri untuk itu.

Kewajiban pemberi kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1807-1812 KUH Perdata meliputi :

1. Memenuhi perikatan-perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa menurut kuasa yang telah dilimpahkan kepadanya.
2. Terikat dengan apa yang dilakukan oleh penerima kuasa di luar yang dikuasakan kepadanya, sepanjang mengenai hal tersebut telah disetujuinya. Secara tegas atau secara diam-diam.
3. Mengembalikan kepada penerima kuasa persekot-persekot dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa untuk menjalankan kuasa yang dilimpahkan kepadanya.
4. Membayar upah penerima kuasa yang telah diperjanjikan.
5. Memberi ganti rugi kepada penerima kuasa tentang kerugian-kerugian yang diderita penerima kuasa selama menjalankan kuasanya.
6. Membayar bunga (bunga yang dimaksud adalah bunga *moratoire*) atau persekot-persekot yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa, terhitung mulai dari dikeluarkannya persekot-persekot itu.
7. Dalam pemberian kuasa yang dilakukan secara kolektif oleh para pemberi kuasa, maka masing-masing pemberi kuasa bertanggung jawab seluruhnya terhadap penerima kuasa mengenai segala akibat dari pemberi kuasa itu (tanggung renteng).
8. Penerima kuasa berhak menahan segala apa yang menjadi kepunyaan pemberi kuasa yang berada di tangannya, sampai dibayar lunas segala hak-hak penerima kuasa (hak retensi).

Surat Kuasa khusus untuk mendampingi atau mewakili klien dalam sengketa di pengadilan terdiri dari :³³

1. Formatnya :

- a. Kepalanya disebutkan “surat kuasa”
- b. Disebutkan bentuk surat kuasa di tengah-tengah dengan kata “khusus”
- c. Tanda tangan piak pemberi kuasa dan penerima kuasa pada bagian akhir surat kuasa di atas materi yang cukup.

2. Substansinya :

a. Identitas pemberi kuasa :

- 1) Nama;
- 2) Umur.
- 3) Pekerjaan.
- 4) Alamat tempat tinggal.

Kalau pemberi kuasa adalah badan hukum perdata, maka dalam kuasa harus disebutkan dulu nama badan hukumnya, lalu identitas orang yang berwenang memberi kuasa menurut anggaran dasar/peraturan yang berlaku.

b. Identitas penerima kuasa :

- 1) Nama;
- 2) Profesi/status praktik;
- 3) Alamat kantor;

³³W. Riawan Tjadra, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, (Yogyakarta : Universitas Atma Jaya, 1999), hal. 52.

- c. Pihak yang digugat;
- d. Objek sengketa.;
- e. Kompetensi relatif;
- f. Kewenangan penerima kuasa disebutkan secara limitatif;
- g. Hak upah (honorarium);
- h. Hak retensi;
- i. Hak substitusi.

Mengenai berakhirnya surat kuasa diatur dalam Pasal 1813-1819

KUH Perdata, yaitu :

1. Melalui penarikan kembali;
2. Dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa;
3. Dengan meninggal, pengampuan, atau pailitnya pemberi kuasa atau penerima kuasa.
4. Penangkatan kuasa baru untuk mengurus hal yang sama, menyebabkan ditariknya kuasa pertama.
5. Dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa (sudah tidak berlaku lagi).

Dalam Pasal 1792 KUH Perdata disebutkan bahwa surat kuasa merupakan pelimpahan kewenangan dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa, maka perubahan substansi surat kuasa harus dilakukan sendiri oleh pemberi kuasa.

C. Jaminan Kredit

1. Pengertian Jaminan

Istilah jamiann merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditor menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping pertanggung jawaban umum debitor terhadap barang-barangnya. Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan. Istilah agunan dapat dibaca di dalam Pasal 1 Angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, agunan adalah : "Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitor kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah".

Dalam peraturan perundang-undangan dapat dijumpai pula pada Pasal 1131 KUH Perdata dan penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, namun dalam kedua peraturan tersebut tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan. Meskipun demikian dari kedua ketentuan di atas dapat diketahui, bahwa jaminan erat hubungannya dengan masalah utang. Biasanya dalam perjanjian pinjam meminjam uang, pihak kreditor meminta kepada debitor agar menyediakan jaminan uang, pihak kreditor meminta kepada debitor agar menyediakan jaminan apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan ternyata debitor tidak melunasinya.

Menurut Gatot Supramono, menyebutkan : "Barang jaminan pada prinsipnya harus milik debitor, tetapi undang-undang juga memperoleh barang milik pihak ketiga dipergunakan sebagai jaminan, asalkan pihak yang bersangkutan merelakan barangnya dipergunakan sebagai jaminan utang debitor",³⁴

Berlakunya perjanjian jaminan selalu bergantung dengan perjanjian pokoknya. Apabila perjanjian pokoknya selesai maka perjanjian jaminannya juga ikut selesai, sebab tidak mungkin ada orang yang bersedia menjamin sebuah utang kalau utang itu sendiri tidak ada wujudnya, sifat perjanjian yang demikian disebut *accessoir*.³⁵

Konstruksi jaminan yang dikemukakan Hartono Hadisoeparto dan M. Bahsan yang dikutip oleh H. Salim HS, menyebutkan bahwa : "Sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan".³⁶

Dari penjelasan di atas, dapat diambil kesimpulan adalah sebagai berikut :

1. Difokuskan pada pemenuhan kewajiban kepada kreditor (bank);
2. Ujudnya jaminan ini dapat dinilai dengan uang (jaminan materiil); dan
3. Timbulnya jaminan karena adanya perikatan antara kreditor dengan debitor.

³⁴ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit (Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis)*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2009), hal. 196.

³⁵ *Ibid.*, hal. 197.

³⁶ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2008), hal. 22.

Istilah jaminan yang digunakan oleh M. Bahsan adalah "Segala sesuatu yang diterima kreditor dan diserahkan debitor untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat".³⁷

Alasan digunakan istilah jaminan karena :

1. telah lazim digunakan dalam bidang ilmu Hukum dalam hal ini berkaitan dengan penyebutan-penyebutan, seperti hukum jaminan, lembaga jaminan, jaminan kebendaan, jaminan perorangan, hak jaminan, dan sebagainya;
2. telah digunakan dalam beberapa peraturan perundang-undangan tentang lembaga jaminan, seperti yang tercantum dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia.

Jaminan dapat dibedakan menjadi 2 macam yaitu :

1. Jaminan materiil (kebendaan), yaitu jaminan kebendaan; dan
2. Jaminan imateriil (perorangan), yaitu jaminan perorangan.³⁸

Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri kebendaan dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Sedangkan jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.

³⁷M. Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta : Rejeki Agung, 2002), hal. 148.

³⁸H. Salim HS, *Op.cit.*, hal. 23.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, mengemukakan pengertian jaminan materiil (kebendaan) dan jaminan perorangan adalah sebagai berikut :

Jaminan materiil adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapa pun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan. Sedangkan jaminan materiil (perorangan) adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu, terhadap harta kekayaan debitor tertentu, terhadap debitor umumnya.³⁹

Dari uraian di atas, maka dapat dikemukakan unsur-unsur yang tercantum pada jaminan materiil, yaitu :

1. hak mutlak atas suatu benda;
2. cirinya mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu;
3. dapat dipertahankan terhadap siapa pun;
4. selalu mengikuti bendanya; dan
5. dapat dialihkan kepada pihak lainnya.

Unsur jaminan perorangan, yaitu :

1. mempunyai hubungan langsung pada orang tertentu;
2. hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu; dan
3. terhadap harta kekayaan debitor umumnya.

Jaminan kebendaan dapat digolongkan menjadi 5 macam, yaitu :

1. Gadai (*pand*), yang diatur di dalam Bab 20 Buku II KUH Perdata;
2. hipotek, yang diatur dalam Bab 21 Buku II KUH Perdata;

³⁹ *Ibid.*, hal. 24.

3. *creditverband*, yang diatur dalam Stb. 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah dengan Stb. 1937 Nomor 190;
4. hak tanggungan, sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999.

Yang termasuk jaminan perorangan adalah :

1. penanggung (*borg*) adalah orang lain yang dapat ditagih;
2. tanggung-menanggung, yang serupa dengan tanggung renteng; dan
3. perjanjian garansi.

Dari keelapan jenis jaminan di atas, maka yang masih berlaku adalah :

1. gadai;
2. hak tanggungan;
3. jaminan fidusia;
4. hipotek atas kapal laut dan pesawat udara;
5. *borg*;
6. tanggung-menanggung; dan
7. perjanjian garansi.⁴⁰

Pembebanan hak atas tanah yang menggunakan lembaga hipotek dan *credietverband* sudah tidak berlaku lagi karena telah dicabut dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sedangkan pembebanan jaminan atas kapal laut dan pesawat udara masih tetap menggunakan lembaga hipotek.

⁴⁰*ibid.*, hal. 25.

2. Hak Tanggungan

a. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima (Kamus Besar Bahasa Indonesia 1989:899). Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah, disebutkan pengertian hak tanggungan, yang dimaksud hak tanggungan adalah :

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria berikut atau tidak berikut atau benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya”.

Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan disajikan berikut :

1. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah⁴¹

Yang dimaksud dengan hak jaminan atas tanah adalah pengusaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditor, yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitur cedera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain (*droit de preference*). Selain berkedudukan mendahului, kreditor

⁴¹Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Sejarah Pembentukan, Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya), (Jakarta : Djambatan, 2007), hal. 416.

pemegang hak jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sungguhpun tanah yang bersangkutan sudah dipindahkan kepada pihak lain (*droit de suite*)

2. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikut benda-benda yang ada di atasnya.

3. Untuk pelunasan hutang tertentu

Maksud untuk pelunasan hutang tertentu adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitor yang ada pada kreditu.

4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya, lazimnya disebut *droit de preference*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka (1) dan Pasal 20 ayat (20) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang berbunyi : “Apabila debitor cedera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain yang bukan pemegang hak tanggungan dengan peringkat yang lebih

rendah". Hak yang istimewa ini tidak dipunyai oleh kreditor bukan pemegang hak tanggungan.

Menurut Budi Harsono mengartikan hak tanggungan adalah :

"Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya"⁴².

Esesensi dari definisi hak tanggungan yang disajikan oleh Budi Harsono adalah pada penguasaan hak atas tanah. penguasaan hak atas tanah merupakan wewenang untuk menguasai hak atas tanah. Penguasaan hak atas tanah oleh kreditor bukan untuk menguasai secara fisik, maupun untuk menjualnya jika debitur cedera janji. Dari uraian dan paparan diatas, dapatlah dikemukakan ciri hak tanggungan. Ciri hak tanggungan adalah :

1. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*;
2. selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada atau disebut dengan *Droit de suit*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Walaupun objek hak tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditor pemegang hak tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelanggan umum jika debitur cedera janji;

⁴² *Ibid*, hal. 23.

3. memenuhi atas spesialisasi dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan; dan
4. mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan kemudahan dan kepastian kepada kreditor dalam pelaksanaan eksekusinya.

Selain ciri-ciri di atas, keistimewaan kedudukan hukum kreditor pemegang hak tanggungan juga dijamin melalui ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 berbunyi: “Apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, objek hak tanggungan tidak masuk dalam boedel kepailitan pemberi hak tanggungan, sebelum kreditor pemegang hak tanggungan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek hak tanggungan itu.

b. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, maka peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah Bab 21 Buku II KUH Perdata, yang berkaitan dengan hipotek dan *Credietverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190. Kedua ketentuan tersebut sudah tidak berlaku lagi, karena tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia. Ketidaksesuaian ini karena pada Undang-Undang lama yang dapat dijadikan objek hipotek dan *credietverband* hanyalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna

bangunan, sedangkan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1999, yang menjadi objek hak tanggungan tidak hanya ketiga hak atas tanah tersebut, tetapi ditambah dengan hak pakai dan hak atas tanah berikutan bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

Lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan karena adanya perintah dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria berbunyi "Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 diatur dalam Undang-Undang." Tetapi dalam Pasal 57 UUPA disebutkan bahwa selama Undang-Undang Hak Tanggungan belum terbentuk, maka digunakan ketentuan tentang hipotik sebagaimana yang diatur di dalam KUH Perdata dan *Credietverband*. Perintah Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria baru terwujud setelah menunggu selama 36 tahun. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ditetapkan pada tanggal 9 april 1996. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terdiri atas 11 bab dan 31 Pasal. Ada 4 pertimbangan dibentuknya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yaitu :

1. bahwa bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga diperlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi

pihak-pihak berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan masyarakat dalam pembangunan mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945;

2. bahwa sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria sampai dengan saat ini, ketentuan yang lengkap mengenai hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah tersebut atau tidak berikutan benda-benda yang berkaitan dengan tanah, hukum terbentuk;
3. bahwa ketentuan mengenai *Hypotheek* sebagaimana yang diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai *Credietverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, masih diberlakukan sementara samapai dengan terbentuknya Undang-Undang tentang hak tanggungan, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebitihan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia;
4. bahwa mengingat perkembangan yang telah dan akan terjadi bidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak, selain hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan yang telah ditunjuk sebagai objek hak tanggungan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Hak Pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibebani hak tanggungan;
5. bahwa berhubung dengan hal-hal tersebut di atas, perlu di bentuk Undang-Undang yang mengatur hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, sekaligus mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional.

Hal-hal yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, adalah meliputi :

1. Ketentuan umum (Pasal 1 sampai dengan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);

2. Objek Hak Tanggungan (Pasal 3 nsampai dengan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
3. Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan (Pasal 8 sampai dengan Pasal Pasal 9 Undang-Undang Nomor Tahun 1996);
4. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan, dan Hapusnya Hak Tanggungan (Pasal 10 sampai dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
5. Eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
6. Pencoretan Hak Tanggungan (Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
7. Sanksi Administrasi (Pasal 23 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
8. Ketentuan Peralihan (Pasal 24 sampai dengan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996); dan
9. Ketentuan Penutup (Pasal 27 sampai dengan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).

Keberadaan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengakhiri dualisme hukum yang berlaku dalam pembebanan hak atas tanah. Secara formal pembebanan hak atas tanah. Secara formal pembebanan hak atas tanah berlaku ketentuan yang dapat dalam UUPA, tetapi secara materil berlaku ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam bab 21 Buku II KUH Perdata dan *Credietverband*.

c. Asas-asas Hak Tanggungan

Di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dikenal beberapa asas hak tanggungan. Asas-asas itu disajikan berikut ini.

1. mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang hak tanggungan (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
2. tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
3. hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
4. dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
5. dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996). Dengan syarat diperpanjang secara tegas;
6. sifat perjanjiannya adalah tambahan (*accessoir*) (Pasal 10 ayat (1), Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
7. dapat dijadikan jaminan untuk hutang yang baru akan ada (Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
8. dapat menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
9. mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek itu berada (Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
10. tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan;

11. hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
12. wajib didaftarkan (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
13. pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti;
14. dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu (Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);

Di samping itu, dalam Undang-Undang hak tanggungan ditentukan juga suatu asas bahwa objek hak tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki oleh pemegang hak tanggungan bila pemberi hak tanggungan cedera janji. Apabila hal itu dicantumkan, maka perjanjian seperti itu batal demi hukum, artinya bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada karena bertentangan dengan substansi Undang-Undang hak tanggungan.

d. Subjek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam kedua pasal itu ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam pembedaan hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak

berpiutang. Biasanya dalam praktik pemberi hak tanggungan disebut dengan debitor, yaitu orang meminjamkan uang di lembaga perbankan, sedangkan penerima hak tanggungan disebut dengan istilah kreditor, yaitu orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.

e. Objek Hak Tanggungan

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan hutang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin berupa uang.
2. termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publitas;
3. mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cedera janji benda yang dijadikan jaminan hutang akan dijual di muka umum; dan
4. memerlukan penunjukan dengan Undang-Undang (Budi Harsono, 1996: 5).

Di dalam KUHP Perdata dan ketentuan mengenai *Credietverband* dalam *Stasatblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, telah diatur tentang objek hipotek dan *Credietverband*. Objek hipotek dan *Credietverband* meliputi :

1. hak milik (*eigendom*);
2. hak milik guna bangunan (HGB);
3. hak guna usaha (HGU).

