

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Peningkatan signifikan pembangunan di Indonesia dapat diharapkan untuk terjadi jika pemerintah bukanlah satu-satunya pihak yang secara dominan berupaya mewujudkan hal tersebut. Melainkan, dengan adanya kesadaran setiap individu pada level masyarakat untuk berpartisipasi dalam aktivitas ekonomilah yang akan menciptakan perputaran uang yang merata. Oleh karena itu, selama kurang lebih satu dekade terakhir Indonesia telah melihat adanya pertumbuhan kewirausahaan yang sangat tinggi. Berkembangnya pendirian Koperasi, Usaha Kecil dan Menengah (UKM) maupun tingginya minat masyarakat untuk menjadi *entrepreneur* menjadi sebuah fenomena yang terjadi dewasa ini.

Seiring dengan menjamurnya wirausaha Indonesia, adalah lumrah jika kemudian pinjaman/kredit merupakan salah satu strategi yang digunakan oleh para pengusaha untuk mendapatkan modal awal dalam jumlah besar. Hal ini dikarenakan dana yang dibutuhkan untuk membangun usaha tidak sedikit, terutama ketika usaha yang ditekuni berada dalam suatu industri pasar yang sangat kompetitif.

Pemberian kredit dapat diberikan oleh lembaga keuangan perbankan maupun lembaga keuangan non-perbankan termasuk juga koperasi. Koperasi sebagai salah satu ekonomi rakyat sesuai dengan penjelasan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian, yang telah dicabut dengan diterbitkannya Undang-

Undang No. 17 Tahun 2012 tentang Perkoperasian untuk selanjutnya disingkat UUP.

Dalam pertimbangan Undang-Undang ini dinyatakan :

1. Bahwa koperasi, baik sebagai gerakan ekonomi rakyat maupun sebagai badan usaha berperan serta untuk mewujudkan masyarakat yang maju, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 dalam tata perekonomian nasional yang disusun sebagai usaha bersama berdasarkan atas asas kekeluargaan dan demokrasi ekonomi;
2. Bahwa koperasi perlu lebih membangun dirinya dan dibangun menjadi kuat dan mandiri berdasarkan prinsip koperasi sehingga mampu berperan sebagai sokoguru perekonomian nasional;
3. Bahwa pembangunan koperasi merupakan tugas dan tanggung jawab Pemerintah dan seluruh rakyat.

Peran koperasi sangatlah penting dalam menumbuhkan dan mengembangkan potensi ekonomi rakyat serta dalam mewujudkan kehidupan demokrasi ekonomi yang mempunyai ciri-ciri demokrasi, kebersamaan, kekeluargaan, dan keterbukaan.

Sebelum memberikan pinjaman, koperasi harus memiliki keyakinan akan kemampuan debitor melunasi kredit sesuai dengan persyaratan yang telah diperjanjikan.¹ Pada aspek inilah jaminan merupakan syarat yang mutlak ada ketika mengajukan permohonan kredit yang nilainya dapat melunasi hutang ketika debitor tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada koperasi.

¹ Indrawati Soewarso, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2002, hlm

Jaminan yang paling umum diterima oleh lembaga non-perbankan seperti koperasi adalah jaminan yang memiliki nilai ekonomis tinggi dan resiko penurunan nilainya sangat kecil, seperti jaminan berupa tanah. Kondisi yang demikian ini disebabkan oleh tingginya permintaan atas tanah yang semakin besar seiring dengan tingginya laju pertumbuhan penduduk, sementara ketersediaannya yang semakin sedikit. Nilai tanah yang begitu besar membuat pemanfaatannya perlu dikelola dengan baik oleh pemerintah sehingga setiap Warga Negara dapat berkesempatan untuk mempunyai hak milik atas tanah secara merata, demi mewujudkan nilai keadilan, kesejahteraan, dan kemakmuran berdasarkan asas yang tertuang dalam Pancasila dan UUD 1945. Oleh karena itu, hal-hal yang berkaitan dengan penggunaan dan penguasaan tanah telah diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA).

Jaminan berupa hak atas tanah dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditor, karena dapat memberikan keamanan dari segi hukum maupun dari nilai ekonomis tanah yang senantiasa terus meningkat. Kondisi inilah yang kemudian menempatkan tanah sebagai benda jaminan yang ideal. Penerimaan tanah sebagai agunan yang diterima oleh koperasi mempunyai tujuan untuk menjamin pelunasan kredit melalui penjualan agunan, baik secara lelang maupun dibawah tangan dalam hal debitor cidera janji, sehingga diperlukan suatu lembaga pengikatan jaminan yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terkait.

Ketentuan pembebanan jaminan kredit atas tanah telah diubah dari *Hypotheek* menjadi hak tanggungan, sesuai dengan ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) No. 4 Tahun 1996. Selanjutnya, guna membebani kepemilikan tanah dengan hak tanggungan, maka pemilik tanah harus membuat dan menandatangani Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Sesuai dengan UUHT Pasal 15 ayat 3, SKMHT wajib segera diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam kurun waktu tertentu. Bagi tanah yang telah terdaftar, penetapan SKMHT menjadi APHT harus dilaksanakan dalam kurun waktu satu bulan, sementara bagi tanah yang belum terdaftar batas jangka waktu yang diberikan adalah tiga bulan. Apabila persyaratan tentang jangka waktu tersebut tidak dipenuhi maka SKMHT menjadi batal demi hukum (*nool and voidg*).

Pihak-pihak dalam perjanjian kredit ini perlu adanya upaya atas perlindungan dan kepastian hukum khususnya pihak kreditor, maka pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan. Pendaftaran ini dimaksudkan untuk memenuhi asas publisitas. Maksud dari asas publisitas ini adalah pendaftaran dan pencatatan dari pembebanan objek hak tanggungan sehingga terbuka dan dapat dibaca serta diketahui oleh umum. Lembaga yang berwenang untuk mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Pemberian hak tanggungan yang dilakukan oleh debitor kepada kreditor dengan akta PPAT saja belum dapat melahirkan hak tanggungan. Sesuai dengan UUHT Pasal 13 ayat (1), APHT wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan guna terciptanya buku tanah. Lahirnya hak tanggungan merupakan momen yang sangat penting sehubungan

dengan munculnya Hak *Preferent* bagi kreditor yang menentukan tingkat atau kedudukan kreditor terhadap sesama kreditor dalam hal ada sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas benda jaminan.²

Dengan kata lain, kreditor yang lebih dahulu APHTnya didaftarkan dalam buku tanah hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan, mendapatkan prioritas utama dibandingkan dengan kreditor lainnya. Oleh karena itu, waktu pendaftaran hak tanggungan tersebut merupakan hal yang sangat penting diketahui oleh kreditor.

Pendaftaran hak tanggungan mempunyai beberapa fungsi, yaitu sebagai berikut:

1. Untuk membuktikan saat lahirnya dan mengikatnya hak tanggungan terhadap para pihak dan pihak ketiga;
2. Untuk menciptakan alat bukti adanya hak bagi yang berhak/berwenang, bahwa tanah tersebut telah dibebankan dengan hak tanggungan;
3. Hak tanggungan yang lahir terlebih dahulu merupakan kedudukan yang lebih tinggi daripada yang lahir kemudian;
4. Untuk menciptakan kepastian hukum bagi kreditor bahwa manakala debitor cidera janji, maka kreditor mendapatkan hak preferen sehingga mendahului dari kreditor-kreditor yang lain;
5. Untuk menciptakan perlindungan hukum bagi kreditor terhadap gangguan pihak ketiga; dan

² J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan: Buku 2*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hlm 38

6. Apabila Akta pembebanan hak tanggungan itu didaftarkan dalam register umum, maka janji yang terdapat dalam Akta pembebanan Hak Tanggungan mempunyai daya berlaku kebendaan dan juga berkekuatan terhadap seorang pemegang/pemilik baru.³

Fungsi pendaftaran hak tanggungan di atas melambangkan bahwa kreditor sebagai pemegang hak tanggungan mendapatkan perlindungan serta kepastian hukum bahwa tanah yang dijamin oleh pemberi jaminan mempunyai kekuatan mengikat, serta merupakan alat bukti bagi pemegang hak bahwa tanah yang telah dibebankan dengan hak tanggungan mempunyai kedudukan yang lebih tinggi daripada yang lahir kemudian. Berdasarkan hal inilah, pemegang hak tanggungan dijamin dan terjamin oleh hukum.

Permasalahan yang timbul adalah dalam hal jaminan dari sisi kreditur selama masa pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Pihak kreditur mempunyai resiko yang tinggi karena hanya berpegangan pada Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut dan tidak mempunyai jaminan lainnya dikarenakan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) masih belum dibuat. Perihal jaminan sangat penting demi keamanan modal yang diberikan kreditur kepada debitur. Dan sudah sewajarnya hak-hak dari kreditur harus dilindungi dan disinilah letak arti penting dari lembaga jaminan tersebut. Tanpa adanya jaminan,

³ Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, Juni 2013, hlm 87

maka pihak kreditur menghadapi resiko besar atas kemungkinan wanprestasi debitur terhadap pinjaman yang telah diberikan.

Kompleksitas yang telah dijelaskan di atas kemudian menjadi topik utama yang akan dibahas penulis dalam penelitian ini, dengan judul: “PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR TERHADAP DEBITUR WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DI KOPERASI SIMPAN PINJAM MERAPI MULIA”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, dan untuk menegaskan pokok permasalahan sebagai pedoman dari masalah yang akan diteliti, serta untuk mencapai sasaran yang hendak dicapai, maka dapat dirumuskan masalah-masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian kredit dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) di koperasi simpan pinjam Merapi Mulia?
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi kreditor dalam hal debitor wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) di koperasi simpan pinjam Merapi Mulia?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian kredit dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) di koperasi simpan pinjam Merapi Mulia
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi kreditor dalam hal debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) di koperasi simpan pinjam Merapi Mulia

D. Tinjauan Pustaka

1. Perjanjian Kredit

a. Pengertian Perjanjian Kredit

Kata kredit dapat diartikan meminjam sejumlah uang kepada seseorang dimana uang tersebut akan dikembalikan dengan cara mencicil dalam jangka waktu tertentu atau membeli barang dengan cara mencicil.

Perjanjian kredit adalah perjanjian yang dibuat bersama antara kreditor dan debitur atas sejumlah kredit, dimana kreditor berkewajiban untuk memberikan uang atau kredit kepada debitur, dan debitur berkewajiban untuk membayar pokok dan bunga, serta biaya-biaya yang lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati antara keduanya.

Unsur-unsur perjanjian kredit adalah:

- 1) Adanya subyek hukum

- 2) Adanya obyek hukum
- 3) Adanya prestasi
- 4) Adanya jangka waktu.⁴

b. Subyek dan Obyek Perjanjian Kredit

Para pihak dalam perjanjian kredit adalah debitor dan kreditor. Kreditor adalah orang yang memberikan pinjaman kepada debitor berdasarkan perjanjian kredit. Debitor adalah badan hukum atau perorangan yang menerima kredit dari kreditor berdasarkan perjanjian kredit.

Obyek dalam perjanjian kredit adalah sejumlah uang tertentu yang sistem pembayarannya dilakukan secara mengangsur dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan.⁵

c. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Kewajiban kreditor adalah menyerahkan kredit atau uang kepada debitor dengan hak untuk menerima pokok angsuran dan bunganya, sedangkan hak kreditor adalah menerima pembayaran angsuran dan bunga sesuai dengan yang diperjanjikan.

