

## BAB II

### AKIBAT HUKUM TERHADAP AKTA SKMHT YANG DIPERPANJANG TERUS MENERUS KARENA JAMINAN MASIH DALAM PROSES PEMECAHAN

#### 2.1. Hukum Perikatan di Indonesia

Perikatan (*verbinten*) atau hukum perikatan (*verbintenissenrecht*) mengatur hubungan hukum diantara debitor dan kreditor.<sup>17</sup> Hubungan hukum terjadi karena suatu perbuatan hukum, baik jual beli, sewa, pemberian kuasa, kematian, dan lain sebagainya. Ketentuan Pasal 1234 *Burgerlijk Wetboek* (atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, selanjutnya disebut 'BW') menyatakan bahwa "*Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.*" Kemudian dalam Pasal 1235 BW disebutkan bahwa:

- (1) untuk tiap-tiap perikatan untuk *memberikan sesuatu* adalah termaktub kewajiban si berutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sampai pada saat penyerahan.
- (2) Luas tidaknya kewajiban terakhir ini kurang atau lebih luas tergantung terhadap persetujuan tertentu, yang akibatnya mengenai hal ini ditunjuk dalam bab-bab yang bersangkutan.

Dalam ketentuan pasal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak boleh berbuat sesuatu adalah merupakan kewajiban yang harus dilakukan. Kewajiban ini disebut juga prestasi, yakni sesuatu yang harus dipenuhi.<sup>18</sup> Orang yang berhak mendapatkan suatu

---

<sup>17</sup> Muhammad Abdul Kadir, 1993, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 199

<sup>18</sup> Siti Soetami, 2005, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Bandung: Refika Aditama, hlm 35

prestasi disebut sebagai Kreditor. Sementara orang yang wajib melakukan pemenuhan prestasi disebut sebagai Debitor.

Pasal 1320 BW mengatur tentang syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian, terdapat empat syarat kumulatif untuk dapat dikatakan suatu perjanjian adalah sah, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal (obyek) tertentu;
4. Suatu sebab yang diperbolehkan.

Dalam pemenuhan prestasi, dalam beberapa kasus dijumpai bahwa Debitor menolak atau tidak sanggup untuk memenuhi suatu prestasi seperti yang telah diperjanjikan sebelumnya. Prestasi yang diperjanjikan tidak dapat terpenuhi seperti yang telah disepakati sebelumnya dalam perikatan oleh Debitor disebut sebagai wanprestasi. Wanprestasi dapat terjadi karena dua hal, yang pertama adalah lalai, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1238 BW, "*Debitor disebut lalai, dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitor harus dianggap lalai dengan lewatnya yang ditentukan.*" Hal yang kedua adalah dikarenakan suatu keadaan memaksa yang berada diluar kemampuan Debitor (*overmacht* atau *force majeure*). keadaan memaksa dipandang dari segi hukum adalah keadaan yang menyebabkan suatu hak atau suatu kewajiban dalam suatu hubungan hukum yang tidak dapat dilaksanakan. Penyebab *overmacht/force majeure* ini dapat berupa peristiwa yang memusnahkan objek perikatan, peristiwa

yang menghalangi Debitor untuk memenuhi prestasinya, ataupun dikarenakan terjadi suatu peristiwa yang tidak diketahui dan tidak pernah diduga saat perikatan tersebut dibuat. *Overmacht/force majeure* dapat berakibat hukum gugur dan batalnya suatu perikatan. Gugur atau batalnya suatu perikatan sebagai akibat hukum ditentukan oleh ada atau tidaknya objek perikatan. Perikatan dikatakan batal ketika objek perikatan ada tetapi ada peristiwa yang membuat debitor tidak dapat memenuhi prestasi. Sementara perikatan dikatakan gugur ketika objek perikatannya musnah karena tidak ada kemungkinan untuk prestasi dapat dipenuhi oleh Debitor

Hukum perikatan dikenal pula asas-asas hukum perikatan, dimana terdapat tiga asas utama dan asas-asas pendukung yang lain. Pertama, asas Konsensualisme, asas ini tercantum dengan jelas dalam Pasal 1320 BW. Kedua, asas Pacta Sunt Servanda, bahwa perjanjian ini dibuat dan mengikat para pihak. Asas ini termuat didalam Pasal 1338 BW. Ketiga, asas Kebebasan Berkontrak, dalam asas ini memberikan suatu kebebasan kepada para pihak dalam membuat perikatan. Asas tercantum pula dalam Pasal 1338 BW. Disamping ketiga asas tersebut masih ada asas-asas lain yang melandasi suatu perikatan seperti asas kepercayaan, asas persamaan hukum, asas keseimbangan hukum, asas kepastian hukum, asas moral, asas kepatutan, asas kebiasaan, dan asas perlindungan.

Dalam hukum perjanjian dikenal beberapa asas, diantaranya adalah:<sup>19</sup>

- a. *Asas kebebasan berkontrak*, yaitu asas yang memberikan kebebasan bagi para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;

---

<sup>19</sup> HS. Salim, 2003, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Jakarta: Sinar Grafika, h. 9-13

mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, serta menentukan bentuk perjanjiannya apakah itu lisan atau tulisan.

- b. *Asas konsensualisme*, yaitu asas yang menyatakan suatu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara resmi/formal, hanya cukup dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan kemauan dan kehendak yang dibuat oleh kedua belah pihak.
- c. *Asas pacta sunt servanda*, yaitu asas yang memuat suatu perjanjian yang hanya mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Pihak ketiga seharusnya menghormati isi dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak tadi sebagaimana layaknya yang diatur undang-undang. Pihak ketiga tidak terikat pada perjanjian yang telah disepakati oleh kedua pihak tadi, dan dilarang melakukan intervensi terhadap isi perjanjian yang disepakati oleh para pihak tadi.
- d. *Asas itikad baik (goede trouw)*, yaitu asas dimana para pihak harus melaksanakan isi perjanjian berdasarkan kepercayaan/keyakinan yang teguh, atau kehendak yang baik-baik dari para pihak.
- e. *Asas kepribadian (personalitas)*, yaitu asas dimana seseorang akan melakukan atau membuat suatu perjanjian hanya dapat membuat perjanjian tersebut untuk kepentingan perseorangan atau dirinya saja. Asas personalitas ini diatur di dalam Pasal 1315 dan 1340 BW. Asas ini ada pengecualiannya, yaitu seperti yang diatur di dalam Pasal 1317 dan 1318 BW. Pasal 1317 BW mengatur tentang pengecualiannya, artinya

