

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara yang populasi manusianya berkembang sangat pesat. Pertumbuhan jumlah penduduk yang meningkat tajam pada setiap tahun akan menimbulkan berbagai macam problema. Salah satunya adalah untuk dapat bertahan hidup manusia harus mempunyai kemampuan dalam bidang ekonomi. Dalam mengembangkan suatu usaha tentunya akan membutuhkan sejumlah dana atau modal. Dengan tersedianya modal maka manusia akan berbuat semaksimal mungkin dan mengerahkan semua kemampuannya untuk mendapatkan keuntungan yang berlipat ganda.¹ Dana tersebut salah satunya diperoleh dalam kegiatan kredit yang dialokasikan melalui dunia perbankan.² Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga”.³

Menurut Drs. Muchdarsyah Sinungan, “Kredit adalah suatu pemberian prestasi itu akan dikembalikan lagi pada masa tertentu yang akan disertai dengan suatu kontraprestasi berupa bunga”. Kredit yang diberikan oleh bank

¹Sutan Remy Sjahdeini. 1999. *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*. Cet. 1, Bandung: Alumni. Hal.1.

²*Ibid.* Hal.5.

³Muhamad Djumhana. 2000. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hal. 367.

didasarkan atas kepercayaan sehingga dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada nasabah. Setelah kredit diberikan bank perlu melakukan pemantauan terhadap penggunaan kredit, serta kemampuan dan kepatuhan debitur dalam memenuhi kewajibannya. Menurut Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Sementara itu, dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas yang paling penting yaitu bahwa bank dalam menyalurkan dana untuk kredit harus didasarkan kepada adanya suatu jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima.⁴

Menurut Hartono Hadisoeparto berpendapat bahwa jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.⁵ Sedangkan yang dimaksud jaminan dalam pemberian kredit menurut Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, yaitu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk

⁴Salim HS. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, Hal. 95.

⁵*Ibid.* Hal. 22.

melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Sedangkan guna memperoleh keyakinan tersebut maka bank sebelumnya memberikan kredit harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, angunan dan prospek usaha dari debitur.⁶

Selanjutnya, dalam jaminan kebendaan dapat digolongkan menjadi 5 (lima) macam, salah satunya adalah Hak Tanggungan. Hak Tanggungan menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Daerah Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.⁷

Pemberian Hak Tanggungan itu didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam Akta Pemberi Hak Tanggungan (APHT) dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Sementara itu, dalam memberikan Hak Tanggungan didahului dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), pemberi dan penerima Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, maka wajib

⁶*Ibid.* Hal. 393.

⁷*Ibid.* Hal. 96.

menunjuk pihak lain sebagai kuasanya yaitu dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang disingkat (SKMHT), yang berbentuk akta otentik. Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.⁸ Berdasarkan uraian tersebut diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian hukum dengan judul: **“TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) SEBAGAI JAMINAN KREDIT (Studi Kasus di Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat).**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulisan hukum ini akan membahas beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai jaminan kredit?
2. Problem apa saja yang muncul dalam pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai jaminan kredit?

⁸Purwahid Patrik dan Kashadi. 2001. *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan Undang-Undang Hak Tanggungan*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Hal.121.

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Suatu penelitian harus memiliki tujuan yang jelas sehingga dapat memberi arah dalam pelaksanaannya, maka penelitian ini memiliki tujuan dan manfaat sebagai berikut:

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai jaminan kredit.
- b. Untuk mengetahui problem apa saja yang muncul dalam pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai jaminan kredit.

2. Manfaat

- a. Manfaat teoritis, mengembangkan pengetahuan di bidang hukum perdata, memberikan sumbangan referensi bagi pengembangan ilmu hukum yaitu hukum perdata dan hukum perjanjian yang disandingkan dengan hukum perbankan.
- b. Manfaat praktis, mengembangkan penalaran, membentuk pola pikir dinamis sekaligus untuk mengetahui kemampuan penulis dalam menetapkan ilmu yang diperoleh. Di samping itu, memberikan sumbangan pemikiran dan wacana yang luas bagi para pihak yang berkepentingan dalam penelitian ini, untuk melatih penulis dalam mengungkapkan masalah tertentu secara sistematis dan berusaha memecahkan masalah yang ada dengan metode ilmiah yang menunjang pengembangan ilmu pengetahuan yang penulis dapat selama perkuliahan.

D. Kerangka Pemikiran

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 angka 11 “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antar bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga”.⁹ Dari pengertian tersebut dapat disebutkan unsur-unsur kredit menurut M. Tohar yaitu:¹⁰

1. Kepercayaan yaitu suatu keyakinan pemberian kredit bahwa prestasi (uang, jasa, barang) yang diberikan akan benar-benar diterima kembali di masa tertentu di masa yang akan datang.
2. Waktu yaitu antara pemberian kredit dengan pengembaliannya dibatasi oleh suatu masa atau waktu tertentu.
3. *Degree of risk* yaitu pemberian kredit yang menimbulkan suatu tingkat risiko, di masa tenggang adalah masa abstrak. Resiko timbul bagi pemberi karena uang atau barang yang berupa prestasi telah lepas kepada orang lain.
4. Prestasi yaitu yang di berikan dapat berupa barang, jasa, uang namun karena kehidupan modern sekarang ini didasarkan pada uang muka, transaksi-transaksi kredit yang berupa uang leleh yang sering dijumpai dalam praktek perkreditan.

Kondisi ini mengakibatkan risiko yang berupa ketidak tentuan, sehingga diperlukan suatu jaminan dalam pemberian kredit. Pemberian kredit

⁹ Muhamad Djumhana. *Loc.Cit.* Hal. 367.

¹⁰ M. Tohar. 2000. *Permodalan dan Perkreditan Koperasi*. Yogyakarta: Kanisius. Hal. 97.

oleh kreditur sebagai salah satu usaha kreditur untuk mendapatkan kepastian, kreditur hanya boleh meneruskan simpanan nasabahnya dalam bentuk kredit, jika kreditur benar-benar yakin debitur 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 dari suatu kredit. Kredit berfungsi kooperatif antara debitur pemberi kredit dan kreditur penerima kredit.¹¹ Bank dalam menyalurkan dana untuk kredit harus didasarkan kepada adanya suatu jaminan salah satunya yaitu hak tanggungan.

Seorang pemberi Hak Tanggungan harus datang sendiri ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Apabila kreditur berhalangan hadir maka dapat saja dia memberikan kuasa kepada pihak lain untuk memasang Hak Tanggungan. Jika terjadi hal demikian maka pemberi Hak Tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan cara pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yaitu surat kuasa yang diberikan pemberi Hak Tanggungan kepada kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan untuk membebaskan Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan.. Menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menegaskan bahwa:

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan yaitu tidak

¹¹Muhammad Djumhana. *Op.Cit.* Hal. 299.

memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan Hak Tanggungan, tidak memuat kuasa substitusi, mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Kewenangan PPAT membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) selain tercantum dalam Pasal 15 ayat (1) juga berdasarkan Penjelasan Umum angka 7 yang antara lain menyatakan bahwa , 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 yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik. Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan untuk memudahkan pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.¹²

Guna mencegah berlarut-larutnya pemberian kuasa dan terjadinya penyalahgunaan serta demi tercapainya kepastian hukum, maka berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dibatasi jangka waktunya, untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar, wajib diiukti dengan pembuatan Akta Pembuatan Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu)

¹²Fieda Husni Hasbullah. 2009. *Hukum Kebendaan Perdata (Hak-hak yang Memberi Jaminan)*. Jilid 2. Jakarta: IND HILL CO., Hal. 167-168.

bulan sesudah diberikan, sedangkan terhadap hak atas tanah yang belum terdaftar harus dipenuhi dalam waktu 3 (tiga) bulan. Fungsi dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yaitu sebagai alat untuk mengatasi apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

E. Metode Penelitian

Adapun metode penelitian yang akan digunakan dalam penulisan hukum ini adalah:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan ini adalah deskriptif analitis, yaitu: “Suatu penelitian yang berusaha memberikan gambaran secara menyeluruh mendalam tentang suatu keadaan atau gejala yang diteliti¹³, yaitu tentang Pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Sebagai Jaminan Kredit (Studi Kasus di Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat).

2. Lokasi Penelitian

Yang menjadi sasaran dalam penelitian ini adalah Bank BRI Cabang Sragen Unit Sepat.

3. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris adalah suatu pendekatan penelitian

¹³Ronny Hanitijo Soemitro. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia. Hal. 58.

hukum dikonsepsikan sebagai pranata sosial yang secara riil dikaitkan dengan variabel-variabel sosial yang lain. Apabila hukum sebagai gejala sosial yang empiris sifatnya, dikaji sebagai variabel bebas/sebab (*independent variabel*) yang menimbulkan pengaruh dan akibat pada berbagai aspek kehidupan sosial, kajian itu merupakan kajian hukum yang sosiologis (*socio-legal research*).¹⁴

4. Sumber Data

Sumber data yang akan dicari tentunya harus berkaitan dan disesuaikan dengan tipe dan tujuan penelitian yang dilakukan. Dalam hal ini data yang digunakan dalam penelitian meliputi:

- a. Data Primer, yaitu diperoleh dari obyek penelitian dalam hal ini adalah dokumen perjanjian kredit bank dengan perorangan yang melakukan perjanjian kredit menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).
- b. Data Sekunder, yaitu dengan mencakup dokumen-dokumen resmi, peraturan perundang-undangan, buku-buku yang berkaitan dengan penelitian, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian, dan seterusnya.¹⁵

5. Teknik Pengumpulan Data

- a. Wawancara

Wawancara dilakukan dengan cara pewawancara mengajukan pertanyaan yang di rancang untuk memperoleh jawaban yang benar

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Cetakan ke-11. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. Hal. 12.

dan pasti dengan masalah penelitian kepada seseorang responden. Dalam penelitian ini yang dijadikan responden adalah pihak Bank Rakyat Indonesia Cabang Sragen Unit Sepat Bagian Kredit.

b. Observasi

Riset data dilakukan dengan meminta proses pengajuan mekanisme pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai jaminan kredit yaitu dengan cara meminta tata cara mekanisme tentang pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai jaminan kredit.

6. Metode Analisis Data

Penganalisaan bahan hukum yang terkumpul, baik dari data primer maupun data sekunder, dipergunakan teknik deskriptif kualitatif, yaitu dengan mendeskripsikan hasil penelitian terlebih dahulu dicocokkan dengan teori yang ada kemudian menganalisa.¹⁶

F. Sistematika Skripsi

Adapun sistematika penulisan hukum ini terdiri dari empat bab yang setiap bab, dibagi sub-sub bagian yang dimaksudkan untuk memudahkan pemahaman terhadap keseluruhan hasil penelitian sebagai berikut:

Bab I adalah Pendahuluan, pada bab ini penulis menguraikan beberapa sub bab yaitu Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian dan Sistematika Skripsi.

¹⁶ Soerjono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), Hal. 5.

Bab II adalah Landasan Teori, pada bab ini penulis menguraikan beberapa kerangka pemikiran yang menjadi pijakan dalam menjawab permasalahan dari penulisan hukum ini, yaitu Tinjauan umum tentang Kredit, yang meliputi Pengertian Kredit, Jenis-Jenis Kredit, Perjanjian Kredit, Macam-Macam Perjanjian Kredit, sedangkan sub kedua yaitu Tinjauan tentang Hak Tanggungan, yang meliputi Pengertian Hak Tanggungan, Asas-Asas Hak Tanggungan, Subjek dan Objek Hak Tanggungan, Pembebanan Hak Tanggungan dan SKMHT.

Bab III adalah Hasil Penelitian dan Pembahasan. Pada bab ini penulis menguraikan hasil penelitian hukum yang telah didapat dari proses penulisan hukum serta menganalisis permasalahan dalam rumusan masalah. Dalam hal ini yang menjadi pokok permasalahan yaitu Pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai Jaminan Kredit dan Problem yang muncul dalam Pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai Jaminan Kredit.

Bab IV yaitu Penutup. Pada bab ini penulis menguraikan kesimpulan yang menjadi jawaban dari perumusan masalah, yang berisi Kesimpulan dan Saran.