Objek hipotek dan *Credietverband* hanya meliputi hak-hak atas tanah saja tidak meliputi benda-benda yang meletak dengan tanah, seperti bangunan, tanaman, segala sesuatu di atas tanah. Namun, dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tidak hanya pada ketiga hak atas tanah tersebut yang menjadi objek hak-hak lainnya . Dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 telah ditunjuk secara tegas hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang. Ada lima jenis hak atas tanah yang dapat dijamin dengan hak tanggungan, yaitu :

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai, baik hak milik maupun hak atas negara;
5. 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 atas tanah yang pembebankannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.⁴³

Dari kelima hak atas tanah tersebut, maka yang memerlukan penjelasan lebih lanjut adalah mengenai hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan hak pakai, sedangkan hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada cukup jelas.

D. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Mengenai kuasa untuk membebaskan ini sebelumnya sudah dikenal dalam lembaga Hipotik melalui Surat Kuasa Membebaskan Hipotik. Dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan maka

⁴³H. Salim, HS., *Op.cit.* hal. 105.

istilah Surat Kuasa Membebankan Hipotik menjadi tidak populer lagi karena pada pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan dilakukan melalui Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

”Surat Kuasa Membebankan Hipotik adalah pernyataan pemberian kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa atau pemberi Hak Tanggungan dalam bentuk tertulis atau otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris atau oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan maksud untuk digunakan pada waktu melakukan pemberian Hak Tanggungan dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan pejabat Pembuat Akta Tanah dalam rangka pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan”.⁴⁴

Menurut ketentuan Pasal 1171 ayat (2) KUH Perdata, kuasa untuk memasang hipotik harus dibuat dengan akta otentik. Di dalam pelaksanaannya (praktiknya) akta otentik itu adalah akta Notaris. Tidak demikian halnya untuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menegaskan bahwa :

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

- a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggunga;
- b. tidak memuat kuasa substitusi;
- c. mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan

Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. Sedangkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun

⁴⁴Fieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata (Hak-hak Yang Memberi Jaminan)*, Jilid 2, (Jakarta : IND HILL CO, 2009), hal. 165.

1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Jabatan Pembuat Akta Tanah adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Alasan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hipotik harus otentik disamping berdasarkan ketentuan Pasal 1171 KUH Perdata, juga berlatar belakang macam-macam kepentingan dan hambatan terutama karena proses pembebanan atau pemberian atau pemasangan Hipotik tidaklah mudah antara lain disebabkan hal-hal sebagai berikut :

1. Harus melalui suatu formalitas tertentu;
2. Memakan waktu yang lama;
3. Memerlukan biaya pembebanan yang relatif cukup tinggi;
4. Kredit yang diberikan oleh kreditor kepada debitor jangka waktunya pada dasarnya terlalu singkat dan jumlahnya juga tidak terlalu besar;
5. Benda yang akan dijaminkan belum bersertifikat;
6. Kreditor mempercayai debitor artinya ia merasa terjamin bilamana telah mendapat kuasa dari debitor;
7. Pemberi Hipotik kadang-kadang tidak dapat hadir sendiri dihadapan Notaris untuk membuat akta pembebanan Hipotik.⁴⁵

Berbeda dengan Hipotik yang dengan berbagai alasan seakan-akan melembagakan kuasa membebankan Hipotik, maka menurut Undang-Undang Hak Tanggungan, pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan hanya diperbolehkan dalam hal jika pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan PPAT dalam rangka pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang

⁴⁵Fieda Husni Hasbullah, *Op.cit*, hal. 166.

bersangkutan. Jika terjadi hal demikian maka pemberi Hak Tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan cara pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Kewenangan PPAT membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan selain tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) juga berdasarkan Penjelasan Umum angka 7 yang antara lain menyatakan bahwa :

1. PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang berbentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Sebagai pejabat umum tersebut maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.
2. Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan untuk memudahkan pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.⁴⁶

Dengan demikian jika Notaris berwenang membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk tanah-tanah diseluruh wilayah Indonesia, maka PPAT hanya boleh membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk tanah-tanah yang berada di wilayah jabatannya terutama ditempat-tempat dimana tidak ada Notaris yang bertugas. Surat Kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan wajib memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.

⁴⁶*Ibid.*, hal. 167-168.

Jika Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan tersebut di atas maka Surat Kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, artinya Surat Kuasa itu tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Undang-Undang Hak Tanggungan secara tegas membatasi isi atau muatan dari Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yaitu hanya memuat perbuatan hukum membebankan Hak Tanggungan. Jadi tidak boleh memuat kuasa-kuasa melakukan perbuatan hukum lain yang bermaksud mendukung tercapainya maksud pemberian jaminan yang bersangkutan misalnya, tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek Hak Tanggungan, memperpanjang hak atas tanah atau untuk mengurus perpanjangan sertifikat, mengurus balik nama dan sebagainya. Jika memang dikehendaki, hal-hal semacam itu dapat dimuat di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan namun bukan sebagai kuasa tetapi hanya berupa Hak Tanggungan seperti halnya yang dimuat dalam Pasal 11 ayat (2) a sampai dengan k.

Selain itu, jika dalam Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) debitor dapat memberi kuasa kepada kreditor dengan hak substitusi, maka menurut Undang-Undang Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak boleh memuat kuasa substitusi yaitu penggantian penerima kuasa melalui pengadilan. Namun jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya misalnya, Direksi Bank menugaskan pelaksanaan

kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain, maka ini bukan merupakan substitusi (Penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf b.)

Guna mencegah berlarut-larutnya pemberian kuasa dan terjadinya penyalahgunaan serta demi tercapainya kepastian hukum, maka berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dibatasi jangka waktunya, untuk hak atas tanah, yang sudah terdaftar, wajib diiukti dengan pembuatan Akta Pembuatan Hak Tanggungan selambat-lambatna 1 (satu) bulan sesudah diberikan, sedangkan terhadap hak atas tanah yang belum terdaftar harus dipenuhi dalam waktu 3 (tiga) bulan .

Dalam Peraturan Menteri Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu, seperti kredit usaha kecil, berlaku sampai berakhirnya perjanjian pokok kredit usaha kecil tersebut; sedangkan untuk objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang pensertifikatannya sedang dalam pengurusan, berlaku sampai terbitnya sertifikat hak atas tanah tersebut ditambah tiga bulan.

Dimaksud dengan tanah yang belum terdaftar adalah tanah-tanah yang hak kepemilikannya telah ada menurut Hukum Adat akan tetapi proses administrasi dalam konvensinya belum selesai dilaksanakan. Jadi merupakan hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan tetapi pendaftarannya belum dilakukan.

Mengingat tanah dengan hak sebagaimana dimaksud pada saat ini mungkin masih ada, maka pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah tersebut, dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Kemungkinan ini dimaksud untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat untuk memperoleh kredit dan juga untuk mendorong pensertifikatan hak atas tanah pada umumnya.

Menurut penjelasan Pasal 15 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan, termasuk dalam katagori tanah yang belum terdaftar adalah tanah yang sudah bersertifikat tetapi belum didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya atau penggabungannya. Apabila persyaratan tentang jangka waktu tersebut di atas tidak dipenuhi, maka menurut ketentuan Pasal 15 ayat (6) Undang-Undang Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan menjadi batal demi hukum.

Dalam ketentuan Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menentukan konsekuensi berupa batal demi hukum bagi dimuatnya janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1) ayat (2) dan ayat (3) Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Mengingat ketentuan Pasal 1803 ayat (2) KUH Perdata, yang menentukan bahwa pemberi kuasa senantiasa dianggap telah memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya dalam hal kuasa itu diberikan untuk mengurus benda-benda yang terletak diluar wilayah Indonesia atau dilain pulau selain dari pada tempat tinggal pemberi kuasa, kiranya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak sekedar dalam rumusannya tidak memuat kuasa substitusi, tetapi di dalam rumusan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan secara tegas dicantumkan bahwa kuasa tersebut diberikan tanpa hak substitusi.

Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya. Aaturan tersebut sebenarnya merupakan suatu penyimpangan dari KUH Perdata karena berdasarkan Pasal 1813 KUH Perdata, pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasanya di penerima kuasa melalui pemberitahuan penghentian kuasa, karena meninggalnya, pengampuannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si penerima kuasa, dengan perwakilannya si perempuan yang memberikan kuasa atau menerima kuasa.

Ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan sudah sewajarnya karena pemberian kuasa yang dimaksud dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidaklah sama dengan pemberi kuasa pada umumnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1792 KUH Perdata. Ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut

justru bersifat penegasan agar pemberian Hak Tanggungan benar-benar dilaksanakan. Hal ini berarti dapat memberi kepastian hukum baik bagi pemegang maupun bagi pemberi Hak Tanggungan.

E. Berakhirnya Hak Tanggungan

Sebagaimana diketahui Hak Tanggungan bersifat *accessoir*. Oleh karena itu sesuai dengan sifatnya, adanya Hak Tanggungan bergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang tersebut hapus oleh karena pelunasan atau sebab-sebab lain, maka dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.

Menurut Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan, hapusnya Hak Tanggungan dapat terjadi karena hal-hal sebagai berikut :

1. Hapusnya hutang 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.

Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.

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 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Dalam ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Hak Tanggungan, menetapkan hal-hal sebagai berikut :

1. Pembeli objek Hak Tanggungan, baik dalam satu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian. Menurut penjelasannya, ketentuan tersebut diadakan dalam rangka melindungi kepentingan pembeli objek Hak Tanggungan, agar benda yang dibelinya terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya, jika harga pembelian tidak mencukupi untuk melunasi hutang yang dijamin.
2. Pembersihan objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan yang berisi dilepaskannya Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
3. Apabila objek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan diantara para pemegang Hak Tanggungan tersebut mengenai pembersihan objek Hak

Tanggungan dari beban yang melebihi harga pembeliannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembeli benda tersebut dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang diantara para yang berpiutang dan peringkat mereka menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut penjelasannya, para pemegang Hak Tanggungan yang tidak mencapai kesepakatan perlu berusaha sebaik-baiknya untuk mencapai kesepakatan mengenai pembersihan objek Hak Tanggungan sebelum masalahnya diajukan pembeli kepada Ketua Pengadilan Negeri. Apabila diperlukan, dapat diminta jasa penengah yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Dalam menetapkan pembagian hasil penjualan objek Hak Tanggungan dan peringkat para pemegang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat ini, Ketua Pengadilan Negeri harus memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 5 Undang-Undang Hak Tanggungan.

4. Permohonan pembersihan objek Hak Tanggungan yang membebaninya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut, apabila pembelian demikian itu dilakukan dengan jual beli suka rela dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan para pihak telah dengan tegas

memperjanjikan bahwa objek Hak Tanggungan tidak dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf f.

Selain itu, pemegang Hak Tanggungan dapat melepaskan Hak Tanggungannya dan hak atas tanah dapat hapus, yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan. Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebankan Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya hutang yang dijamin.

Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut pada Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 Undang-Undang Hak Tanggungan atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam hal Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai yang dijadikan objek Hak Tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut, Hak Tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah di PT. Bank Tabungan Negara Harmoni – Jakarta

Dalam ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan mengenai pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut berbentuk akta otentik. Penugasan kepada Pejabat Pembuat Tanah untuk membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengingat keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan. Dapatlah dikatakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dalam bentuk akta otentik yang memuat kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dalam akta otentik yang memuat kuasa untuk membebaskan hak tanggungan. Selain itu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan harus memenuhi:

1. Tidak membuat surat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan hak tanggungan, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewa objek hak tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah;

2. Tidak memuat kuasa substitusi, yakni penggantian penerima kuasa melalui pengambilalihan. Bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya. Sebaliknya di dalam Surat Kuasa Membebankan Hipotik boleh memuat kuasa substitusi;
3. Untuk kepentingan perlindungan pemberi hak tanggungan, mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah hutang dan nama identitas kreditornya, nama dan identitas debitor bukan pemberi hak tanggungan.

Untuk mencegah berlarut-larutnya waktu pelaksanaan kuasa membebankan hak tanggungan dan agar segera dilakukan secara nyata, maka Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dibatasi jangka waktunya yaitu 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar, yang wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tidak dipenuhinya persyaratan jangka waktu mengakibatkan surat kuasanya batal demi hukum.

Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan kata lain, sekalipun harus dibuat dengan akta otentik, pilihannya bukan hanya akta notaris saja tetapi dapat pula dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Bagi sahnya suatu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan selain dibuat dengan akta notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, menurut Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan harus pula

dipenuhi persyaratan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang dibuat itu, yaitu antara lain :

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

Adapun yang dimaksud dengan tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah. Demikian menurut penjelasan Pasal 15 Ayat (1) huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan. Dengan demikian ketentuan Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan itu menuntut agar Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dibuat secara khusus hanya memuat pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan saja.

Menurut penjelasan Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, tidak dipunyainya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Selanjutnya di dalam penjelasan Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan itu dikemukakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan termaksud di atas.

Menurut Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat bukan saja dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, tetapi juga dapat dengan akta notaris; bila dilihat Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tanggal 18 April 1996 tersebut dan sesuai dengan bunyi formulir Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang merupakan lampiran dari Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut di atas, dapat diketahui bahwa hanya ada satu saja bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, baik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun oleh Notaris.

Dalam ketentuan Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tanggal 08 Mei 1996 tersebut, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit usaha kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia

Nomor 26/24/KEP/DIR tanggal 29 Mei 1993, berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan:

1. Kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil, yang meliputi :
 - a. Kredit kepada Koperasi Unit Desa;
 - b. Kredit Usaha Tani;
 - c. Kredit kepada Koperasi Primer untuk Anggotanya.
2. Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan untuk pengadaan perumahan, yaitu :
 - a. Kredit yang diberikan untuk membiayai pemilikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi);
 - b. Kredit yang diberikan untuk pemilikan Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m² (lima puluh empat meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya;
 - c. Kredit yang diberikan untuk perbaikan atau pemugaran rumah sebagaimana dimaksud huruf a dan b;
3. Kredit produktif lain yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafond kredit tidak melebihi Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), antara lain :

- a. Kredit Umum Pedesaan (BRI);
- b. Kredit Pelayanan Usaha (yang disalurkan oleh Bank Pemerintah).

Dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Harmoni – Jakarta, Nasabah atau Calon Debitor harus memenuhi syarat pokok sebagai berikut :

1. Lunas Pembayar Uang Muka minimal 20% x harga jual;
2. Syarat-syarat Administrasi dipenuhi;
3. Sudah disetujui oleh PT. Bank Tabungan Negara sesuai dengan SPPPK (Surat Persetujuan Pemberian Pasisilitas Kredit)
4. Rumah yang menjadi Objek jaminan tersebut telah selesai dibangun oleh pengembang;
5. Surat Undangan dari PT. Bank Tabungan Negara kepada Debitor untuk penandatanganan Akad Kredit.

Adapun proses Akad Kredit Kepemilikan Rumah pada PT. Bank Tabungan Negara adalah sebagai berikut :

- a. Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara dengan debitor atau nasabah yang dilegalisir Notaris;
- b. Akta Pengakuan Hutang, antara Debitor dengan PT. Bank Tabungan Negara selaku kreditor;
- c. Akta jual beli, antara Debitor atau pembeli dengan pengembang atau penjual;
- d. Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, antara Debitor dengan PT. Bank Tabungan Negara, guna untuk

dipasang atau didaftarkan Hak Tanggungan pada Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat.⁴⁷

Dalam obyek Hak Tanggungan berupa Hak Atas Tanah yang pensertifikatannya sedang dalam pengurusan, Pasal 2 Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tersebut menentukan bahwa :

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit di bawah ini dengan obyek Hak Tanggungan berupa Hak Atas Tanah yang pensertifikatannya sedang dalam pengurusan, berlaku sampai 3 (tiga) bulan sejak tanggal dikeluarkannya Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan :

1. Kredit Produktif yang termasuk kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/24KEP/DIR tanggal 29 Mei 1993 yang diberikan oleh Bank Umum.
2. Kredit Pemilikan Rumah yang termasuk dalam golongan Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/24/KEP/DIR tanggal 29 Mei 1993 yang tidak termasuk dalam Pasal 1 angka 2, yaitu kredit yang diberikan untuk pemilikan rumah toko (ruko) oleh usaha kecil dengan luas tanah maksimum 200 m² (dua ratus meter persegi) dengan plafond tidak melebihi Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah), yang

⁴⁷Hasil Wawancara dengan Ibu TIA, Staf Bagian Kredit PT. Bank Tabungan Negara Cabang Harmoni – Jakarta, pada tanggal 19 Pebruari 2010.

dijamin dengan hak atas tanah yang dibiayai pengadaannya dengan kredit tersebut.

3. Kredit untuk Perusahaan Inti dalam rangka KKPA PIRTRANS atau PIR lainnya yang dijamin dengan Hak atas tanah yang pengadaannya dibiayai dengan kredit tersebut.
4. Kredit pembebasan tanah dan kredit konstruksi yang diberikan kepada pengembang dalam rangka Kredit Pemilihan Rumah yang termasuk dalam Pasal 1 angka 2 dan Pasal 2 angka 2 yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaannya dibiayai dengan kredit tersebut.

Dari ketentuan di atas, dapat disimpulkan bahwa dalam praktik, seringkali pemberian kuasa memasang hipotik diberikan oleh debitor (dalam hal debitor adalah pemilik dari objek hipotik) kepada bank sekaligus didalam perjanjian kredit, sepanjang perjanjian kredit dibuat dengan akta notaris. Dengan berlakunya ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, kuasa membebaskan Hak Tanggungan tidak lagi dapat disatukan dengan perjanjian kredit, tetapi harus dibuat terpisah secara khusus.

Apabila tidak terjadi konsekuensi tentang syarat-syarat tersebut tidak dapat dipenuhi, menurut penjelasan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, "tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pembuatan Hak Tanggungan. Selanjutnya di dalam penjelasan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan itu dikemukakan bahwa PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila Surat Kuasa Membebaskan

Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan termaksud di atas.

Di dalam penjelasan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang disebut hanya PPAT. Oleh karena menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat bukan hanya dengan akta PPAT saja, tetapi boleh juga dengan akta notaris, maka seharusnya sikap itu ditegaskan juga untuk notaris yang diminta untuk membuat Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan.

Konsekuensi hukum yang ditetapkan berupa "batal demi hukum" apabila syarat-syarat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang ditentukan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak tanggungan tidak dipenuhi merupakan konsekuensi yang sangat menentukan.

Dari ketentuan Pasal 15 ayat (1) tersebut seyogianya konsekuensi berupa "batal demi hukum" itu ditentukan tidak di dalam penjelasan dari Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan itu, tetapi secara tegas atau eksplisit ditentukan di dalam undang-undangnya itu sendiri, misalnya berupa salah satu ayat dari Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan.

1. Mengapa tidak ditempuh seperti halnya dengan Pasal 15 ayat (6) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menentukan konsekuensi berupa "batal demi hukum" apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan akta pemberian Hak

Tanggung jawab dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) dari Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut.

2. Seperti halnya Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menentukan konsekuensi berupa "batal demi hukum" terhadap janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.
3. Seperti juga ketentuan Pasal 20 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menentukan konsekuensi berupa "batal demi hukum" bagi dimuatnya janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1) ayat (2) dan ayat (3) Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Dalam prakteknya Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan selalu dibuat oleh Notaris (99%), dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut digunakan karena Debitur tidak bisa datang langsung untuk penandatanganan atau pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan atas jaminan tersebut, karena jaminan tersebut belum tercatat atas nama Pemberi Hak Tanggungan, dan dibuat berdasarkan Penjelasan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan. Pada saat akad kredit di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Harmoni Jakarta, sertipikat yang dijaminan belum tercatat atas nama masing-masing Debitur, tetapi masih bersipat sertipikat Induk yang

telah diukur/dipecah sebagaimana dikeluarkannya Surat Ukur atas masing-masing Objek jaminan yang akan dibalik nama keatas nama masing-masing Debitor pada Kantor Pertanahan setempat. Hubungan hukum antara debitor selaku pemberi kuasa untuk pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dengan kreditor (Bank) selaku penerima kuasa untuk pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dimana jangka waktu untuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang pokok pinjaman kredit dibawah 50 juta tidak dipasang hak tanggungan dan jangka waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungannya berakhir sampai saat berakhirnya masa perjanjian pokok atau tidak didaftarkan hak tanggungannya pada Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat, dan untuk pokok pinjaman kredit di atas 50 juta dipasang Hak Tanggungan dan jangka waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan 3 (tiga) bulan sejak diberikan/ditandatangani Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut, dan hal tersebut sesuai dengan penjelasan Pasal 15 ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan, sedangkan Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 4 Tahun 1996, yang menyatakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit dibawah ini dengan Objek Hak Tanggungan berupa Hak Atas Tanah yang pensertifikatannya sedang dalam pengurusan, berlaku sampai 3 (tiga) bulan sejak tanggal dikeluarkannya Sertifikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Pelaksanaannya dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

tersebut setelah sertipikat keluar dari Kantor Badan Pertanahan atas nama Debitor masing-masing, lalu dicek keabsahan sertipikat tersebut dan dilanjutkan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang diberikan tersebut, dimana di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut Pihak Bank bertindak selaku Pihak Pertama/pemberi Hak Tanggungan berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang diberikan dan Pihak Kedua atau Bank Penerima Hak Tanggungan, dan Akta tersebut setelah ditandatangani selengkapny, di daftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat guna untuk diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungannya. Segera setelah Sertipikat Hak Tanggungan tersebut selesai dari Kantor Pertanahan langsung diserahkan ke PT. Bank Tabungan Negara tersebut guna disimpan sebagai agunan kredit masing-masing Debitor.⁴⁸

Menurut pendapat penulis penggunaan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh PT. Bank Tabungan Negara Cabang Harmoni Jakarta tersebut dibuat karena Debitor tidak bisa datang langsung untuk penandatanganan atau pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan atas jaminan tersebut, karena jaminan tersebut belum tercatat atas nama Pemberi Hak Tanggungan, dan dibuat berdasarkan Penjelasan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan. Selanjutnya jangka waktu Surat

⁴⁸Hasil Wawancara dengan Bapak HARMON, Staf Bagian Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Pusat, pada tanggal 07 Mei 2010.

Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang Pokok Pinjaman Kredit di atas Rp.50 Juta adalah 3 (tiga) bulan sejak diberikan/ditandatangani Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut, hal mana sesuai dengan ketentuan Penjelasan Pasal 15 Ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut jo Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 4 Tahun 1996, yang menyatakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit dibawah ini dengan Objek Hak Tanggungan berupa Hak Atas Tanah yang penerbitannya sedang dalam pengurusan, berlaku sampai 3 (tiga) bulan sejak tanggal dikeluarkannya Sertifikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan. Jadi penulis berpendapat untuk jangka waktu Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan yang pokok pinjaman kredit diatas Rp. 50 Juta, khususnya untuk Kredit Pemilikan Rumah adalah 3 (tiga) bulan sejak diberikan/ditandatangani Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut, hal mana sesuai dengan ketentuan Penjelasan Pasal 15 Ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan, dan aturan Pasal 2 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut rancu artinya 3 (tiga) bulan setelah dikeluarkannya Sertipikat hak atas tanah tersebut yang menjadi objek Hak Tanggungan, artinya bisa jangka waktu tersebut berlari-lari, sehingga Pasal 15 ayat (6) Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu setelah 3 (tiga) bulan, tidak diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan maka Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut

batal demi hukum, tidak berlaku untuk Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Tahun 1996 dan harus ditegaskan lebih jelas lagi.

B. Tindakan Yuridis yang Diambil oleh Bank untuk Menjamin Kredit Dalam Hal Terjadi Batalnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Apabila jaminan kredit terhadap Bank, sehingga batalnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Bank melakukan langkah-langkah sebagai berikut :

1. Pembaruan Hutang

Istilah hutang sudah biasa dipakai untuk menunjuk kepada tindakan hukum yang disebut novasi (pembaruan hutang). Karena kata "pembaruan" dalam blangko Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan juga dikaitkan dengan hutang debitor, maka orang pasti cenderung untuk mengartikan pembaruannya sebagai pembaruan hutang debitor atau novasi atas perikatan hutang debitor. Novasi (pembaruan hutang), pada dasarnya perikatan lama yang dinovir menjadi hapus. Itulah sebabnya ketentuan tentang novasi di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimasukkan pada Bab tentang Hapusnya Perikatan-perikatan (Bab IV Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Perikatan hutang adalah merupakan perikatan pokok, yang dijamin dengan Hak Tanggungan atas dasar novasi menjadi hapus.

Dalam ketentuan Pasal 1421 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikatakan bahwa : Hak istimewa dan hipotik-hipotik yang melekat pada piutang lama, tidak berpisah pada piutang baru yang menggantikan orang berpiutang lama, kecuali kalau hal ini secara tegas dipertahankan oleh si berpiutang.

Bunyi pasal tersebut memberikan kesan seolah-olah, hipotik bisa dengan sendirinya tetap melekat perikatan yang baru yang menggantikan perikatan lama yang hapus asal diperjanjikan dengan tegas.

- a. Kalau hendak berpegang terhadap Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan ketentuan lain yang tersebar dalam pelbagai undang-undang, setiap kali ada kata hipotik, maka harus dibelakangnya termasuk hak tanggungan, kalau ketentuan itu seperti telah disebutkan di atas bermanfaat bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan.
- b. Ketentuan Pasal 1421 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di dalam doktrin ditafsirkan : bahwa kreditor tetap harus memasang sekali lagi hipotiknya untuk menjamin perikatan barunya, tetapi dengan keistimewaannya, bahwa tingkat hipotik yang melekat pada perikatan yang telah hapus karena novasi.

Jadi, kalau perikatan yang hapus karena novasi, dijamin dengan hipotiknya tetap pertama, maka sekarang tingkat hipotiknya tetap tingkat yang pertama, sekalipun mungkin ia baru memasang

hipotiknya di belakang kreditor pemegang hipotik yang kedua. Hak Tanggungan hendak memberikan penampungan akan kebutuhan praktek untuk kemungkinan penggantian figure debitor, kalau kreditnya macet dengan tetap mempertahankan jaminan yang ada dengan pengaturan yang tepat berpegang kepada sistem dan petunjuk yang jelas.

2. Pembaruan Hutang dan Praktek Perbankan

Sehubungan dengan batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Pada bank tertentu perjanjian kredit dan paling tidak perpanjangannya dibuat secara di bawah tangan, sedangkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku dibuat secara notariil. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungannya menunjuk pada Perjanjian Kredit tertentu (ada kalanya juga disebut Persetujuan Membuka Kredit). Pada waktu perpanjangan kredit yang bersangkutan yang dibuat secara dibawah tangan cara yang dilakukan oleh beberapa bank adalah dengan mengambil lagi formulir perpanjangan kredit dan mengisinya sama dengan Perjanjian Kredit yang pertama yang habis waktunya kecuali ada perubahan suku bunga, provisi dan sudah tentu jangka waktunya disesuaikan dengan jangka waktu yang baru. Sekalipun penandatanganan formulir tersebut dimaksudkan untuk memperpanjang Perjanjian Kredit yang lama, tetapi seringkali dari aktanya yang lama, tetapi seringkali dari aktanya sendiri terekam

maksud itu, seringkali tidak ada kata-kata perpanjangan atau kata lain yang semaksud dengan itu atau yang menggambarkan adanya hubungan dengan kredit yang lama, malahan yang tampak adalah seperti ada kredit baru, dan kesannya untuk mengganti perjanjian kredit yang lama.

Harus diketahui bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan itu dibuat pada waktu Undang-Undang Hak Tanggungan belum ada jadi tunduk pada peraturan lama dan akan dipakai untuk menjadi hutang yang ada sebelum, tetapi akan dipakai untuk menjamin hutang yang ada sebelum, tetapi akan dipakai untuk melaksanakan pembebanan Hak Tanggungan sesudah berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, sekalipun belum tahu persis maksud pembuat undang-undang dengan istilah pembaruannya tetapi untuk sementara dalam praktek sudah dimanfaatkan untuk mengatasi permasalahan tersebut di atas sesuai dengan bunyi ketentuan “dan pembaruannya” Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungannya dipakai saja untuk memasang Hak Tanggungan, termasuk mereka yang melaksanakannya karena tidak tahu liku-liku masalah “pembaruan hutang”.

3. Hutang yang akan ada dan Hak Tanggungan Pembangunan

Lembaga Hak Tanggungan bisa dipakai untuk menampung kebutuhan akan kredit untuk membangun sebuah, beberapa atau satu kompleks bangunan atau seperti di waktu yang lalu biasa disebut *bouw*

hypotheek, yang memungkinkan orang untuk memberikan pembiayaan (*finansiering*), pembangunan suatu atau suatu kompleks bangunan melalui pinjaman yang sudah diuraikan di atas melalui pinjaman yang dijamin dengan Hak Tanggungan atas sebidang tanah, dengan cara pembiayaan pemberian kredit bertahap, sesuai dengan tahapan-tahapan pembangunan yang disepakati.

Hak Tanggungan pembangunan dari segi persil jaminannya, maka ditinjau dari segi hutang atau kreditnya sudah ditentukan dalam perjanjian kredit yang bersangkutan sebagai induk perjanjian yang akan melahirkan perikatan hutang tetapi debitor hanya boleh mencairkannya sesuai dengan tahap-tahap penyelesaian pembangunan yang telah disepakati sebelumnya dan dituangkan dalam akta Hak Tanggungan yang bersangkutan, dengan pencairan dana itu, baru ada terhutang sejumlah uang oleh debitor kepada kreditor. Jaminannya adalah tanah bangunan beserta dengan bangunan yang telah dan akan berdiri di atasnya, sehingga nilai jaminannya berkembang sesuai dengan tahap pembangunan dan penambahan kredit yang dicairkan.

Bahwa Hak Tanggungan biasa diberikan untuk menjamin bangunan-bangunan yang pada saat pemberian Hak Tanggungan belum ada, dapat terlihat pada Pasal 4 Ayat 4 Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi : Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah

yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Perjanjian lain dalam Pasal 3 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan kalau dihubungkan dengan kata-kata sebelumnya, yaitu : Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan.

Dari ketentuan di atas, maka ruang lingkup Hak Tanggungan tampak menjadi lebih luas dari yang sudah disebutkan di atas. Dalam ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Hak Tanggungan. Agar sedapat mungkin bisa mewartakan kebutuhan praktek yang sekarang sudah atau di kemudian hari mungkin akan muncul tanda-tanda bahwa Hak Tanggungan bisa dipakai untuk menjamin kewajiban perikatan yang timbul dari perjanjian lain daripada perjanjian hutang piutang memang ada, dalam penjelasan Pasal 3 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Ada disebutkan tentang garansi bank dan jaminan pengelolaan (*beheer*) harta kekayaan orang belum dewasa atau yang berada di bawah pengampuan. Apabila kalau berdasarkan pada prinsip, bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan hendak menampung kebutuhan hipotik, maka kiranya memang harus menafsirkan ke arah sana. Hanya saja, untuk menghilangkan semua keragu-raguan, kesemuanya didukung dengan penegasan lebih lanjut dalam peraturan

pelaksanaan, yang memungkinkan untuk mengubah redaksi blangko Akta Pemberian Hak Tanggungan supaya bisa menampung umpama saja, jaminan balik atas garansi bank yang diberikan oleh kreditor.

4. Hak Tanggungan untuk Menjamin Hutang yang Akan Ada atas Dasar Hubungan Hukum yang Akan Ada

Ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan bisa dipakai untuk menjamin hutang-hutang yang akan ada berdasarkan perjanjian yang juga baru akan ada dikemudian hari. Hal itu tampak pada jaminan Hak Tanggungan atas pengelolaan harta kekayaan anak belum dewasa atau orang yang ditaruh dibawah pengampuan. Apakah nanti benar-benar ada kewajiban yang perlu dijamin dengan Hak Tanggungan belum dapat ditentukan pada saat pemberian Hak Tanggungan, karena apakah akan ada kewajiban atau tidak bergantung dan apakah ada tindakan melawan hukum dari si pengelola atau tidak.

Jadi dalam peristiwa demikian Hak Tanggungan dipakai untuk menjamin suatu hutang yang pada saat pemberian jaminan belum ada dan bahkan induk yang akan melahirkan kewajiban tersebut yang baru kemungkinan akan ada di kemudian hari juga belum ada. Pemberian jaminan untuk hutang yang akan ada dikemudian hari bukan barang baru, bahkan sudah dikenal oleh para sarjana hukum klasik. Hanya saja, kesemuanya itu sekarang perlu didukung dengan dan ditegaskan dalam peraturan pelaksanaan lebih lanjut, agar tidak ada keragu-raguan mengenai hal tersebut. Petunjuk penguangannya

dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan akan sangat membantu.

Dalam penafsiran seperti di atas, bisa dibenarkan, maka perlu dimungkinkan orang untuk merubah redaksi blangko Akta Pemberian Hak Tanggungan sehingga berbunyi : Bahwa untuk menjamin pelunasan hutang debitor, baik berdasarkan perjanjian hutang piutang atau kredit atau perjanjian lain, antara pihak kedua dan pihak pertama, dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian hutang piutang) sampai sejumlah nilai Hak Tanggungan.

Dengan gugurnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, menyebabkan kreditor atau bank atau pemegang agunan kredit tidak dapat memasang hak tanggungan atas obyek rumah yang merupakan agunan kredit pemilihan rumah. Konsekuensinya bank atau kreditor ataupun pihak terakhir yang memegang agunan kredit tidak dapat mengeksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 6 juncto Pasal 14 Ayat (1), (2) dan (3) dan Pasal 20 (1) dan (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan berbunyi sebagai berikut : Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan.

Pasal 14 Ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan berbunyi sebagai berikut :

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.
- (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Kemudian dalam ketentuan Pasal 20 Ayat (1), (2) Undang-Undang Hak Tanggungan berbunyi sebagai berikut :

- (1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :
 - a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; atau
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 14 Ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari kreditor-kreditor lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Menurut ketentuan di atas, dikatakan bahwa apabila debitor cidera janji, maka atas kekuasaan sendiri pemegang hak tanggungan dapat menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum ataupun dengan penjualan dibawah tangan asalkan telah disepakati oleh pemegang hak tanggungan untuk mengambil pelunasan hutang.

Ketentuan ini di atas menyatakan juga, bahwa eksekusi atas obyek hak tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial. Hal itu dikarenakan sertipikat memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

5. Jaminan Hak Tanggungan

Hak Tanggungan untuk menjamin hutang yang akan ada atas dasar induk perjanjian yang sudah ada, maka dalam ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa :

(1) Hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan.

(2) Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

Sesuai ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Hak Tanggungan bisa dipakai untuk menjamin hutang-hutang yang akan ada berdasarkan perjanjian yang juga baru akan ada dikemudian hari.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Hak Tanggungan menetapkan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului

dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.

Beberapa unsur yang termuat dalam pasal tersebut adalah :

1. didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan;
2. sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu;
3. yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan hutang tersebut.

Dalam Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan disyaratkan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan. Kalimat ini selanjutnya harus dihubungkan anak kalimat "yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang. Kalau diperhatikan lebih diperjanjikan hal itu disebutkan "perjanjian hutang piutang", bukan akta hutang piutang. Karena perjanjian hutang-piutang pada dasarnya tidak terikat pada bentuk tertentu, maka bisa dibuat secara lisan maupun tertulis. Jadi walaupun dalam akta kreditnya tidak disebutkan tentang jaminan hak tanggungan, kiranya cukup memenuhi syarat Pasal 10 Ayat (1) tersebut di atas, kalau dalam perjanjian kreditnya, diperjanjikan jaminan hak tanggungan.

Untuk jelasnya dapat digambarkan bahwa orang yang menandatangani akta perjanjian kredit adalah orang yang sebelumnya sudah secara lisan sepakat mengenai perjanjian kredit itu. Dalam kesepakatan lisan itu yang kemudian dituangkan dalam bentuk tertulis mungkin sekali sudah disepakati adanya pemberian jaminan Hak Tanggungan, yang kemudian dalam akta perjanjian kreditnya tidak ditegaskan lagi, yang demikian itupun sebenarnya sudah memenuhi ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Di dalam Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan adalah bahwa jaminan hak tanggungan harus diperjanjikan tidak bisa dilaksanakan dan karena Hak Tanggungan adalah *accersoir* pada perjanjian pokoknya bukan perjanjian hutang piutang, maka dibelakangnya ditambahkan kata-kata "atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut", dan yang demikian itu sebagai telah dikemukakan di atas adalah memang mungkin.

Kiranya Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan bisa ditafsirkan seperti tersebut di atas, sebab, dalam perjanjian kredit tidak disinggung apa-apa mengenai pemberian Hak Tanggungan, tetapi sesudah kredit diberikan, (calon) pemberi Hak Tanggungan bersedia untuk menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan. Selama ini pada masa lembaga hipotik masih berlaku sebagai lembaga jaminan hak atas tanah, orang bisa saja dan memang sudah biasa untuk menjanjikan jaminan hipotik, dengan menuangkan janji seperti dalam suatu akta

tersendiri, yang kita sebut akta kuasa untuk memasang hipotik (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan). Memang seringkali kita melihat ada dicantumkannya klausula dalam Surat Kuasa untuk memasang hipotik, yang mengatakan, bahwa pada pihak atau pemberi kuasa sepakat, untuk menganggap Surat Kuasa untuk memasang hipotik tersebut sebagai bagian dari dan karenanya tidak terpisahkan dari perjanjian pokoknya, untuk mana diberikan kuasa untuk memasang hipotik, tetapi bagaimanapun aktanya disebutkan di dalam dan merupakan bagian dari perjanjian kata-katanya tidak mungkin ditafsirkannya sedemikian rupa, supaya bisa memenuhi praktek yang selama ini telah berjalan. Karena sekarang masih dimungkinkan untuk adanya lembaga Surat Kuasa untuk membebaskan hak tanggungan (Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan), maka konsekuensi dalam Pasal 10 Undang-Undang Hak Tanggungan di atas, adalah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak diterima sebagai janji untuk memberikan Hak Tanggungan atau kalau diterima sebagai janji seperti itu, dan harus dituangkan dalam perjanjian pokok, untuk mana dijanjikan Hak Tanggungan. Kiranya agak sulit untuk menerima konsekuensi seperti itu, lebih logis dan patut kalau di tafsirkan seperti tersebut di atas, yaitu kalau kreditor lalai untuk memperjanjikan jaminan hak tanggungan, maka kemudian hari tidak berwenang untuk menuntut pemberian hak tanggungan secara sukarela oleh debitor atau pihak ketiga selalu diperkenankan.

Dalam penjelasan Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, dikatakan bahwa : "perjanjian yang menimbulkan hutang piutang itu dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dengan akta otentik, bergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu", demikian perjanjian pokok yang dijamin dengan Hak Tanggungan adalah perjanjian kredit. Untuk perjanjian kredit memang tidak diisyaratkan untuk dibuat secara otentik.

Dari penjelasan tersebut, bahwa perjanjian hutang piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu, bisa dibuat di dalam maupun di luar negeri dan para pihaknya bisa orang perseorangan atau badan hukum asing, tetapi dengan syarat, bahwa kredit tersebut harus dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia.

Sehubungan dengan batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Pada bank tertentu perjanjian kredit dan paling tidak perpanjangannya dibuat secara di bawah tangan, sedangkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggunganny sesuai dengan ketentuan yang berlaku dibuat secara notariil. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungannya menunjuk pada perjanjian kredit tertentu.

Dalam penelitian pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat antara Debitor selaku Pembeli dan Pengembang selaku Penjual, atas jaminan tanah dan rumah yang akan menjadi jaminan atas Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Harmoni – Jakarta tersebut, adalah hubungan hukum antara pengembang, dengan konsumen atau debitor dalam hal ini

jual beli tanah dan rumah tersebut, yang Akta Jual Beli dibuat oleh PPAT, dimana setelah sertipikat induk diukur sampai dengan dikeluarkan Surat Ukur oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional, maka dibuatlah akta jual beli tersebut pada halaman 3 yang berbunyi atas sebagian Hak Guna Bangunan Nomor xx dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) xx yaitu seluas kurang lebih xx m². Jadi pengukuran Sertipikat induk untuk masing-masing konsumen sampai dengan dikeluarkannya Surat Ukur oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional dilakukan oleh pengembang, setelah itu dibuatlah akta jual beli oleh PPAT yang penandatanganannya bersamaan dengan akad kredit di PT. Bank Tabungan Negara yang ditunjuk, dan setelah itu pengembang mengurus balik nama ke atas nama masing-masing konsumen dan debitor pada Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat (lebih kurang 3 bulan), dan setelah selesai Sertipikat atas nama masing-masing konsumen tersebut dari Kantor Pertanahan setempat, diserahkan lagi ke Notaris/PPAT yang bersangkutan guna untuk di cek ke absahannya dan dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan setelah itu didaftarkan hak tanggungannya berdasarkan akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang ditandatangani oleh masing-masing debitor tersebut. Pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dipasang dengan Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang telah dibuat oleh masing-masing debitor tersebut dimana pokok kredit dibawah 50 juta tidak dipasang hak tanggungan dan jangka waktu Surat Kuasa Membebaskan

Hak Tanggungannya berakhir sampai saat berakhirnya masa perjanjian pokok atau tidak didaftarkan hak tanggungannya dan untuk pokok kredit di atas 50 juta didaftarkan hak tanggungannya dan jangka waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan 3 bulan sesuai dengan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.⁴⁹

Tindakan yuridis yang diambil oleh Bank, jika Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan gugur atau lewat jangka waktunya yang belum dipasang dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