diperbolehkan untuk membuat perjanjian guna kepentingan pihak ketiga apabila janji yang dibuat oleh seseorang untuk kepentingan dirinya sendiri, atau pemberian yang dilakukan kepada orang lain, memang memuat janji seperti itu. Pasal 1318 BW sendiri mengatur tentang ruang lingkupnya yang luas, artinya seseorang yang meminta diperjanjikan suatu hal maka dianggap bahwa janji itu adalah juga untuk ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak daripadanya, kecuali jika dengan tegas disebutkan atau dapat disimpulkan dari sifat perjanjiannya bahwa tidak demikian maksudnya.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian konsensual antara Debitor dengan Kreditor yang dapat melahirkan hubungan hutang-piutang, dimana Debitor dalam hal ini berkewajiban untuk membayar kembali pinjaman yang telah diberikan oleh Kreditor, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak. Berdasarkan Pasal 1754 BW terdapat istilah perjanjian pinjam-meminjam, yang dinyatakan sebagai berikut:

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

Hal-hal yang dicantumkan dalam perjanjian kredit meliputi istilah-istilah serta definisi-definisi yang akan digunakan dalam perjanjian. Jumlah pinjaman, dan batas waktu pinjaman, pembayaran kembali pinjaman (*repayment*), hak si peminjam dan dendanya apabila debitor lalai membayar bunga, terakhir dicantumkan berbagai klausula seperti hukum yang berlaku untuk perjanjian



tersebut. Perjanjian kredit dibuat berdasarkan prinsip *Character, Capacity, Capital, Collateral dan Condition of Economic* yang merupakan unsur-unsur yang sangat penting untuk menganalisa apakah calon debitur dapat memperoleh kredit dari bank atau tidak. Fungsi dari jaminan ini antara lain adalah sebagai pengaman apabila debitur di kemudian hari tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya.

Berdasarkan Pasal 1131 dan 1132 BW yang mengatur jaminan, dalam Pasal 1131 “segala barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik Debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan Debitur itu”. Selanjutnya Pasal 1132 BW menjelaskan “Barang-barang itu menjadi jaminan bersama-sama bagi semua kreditor terhadapnya hasil penjualan barang-barang itu dibagi-bagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali bila diantara para Kreditor, ada alasan-alasan sah untuk didahulukan. Berdasarkan hal tersebut, maka Pasal 1131 dan 1132 BW merupakan suatu perlindungan kepada kreditor yang bersifat umum yang artinya bahwa yang dapat dijadikan jaminan adalah semua harta Debitur.

## **2.2. Lembaga Jaminan Untuk Hak Atas Tanah**

Pada kehidupan sehari-hari, baik perorangan (*natural person*) maupun suatu badan hukum (*legal entity*) selalu mempunyai kebutuhannya masing-masing, baik berupa kebutuhan yang mendesak, jangka panjang, atau pun kebutuhan yang hanya untuk sementara. Terkadang tidak semua kebutuhan dapat dipenuhi oleh mereka, ada kalanya dimana mereka tidak dapat memenuhi kebutuhan tersebut dikarenakan tidak cukupnya dana yang mereka miliki. Pada posisi yang demikian

inilah menyebabkan mereka harus melakukan peminjaman baik karena bank atau pun kepada pihak lain untuk memenuhi kebutuhan mereka tersebut.<sup>20</sup>

Dalam melakukan perjanjian yang dibuat oleh Kreditor dan Debitor salah satu kriterianya adalah jaminan, karena jaminan ini merupakan salah satu hal yang dapat memberikan keyakinan kepada Kreditor bahwa Debitor akan membayar pinjamannya. Pada dasarnya ada 2 (dua) jenis jaminan kredit yang diatur secara khusus dalam praktik dunia perbankan, yaitu Jaminan Kebendaan dan Jaminan Perorangan.<sup>21</sup> Jaminan kebendaan adalah jaminan yang mempunyai hubungan langsung dengan benda tertentu. Jaminan ini selalu mengikuti bendanya, ke mana pun benda tersebut beralih atau dialihkan, serta dapat dialihkan kepada dan dapat dipertahankan terhadap siapapun.<sup>22</sup>

Kedudukan barang jaminan berfungsi sebagai garansi atas kewajiban debitor terhadap kreditor. Untuk melindungi kedudukan debitor yang secara umum lebih lemah dari kreditor agar tidak terjadi penyalahgunaan keadaan, oleh kreditor untuk memperoleh keuntungan yang tidak wajar dari debitor, maka barang jaminan debitor tidak boleh diserahkan langsung sebagai pelunasan kewajiban debitor terhadap kreditor karena akan dinilai serendah-rendahnya oleh kreditor, supaya objektif, hukum mengatur agar barang jaminan itu dilelang di muka umum (untuk mendapat harga maksimal objektif) selanjutnya hasilnya diserahkan untuk membayar pelunasan kewajiban debitor terhadap kreditor, jika

---

<sup>20</sup> Rahma Febriani, R. Suharto, Triyono, 2016, "Kajian Hukum Tanggung Jawab Ahli Waris Penanggung Dalam Keadaan Debitor Dinyatakan Pailit (Studi Putusan Pengadilan Niaga No. 19 K/Pdt.Sus-Pailit/2015)", Diponegoro Law Review, Vol. 5, No. 2, Tahun 2016, hlm. 2

<sup>21</sup> Badriyah Harun, 2010, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta: Pustaka Yustitia, hlm. 68

<sup>22</sup> Munir Fuady, 2013, *Hukum Jaminan Utang*, Jakarta: Erlangga, hlm. 10

hasil lelang lebih akan dikembalikan kepada Debitor, jika hasil lelang kurang mencukupi pelunasan kewajibannya, maka sisa itu menjadi sisa utang Debitor kepada Kreditor.<sup>23</sup> Sedangkan jaminan perorangan (*personal guarantee*) menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan adalah jaminan yang dapat menimbulkan suatu hubungan langsung pada perorangan tertentu, dan hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu, terhadap harta kekayaan Debitor umumnya.<sup>24</sup>

Masalah agunan atau jaminan kredit merupakan suatu masalah yang sangat berhubungan erat dengan bank dalam pelaksanaan teknis pemberian kredit. Bank dalam pemberian kredit perlu adanya pengamanan, tanpa adanya pengamanan, bank akan sulit menghindari suatu risiko yang akan datang, sebagai akibat wanprestasinya seorang Debitor. Untuk mendapatkan kepastian dan keamanan dari kreditnya, bank melakukan tindakan-tindakan pengamanan dan meminta kepada calon Debitor supaya mengikatkan sesuatu barang tertentu yang akan digunakan sebagai jaminan di dalam pemberian kredit dan diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata.<sup>25</sup> Jaminan kredit sebagai penyerahan kekayaan atau kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali hutang. Dalam hukum jaminan, dikenal adanya jaminan khusus dan jaminan umum. Jaminan khusus yaitu benda atau prestasi yang dijadikan agunan dalam perjanjian kredit yang dibuat secara khusus (perjanjian jaminan) yang merupakan perjanjian ikutan/*accessoir* atas perjanjian pokoknya (perjanjian kredit) yang merupakan satu

---

<sup>23</sup> Prayitno Iman Santosa, 2012, "*Kedudukan Barang Jaminan*", Majalah Hukum Varia Peradilan, No. 315, Pebruari 2012, hlm. 87

<sup>24</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan dalam Salim H.S., 2007, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, hlm. 217

<sup>25</sup> Mucdarsyah Sinungan, 1990, *Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya*, Yogyakarta: Tograf, hlm.12



kesatuan dan tidak dapat dipisahkan. Di samping jaminan khususnya Kreditor, memperoleh jaminan lain yang diatur dalam Pasal 1131 BW yang menjelaskan tentang jaminan umum, bahwa seluruh kebendaan milik Debitor, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, maupun yang sudah ada maupun yang akan timbul kemudian hari, akan menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan Debitor itu.

Telah diketahui bersama, di Indonesia terkait lembaga jaminan dalam perjanjian kredit dibagi menjadi dua, yakni jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan umum terkandung pada Pasal 1131 BW, dimana jaminan umum ini tidak perlu diperjanjikan oleh para pihak (kreditor dan debitor) disebabkan lahirnya dikarenakan undang-undang (otomatis), dan kedudukan Kreditor pemegang jaminan umum ini adalah sebagai kreditor konkuren. Sedangkan jaminan khusus adalah perjanjian jaminan yang dibuat oleh Kreditor dan Debitor yang merupakan perjanjian ikutan dari perjanjian pokoknya (perjanjian kredit/perjanjian pinjam meminjam) dan merupakan perkecualian dari ketentuan Pasal 1131 BW tersebut. Kedudukan Kreditor pemegang jaminan khusus ini disebut sebagai Kreditor *preference* atau kreditor yang didahulukan/diuatamakan pelunasannya dibandingkan kreditor lain. Jaminan khusus tersebut dibagi menjadi dua, jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan dapat berupa gadai, hipotek, hak tanggungan dan fidusia, sedangkan jaminan perorangan dapat berupa perjanjian penanggungan atau yang lazim dikenal dengan *borgtocht* atau *personal guarantee*.

Perkembangan ekonomi erat kaitannya dengan aspek-aspek dan tujuan pemberian kredit sebagai upaya untuk mengangkat aspek pertumbuhan modal kerja dan investasi dunia usaha dikalangan para pengusaha sebagai pelaku usaha atau pelaku bisnis. Semakin besarnya jumlah kredit yang akan diberikan maka kemungkinan-kemungkinan untuk tertimpa risiko akan semakin besar.<sup>26</sup>

Kegiatan perkreditan merupakan kegiatan yang terbesar dari perbankan, maka dari itu dalam pengelolaan kredit harus dilakukan dengan sebaik-baiknya. Dari aktifitas perkreditan, bank akan memperoleh banyak pendapatan operasional seperti bunga, provisi dan administrasi. Pendapatan bunga akan diperoleh dari setiap angsuran kredit yang dibayar oleh Debitor dalam jangka waktu yang telah ditentukan oleh bank, biasanya setiap bulan yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit. Jasa kredit yang ditawarkan oleh bank merupakan salah satu sumber pendapatan dan keuntungan bank yang terbesar, pendapatan bank dari perkreditan menjadi sumber pendapatannya yang utama, namun kredit juga merupakan jenis kegiatan yang menanamkan dana dan dimana sering menjadi penyebab utama bank menghadapi masalah yang besar.<sup>27</sup>

Kredit bermasalah atau macet akan memberikan dampak yang kurang baik bagi negara, masyarakat, dan perbankan di Indonesia. banyak kejadian yang menjadi penyebab dan yang membuktikan bahwa kredit yang bermasalah atau

---

<sup>26</sup> Ni Made Dwi Widiyanti, I Wayan Suwendra, Fridayana Yudiaatmaja, 2014, "Pengaruh Penilaian Kredit Terhadap Keputusan Pemberian Kredit Pada BPR", e-Jurnal Bisma, Jurusan Manajemen, Universitas Pendidikan Ganesha, Singaraja, hlm. 1

<sup>27</sup> Shendy Apriana, Dwi Rahayu, Irwansyah, 2017, "Analisis Pengaruh Prasyarat Kredit (5C) Terhadap Kelancaran Pembayaran Angsuran Nasabah Di Bank Kalsel Unit Sentra Antasari Banjarmasin", Jurnal Bisnis dan Pembangunan, Edisi Januari-Juni 2017, Vol. 6, No. 1, hlm. 10-11

kredit macet diakibatkan oleh lemahnya pemberian persetujuan kredit yang tidak begitu ketat.

Kredit bermasalah ialah kredit yang tidak lancar atau kredit dimana debitur tidak dapat melunasi atau tidak memenuhi persyaratan yang diperjanjikan, misalnya persyaratan dalam pembayaran bunga, pengembalian pokok pinjaman, peningkatan margin deposit, pengikatan dan peningkatan agunan, dan sebagainya.” Penggolongan pembiayaan bermasalah menurut Shollahudin, yaitu:<sup>28</sup>

- a. Pembiayaan yang kurang lancar adalah apabila terdapat tunggakan margin antara 3-6 bulan, jika pembiayaan akan jatuh tempo, pembiayaan telah jatuh tempo dan belum dibayar, tetapi belum melampaui 3 bulan;
- b. Pembiayaan yang diragukan, yaitu pembiayaan yang masih dapat diselamatkan dan nilai jaminan kreditnya sekurang-kurangnya 75%;
- c. Pembiayaan tidak dapat diselamatkan, dimana nilai jaminan kreditnya sekurang-kurangnya 100% dari hutang;
- d. Pembiayaan yang macet memenuhi kriteria diragukan akan tetapi dalam jangka waktu 21 bulan sejak sudah termasuk golongan yang diragukan belum ada pelunasan, penyelamatan pembiayaan, penyelesaian pembiayaan tersebut telah diserahkan kepada pengadilan negeri/ telah diajukan penggantian ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit.

---

<sup>28</sup> Muhammad Shollahudin, 2005, *Buku Ajar Lembaga Ekonomi dan Keuangan Syariah*, Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, hlm. 254

Menurut Ismail, untuk mendapatkan keyakinan bahwa calon debitur akan mampu melunasi kreditnya, maka untuk menganalisis kredit harus dilakukan dengan berpedoman pada prinsip dasar analisis kredit yaitu prinsip 5C. Prinsip 5C tersebut terdiri dari:<sup>29</sup>

1. *Character*, menggambarkan watak dan kepribadian calon Debitur.

Kreditor perlu melakukan analisis terhadap karakter untuk calon Debitur dengan tujuan untuk mengetahui bahwa calon Debitur mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar pinjamannya sampai dengan dinyatakan lunas oleh Kreditor. Bank juga ingin meyakini *willingness to repay* dari calon Debitur, yaitu keyakinan Kreditor terhadap calon debitur, bahwa calon debitur ingin memenuhi kewajibannya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan. Kreditor ingin mengetahui bahwa calon Debitur mempunyai karakter yang jujur, baik dan mempunyai komitmen terhadap pelunasan kredit yang akan diterima dari bank. Cara yang perlu dilakukan oleh bank untuk mengetahui *character* calon Debitur adalah dengan melakukan penelitian yang mendalam tentang calon Debitur.

2. *Capacity*, analisis terhadap *capacity* ini ditujukan untuk mengetahui bagaimana kemampuan calon debitur dalam memenuhi pembayaran kewajibannya sesuai jangka waktu kredit. Kreditor perlu mengetahui dengan pasti kemampuan calon Debitur dalam memenuhi kewajiban pembayaran apabila bank memberikan kredit. Kemampuan calon

---

<sup>29</sup> Ismail, 2010, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Aplikasi*, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, hlm. 112-116

Debitor bagi bank sangat penting karena merupakan sumber utama dalam pembayaran kembali kredit yang diberikan oleh bank.

3. *Capital*, atau modal yang perlu disertakan dalam menganalisis objek kredit yang lebih mendalam. Modal merupakan jumlah dana yang dimiliki oleh calon Debitor yang akan disertakan dalam proyek yang dibiayai oleh calon Debitor dalam objek pembiayaan akan semakin meyakinkan bagi bank akan keseriusan calon debitor dalam mengajukan kredit.
4. *Collateral*, merupakan jaminan/agunan yang diberikan oleh calon Debitor atas kredit yang diajukan. Agunan merupakan sumber pembayaran kedua artinya apabila Debitor tersebut tidak dapat membayar kreditnya dan termasuk dalam kredit macet, maka bank berhak melakukan eksekusi terhadap agunan. Hasil penjualan dari agunan digunakan sebagai sumber pembayaran kedua.
5. *Condition of Economy*, merupakan menganalisis terhadap kondisi perekonomian suatu Negara. Bank perlu mempertimbangkan pada sektor usaha calon Debitor yang dikaitkan dengan kondisi ekonomi, apakah kondisi ekonomi tersebut berpengaruh pada usaha calon Debitor di masa yang akan datang.

Disamping menggunakan prinsip 5C, dalam penilaian suatu kredit guna untuk menilai layak atau tidak kredit diberikan, dapat dilakukan juga dengan



menggunakan beberapa aspek, adapun Aspek-aspek yang perlu dinilai dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah:<sup>30</sup>

1. Aspek Umum meliputi : (a) Bentuk, nama dan alamat perusahaan, disebutkan dengan jelas dan disesuaikan dengan akte-akte perusahaan; (b) Susunan manajemen, harus diuraikan dengan jelas dan yang sesuai dengan akte perusahaan. (c) *Line of business* (bidang usaha), diterangkan dengan jelas oleh calon Debitor sesuai dengan akte perusahaan; (4) Hubungan rekening, hal ini diteliti untuk mengetahui bagaimana kelancaran hubungan dengan bank sehingga pihak bank dapat menilai kelancaran usaha dari calon Debitor; (5) *Social standing*, dalam hal ini bank perlu mengumpulkan data-data tentang calon Debitor untuk mengetahui apakah calon Debitor tersebut dapat dipercaya dikalangan masyarakat atau tidak; (6) Keterangan tentang buruh / tenaga kerja, sangat perlu disebutkan berapa jumlah pegawai yang bekerja dan diperinci pegawai tetap, pegawai honorer serta tenaga/buruh skill perusahaan.
2. Aspek Teknis. Aspek ini umumnya digunakan/diperlukan bagi kredit mempunyai usaha produksi/industri, dan hal-hal yang perlu diketahui dalam aspek teknis ini adalah: (a) memberikan Keterangan tentang kapasitas mesin atau peralatan perusahaan, mengenai mesin atau peralatan disebutkan jumlahnya, jenisnya, tahun pembuatan dan

---

<sup>30</sup> Muchdarsyah Sinungan, 1995, *Dasar-Dasar Dan Teknik Management Kredit*, Jakarta: Bumi Aksara, h.97, dalam Rima Ayu Anggraini, Sri Mangesti Rahayu, Achmad Husaini, 2015, "Analisis Aspek Kelayakan Pemberian Kredit Usaha Mikro Dalam Upaya Mengantisipasi Terjadinya Kredit Bermasalah (Studi Kasus PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk Cabang Malang)", *Jurnal Administrasi Bisnis*, Vol. 21 No. 1 April 2015, Malang: Universitas Brawijaya, hlm.3-4.

negara mana pembuatnya; (b) Perkembangan usaha dan tingkat kapasitas riil, hal ini perlu diketahui dalam beberapa bulan terakhir dan bila memungkinkan dalam 1 atau 2 tahun terakhir serta dibuat perkembangannya secara bulanan; (c) Lokasi dan site perusahaan, didalam pertimbangan kredit, penelahaan tentang lokasi dan site harus dilakukan secara seksama dalam menentukan kelancaran proses produksi, penyalurannya kepada konsumen, yang secara keseluruhan kita gunakan untuk menyesuaikan dengan data mengenai kapasitas usaha; (d) *Supply* bahan baku, hal ini sangat penting diperhatikan untuk mengetahui apakah kontinuitas produksi dapat terjamin atau tidak; (e) Rencana usaha, sangat penting diperhatikan karena setiap peningkatan usaha haruslah dilakukan secara wajar, bertahap dan tidak dapat dilakukan dengan suatu lompatan yang terlampau jauh.

3. Aspek Ekonomis/Komersial, yaitu: (a) Pemasaran serta keadaan harga, yang penting harus diteliti adalah daerah pemasaran barang hasil perusahaan dan dianalisa apakah areal pemasarannya tersebut memang sangat baik; (b) Persaingan, merupakan salah satu aspek yang perlu diteliti karena pihak bank akan menjadi tahu bagaimana kemampuan dari calon nasabah dalam menghadapi dan mengatasi persaingan perusahaan-perusahaan sejenis dan bagaimana kedudukannya dalam persaingan tersebut.
4. Aspek Finansial, yaitu: (a) Rekening dan neraca laba rugi; (b) Analisa biaya dan pendapatan; (c) Kalkulasi kebutuhan kredit.

5. Aspek Jaminan, yaitu: (a) Jaminan orang/pribadi (*avalist/borgtocht*), adalah pemberian kredit kepada seseorang dijamin oleh orang lain yang berarti bilamana terdapat kemacetan atas kredit tersebut maka seseorang lain itulah yang menanggung risikonya; (b) Jaminan berupa surat-surat berharga, seperti wesel, deposito, sertifikat bank dan obligasi-obligasi pemerintah yang akan jatuh tempo; (c) Jaminan barang-barang, yaitu berupa barang bergerak dan tidak bergerak. Barang tidak bergerak seperti tanah dan sebagainya, sedangkan barang-barang bergerak seperti kendaraan, barang dagangan dan sebagainya.

### 2.2.1. Karakteristik Hak Tanggungan Atas Tanah

Lembaga Jaminan di Indonesia dapat dibedakan berdasarkan jenis bendanya, yakni benda bergerak dan benda tidak bergerak. Untuk benda bergerak, lembaga jaminan dapat menggunakan gadai fidusia. Sedangkan untuk benda tidak bergerak dapat menggunakan lembaga *hypotheek*, hak jaminan maupun fidusia (untuk benda tidak bergerak).

Dahulu sebelum Indonesia merdeka, lembaga jaminan untuk hak atas tanah menggunakan lembaga *hypotheek* dan *credietverband*. *Hypotheek* digunakan untuk tanah-tanah yang tunduk pada tanah-tanah barat, sedangkan *credietverband* untuk tanah-tanah adat. Lembaga jaminan hak atas tanah di Indonesia mengalami dinamika perubahan pasca terbitnya Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Macam-macam hak atas tanah (pasca terbitnya UUPA) yang diberikan kepada subyek hukum, dapat dibedakan seperti yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yang terbagi sebagai berikut:<sup>31</sup>

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak atas tanah yang keberadaannya tetap diakui dan tidak akan dihapus. Yang termasuk dalam hak atas tanah yang bersifat tetap ini adalah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai.
2. Hak atas tanah yang bersifat sementara adalah hak atas tanah yang keberadaannya dalam waktu tertentu akan dihapus, mengingat dalam hak tersebut mengandung unsur pemerasan. Hak yang semacam ini dapat dilihat dalam Pasal 33 UUPA, yaitu hak usaha bagi hasil, gadai tanah pertanian, hak menumpang, hak sewa atas tanah pertanian.
3. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Pengaturan semacam ini memberi peluang bagi munculnya hak atas tanah baru yang cukup diatur dalam peraturan tersendiri tanpa mengubah UUPA.

Sesuai dengan konsideran dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) disebutkan bahwa sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sampai dengan saat ini, ketentuan-ketentuan yang paling lengkap mengenai Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah

---

<sup>31</sup> Sri Hajati, *et.al.*, 2017, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*, Surabaya: Airlangga University Press, hlm. 67

berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah, belum terbentuk.

Tujuan dibentuknya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ini mengenai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri :

- a. Memberikan kedudukan yang paling diutamakan dan/atau mendahului kepada pemegangnya;
- b. selalu mengikuti obyek yang dijaminan dalam tangan siapapun obyek itu berada;
- c. memenuhi asas spesialisitas danpublisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan bahwa:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

Dari uraian diatas jaminan tanah yang dipasang Hak Tanggungan selain tanah yang menjadi jaminan termasuk juga bangunan, gedung-gedung, hasil karya yang berdiri diatas tanah tersebut dan/atau yang ditanam ditanah tersebut yang akan ada atau timbul dikemudian hari termasuk dalam objek Hak Tanggungan.



Kreditor disebutkan sebagai pihak yang berpiutang dalam satu hubungan hutang-piutang tertentu, sedangkan Debitor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan hutang-piutang tertentu. Dalam ketentuan Pasal 4 UUHT menyebutkan Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan.

Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud diatas, Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Dalam UUPA yang ditunjuk hak atas tanah yang bisa dijadikan jaminan kredit dan dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Oleh karena itu dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria, Hak Atas Tanah yang harus diatur dengan undang-undang adalah Hak Tanggungan atas Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.

Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur didalam UUHT pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun dalam kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, gedung-gedung, tanaman, dan hasil karya, yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Sebagaimana diketahui didalam Hukum Tanah Nasional masih didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan

horizontal. Sehubungan dengan itu, maka yang berkaitan dengan bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut. Berkaitan dengan asas pemisahan horizontal antara lain benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Namun dengan demikian untuk penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan, mempertimbangkan dan disesuaikan dengan perkembangan zaman dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya. Atas dasar kenyataan sifat hukum adat itu, dalam rangka asas pemisahan horizontal tersebut, dalam Undang-undang Hak Tanggungan dinyatakan, bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah, dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud di atas. Hal tersebut telah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktek, sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaannya dijadikan jaminan, dengan tegas dinyatakan oleh pihak-pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Bangunan, gedung-gedung, tanaman, dan hasil karya yang ikut dijadikan jaminan tersebut tidak terbatas pada yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, melainkan juga dapat dimiliki pihak lain. Sedangkan bangunan yang menggunakan ruang bawah tanah, yang secara fisik tidak ada hubungannya dengan bangunan yang ada diatas permukaan bumi diatasnya, tidak termasuk dalam pengaturan ketentuan mengenai Hak Tanggungan menurut Undang-undang Hak Tanggungan.

Trisadini menyebutkan karakteristik atau ciri-ciri dari Hak Tanggungan, yakni:<sup>32</sup>

1. Sebagai hak kebendaan, hal ini dapat dibuktikan dari beberapa pasal dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu:
  - a. Pasal 1 butir 1 dan Pasal 20 ayat (1) mengandung asas *droit de preference*;
  - b. Pasal 5 mengandung *asas prioritas*;
  - c. Pasal 7 mengandung *asas droit de suite*.
2. Sebagai perjanjian *accessoir*, yaitu tertuang pada Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1) a Undang-Undang Hak Tanggungan;
3. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Hak Tanggungan. Akan tetapi ketentuan ini bukan merupakan ketentuan yang memaksa, tetapi ketentuan yang bersifat mengatur sebagaimana pernyataan diatur pada Pasal 2 dimana Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan diperjanjikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2);
4. Hak Tanggungan akan menjamin sejumlah utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah yang ditentukan atau sejumlah mana yang ada pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian hutang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan hutang-piutang yang bersangkutan

---

<sup>32</sup> Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, 2013, *Buku Referensi Hukum Perbankan Hukum Jaminan*, Surabaya: PT. Revka Petra Media, hlm.66-68

sebagaimana diatur pada Pasal 3 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan. Sebagai contoh apabila utang yang timbul dari pembayaran kreditor untuk kepentingan debitor dalam hal pelaksanaan bank garansi;

5. Hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang timbul dari satu hubungan hukum dan untuk satu hutang atau lebih yang asalnya terdiri beberapa hubungan hukum sebagaimana diatur pada Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, sebagai contoh dalam kredit sindikasi;
6. Hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah saja, pada Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan;
7. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan untuk hak atas tanah dan berikut benda-benda yang ada di atasnya dan dibawah tanah, pada Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan;
8. Hak tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari, pada Pasal 4 ayat (4) UUHT ;
9. Hak tanggungan juga berisi yaitu hak untuk melunasi hutang yang diperoleh dari hasil penjualan benda jaminan dan tidak memberi hak bagi kreditor untuk memiliki benda jaminan tersebut, sebagaimana diatur didalam Pasal 12 UUHT. Janji dalam memberikan suatu kewenangan kepada pemegang hak Tanggungan untuk memiliki objek hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum. Maksud ketentuan Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan upaya perlindungan hukum bagi debitor dan pemberi hak tanggungan, terutama

nilai obyek hak tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Untuk memiliki obyek hak tanggungan harus melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan;

10. Hak tanggungan mengandung asas spesialisitas dan publisitas sebagaimana diatur pada Pasal 11 ayat (1) huruf e dan Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan;

11. Hak tanggungan memberikan kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi, sebagaimana diatur pada Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) dan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan.

### **2.2.2. Ketentuan Jangka Waktu Dalam SKMHT**

Adakalanya debitor atau pihak ketiga sebagai pemilik jaminan dalam pembuatan Akta Jaminan tidak dapat hadir untuk pembuatant Akta Pemberian Hak Tanggungan, sehingga Debitor atau pihak ketiga pemilik jaminan dapat dijembatani dengan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagaimana diatur pada Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau dapat dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut:<sup>33</sup>

- a. Tidak membuat kuasa untuk kepentingan melakukan perbuatan hukum yang lain dari pada membebankan hak tanggungan ;
- b. Tidak memuat kuasa substitusi karena bisa disalahgunakan;

---

<sup>33</sup> Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, 2013, *Op.cit.*, hlm.74



- c. Mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan dan sesuai dengan bukti hak yang menjadi jaminan, jumlah hutang Debitor/pemilik jaminan dan nama serta identitas lengkap Pemilik jaminan, Debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan. dan Kreditor/Bank ;

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan merupakan Surat Kuasa yang khusus dimana pemberi kuasa memberikan kuasa kepada kreditor sebagai penerima kuasa khusus untuk membebankan Hak Tanggungan saja. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat dicabut/ditarik kembali atau tidak dapat berakhir karena oleh sebab apapun juga kecuali kuasa tersebut telah dilaksanakan pembebanan Hak Tanggungannya atau karena telah habis jangka waktunya SKMHT tersebut.

Dalam Perkaban 8/2012 wajib tunduk pada ketentuan UUJN jo UUJNP serta peraturan perundang-undangan lain seperti Pasal 1868 KUHPerdara agar SKMHT dapat dinyatakan sebagai akta otentik. Keotentikan suatu akta notaris didasari oleh Pasal 1868 KUHPerdara dengan syarat - syarat sebagai berikut :<sup>34</sup>

- a. Akta itu harus dibuat oleh ( *door*) atau dihadapan ( *ten over s taan*) seorang pejabat umum ;
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang undang.
- c. Pejabat umum oleh atau dibuat dihadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut ;

---

<sup>34</sup> Habib Adjie, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan Tentang Notaris dan PPAT)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 32

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan akan batal demi hukum.<sup>35</sup> Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu. Bahwa untuk jenis kredit usaha kecil jangka waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan berlaku sampai saat berakhirnya masa berlaku perjanjian pokoknya. Jenis kredit meliputi:<sup>36</sup>

- a. Kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil;
- b. Kredit pemilikan rumah sederhana;
- c. Kredit produktif yang diberikan bank umum dan bank perkreditan rakyat dengan plafond tidak melebihi Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah)

Pasca terbitnya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu, maka sesuai dengan

---

<sup>35</sup> *Ibid.*, hlm.75

<sup>36</sup> *Ibid.*

amanat dalam Pasal 5 peraturan tersebut menyebutkan bahwa: Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, maka 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, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku. Oleh karena itu, mengenai ketentuan jangka waktu ini diatur oleh dua pasal, yakni Pasal 2 dan 3 yang berbunyi sebagai berikut:

### **Pasal 2**

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit/pembiayaan/pinjaman berlaku sampai dengan berakhirnya surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit/pembiayaan/pinjaman berlaku sampai dengan berakhirnya perjanjian pokok yaitu sebagai berikut:

- a. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang diberikan kepada nasabah Usaha Mikro dan Usaha Kecil, dalam lingkup pengertian usaha produktif milik perorangan dan/atau badan usaha perorangan
- b. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang ditujukan untuk pengadaan perumahan yaitu:
  - i. Kepemilikan atau perbaikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi); dan
  - ii. Kepemilikan atau perbaikan Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya.
- c. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman produktif lainnya dengan plafon sampai dengan Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

### **Pasal 3**

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang berlaku sampai 3 (tiga) bulan, terhadap hak atas tanah yang sertipikatnya sedang dalam masa pengurusan, dengan kriteria sebagai berikut:

- a. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman produktif untuk Usaha Mikro/Usaha Kecil dengan plafon kredit Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).

- b. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang ditujukan untuk pengadaan rumah toko oleh Usaha Mikro/Usaha Kecil dengan paling luas sebesar 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan paling luas sebesar 70 m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) dengan plafon kredit/ pembiayaan/pinjaman tidak melebihi Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang dijamin dengan hak atas tanah yang dibiayai pengadaannya dengan kredit/pembiayaan/ pinjaman tersebut.

### 2.2.3. Akibat Hukum Akta Jaminan Kredit Dalam Proses Pemecahan Hak

Proses pemberian Hak Tanggungan dapat dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk selanjutnya disebut PPAT, yang harus didahului dengan perjanjian utang-piutang terlebih dahulu antara Debitor dengan Kreditor.
- b. Tahap pendaftaran APHT dikantor Kantor Pertanahan, yang akan lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Hal yang perlu diperhatikan dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah wajib dicantumkannya:<sup>37</sup>

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. domisili para pihak (Pemberi Hak Tanggungan dan Penerima Hak Tanggungan) .

<sup>37</sup> Oemar Moechthar, 2017, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*, Surabaya: Airlangga University Press, hlm. 221-222

- c. mencantumkan secara jelas jumlah utang atau utang-utang yang dijamin;
- d. mencantumkan nilai Hak tanggungan;
- e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan dengan menguraikan sertifikat yang menjadi jaminan.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah tersebut, yang bentuk dari aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebut diatas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

A. Pitlo, berpendapat bahwa, Akta adalah surat yang ditanda tangani, sesuai dengan kesepakatan, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Menurut Sudikno Mertokusuma berpendapat “ bahwa Akta adalah surat yang ditandatangani yang memuat peristiwa-peristiwa yang akan menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan yang dibuat dari semula dengan sengaja untuk pembuktian. Penandatanganan merupakan suatu hal yang terpenting dalam pembuatan suatu akta. Dengan tandatangannya seseorang dianggap menanggung tentang kebenaran apa yang ditulis dalam akta tersebut atau bertanggung jawab tentang apa yang ditulis dalam akta itu”.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> *Ibid.*, h. 27.

Dari definisi-definisi diatas, apabila diambil poin-poinnya, maka yang dimaksud sebagai akta otentik harus memenuhi kreteria-kreteria sebagai berikut :<sup>39</sup>

1. Bentuknya sesuai dengan peraturan undang-undang

Bentuk dari akta notaris, akta kematian, akta kelahiran dan akta perkawinan dan lain-lain sudah ditentukan isinya oleh peraturan perundang-undang namun ada akta-akta yang bersifat perjanjian antara para pihak yang berisi kesepakatan antara kedua belah pihak yang sesuai dengan asas kebebasan berkontrak.

2. Dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang.

‘Pejabat Umum Yang Berwenang’ tidak hanya notaris yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta yang bersifat otentik. Notaris hanya berwenang untuk membuat akta-akta otentik yang berkaitan dengan hubungan dan hak-hak keperdataan seseorang, pendirian, perubahan badan usaha maupun badan hukum dan lain sebagainya. Pejabat dalam pembuatan akta nikah misalnya, kewenangannya berada di tangan pejabat Kantor Urusan Agama atau pejabat pada Kantor Catatan Sipil, akta-akta yang berkaitan dengan tanah kewenangannya pada Pejabat Pembuat Akta Tanah dan seterusnya.

3. Kekuatan pembuktian yang sempurna

Yang mempunyai kekuatan hukum, alat bukti di Pengadilan misalnya, akta otentik yang merupakan bukti kuat yang tidak dapat disangkal lagi.

Kecuali apabila pihak lawan atau pengajuan bukti lain yang menyatakan

---

<sup>39</sup> Oemar Moechthar, 2017, *Op.cit.*, hlm.11-12



sebaliknya. Jadi apabila misalnya seseorang menganggap bahwa akta kelahiran seorang anak palsu, maka harus dibuktikan dengan melampirkan berbagai bukti-bukti yang dapat mendukung tuduhan tentang ketidakbenarannya akta kelahiran tersebut.

Perbuatan hukum untuk pembebanan hak atas tanah yang kewenagannya dibuat dihadapan PPAT, meliputi tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Dalam pemberi Hak Tanggungan diwajibkan hadir dihadapan PPAT. dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT, yang berbentuk akta otentik. pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan perbuatan hukum terhadap obyek jaminan yang dibebani, Pembuatan SKMHT dapat dibuat dihadapan Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT untuk memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang membutuhkan. walaupun kepastian hukum mengenai dimiliki kewenangan tersebutbaru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftarkan

Hak Tanggungan baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di Kantor Pertanahan dan dengan terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan, Oleh sebab itu kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditor.

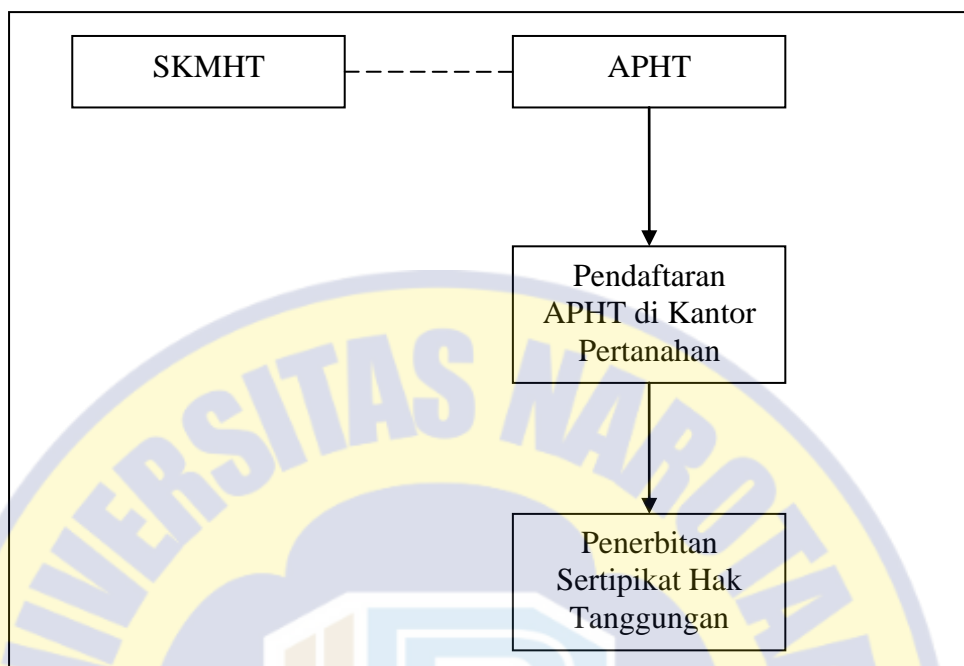
Hal tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditor-kreditor yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditor-kreditor lain yang juga pemegang Hak

Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya. Untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftarannya, dalam Undang-undang ini ditentukan, bahwa tanggal buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran tersebut secara lengkap oleh Kantor Pertanahan, dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Dalam memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan, ditentukan pula bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta surat-surat lain yang diperlukan bagi pendaftaran Hak Tanggungan, wajib dikirimkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut. Demikian pula pelaksanaan kuasa yang diuangkan dalam akta SKMHT untuk membebaskan Hak Tanggungan yang dimaksudkan diatas ditetapkan batas waktunya, yaitu 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar.

Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan/accessoir pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada perjanjian Kredit atau perjanjian lainnya, maka kelahiran dan keberadaannya Hak Tanggungan ditentukan oleh adanya piutang untuk menjamin pelunasannya utang Debitor. Dan berikut adalah alur proses penerbitan Hak Tanggungan.

### Bagan 2.1. Proses Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan



Sumber: dokumen pribadi

Mengacu pada permasalahan dalam penelitian ini, maka terkait dengan proses pemecahan hak yang dilakukan oleh Debitor (*developer*) perumahan atas benda jaminan yang telah diikat untuk melunasi pelunasan utang(-utang) Debitor kepada Bank (Kreditor), maka praktik yang selama ini dilakukan yakni tidak mengubah bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan, karena untuk mengemat biaya kreditor memberikan alternatif kepada Debitor yang sangatlah berisiko terhadap Kreditor dengan tidak memasang Hak Tanggungan dengan memperpanjang SKMHT secara terus menerus sampai proses pemecahan selesai.

Penggunaan SKMHT menjadi APHT dalam Proses pemecahan inilah banyak mengalami hambatan, karena lamanya proses pemecahan hak atas tanah yang melebihi batas waktu SKMHT yang ditentukan Undang-undang, sehingga

SKMHT tidak dapat terpasang APHT. Dalam praktek sering terjadi bahwa perbuatan yang dilakukan aktanya akan merugikan pihak lain atau setidaknya langsung maupun tidak langsung akan merugikan pihak lain.<sup>40</sup> sedangkan dalam prakteknya Proses Pemecahan di Kantor Pertanahan membutuhkan waktu lebih dari 6 bulan. Benda jaminan hak atas tanah yang dilakukan permohonan proses pemecahan hak oleh Debitor belum diikat oleh jaminan hak tanggungan (hak tanggungannya belum lahir) sehingga tidak ada jaminan kepastian hukum bagi bank (kreditor) untuk dapat menegakkan hak kebendaannya yang mana seharusnya hak kebendaan berupa hak tanggungan tersebut melekat pada benda jaminan hak atas tanah yang akan dipecah tersebut. Terkait dengan lahirnya hak kebendaan (hak tanggungan) ini akan dijabarkan lebih lanjut dalam pembahasan bab berikutnya.

---

<sup>40</sup> Habib Adjie, *Tebar pemikiran 2 dalam dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Surabaya 2003, hlm 32.