Kewajiban debitor adalah membayar pokok angsuran dan bunga sesuai dengan yang ditentukan oleh pihak kreditor dalam jangka waktu tertentu,

⁴ Evi Ariyani, *Hukum Perjanjian*, Penerbit ombak (anggota IKAPI), Yogyakarta, 2013, hlm 59-60

⁵ *Ibid*

sedangkan hak debitor adalah menerima sejumlah uang yang dipinjamkan oleh kreditor kepada debitor.⁶

d. Bentuk Perjanjian Kredit

Bentuk perjanjian kredit biasanya adalah dibuat secara tertulis dan dalam bentuk standar oleh pihak kreditor. Perjanjian kredit harus dibuat dalam Bahasa Indonesia, jika salah satu pihak buka Warga Negara Indonesia maka harus dibuat dalam bahasa Indonesia dan bahasa inggris.

Setiap perjanjian kredit minimal harus memuat:

- 1) Identitas para pihak yaitu debitor dan kreditor
- 2) Tujuan penggunaan kredit
- 3) Jumlah uang atau jenis mata uang tertentu
- 4) Jangka waktu perjanjian
- 5) Besar dan tata cara penghitungan 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
- 10) Pernyataan debitor bahwa debitor telah mengerti dan meyetujui isi perjanjian kredit.⁷

⁶ *Ibid*, hlm 61

⁷ *Ibid*, hlm 62

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. Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah:

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

Salah satu unsur yang tercantum dalam pengertian hak tanggungan tersebut adalah memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya, lazimnya disebut *droit de preference*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, yang berbunyi:

“Apabila debitur cidera janji, kreditur 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 kreditur-kreditur lain yang bukan pemegang hak tanggungan dengan peringkat

yang lebih rendah”. Hak istimewa ini tidak dipunyai oleh kreditur bukan pemegang hak tanggungan.⁸

Keistimewaan kedudukan hukum kreditur pemegang hak tanggungan juga dijamin melalui ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996. Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 berbunyi: “Apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, obyek hak tanggungan tidak masuk dalam boedel kepailitan pemberi hak tanggungan, sebelum kreditur pemegang hak tanggungan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek hak tanggungan itu.

b. Asas-Asas Hak Tanggungan

Pembuatan Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai salah satu bentuk hak jaminan atas benda tidak bergerak dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan praktik dalam pembuatan perjanjian pinjam uang atau kredit perbankan. Keberadaan hak tanggungan dimaksudkan untuk memberi rasa aman kepada kreditur bagi pelunasan utang yang telah diberikan kreditur. Hak tanggungan mempunyai beberapa ciri-ciri pokok, yaitu:

- 1) Memberikan kedudukan diutamakan (*preference*) kepada kreditur-krediturnya
- 2) Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun benda
- 3) Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas

⁸ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm 97

- 4) Mudah serta pasti pelaksanaan eksekusinya

Sutan Remy Sjahdeini menyebutkan asas-asas hak tanggungan yang tersebar dalam berbagai pasal Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu:

- 1) Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan
- 2) Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi
- 3) Hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada
- 4) Hak tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut
- 5) Hak tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari
- 6) Hak tanggungan bersifat *accessoir*
- 7) Hak tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk hutang yang baru akan ada
- 8) Hak tanggungan dapat dijaminkan lebih dari satu hutang
- 9) Hak tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek hak tanggungan itu berada
- 10) Di atas hak tanggungan tidak dapat dilakukan sita oleh pengadilan
- 11) Hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (asas spesialisitas)
- 12) Hak tanggungan wajib didaftarkan (asas publisitas)

- 13) Hak tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu
- 14) Objek hak tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang hak tanggungan bila debitur cidera janji
- 15) Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan mudah dan pasti⁹

c. Objek dan Subyek Hak Tanggungan

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

- 1) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijaminakan berupa uang
- 2) Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas
- 3) Mempunyai sifat dapat dipindahkan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum, dan
- 4) Memerlukan penunjukan dengan undang-undang¹⁰

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 dijaminakan dengan hak tanggungan, yaitu:

- 1) Hak Milik

⁹ Sutan Remy Sjahdeini, Op.Cit, hlm 11-34

¹⁰ Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 1996, hlm 5

- 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 hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

Mengenai subyek hak tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam dua pasal tersebut itu ditentukan bahwa yang dapat menjadi subyek hukum dalam pembebanan hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan dapat berupa perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang. Dalam prakteknya pemberi hak tanggungan disebut dengan debitur, yaitu orang yang meminjamkan uang di lembaga perbankan, sedangkan penerima hak tanggungan disebut dengan istilah kreditur, yaitu orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.

d. Eksekusi Hak Tanggungan

Salah satu fasilitas yang diberikan oleh hak tanggungan adalah kemudahan eksekusi. Eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan sendiri oleh pemegang hak dengan melakukan penjualan lelang secara umum tanpa meminta flat (persetujuan) eksekusi kepada pengadilan negeri. Cara eksekusi tersebut disebut dengan parate eksekusi. Ketentuan mengenai parate eksekusi lahir dari suatu janji (*bending*) yang diberikan oleh pemberi hak jaminan kepada penerima hak, yaitu janji untuk menjual benda jaminan atas kekuasaan sendiri (*beding van eigenmachtige verkoop*). Pemberi dan penerima hak tanggungan tingkat pertama dapat memperjanjikan hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri jika debitur wanprestasi. Janji tersebut, terutama hipotik pada awalnya diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Apabila debitur wanprestasi, maka pemegang hak tanggungan pertama dapat melaksanakan janji tersebut dengan menjual lelang obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri (*parate executie*). Parate eksekusi dilakukan tanpa meminta flat eksekusi atau penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Hal itu merupakan konsekuensi sebagai hak yang ditentukan undang-undang, yaitu Pasal 11 ayat 2.e Undang-undang Hak Tanggungan (dahulu Pasal 1178 ayat 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai irah-irah dengan kata-kata “*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*”. Berdasarkan titel

eksekutorial itu maka sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Sertifikat hak tanggungan tersebut berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah (Pasal 14 ayat 2 dan 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)

3. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

a. Pengertian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

SKMHT adalah surat yang menyatakan mengenai pemberian kuasa atau pelimpahan kuasa dari pemberi hak tanggungan kepada penerima hak tanggungan. Dimana pihak pemberi hak tanggungan disini adalah umumnya debitor dan pihak yang menerima kuasa umumnya berkedudukan sebagai kreditor.

Ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT menentukan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dengan kata lain, sekalipun harus dibuat dengan akta otentik, pilihannya bukan hanya dengan akta notaris saja, tetapi dapat pula dibuat dengan akta PPAT.

b. Syarat-Syarat Sahnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Bagi sahnya suatu SKMHT selain harus dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, menurut Pasal 15 ayat (1) UUHT harus pula dipenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat itu:

- 1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan. Menurut penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf a UUHT, yang dimaksud dengan “tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain”, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek hak tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah.
- 2) Tidak memuat kuasa substansi. Yang dimaksud dengan pengertian “substitusi” menurut Undang-Undang ini adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Demikian ditentukan dalam penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf b UUHT.
- 3) Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan.¹¹

Menurut penjelasan Pasal 15 ayat (1) UUHT, 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 Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Selanjutnya di dalam penjelasan Pasal 15 ayat (1) UUHT itu dikemukakan bahwa PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

¹¹ *Ibid*, hlm 103-108

tidak dibuat sendiri oleh pemberi hak tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan tersebut.

c. Batas Waktu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Dalam hal pemberian hak tanggungan dilakukan melalui SKMHT maka kuasa yang diberikan tersebut tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir oleh sebab apapun kecuali kuasa tersebut telah dijalankan atau telah habis jangka waktunya. Surat kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dan tidak hapus oleh sebab apapun, (bahkan dengan meninggalnya pemberi kuasa), kecuali telah dilaksanakannya kuasa dan karena telah habis jangka waktunya, disebut dengan kuasa mutlak.

Mengenai jangka waktu SKMHT, Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah membedakannya berdasarkan status hak atas tanah yang akan dibebani hak tanggungan dan jenis kredit yang diberikan, yaitu sebagai berikut :

- 1) SKMHT untuk obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang sudah terdaftar (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai) jangka waktunya ditetapkan 1 (satu) bulan setelah diberikan
- 2) SKMHT untuk hak atas tanah yang belum terdaftar (tanah adat atau konversi hak lama) jangka waktunya ditetapkan 3 (tiga) bulan setelah diberikan

3) SKMHT untuk kredit tertentu (Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 4 Tahun 1996) yaitu Kredit Usaha Kecil (kredit kepada KUD, KUT, Koperasi Primer), Kredit Pemilikan Rumah/Rumah Susun Sederhana, dan kredit produktif dengan plafond tidak melebihi Rp 50 juta (Kupedes, KKU), jangka waktunya ditetapkan sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan.

Dalam jangka waktu yang telah ditentukan sebagaimana tersebut di atas, SKMHT harus diikuti dengan APHT, jika dalam waktu tersebut SKMHT belum berubah menjadi APHT maka SKMHT batal demi hukum, artinya SKMHT dianggap tidak pernah ada.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Normatif, yaitu suatu metode pendekatan yang menekankan pada teori-teori hukum dan aturan-aturan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Dalam penelitian ini ditinjau dari sudut hukum perjanjian yang tertulis sebagai data-data sekunder.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian ini adalah deskriptif-kualitatif, yaitu menggambarkan hasil penelitian dengan cara memberikan penjelasan atas

data yang diperoleh dan disesuaikan dengan ketentuan yang berlaku, kemudian disimpulkan untuk menjawab permasalahan yang di teliti

3. Sumber Data Penelitian

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer yaitu sumber data yang diperoleh langsung dari pihak yang berkaitan langsung dengan masalah yang diteliti, meliputi keterangan atau data yang diberikan pejabat yang berwenang

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder ialah sejumlah keterangan atau fakta yang secara tidak langsung diperoleh. Sumber data sekunder bersifat melengkapi sumber data primer, meliputi :

1) Bahan Hukum primer

Bahan atau materi yang mengikat, berupa perturan perundang-undangan, antara lain yaitu :

a) Peraturan Dasar, yaitu Undang-Undang Dasar 1945;

b) Peraturan perundang-undangan, yaitu :

i. Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tetang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT)

ii. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

iii. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

Dasar Pokok-pokok Agraria

iv. Undang-Undang No. 17 Tahun 2012 Tentang Koperasi

2) Bahan Hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, meliputi :

a) Buku-buku mengenai, buku hukum hak tanggungan, buku mengenai hukum Jaminan, buku mengenai koperasi, serta buku-buku metodologi penelitian.

b) Hasil karya ilmiah para sarjana tentang hak tanggungan.

3) Bahan Hukum tersier

Bahan yang menjelaskan bahan hukum primer dan sekunder, dalam penelitian ini adalah : Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.

c. Teknik Pengumpulan Data

1) Wawancara

Teknik pengumpulan data primer dapat dilakukan dengan wawancara, yaitu suatu metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengadakan tanya jawab kepada pihak-pihak yang dipandang mengetahui dan memahami obyek yang diteliti

2) Studi Pustaka

Studi pustaka merupakan teknik pengumpulan data untuk mendapatkan data sekunder dengan melakukan identifikasi literatur-literatur berupa buku-buku dan artikel-artikel yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

d. Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif, yaitu suatu cara penelitian yang menggunakan dan menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis maupun lisan dan juga perilaku nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh. Penelitian ini menggunakan analisis kualitatif dengan interaktif model, yaitu komponen reduksi data dan penyajian setelah data terkumpul, maka tiga komponen tersebut berinteraksi dan bila kesimpulan dirasa kurang maka perlu ada verifikasi dan penelitian kembali dengan mengumpulkan data di lapangan