- a. Jika jangka waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang 3 (tiga) bulan tersebut telah lewat atau habis sebagaimana diuraikan dalam Penjelasan Pasal 15 ayat (4) maka Bank akan menyurati atau mengundang debitor-debitor tersebut untuk datang ke PT. Bank Tabungan Negara guna untuk menandatangani akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang baru dengan mengacu pada perjanjian kredit awal, dan dibuat berdasarkan Penjelasan Pasal 15 ayat (6) Undang-Undang Hak Tanggungan.
- b. Andai jangka waktu berlalu-lalu namun debitor belum juga dapat hadir karena kesibukan atau berada di luar kota, maka pihak PT. Bank Tabungan Negara bekerjasama dengan pengembang untuk mencari tahu dan/atau mencari dimana keberadaan Debitor tersebut guna menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan, guna

⁴⁹Hasil Wawancara dengan Ibu DELWINA, Staf Bagian Load Service Head, di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Harmoni – Jakarta, pada tanggal 19 Maret 2010.

didaftarkan Hak Tanggungan atas jaminan tanah dan rumah tersebut pada Kantor Pertanahan.⁵⁰

Salah satu Nasabah PT. Bank Tabungan Negara Cabang Harmoni Jakarta, yang diundang untuk menandatangani Akta pemberian Hak Tanggungan pada Kantor PT. Bank Tabungan Negara Cabang Harmoni tersebut, dimana Akta Pemberian Hak Tanggungan atas jaminan rumah, yang berlokasi di Perumahan Bumi Lestari Indah, Blok B2 Nomor 10 Cikokol, Tangerang, dan karena pada saat Akad Kredit tersebut memang di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Harmoni – Jakarta, dengan memperlihatkan karta tanda penduduk dan undangan tersebut, lalu menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, yang menurut pihak Bank guna untuk didaftarkan Hak Tanggungannya pada Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat atas jaminan tanah dan rumah yang dibeli melalui Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara tersebut.⁵¹

Menurut Pendapat penulis tindakan yang diambil oleh PT. Bank Tabungan Negara Cabang – Harmoni tersebut sudah cukup baik, tapi untuk kedepannya supaya lebih mengurangi resiko tersebut, maka pihak PT. Bank Tabungan Negara tersebut memberi sanksi atau peringatan kepada Pengembang yang lalai dalam melakukan pengurusan tersebut, dimana dengan waktu yang cukup lama yaitu 3 (tiga) bulan untuk

⁵⁰Hasil Wawancara dengan Bapak SYARIFUDIN, Staf Deivisi Hukum/Legal , di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Harmoni – Jakarta, pada tanggal 14 Mei 2010.

⁵¹Hasil Wawancara dengan Bapak ACHMAD KHAYUL, Nasabah PT. Bank Tabungan Negara Cabang Harmoni – Jakarta, pada tanggal 21 Mei 2010.

pengurusan balik nama atas sertipikat induk keatas nama masing-masing Debitor/Konsumen berdasarkan surat ukur yang telah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan tersebut dan dituangkan dalam suatu Akta Jual Beli untuik peralihan haknya pada Kantor Pertanahan, maka pihak pengembang tersebut diberi peringatan tegas kapan perlu untuk beberapa proyek lainnya ditunda dulu pencairan dananya atau kedepannya dikurangi lagi proyek perumahan untuk pengembang tersebut, agar supaya tidak terjadi kesalahan yang kedua kalinya, karena Mitra kerjasama antara PT. Bank Tabungan Negara dengan pihak Pengembang sangat saling menguntungkan kedua belah pihak .

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dalam bab terakhir ini akan menyimpulkan permasalahan yang telah dibahas dalam bab-bab sebelumnya adalah sebagai berikut :

1. Dalam ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan kata lain, sekalipun harus dibuat dengan akta otentik, pilihannya bukan hanya akta notaris saja tetapi dapat pula dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan di dalam pelaksanaannya di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Harmoni- Jakarta, Akta Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan tersebut 99 % dibuat dihadapan Notaris, dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut digunakan karena Debitor tidak bisa datang langsung untuk penandatanganan atau pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan atas jaminan tersebut, karena jaminan tersebut belum tercatat atas nama Pemberi Hak Tanggungan, dan dibuat berdasarkan Penjelasan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.

2. Tindakan Yuridis yang diambil oleh Bank untuk menjamin kredit dalam oleh Bank untuk menjamin kredit dalam hal terjadi batalnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan adalah gugur atau lewat jangka waktunya yang belum dipasang dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

- a. Jika jangka waktu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang 3 (tiga) bulan tersebut telah lewat atau habis sebagaimana diuraikan dalam Penjelasan Pasal 15 ayat (4) maka Bank akan menyurati atau mengundang debitor-debitor tersebut untuk datang ke PT. Bank Tabungan Negara guna untuk menandatangani akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang baru dengan mengacu pada perjanjian kredit awal, dan dibuat berdasarkan Penjelasan Pasal 15 ayat (6) Undang-Undang Hak Tanggungan.
- b. Andai jangka waktu berlalu namun debitor belum juga dapat hadir karena kesibukan atau berada di luar kota, maka pihak PT. Bank Tabungan Negara bekerjasama dengan pengembang untuk mencari tahu dan/atau mencari dimana keberadaan Debitor tersebut guna menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan, guna didaftarkan Hak Tanggungan atas jaminan tanah dan rumah tersebut pada Kantor Pertanahan.

B. Saran

Adapun saran yang dapat dikemukakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan digunakan karena Debitor tidak bisa datang langsung untuk penandatanganan atau pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan atas jaminan tanah dan rumah yang dijadikan jaminan/agunan pada PT. Bank Tabungan Negara tersebut, dan diharapkan jangka waktu dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut tidak lewat/gugur, sebagaimana diatur dalam Penjelasan Pasal 15 Ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan, sebelum dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungannya guna untuk di daftarkan Sertifikat Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat.
2. Tindakan Yuridis yang diambil oleh PT. Bank Tabungan Negara Cabang Harmoni-Jakarta tersebut sudah cukup baik, tapi untuk kedepannya supaya lebih mengurangi resiko tersebut, maka pihak PT. Bank Tabungan Negara tersebut memberi sanksi atau peringatan kepada Pengembang yang lalai dalam melakukan pengurusan balik nama tersebut, atau diberi peringatan tegas kapan perlu untuk beberapa proyek lainnya ditunda dulu pencairan dananya atau kedepannya dikurangi lagi proyek perumahan untuk pengembang tersebut, agar supaya tidak terjadi kesalahan yang kedua kalinya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Badruzaman, Mariam Darus, 1991, *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- Frieda Husni Hasbullah, 2009, *Hukum Kebendaan Perdata*, Jakarta.
- Gatot Supramono, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit (Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis)* PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- HB. Sutopo, 2002, *Metodologi penelitian Hukum Bagian II*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- H.R. Daeng Naja, 2005, *Hukum Kredit Dan Bank Garansi*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Ibrahim Johannes, 2004, *Bank sebagai Lembaga Intermediasi Dalam Hukum Positif*, Bandung.
- Joko Purwono, 1993, *Metode Penelitian Hukum*, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan RI Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- J. Satrio, 1992, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- J. Satrio, 1993, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Kashadi, 2009, *Hukum Jaminan*, FH. UNDIP, Semarang.
- Kasmir, 2004, *Bank dan Lembaga Keuangan lainnya*, Edisi Revisi, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Intermasa.
- M. Bahsan, 2002, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Rejeki Agung, Jakarta.
- M.G.S. Edy, 1987, *Kredit Perbankan : Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta.
- Muhammad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, cetakan ketiga, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Purwandi Patrik dan Kashadi, 2008, *Hukum Jaminan*, FH. UNDIP, Semarang.
- R. Subekti, 1981, *Aneka Perjanjian*, Intermasa, Bandung.
- R. Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Bandung.
- Salim HS, 2006, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPperdata*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Salim HS, 2008, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soewarso, Indrawati, 2003, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Jakarta.
- Sutan Remy Syahdeni, 1993, *Kebebasan berkontrak dan Perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institute Bankir Indonesia, Jakarta.
- W. Riawan Tjandra, 1999, *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara*, Universitas Atma Jata, Yogyakarta.

Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan
Pemukiman.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas
Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-
Pokok Agraria (UUPA).

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-
Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3
Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak
Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak
Tanggungan Dan Sertifikat Hak Tanggungan .

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4
Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat
Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin
Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu