

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Indonesia sebagai negara yang masih dalam proses pembangunan berusaha untuk melakukan pembangunan yang menyeluruh dalam semua sektor. Salah satunya adalah pembangunan dalam bidang ekonomi. Pembangunan dalam bidang ekonomi diharapkan mampu mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur, sesuai dengan amanah Pancasila dan Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (Yang selanjutnya disebut dengan UUD 1945). Adanya pembangunan dalam bidang ekonomi diharapkan juga mampu untuk menunjang pembangunan dalam sektor-sektor lainnya.

Meningkatnya kegiatan pembangunan ekonomi membuat kebutuhan tersedianya dana modal juga meningkat. Dana modal merupakan faktor yang paling penting dalam kegiatan usaha khususnya di bidang kewirausahaan. Dalam dunia usaha seringkali kita jumpai permasalahan mengenai pengusaha-pengusaha yang berkeinginan mengembangkan usahanya namun terbentur dengan modal yang tidak mencukupi.¹ Salah satu perolehan dana yang dapat digunakan masyarakat adalah mengajukan permohonan kredit pada Bank.

Kredit telah memberikan berbagai kemungkinan dalam lalu lintas ekonomi terutama dalam sektor pengembangan pembangunan di pedesaan dan perkotaan, dalam bidang perdagangan, perhubungan, pengembangan usaha, pembangunan

¹ Nugraha Adi Prasetya, *Perlindungan Kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan Dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan*, Repository Jurnal Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 27 Juni 2012, [diunduh tanggal 05 Maret 2014], hlm.1.

perkotaan dan dalam lalu lintas pasar modal.² Kredit sangat vital bagi pembangunan ekonomi, karena itu kredit selalu dibutuhkan bagi pengembangan usaha oleh para pengusaha baik pengusaha besar, menengah, maupun pengusaha kecil.³

Perjanjian kredit merupakan perjanjian antara Bank dengan debitur untuk memberikan pinjaman sejumlah dana kepada debitur.⁴ Adapun pengertian kredit dalam Pasal 1 angka 2 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan dari Undang-undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Yang selanjutnya disebut dengan UU Perbankan) adalah sebagai berikut:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Bank memperoleh sumber dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Namun dalam pelaksanaannya, tidak semua kredit yang disalurkan kepada masyarakat berjalan dengan lancar sebagaimana mestinya.⁵ Adakalanya Bank, karena suatu sebab tertentu harus menghadapi resiko kerugian yang timbul sebagai akibat

² Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, (Jakarta: Nuansa Madani, 2011), hlm. 101.

³ *Ibid.*

⁴ *Ibid.*, hlm. 102.

⁵ Yordan Demesky, *Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah di PT Bank Permata Tbk*, Repository Jurnal Fakultas Hukum Indonesia, 13 Juli 2011, [diunduh tanggal 5 Maret 2014], hlm. 1.

kegagalan dari debitur dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian kredit.⁶ Maka, perlu adanya suatu hukum jaminan dan lembaga yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi semua pihak.

Sebelum memberikan kredit, Bank harus melakukan penilaian terhadap calon debitur. Berdasarkan penjelasan pasal 8 UU Perbankan, Bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap:

1. Watak (*Character*)
2. Kemampuan (*Capacity*)
3. Modal (*Capital*)
4. Agunan (*Collateral*)
5. Prospek usaha nasabah debitur (*Condition of economy*)

Kelima penilaian ini yang dapat memberikan keyakinan kepada Bank mengenai itikad debitur dan kemampuan membayar debitur.

Bank dalam prakteknya ketika memberikan kredit kepada debitur meminta pihak debitur untuk menyerahkan jaminan yang nantinya akan digunakan Bank untuk pelunasan utang debitur apabila suatu saat debitur ingkar janji atau wanprestasi. Jaminan utang adalah pemberian keyakinan kepada Bank atas pembayaran utang-utang yang telah diberikan Bank kepada debitur, dimana hal ini terjadi karena hukum atau terbit dari suatu perjanjian yang bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokoknya berupa perjanjian yang menerbitkan utang-piutang.⁷ Jaminan dapat diartikan sebagai tindakan preventif untuk mengamankan hutang

⁶ *Ibid.*

⁷ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, (Jakarta: Erlangga, 2013), hlm. 8.

debitur yang telah diberikan oleh Bank. Jaminan yang sering digunakan adalah tanah, karena tanah dinilai harga jualnya tinggi dan akan terus meningkat.

Mengenai pembebanan hak atas tanah, dalam Pasal 25 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Yang selanjutnya disebut dengan UUPA) dapat diketahui bahwa terhadap tanah dengan status Hak Milik, dapat dijaminakan dengan membebani hak atas tanah tersebut (Hak Milik) dengan Hak Tanggungan.⁸ Selanjutnya, dengan diundangkannya Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Yang selanjutnya disebut dengan UUHT) dalam Pasal 4 dapat diketahui bahwa yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan tidak hanya Hak Milik, melainkan Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha juga Hak Pakai yang terdaftar.⁹

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Perjanjian tersebut dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.¹⁰ Proses pemberian Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap yaitu tahap pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Yang selanjutnya disebut dengan PPAT) yang didahului

⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaya, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007), hlm. 125.

⁹ *Ibid.*

¹⁰ Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42).

dengan perjanjian utang-piutang dan tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan.

Kedua pihak wajib hadir di hadapan PPAT karena saat tersebut menjadi pokok adanya perjanjian kredit antara debitur dan Bank, akan di tentukan apa saja yang menjadi syarat dan jaminan dalam perjanjian kredit tersebut. Apabila debitur tidak dapat hadir di hadapan PPAT, maka debitur wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan dibuatnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (Yang selanjutnya disebut dengan SKMHT) yang berbentuk Akta Otentik.

Mengenai SKMHT telah diatur dalam UUHT, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan Dan Sertifikat Hak Tanggungan (Yang selanjutnya disebut dengan Peraturan MNA/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996), serta Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu (Yang selanjutnya disebut dengan Peraturan MNA/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996).¹¹

Perjanjian kredit pada dasarnya harus diikuti dengan perjanjian jaminan yang berupa adanya Sertifikat Hak Tanggungan. Namun, dalam prakteknya masih banyak Bank yang hanya menggunakan SKMHT saja tanpa diikuti adanya Sertifikat Hak Tanggungan. Permasalahan ini merupakan kajian menarik untuk

¹¹ Try Widiyono, *Aspek Hukum Operasional Transaksi Produk Perbankan di Indonesia*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2006), hlm. 54.

diteliti dan memunculkan motivasi untuk mengadakan penelitian dengan judul *“Tinjauan Yuridis Kekuatan Eksekutorial Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan pada Perjanjian untuk Hak Tanggungan”*.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah yang diajukan dalam skripsi ini adalah:

1. Bagaimana kedudukan SKMHT dalam Perjanjian Hak Tanggungan?
2. Apakah dengan SKMHT itu, kreditur mempunyai hak untuk mengeksekusi obyek Hak Tanggungan?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui kedudukan SKMHT dalam Perjanjian Hak Tanggungan.
2. Untuk mengetahui mengenai hak kreditur untuk mengeksekusi obyek Hak Tanggungan menggunakan SKMHT.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Skripsi ini diharapkan memberikan manfaat teoritis yaitu:

- a. Memberikan sumbangan pemikiran terhadap pengembangan penelitian kredit jaminan khususnya yang terkait dengan Hak Tanggungan dan SKMHT;
- b. Memberikan pemahaman mengenai topik yang dibahas yakni kekuatan eksekutorial SKMHT pada perjanjian Hak Tanggungan.

2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai referensi bagi penelitian selanjutnya yang tertarik untuk meneliti lebih mendalam tentang permasalahan SKMHT pada perjanjian Hak Tanggungan;
- b. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi Bank atau Debitur dalam menjalankan eksekusi jika perjanjian kreditnya hanya menggunakan SKMHT.

1.5 Metode Penelitian

Metode berarti cara yang tepat untuk melakukan sesuatu, sedangkan penelitian berarti suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisa sampai menyusun laporannya.¹²

1.5.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif. Penelitian normatif adalah suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari segi normatifnya.¹³ Jenis penelitian ini dilakukan bertujuan untuk membahas dan mengkaji berbagai peraturan yang berkaitan dengan kredit jaminan yang menggunakan SKMHT.

1.5.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan yang digunakan dalam skripsi ini adalah pendekatan Undang-undang (statue approach). Pendekatan Undang-undang (statue approach)

¹² Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2002), hlm. 1.

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 35.

merupakan pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah semua Undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.¹⁴

1.5.3 Bahan Hukum

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas.¹⁵ Bahan hukum primer terdiri dari bahan hukum perundang-undangan yaitu:

- a. Burgerlijk Wetboek (Yang selanjutnya disebut dengan BW);
- b. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (UU Perbankan);
- c. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA);
- d. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT);
- e. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia (Yang selanjutnya disebut dengan UU Jaminan Fidusia);
- f. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 79 Tahun 1958 Tentang Perkumpulan Koperasi;

¹⁴ *Ibid*, hlm. 133.

¹⁵ *Ibid*, hlm. 141.

- g. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan Dan Sertifikat Hak Tanggungan (Peraturan MNA/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996);
- h. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu (Peraturan MNA/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996).
- i. Peraturan Menteri Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Penunjukkan Badan-badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah;
- j. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah;
- k. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- l. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2010 Tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Pajak Negara Bukan Pajak.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.¹⁶ Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan buku-buku lain yang ada relevansinya dengan masalah dalam skripsi ini.

1.5.4 Analisis Bahan Hukum

Setelah bahan hukum dikumpulkan, diuraikan, dihubungkan sedemikian rupa, maka dapat ditarik kesimpulan sehingga akan menjawab permasalahan yang telah dirumuskan sebelumnya. Penarikan kesimpulan dalam penulisan skripsi ini menggunakan metode analisis deduktif, yaitu metode analisis bertolak dari suatu preposisi umum yang kebenarannya telah diketahui dan kemudian berakhir pada suatu simpulan yang bersifat khusus.¹⁷

1.6 Pertanggungjawaban Sistematika

Untuk mempermudah pemahaman penulisan skripsi ini, maka perlu adanya suatu pertanggungjawaban sistematika tiap-tiap bab. Pertanggungjawaban sistematika bertujuan agar penulisan skripsi ini dapat terarah dan sistematis sehingga dapat diperoleh kejelasan mengenai isi dari skripsi ini. Adapun sistematika dalam penulisan skripsi ini sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Pada bab ini menguraikan terkait latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan pertanggungjawaban sistematika.

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), hlm. 11-12.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menjelaskan tentang landasan teori yang akan digunakan untuk menganalisis permasalahan dan menguraikan hal-hal yang bersifat teoritis. Adapun yang akan dibahas dalam bab ini adalah tinjauan umum mengenai kredit jaminan, Hak Tanggungan, surat kuasa dan SKMHT.

BAB III: PEMBAHASAN

Bab ini berisi pembahasan dari rumusan masalah yang menjadi fokus kajian dalam penulisan ini. Adapun yang akan dibahas dalam bab ini adalah mengenai kedudukan perjanjian kredit yang hanya menggunakan SKMHT dan mengenai kekuatan untuk mengeksekusi jaminan kredit jika hanya menggunakan SKMHT.

BAB IV: PENUTUP

Bab ini merupakan bagian akhir penulisan yang berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan jawaban dari rumusan masalah yang dibahas dalam penelitian ini. Saran merupakan sumbangsih pemikiran terhadap penyelesaian masalah yang diteliti berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan.