



TESIS

**PRINSIP KEPASTIAN HUKUM TERHADAP MASA BERLAKUNYA
SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN PADA KREDIT
KEPEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI**

***LEGAL COMMUNITY PRINCIPLES ON THE APPLICATION OF POWER
LETTERS TO GIVE THE RESPONSIBILITY OF THE SIMPLE
OWNERSHIP CREDIT***

Oleh:

HAMMAL S.H

NIM. 140720201063

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
PROGRAM STUDI MAGISTES KENOTARIATAN
2019**

TESIS

**PRINSIP KEPASTIAN HUKUM TERHADAP MASA BERLAKUNYA
SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN PADA KREDIT
KEPEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI**

*LEGAL COMMUNITY PRINCIPLES ON THE APPLICATION OF POWER
LETTERS TO GIVE THE RESPONSIBILITY OF THE SIMPLE
OWNERSHIP CREDIT*

HAMMAL S.H

NIM. 140720201063

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
PROGRAM STUDI MAGISTES KENOTARIATAN
2019**

**PRINSIP KEPASTIAN HUKUM TERHADAP MASA BERLAKUNYA
SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN PADA KREDIT
KEPEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI**

*LEGAL COMMUNITY PRINCIPLES ON THE APPLICATION OF POWER
LETTERS TO GIVE THE RESPONSIBILITY OF THE SIMPLE
OWNERSHIP CREDIT*

TESIS

Untuk memperoleh Gelar Magister dalam Program Studi Magistes Kenotariatan
Pada Program Pascasarjana Universitas Jember

Oleh:

HAMMAL S.H

NIM. 140720201063

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
PROGRAM STUDI MAGISTES KENOTARIATAN
2019**

PERSETUJUAN
TESIS INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama

Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.Hum., CN.
NIP : 196303081988021001

Dosen Pembimbing Anggota

Dr. Dyah Ochterina Susanti, S.H., M.Hum
NIP : 198010262008122001

PENGESAHAN
PRINSIP KEPASTIAN HUKUM TERHADAP MASA BERLAKUNYA
SURAT KUASA MEMBEBAKAN HAK TANGGUNGAN PADA KREDIT
KEPEMILIKAN RUMAH BERSUBSIDI

Oleh :

HAMMAL S.H
NIM. 140720201063

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Anggota

Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.Hum., CN.Dr. Dyah Ochtorina S, S.H., M.Hum

NIP : 196303081988021001

NIP : 198010262008122001

Mengesahkan,
Fakultas Hukum
Universitas Jember
Dekan,

Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H
NIP : 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Hari :

Tanggal :

Bulan :

Tahun :

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Ketua

Sekretaris

Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H
NIP : 197409221999031003

Dr. Moh Ali, S.H., M.H
NIP : 197210142005011002

Anggota panitia Penguji

Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.Hum., CN. : (.....)
NIP : 196303081988021001

Dr. Dyah Ochterina S, S.H., M.Hum : (.....)
NIP : 198010262008122001

Dr. Aries Harianto, S.H., M.H : (.....)
NIP : 196912301999031001

PERYATAAN ORISINALITAS TESIS

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Tesis ini asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan Gelar Akademik (Magister Hukum), baik di Universitas Jember maupun di perguruan tinggi lain
2. Tesis ini merupakan hasil dari gagasan, ide, pemikiran, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Tim Pembimbing
3. Dalam tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan maupun daftar pustaka.
4. Apabila ternyata dalam Naskah Tesis ini dapat dibuktikan adanya unsur – unsur jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi akademik maupun sanksi lainnya yang berlaku dilingkungan Universitas Jember .

Jember,

Yang membuat pernyataan,

HAMMAL S.H

NIM. 140720201063

UCAPAN TERIMAKASIH



MOTTO



RINGKASAN

Bab I, Sahnya SKMHT wajib dipenuhi persyaratan sebagaimana diatur pada Pasal 15 ayat (1) UUHT, permasalahan pada penelitian ini ialah pada pengaturan dalam norma penetapan batas waktu penggunaan SKMHT untuk menjamin pelunasan kredit tertentu demikian hal ini akan tergantung berapa lama pihak kreditor memberikan waktu kepada debitor untuk melunasi atau mengembalikannya utangnya, jika perjanjian kreditnya disepakati dalam jangka waktu 5 (lima) tahun, maka SKMHT tersebut dapat dipasang APHT 5 (lima) tahun kemudian. Maka pada tahun kelima tidak diikuti dengan pembuatan APHT akan berlaku ketentuan dalam Pasal 15 ayat (6) maka batal demi hukum (*null and void*), yang juga berlaku bagi Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT. adanya *Legal Problem Disharmonisasi* bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) yang mengatur tentang batas waktu berlakunya SKMHT. Metode penelitian ini adalah Yuridis Normatif, serta pendekatan yang digunakan Pendekatan Konseptual, Pendekatan Perundang – undangan dan Pendekatan Historis. Rumusan masalah pada tesis ini ialah *Pertama*, apakah masa berlakunya SKMHT mengandung kepastian hukum untuk pengikatan jaminan kredit, *kedua*, apa bentuk perlindungan hukum terhadap kreditor perihal pengikatan jaminan dengan menggunakan akta SKMHT, *ketiga*, bagaimana konsep hukum ke depan terhadap berlakunya SKMHT pada kredit kepemilikan rumah bersubsidi.

Bab II, Pada uraian bab ini ialah dasar alur berfikir untuk menjawab rumusan masalah yang ada pada penelitian ini, menguraikan pengertian prinsip hukum, menguraikan surat kuasa membebaskan hak tanggungan, menguraikan konsep hak tanggungan, pengertian hak tanggungan, subjek dan objek hak tanggungan, perjanjian kredit, pengertian perjanjian kredit, unsur perjanjian kredit dan hapusnya perjanjian, serta teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum.

Bab III, merupakan kerangka konseptual yang menguraikan mengenai alur berfikir penulis untuk menjawab permasalahan pada penelitian ini, pada rumusan pertama bahan pisau analisis menggunakan teori kepastian hukum, serta pendekatan perundang – undangan dan konseptual, rumusan masalah yang kedua bahan pisau analisis menggunakan teori perlindungan hukum serta pendekatan perundang – undangan dan pendekatan konseptual, dan rumusan masalah yang ketiga pisau analisis yang digunakan ialah teori kepastian hukum dan pendekatan pendekatan perundang – undangan dan pendekatan konseptual serta pendekatan historis

Bab IV, Hasil Kajian, *Pertama*. Masa berlakunya SKMHT mengandung kepastian hukum untuk pengikatan jaminan kredit, maka pada masa berlakunya SKMHT membuat penerima kuasa (kreditor) tidak bisa berpegang pada kuasa itu saja, akan tetapi harus melaksanakan APHT suatu kewajiban bagi kreditor agar sebelum masa habis waktu yang telah ditentukan SKMHT dan segera ditindaklanjuti dengan membebaskan Hak Tanggungan dalam bentuk pembuatan

APHT dan juga didaftarkan ke Kantor Pertanahan Nasional, dengan demikian SKMHT nya berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok (perjanjian kredit) yang bersangkutan. Dengan demikian kalau perjanjian kreditnya berakhir, maka SKMHT nya juga berakhir. *Kedua*, Bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur perihal pengikatan jaminan dengan menggunakan akta SKMHT, pada perlindungan hukum preventif, yakni bentuk perlindungan hukum dengan tujuan mencegah terjadinya sengketa, maka hal yang dilakukan oleh kreditur ialah lebih menjamin hak kreditur dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitur wanprestasi. Perlindungan hukum represif, yakni bentuk perlindungan hukum di mana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa antara debitur dan kreditur. *Ketiga*. Konsep hukum ke depan terhadap berlakunya SKMHT pada kredit kepemilikan rumah bersubsidi, haruslah memenuhi tiga syarat yaitu pertama, secara filosofi dapat menciptakan keadilan, kedua, secara sosiologis dapat menciptakan kemanfaatan dan ketiga, adalah secara yuridis dapat menciptakan kepastian hukum. Dengan demikian konsep hukum pada masa berlakunya SKMHT ini tidak bisa berdiri sendiri atau dengan kata lain saling terkait, oleh karena itu hukum hanya bisa berlaku secara efektif apabila ketiga aspek tersebut inheren melekat di dalamnya.

Bab V, Penutup, *Pertama*, Kepada kreditur telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku. Namun, hendaknya para pihak khususnya kreditur agar mempertimbangkan penggunaan SKMHT dalam hal debitur meminjam kredit, karena perbedaan dari segi fungsi antara SKMHT dengan APHT, perbedaan dari segi jangka waktu berlakunya maupun tentang perbedaan kedudukan kreditur pada SKMHT dan APHT. Sehingga kreditur dapat menilai apakah nilai kredit tersebut sesuai bila digunakan SKMHT atau langsung dengan APHT. *Kedua*. Kepada pemerintah perlu diperhatikan tentang jangka waktu SKMHT yang di pasang khususnya terhadap tanah yang belum terdaftar, di mana pada UUHT hanya memberikan batas waktu hingga 3 (tiga) bulan agar memberikan kelonggaran waktu terhadap proses pensertifikatan obyek SKMHT yang belum terdaftar tersebut atau pihak Kantor Pertanahan mampu menyelesaikannya sesuai dengan batas waktu SKMHT yang telah ditentukan UUHT. *Ketiga* Pembaharuan SKMHT memang diperlukan, namun hal itu tidak perlu terus dilakukan apabila adanya suatu peraturan yang mengatur mengenai perpanjangan SKMHT khususnya terhadap tanah yang belum terdaftar, hendaknya akan membantu para pihak dalam hal biaya dan waktu. Namun hal tersebut dapat terjadi apabila pihak Kantor Pertanahan dengan serius menjalankan prosedur yang telah ada.

SUMMARY

The validity of the letters to encumber right dependents must meet the requirement as stipulated in article paragraph 15 no (1) act the right dependents the problem in this research is that setting in a setting a time limit for the use of a power of attorney encumber the right dependents to guarantee repayment of loans is certain this would depend on how long the creditors give time to debtor or return it to pay off their debts, if its credit agreement agreed within the period, five years then a power of attorney encumber right dependents certificate can be mounted right dependents. five years later But in the fifth year is not followed by right dependents certificate will apply the provisions of article paragraph 15 no (6) and void laws null and void by, that also applies to article 15 no (3) paragraph and paragraph (4) act right dependents. The legal problems disharmonisasi in conflict with the The methodology it is normative juridical , and approach that is used conceptual approach, invitation and approach historical .The formulation of issue in this is the first, is the enactment carte blanche imposes a right to contain legal certainty binding credit for insurance, both, what shape legal protection against a binding on bail using deed carte blanche dependent on the right, third how legal concept forward to the carte blanche imposes rights dependent on credit subsidized home ownership.

In this chapter is the basic grooves think to answer the formulation of the problem in this study, outlines a, a principle of law decipher a letter to encumber the right dependents, outlines the right dependents, a right dependents, subject and object, right dependents, credit agreement understanding, credit agreement a credit agreement and voidance, agreement and the theory of legal certainty and the legal protection.

A conceptual framework outlining the author to think about the problem in this study, said in the first act of a theory, analisi use legal certainty and the approach invitation and conceptual, the second problem formulation of the analysts use theory legal protection and approach invitation, conceptual and approach and the third act analisi knife used is the theory of legal certainty and approach approach invitation and a conceptual and historical approach.

Study first the power of attorney encumber the right dependents, have legal certainty so in the form of right dependents determine the existence of the day of the letters to encumber right dependents as stipulated in article paragraph 15 (3) and (4) act for a right dependents that with the provisions of the this time of an obligation for creditors to before the appointed time the power of attorney encumber the right dependents immediately followed up with encumber right dependents significantly in the form of certificate granting a dependent and also registered to the national land, and meet spesialisasi, principle and the principle of publicity so a creditor the holder the right to no longer as a creditor konkuren preferent, but as a creditor but if creditors do not imposition significantly until, loans defaulted so a creditor to konkuren, Both, the protection of the law concerning a binding guarantee certificate using letters to encumber the hak tanggungan, when a debtor his lands were not certified betuk and protection for the credit agreement with creditors in letters to encumber the right dependents

over land that have been ranked the certificate as the weak, creditors this is because the credit agreement are only making a power of attorney encumber the right dependents only when debtor wanprestasi will not get exercise its right as a right dependents because it entitles the unborn, his assignment and raised only as creditors konkuren creditors, These three concepts front against the law to the entry into force of a power of attorney imposes upon credit it with a right dependents subsidized the ownership of a house on the regulation of in a norm for time the use of a power of attorney imposes it with a right dependents to ensure the repayment of certain credit , to determine the is strong , you shall grant three requirement that first, in the philosophy of the can create justice, second, in sociological perspective can create profit or third, is in a juridical manner can create legal certainty, all three is not being able to stand alone or in other words intertwined, hence law can only enter into force in effective when the three aspects inherent inherent in it.

first, debtors at the time of purchase a house built by developers with money borrowed from banks in binding credit insurance subsidized house must be in accordance with regulation guests in Indonesia or. positive law, The two sides creditors that the bank as the financier who gives assistance credit facility to be subsidized principle be no more angry and always executing. A third party developers when developer and builder of houses subsidized by the government to be always see deed made by a notary / officials maker, land certificates and the power of attorney encumber the right dependents evidence has been done credit agreement between debtor and creditor

DAFTAR ISI

Halaman Sampul Depan	i
Halaman Sampul Dalam	ii
Halaman Prasyarat Gelar	iii
Halaman Persetujuan Halaman Pengesahan	iv
Halaman Penetapan Panitia Penguji	v
Halaman Pernyataan Orisinalitas Tesis	vi
Halaman Ucapan Terima Kasih	vii
Halaman Motto	viii
Halaman Ringkasan	ix
Halaman <i>Summary</i>	x
Halaman Daftar Isi	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
1.3.1 Tujuan Penelitian	7
1.3.2 Manfaat Penelitian	8
1.4. Metode Penelitian	8
1.4.1 Tipe Penelitian	8
1.4.2 Pendekatan Masalah	8
1.4.3 Sumber Bahan Hukum	10
1.4.4 Analisis	11

1.5 Orisinalitas	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	15
2.1 Pengertian Prinsip Hukum	15
2.2 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan	18
2.3 Konsep Hak Tanggungan	20
2.3.1 Pengertian dan Pengaturan Hak Tanggungan	20
2.3.2 Subjek dan Objek Hak Tanggungan	23
2.4 Perjanjian Kredit	29
2.4.1 Pengertian Perjanjian Kredit	29
2.4.2 Unsur Perjanjian Kredit dan Hapusnya Perjanjian	32
2.5 Teori Kepastian Hukum	35
2.6 Teori Perlindungan Hukum	39
BAB III KERANGKA KONSEPTUAL	43
BAB IV PEMBAHASAN	46
4.1 Kepastian Hukum Masa Berlakunya SKMHT Pada Pengikatan Jaminan Kredit Rumah Bersubsidi	46
4.1.1 Fungsi Pengikatan Perjanjian Pada Kredit Kepemilikan Rumah	67
4.1.2 Tujuan Pengikatan Perjanjian Pada Kredit Pemilikan Rumah	70
4.2 Perlindungan Hukum Kreditur Perihal Pengikatan Jaminan Dengan Menggunakan Akta SKMHT	76
4.3 Konsep Hukum Ke Depan Terhadap Berlakunya SKMHT Pada Kredit Kepemilikan Rumah Bersubsidi	86
BAB V PENUTUP	100
5.1 Kesimpulan	100

5.2 Saran 101

DAFTAR PUSTAKA



BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Sebagai lembaga keuangan Bank memerlukan kepastian hukum terutama yang berkaitan dengan penyaluran dana kepada masyarakat melalui kredit. Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menentukan bahwa dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah/ Debitor untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan sesuai dengan yang diperjanjikan.

Guna memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Debitor tersebut, maka sebelum memberikan Kredit Bank harus melakukan penilaian yang seksama. Penilaian Kredit merupakan kegiatan untuk menilai keadaan calon Debitor dan penilaian atau analisis kredit ini akan sangat mempengaruhi kualitas portofolio Kredit Bank.¹ Fungsi jaminan sebagai salah satu aspek penilaian dalam analisis kredit adalah sebagai alat pengamanan terhadap kemungkinan adanya Debitor yang tidak membayar kembali kredit yang diterimanya.² Pada praktek pelaksanaan kredit, jaminan yang berupa benda tidak bergerak atau tanah merupakan jaminan yang paling diterima oleh setiap Bank, karena tanah

¹ Dahlan Siamat, *Manajemen Lembaga Keuangan*, (Jakarta: Intermedia, 1995), hlm. 99

² *Ibid*, hlm. 100

mempunyai nilai ekonomi yang tinggi dan tidak akan mengalami penurunan nilainya.³

Masalah jaminan yang berupa tanah diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah yang selanjutnya disebut UUHT. Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dinyatakan bahwa UUHT adalah:

“Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu ke satuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu kepada Kreditor-kreditor lain”

Hal tersebut dapat dipahami, karena jika suatu kredit dilepas tanpa adanya agunan/jaminan, maka risikonya akan sangat besar sebab bila usaha yang dibiayai dengan kredit tersebut mengalami kegagalan atau kerugian dan Debitur tidak mampu lagi untuk membayar kembali pinjamannya, maka Pihak Bank selaku Kreditor akan dirugikan karena terjadinya kredit macet.

Perlindungan dan pemberian kepastian Hukum yang seimbang dalam UUHT diberikan kepada Kreditor, Debitur, maupun Pemberi Hak Tanggungan dan Pihak Ketiga yang terkait. Hal ini dapat dilihat dari pernyataan bahwa Hak Tanggungan mempunyai ciri sebagai hak kebendaan, yaitu dapat dipertahankan terhadap Pihak Ketiga, selalu mengikuti bendanya di tangan siapapun benda itu berada (*Droit de Suite*), mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, serta memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) kepada Kreditornya.⁴

Diterbitkannya UUHT pada dasarnya merupakan jawaban terhadap perkembangan Dunia Perdagangan dan Perbankan yang sangat

³ Habib Adjie, *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan atas Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hlm. 2

⁴ *Ibid*

memerlukan adanya Lembaga Hak Jaminan yang kuat dan mampu memberikan kepastian Hukum bagi para pihak dalam Penyaluran Dana Perbankan melalui Kredit Perbankan yang mengandung resiko yang cukup tinggi. Oleh karena itu diperlukan suatu Hak Jaminan yang dapat memberikan Jaminan yang kuat dan mempunyai kepastian Hukum.⁵

Pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan di hadapan Notaris atau PPAT dengan akta otentik, yang disebut dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang selanjutnya disebut (SKMHT). Selain harus berbentuk otentik dan dibuat di hadapan notaris atau PPAT dengan bentuk yang sudah ditetapkan, maka bagi sahnya SKMHT wajib dipenuhi persyaratan tertentu, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT, yaitu:

1. SKMHT tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain selain dari kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan atau perbuatan hukum selain kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan tidak diperkenankan, misalnya memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek Hak Tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah.
2. Dilarang memuat kuasa substitusi. Dalam hal ini dilarang kuasa tersebut dialihkan kepada pihak lain, selain kepada pihak yang telah disebutkan dengan jelas dalam SKMHT. Tapi dalam hal ini harus dibedakan tidak merupakan kuasa substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penegasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya direksi bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabang Banknya atau pihak lainnya yang ditunjuk untuk mewakili.
3. Wajib dicantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditor, serta nama dan identitas debitor, Jika debitor bukan pemberi Hak Tanggungan. Hal tersebut perlu dicantumkan dengan tegas, karena ada kemungkinan antara pemilik tanah atau benda yang dijadikan Hak Tanggungan, belum tentu memiliki bangunan yang ada di

⁵ *Ibid*

atasnya, jika berbeda maka identitas debitor tersebut harus dicantumkan serta ikut menandatangani SKMHT.⁶

Substansi Pasal 15 ayat (5) UUHT yang telah mengecualikan penerapan Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4).⁷ Substansi Pasal 15 ayat (5) ini kemudian ditindaklanjuti dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu yang diselanjutnya disebut dengan (Permen Agraria No 22/2017), dalam Pasal 2 dan Pasal 3.⁸

⁶ *Ibid*

⁷ Pasal 15 ayat (5) berbunyi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 15 ayat (3) berbunyi 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. Pasal 15 ayat (4) berbunyi 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

⁸ Pasal 2 berbunyi Surat Kuasa Membebaskan 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: 1) Kepemilikan atau perbaikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi); dan 2) Kepemilikan atau perbaikan Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m² (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 72 m² (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 berbunyi Surat Kuasa Membebaskan 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 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan paling luas sebesar 70 m² (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.

Kredit tertentu yang dimaksud tidak serta merta harus dilakukan pengikatan jaminan dengan Hak Tanggungan, namun bisa dilakukan dengan surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

Terkait demikian hal ini akan tergantung berapa lama pihak kreditor memberikan waktu kepada debitor untuk melunasi atau mengembalikannya utangnya, misalnya jika perjanjian kreditnya disepakati dalam jangka waktu 5 (lima) tahun, maka SKMHT tersebut dapat dipasang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) 5 (lima) tahun kemudian. Maka pada tahun kelima tidak diikuti dengan pembuatan APHT akan berlaku ketentuan dalam Pasal 15 ayat (6)⁹ maka batal demi hukum (*null and void*), yang juga berlaku bagi Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT.

Ini berarti Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017, tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu, adanya *Legal Problem Disharmonisasi* bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) yang mengatur tentang batas waktu berlakunya SKMHT.

Kasus yang terjadi di Jakarta Barat pada Putusan Nomor 503/Pdt.G/201S/PN.JKT.BRT, Antara Gunawan Satya Sebagai (Pengugat), Melawan Johny Hidayat (Tergugat 1), PT Bank Pundi (Tergugat 2), Merry Aiman (Tergugat 3), PPAT Bernard Silitonga (Turut Tergugat 1), BPN Jakarta

⁹ Pasal 15 ayat (6) berbunyi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum

Barat (Turut Tergugat 2), PPAT Pudji Redjeki Irawati (Turut Tergugat 3), PT Tometa Prima (Turut Tergugat 4), PPAT Mahmud Said (Turut Tergugat 5), Notaris Buntario Tigris (Turut Tergugat 6), PPAT Murselim Djajalaksana, (Turut Tergugat 7), PPAT Tuasikal Abua, S.H. (Turut Tergugat 8), yang selanjutnya Tergugat 1-3 disebut (Para Tergugat), selanjutnya Turut Tergugat 1-8 disebut (Para Turut Tergugat).

Yang pada pokok perkaranya adalah Penggugat pemilik sah tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 1677/Kebon Jeruk seluas 1.885 m² (seribu delapan ratus delapan puluh lima meter persegi), Gambar Situasi No. 2021/1995 tanggal 7 April 1995, yang terletak di Jalan Meruya Raya RT 005 RW 01, Kecamatan Kebon Jeruk, Kelurahan Kebon Jeruk, dalam pokok perkara Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat, serta tidak sahnya dan batal demi hukum SKMHT No. 230 tanggal 28 September 1999, dibuat di hadapan Pudji Redjeki Irawati, PPAT di Jakarta (Turut Tergugat 3).

Pada saat proses pembuatan SKMHT terbukti bahwa tanah Penggugat (SHM No. 1677/Kebon Jeruk) telah diagunkan/dijaminkan dengan Hak Tanggungan oleh Tergugat I secara melawan hukum kepada Tergugat II (Bank Eksekutif kini Bank Pundi) untuk menjamin hutang PT Tometa Prima (Turut Tergugat IV) kepada Tergugat II (Bank Eksekutif kini Bank Pundi) tanpa sepengetahuan dan ijin dari Penggugat, yang oleh Turut Tergugat II telah dicatat dalam Buku Tanah HM No. 1677/Kebon Jeruk.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut guna penyusunan tesis dengan mengambil judul **“Prinsip Kepastian Hukum Terhadap Masa Berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Pada Kredit Kepemilikan Rumah Bersubsidi”**

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah masa berlakunya SKMHT mengandung kepastian hukum untuk pengikatan jaminan kredit?
2. Apa bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur perihal pengikatan jaminan dengan menggunakan akta SKMHT ?
3. Bagaimana konsep hukum ke depan terhadap berlakunya SKMHT pada kredit kepemilikan rumah bersubsidi ?

1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui, memahami dan menguraikan masa berlakunya SKMHT mengandung kepastian hukum untuk pengikatan jaminan kredit.
2. Mengetahui, memahami dan menguraikan perlindungan hukum kreditur perihal pengikatan jaminan dengan menggunakan akta SKMHT.
3. Mengetahui dan memahami konsep hukum ke depan terhadap berlakunya SKMHT pada kredit kepemilikan rumah bersubsidi.

1.3.2 Manfaat Penelitian

1. Memberikan sumbangan pemikiran dan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan khususnya yang berkaitan dengan hak tanggungan
2. Memberikan gambaran yang jelas serta solusi terhadap kedudukan hukum dengan dibuatnya akta SKMHT.

1.4 Metode Penelitian

1.4.1 Tipe Penelitian

Penelitian Hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah Yuridis Normatif (*Legal Research*). Pengertian penelitian tipe Yuridis Normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan mengkaji dan menganalisa substansi peraturan perundang-undangan, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis atas pokok permasalahan atau isu hukum dalam konsistensi dan kesesuaian dengan asas-asas dan norma hukum yang ada.¹⁰

1.4.2 Pendekatan Penelitian

Penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan, dengan pendekatan tersebut penelitian akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabnya. Pendekatan yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah :¹¹

¹⁰ Dyah Ochterina Susanti, A'an efendi, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika 2014) hlm 53

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi Cetakan ke 9, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group 2014). hlm. 60

1. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), ialah dengan dilakukan serta menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani, selanjutnya hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi, dikaitkan pada tesis ini ialah pada peraturan perundang – undangan yang mengatur mengenai hak jaminan atas tanah dan masa berlakunya UUHT lebih khususnya pada mengenai SKMHT.
2. Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*), merupakan metode pendekatan dengan merujuk pada prinsip-prinsip hukum, yang dapat diketemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum, dikaitkan dengan tesis ini penulis mencoba untuk menguraikan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum, dikaitkan pada tesis ini ialah pada pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum yang memberikan pendapat mengenai hak jaminan atas tanah dan masa berlakunya UUHT lebih khususnya pada mengenai SKMHT.
3. Pendekatan Sejarah (*history*), bertujuan untuk mencari aturan hukum dari waktu ke waktu dalam rangka memahami filosofi dari aturan – aturan yang terkait pada penulisan ini dan untuk mempelajari perkembangan aturan hukum yang penulis kaji, dikaitkan pada tesis ini ialah pada aturan hukum dari waktu ke waktu yang mengatur mengenai hak jaminan atas tanah dan masa berlakunya UUHT lebih khususnya pada mengenai SKMHT.

Pada pendekatan diatas memungkinkan peneliti untuk memahami hukum secara lebih mendalam, karena hukum yang berlaku saat ini dan hukum pada masa lampau merupakan suatu kesatuan yang berhubungan erat, sambung menyambung dan tidak putus, sehingga dikatakan bahwa hukum yang berlaku saat ini dapat dipahami dengan mempelajari sejarah hukum. Mengingat tata hukum yang berlaku sekarang mengandung anasir-anasir dari tata hukum yang silam dan membentuk tunas-tunas tentang tata hukum pada masa yang akan datang.

1.4.3 Sumber Bahan Hukum

Berdasarkan hal tersebut, maka data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan adalah penelitian yang dilakukan dengan menggunakan bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan judul dan permasalahan yang diteliti yang merupakan bahan-bahan hukum yang terdiri dari:¹²

1. Bahan Hukum Primer terdiri dari:
 - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah
 - d) Undang-Undang No. 7 tahun 1992 jo. Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan;

¹² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), Hlm. 13

- e) Undang-Undang No. 1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 - f) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017, tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.
2. Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk serta penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang terdiri dari buku-buku literatur, makalah, artikel, hasil penelitian dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini.¹³
 3. Bahan-Bahan Non Hukum, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari:
 - a. Kamus Umum Bahasa Indonesia
 - b. Kamus Hukum
 - c. Kamus Inggris Indonesia
 - d. Ensiklopedia

1.4.4 Analisa Hukum

Melakukan analisa bahan hukum merupakan suatu metode atau cara yang digunakan oleh penulis dalam menentukan jawaban atas permasalahan yang dibahas. Untuk dapat menganalisis bahan yang telah diperoleh, maka penulis harus menggunakan beberapa langkah dalam penelitian hukum agar menentukan

¹³ *Ibid*, hlm 13

hasil yang tepat untuk menjawab masalah yang ada. Langkah-langkah yang dilakukan dalam penulisan penelitian hukum, yaitu:

Pertama, mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan; kedua, pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum; ketiga, melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan; keempat, menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum; dan yang kelima, memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.¹⁴

Kemudian langkah-langkah selanjutnya yang dipergunakan dalam suatu penelitian hukum adalah melakukan telaah atas isu hukum yang telah dirumuskan dalam rumusan masalah untuk menarik kesimpulan berdasarkan bahan-bahan hukum yang sudah terkumpul menggunakan metode analisa bahan hukum deduktif yaitu berpangkal dari suatu permasalahan yang secara umum sampai dengan hal-hal yang bersifat khusus.¹⁵ Terkait, maka dapat dicapai tujuan yang diinginkan dalam penulisan tesis, yaitu untuk menjawab isu hukum yang ada. Sehingga pada akhirnya penulis dapat memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya dilakukan dan dapat diterapkan.

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki. *Op.Cit* hlm. 213.

¹⁵ *Ibid.*

1.5 Orisinalitas Penelitian

Penelitian ini didasari beberapa penelitian yang pernah dilakukan tentang hak tanggungan, sebagaimana tersebut dalam tabel dibawah ini, yang mana penelitian pertama lebih fokus pada perlindungan hukum bagi bank selaku kreditur dalam pemberian kredit dengan jaminan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), sedangkan penelitian kedua lebih fokus pada perlindungan hukum kreditur dalam perjanjian kredit bank dengan jaminan Hak Tanggungan yang belum didaftarkan di Kantor Pertanahan. Berdasarkan pengamatan, penelitian yang penulis lakukan tentang kedudukan hukum akta kuasa menjual setelah dibuatnya akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sampai saat ini belum pernah ada. Akan tetapi apabila ternyata pernah dilaksanakan penelitian yang sama atau sejenis, maka penelitian ini diharapkan dapat melengkapinya. Maka berikut ini adalah tabel penelitian :

Tabel 1 Orisinilitas Penelitian

NO	Nama / Instansi	Judul / Tipe Penelitian	Rumusan Masalah	Kesimpulan
1	Ary Hastuti / Tesis / Universitas Janabadra Yogyakarta / 2015	Perlindungan Hukum Bagi Bank Selaku Kreditur Dalam Pemberian Kredit Dengan Jaminan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)”	1. Bagaimanakah bentuk-bentuk perlindungan hukum bagi bank selaku kreditur dalam pemberian kredit dengan jaminan surat kuasa membebaskan hak tanggungan 2. Apakah akibat hukum bagi bank selaku kreditur dalam pemberian kredit dengan jaminan surat kuasa membebaskan hak	1. Bentuk perlindungan yang dilakukan oleh bank yakni dengan cara represif yaitu upaya yang terakhir ditempuh untuk melakukan penyelesaian sengketa. 2. Akibat hukum bagi bank selaku kreditur dengan jaminan SKMHT ialah dengan

			tanggungan	perjanjian kredit itu dinyatakan didasarkan pada SKMHT, tidak ditindaklanjuti dengan APHT
2	Meza / Tesis / Universitas Udayana Denpasar / 2015	Perlindungan Hukum Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Belum Didaftarkan Di Kantor Pertanahan	<p>1. Bagaimanakah perlindungan hukum kreditur dalam perjanjian kredit bank dengan jaminan hak tanggungan yang belum didaftarkan di kantor pertanahan</p> <p>2. Bagaimanakah upaya hukum kreditur dalam perjanjian kredit bank dengan jaminan hak tanggungan yang belum didaftarkan di kantor pertanahan</p>	<p>1. Perlindungan bagi kreditur yang dilakukan oleh bank yakni dengan cara represif yaitu upaya yang terakhir ditempuh untuk melakukan penyelesaian sengketa yang belum didaftarkan di kantor pertanahan.</p> <p>2. Upaya hukum yang dilakukan dan hasil akta hak pemberian hak tanggungan yang dimiliki oleh kreditur, namun belum didaftarkan pada kantor badan pertanahan.</p>

Berdasarkan uraian diatas bahwa orisinalitas penulis merupakan bentuk penelitian hukum yang berbeda dikarenakan pada penelitian diatas tidak sama dengan penelitian hukum yang penulis dengan judul “Prinsip Kepastian Hukum Terhadap Berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Pada Kredit Kepemilikan Rumah Bersubsidi “ maka dari itu penelitian hukum yang penulis kaji berbeda.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Prinsip Hukum

Prinsip yang dalam Bahasa Belanda disebut “*beginsel* “ atau yang dalam Bahasa Latin disebut “*prinsciple*“ atau yang dalam Bahasa Latin disebut “*principium*“ secara leksikal berarti suatu yang menjadi dasar tumpuan berfikir atau bertindak, atau kebenaran yang menjadi pokok dasar berpikir, bertindak dan sebagainya. Bahasa Inggris menerjemahkan kata “*asas* “ sebagai “*principle*“ ; sedangkan kata “*prinsip*“ juga diterjemahkan sebagai “*principle*“; “*principality*“ demikian juga sebaliknya, dalam Bahasa Indonesia kata “*principle*“ diterjemahkan sebagai “*asas*“ , “*dasar*“ *Oxford Dictionary* menjelaskan *principle* sebagai (1) *moral rule of strong belief that influences your actions*; (2) *basic general truth*.¹⁶

Terusan Bahasa Indonesia, memberikan arti untuk kata “ *asas* “ sebagai (1) akar, alas, basis , dasar , fondasi, fundamen, hakikat, hukum, landasan, lunas, sandaran, sendi, teras, tiang, tonggak; (2) hukum, kaidah, kode etik, norma, patokan, pedoman, pijakan, tata cara. Masih berdasarkan tesaurus bahasa indonesia, kata prinsip dimaknai sebagai (1) asas, dasar, etika, hakikat, pokok, rukun, sendi (2) filsafat, kepercayaan, keyakinan, kredo, mandu, opini, paham, pandangan, pendapat, pendirian, sikap; (3) ajaran, diktum, dogma, doktrin, etik, hukum, kaidah, patokan, pedoman, pijakan.¹⁷

¹⁶ Dyah Ochtorina Susanti, IGN Parikesit Widiatedja, *Asas keadilan konsep dan implementasinya dalam perspektif hukum islam dan hukum barat*, (Malang ; bayu media publishing,2011) hlm 1

¹⁷ *Ibid*,

Kamus hukum memberikan pemaknaan asas sebagai suatu alam pikiran yang dirumuskan secara luas dan mendasari adanya suatu norma hukum, sedangkan prinsip dibagi menjadi dua yaitu *principia prima* (norma – norma kehidupan yang berlaku secara fundamental, universal, dan mutlak serta kekal (berlaku bagi segala bangsa dan masa) dan *principia secundaria* (norma – norma yang tidak fundamental, tidak universal, tidak mutlak, melainkan relatif tergantung pada manusianya)¹⁸

Pemahaman terhadap prinsip dalam pendekatan ilmu hukum merupakan landasan utama yang menjadi dasar atau acuan bagi lahirnya suatu aturan. Pemahaman terhadap prinsip hukum perlu sebagai tuntutan etis dalam mendalami peraturan perundang-undangan yang berlaku, prinsip hukum mengandung tuntutan etis, dapat dikatakan, melalui prinsip hukum, peraturan hukum berubah sifatnya menjadi bagian dari suatu tatanan etis.¹⁹

Mahadi dalam Herowati Poesoko²⁰ mengatakan bahwa kata prinsip atau asas adalah identik dengan *principle* dalam bahasa Inggris yang erat kaitannya dengan istilah *principium* yang berarti permulaan awal, mulai, sumber, asal, pangkal, pokok, dasar, sebab. Adapun prinsip adalah suatu yang dapat dijadikan sebagai dasar, alas, tumpuan. *Principle* dipahami sebagai sumber yang abadi dan tetap dari banyak hal, aturan atau dasar bagi tindakan seseorang, suatu pernyataan (hukum, aturan, kebenaran) yang dipergunakan sebagai dasar untuk menjelaskan sesuatu peristiwa.

¹⁸ *Ibid*, hlm 2

¹⁹ Face M. Wantu Dkk., *Cara Cepat Belajar Hukum Acara Perdata*, (Yogyakarta, Reviva Cendekia, 2010), hlm. 13.

²⁰ Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek hak tanggungan*, (Inkonsisten Konflik Norma dan kesesatan Penalaran dalam UUHT), (Yogyakarta: Laksbang Presindo, 2008).hlm. 77.

Prinsip juga dikaitkan dengan asas atau sesuatu yang dapat dijadikan sebagai alasan, sebagai dasar, tumpuan, tempat untuk menyandarkan, untuk mengembalikan suatu hal yang hendak dijelaskan oleh sebab itu jika membicarakan prinsip berarti membicarakan asas yang paling mendasar. Azas-azas hukum ini dapat dijadikan pedoman untuk berperilaku akan tetapi azas-azas itu masih sangat luas dan abstrak. Oleh karena itu masih sulit untuk diimplikasikan kedalam kehidupan yang nyata. Sehingga diperlukan sebuah proses pengembangan yaitu azas-azas itu perlu diderivasikan lagi kedalam norma-norma dengan adanya norma-norma ini, nilai dapat diaktualisasikan. Norma bersifat khusus dan aplikatif arti karena kekhususannya itu dapat diterapkan langsung kedalam bentuk perilaku.²¹ Jika kata asas dihubungkan dengan hukum, yang dimaksud dengan asas adalah kebenaran yang digunakan sebagai tumpuan berpikir dan alasan pendapat terutama dalam penegakan dan pelaksanaan hukum.²²

Prinsip hukum bukanlah peraturan hukum kongkrit, melainkan merupakan pemikiran dasar yang umum sifatnya atau merupakan latar belakang dari peraturan yang kongkrit yang terdapat dalam dan dibelakang setiap system hukum yang terjelma dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim yang merupakan hukum positif dan dapat diketemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan kongkrit tersebut.²³

²¹ Dominikus Rato, *Hukum Adat Di Indonesia*, (Surabaya, Laksbang Justitia, 2014), hlm.54.

²² Muhamad Daut Ali, *Hukum Islam : Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1998), hlm.114

²³ Sudikno Mertokusum, *Mengenal Hukum*, (Yogyakarta, Liberty ,1999),Hlm.34

Prinsip-prinsip hukum merupakan unsur penting dan pokok dari peraturan hukum. Prinsip-prinsip hukum menjadi dasar atau petunjuk arah dalam pembentukan hukum positif, prinsip adalah sesuatu yang menjadi tumpuhan berpikir atau berpendapat, prinsip dapat juga berarti merupakan hukum dasar. Theo Huijeberts²⁴ mengatakan bahwa asas hukum ialah prinsip-prinsip yang dianggap menjadi dasar atau fundamen hukum

2.2 Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk membebankan suatu benda dengan Hak Tanggungan.²⁵ Penjelasan Umum angka 7 dan Penjelasan Pasal 15 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan dengan cara hadir di hadapan PPAT. Hanya apabila sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri di hadapan PPAT, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan SKMHT yang berbentuk akta otentik.

Pembuatan SKMHT selain oleh Notaris juga ditugaskan kepada PPAT, karena PPAT ini yang keberadaannya sampai wilayah kecamatan dalam rangka pelayanan di bidang pertanahan. Kewenangan PPAT membuat SKMHT tercantum pada Pasal 15 ayat (1) UUHT, PPAT hanya boleh membuat SKMHT untuk tanah-tanah yang berada di dalam wilayah jabatannya kewenangan PPAT dibatasi sampai seluas wilayah kerjanya, karena kuasa itu pada umumnya nantinya tidak

²⁴ Dominikus Rato, *Op Cit*, hlm.58

²⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan*, (Bandung, Mandar Maju, 2009), Hlm 76

akan dilaksanakan untuk menandatangani APHT di hadapan PPAT lain yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah.²⁶

Pembuatan akta Pemberian Hak Tanggungan yang didahului dengan membuat akta SKMHT yaitu :²⁷

1. Biaya pembebanan Hak Tanggungan cukup mahal. Biaya pembebanan Hak Tanggungan dibebankan kepada debitor sehingga dengan biaya yang mahal memberatkan keuangan debitor
2. Kredit yang jumlahnya kecil, kreditor merasa tidak perlu segera memasang Hak Tanggungan. Pemasangan Hak Tanggungan baru dilakukan bila ada tanda-tanda kualitas kredit debitor bermasalah. Dengan memiliki SKMHT kreditor setiap saat dapat membebaskan Hak Tanggungan tanpa harus menghadirkan pemberi jaminan.
3. Sertipikat hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan belum terbit pada saat kredit diberikan, masih dalam proses penyelesaian
4. Untuk melakukan roya parsial terhadap tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan dalam prakteknya tidak mudah sehingga Bank menghindarkan untuk memasang Hak Tanggungan. Royo parsial diperlukan dalam rangka penjualan rumah-rumah (dengan fasilitas KPR yang dibangun di atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan).

Fungsi SKMHT pada dasarnya tidak memuat perbuatan hukum yang lain baik berupa menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah yang di atur dalam Pasal 15 ayat 1 UUHT, sehingga dapat

²⁶ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta ,Sinar Grafika, 2009), Hlm. 441

²⁷ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung: Alfabeta, 2004), Hlm. 179

dikatakan bahwa SKMHT bukan merupakan jaminan, akan tetapi sebagai upaya awal bagi debitur untuk memberikan kepercayaan kepada pihak bank bahwa debitur mempunyai itikad baik dalam perjanjian kredit dengan memberikan kuasa kepada pihak bank untuk meningkatkan kedudukan tanah yang digunakan untuk agunan ke APHT.²⁸

Terkait pada perubahan dari SKMHT menjadi APHT, maka posisi agunan berubah menjadi jaminan, sehingga kreditur mempunyai hak untuk melakukan eksekusi atas tanah yang dijamin karena adanya sertipikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial.

2.3 Konsep Hak Tanggungan

2.3.1 Pengertian dan Pengaturan Hak Tanggungan

Pasal 1 angka 1 UUHT , yang dimaksud dengan Hak Tanggungan, adalah :

Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Penentuan 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 Kreditor tertentu terhadap Kreditor-kreditor lain.

Menurut Remy Sjahdeini, SKMHT merupakan pemberian kuasa dari satu subjek hukum (orang/badan hukum) kepada subjek hukum (orang/badan hukum) lainnya (penerima kuasa) untuk melakukan satu urusan tertentu.²⁹ Urusan tertentu (kuasa khusus) ini sudah tentu yaitu melakukan atau menyelenggarakan membebankan Hak Tanggungan kedalam bentuk APHT. Setelah terbitnya APHT,

²⁸ *Ibid*, hlm 180

²⁹ Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung, Alumni, 1999), hlm 78

maka menjadi kewenangan dari pemegang Hak Tanggungan (kreditor) pihak yang terdapat pada APHT tersebut untuk melakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan. Pada Kantor Pertanahan proses pendaftaran Hak Tanggungan hanya berdasarkan APHT dengan melampirkan SKMHT sebagai dasar APHT tersebut.³⁰

Selanjutnya menurut J Satrio, SKMHT merupakan akta yang dibuat oleh pejabat umum yaitu Notaris atau PPAT, sehingga secara formal bahwa SKMHT mempunyai kekuatan mengikat dan sebagai alat bukti yang kuat. SKMHT dikhususkan kepada satu kepentingan yaitu untuk membebaskan Hak Tanggungan, tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek Hak Tanggungan, memperpanjang hak atas tanah.³¹

Menurut Boedi Harsono SKMHT ialah, kuasa untuk memberikan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, juga jika pemberi Hak Tanggungan meninggal dunia. Kuasa tersebut sudah barang tentu berakhir setelah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya.³² Berdasarkan pengertian dari Hak Tanggungan tersebut, maka terdapat elemen atau unsur-unsur dari Hak Tanggungan, yaitu:³³

1. Hak Tanggungan merupakan Hak Jaminan
2. Hak Tanggungan dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut.
3. Untuk pelunasan suatu hutang tertentu.
4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor yang lain.

³⁰ *Ibid*, hlm 78

³¹ J Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002), Hlm. 65

³² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta : Djambatan, 1999), hlm, 429.

³³ *Ibid*, hlm 66

Hak Tanggungan yang memberikan kedudukan yang diutamakan pada kreditur tertentu terhadap kreditur yang lain, selain mempunyai unsur-unsur tersebut di atas, juga merupakan lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu mempunyai 4 (empat) asas yaitu :³⁴

1. Asas *preferent* atau kedudukan yang diutamakan yaitu, kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan untuk mendapatkan pelunasan atas piutangnya atas penjualan benda yang dibebani Hak Tanggungan.
2. Asas selalu mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada, artinya benda-benda yang dijadikan obyek Hak Tanggungan itu tetap terbeban Hak Tanggungan walau di tangan siapapun benda itu berada.
3. Asas spesialisitas yaitu benda yang dibebani Hak Tanggungan itu harus ditunjuk secara khusus. Dalam akta pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan secara tegas dan jelas mengenai benda yang dibebani itu berupa apa, di mana letaknya, berapa luasnya, apa batas-batasnya, dan apa bukti pemilikannya.
4. Asas publisitas, pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan ditindaklanjuti dengan pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan setempat sehingga akhirnya dikeluarkan Sertipikat Hak Tanggungan.

Terkait demikian Hak Tanggungan selain itu juga dapat dibebankan dari satu kali terhadap obyek yang untuk menjamin pelunasan lebih dari satu utang dan

³⁴ Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung, Alumni, Bandung, 1999) Hlm 11

untuk beberapa kreditur, maka menimbulkan adanya tingkatan-tingkatan bagi pemegang Hak Tanggungan, peringkat Hak Tanggungan tersebut ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.³⁵

Pengaturan mengenai bentuk dan isi SKMHT berdasarkan Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang selanjutnya disebut (Perkaban 8/2012) terdapat pada Pasal 96 ayat 1 yaitu

- 1) Bentuk -bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan (2) dan cara pengisiannya adalah sebagaimana tercantum dalam lampiran dan terdiri dari bentuk :
 - a) Akta Jual Beli
 - b) Akta Tukar Menukar
 - c) Akta Hibah
 - d) Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan.
 - e) Akta Pembagian Hak Bersama.
 - f) Akta Pemberian Hak Tanggungan.
 - g) Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik
 - h) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

2.3.2 Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek Hak Tanggungan adalah pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian Hak Tanggungan yaitu pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan adalah orang-orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan.³⁶ Objek Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah yang memenuhi dua persyaratan, yaitu wajib didaftarkan (untuk memenuhi syarat publisitas) dan

³⁵ *Ibid*, hlm 79

³⁶ Habib Adjie, *Op. Cit*, Hlm. 48

dapat dipindahtangankan untuk memudahkan pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya.³⁷

Sedangkan mengenai subjek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 UUHT. Dalam kedua pasal itu ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam pembebanan Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan.³⁸ Pemberi Hak Tanggungan dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan.³⁹ Pemegang Hak Tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Biasanya dalam praktek pemberi Hak Tanggungan disebut dengan debitor, yaitu orang yang meminjam uang di lembaga perbankan, sedangkan pemegang Hak Tanggungan disebut dengan istilah kreditor, yaitu orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.⁴⁰

Penerima Hak Tanggungan disebut juga pemegang Hak Tanggungan adalah orang-perorangan atau badan-badan hukum yang berkedudukan di Indonesia sebagai pihak yang berpiutang.⁴¹ Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan yaitu:⁴²

³⁷ *Ibid*, hlm 49

³⁸ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata, cetakan keempat*, (Jakarta : Grafika, 2006), hlm 60

³⁹ *Ibid*,

⁴⁰ *Ibid*,

⁴¹ *Ibid*

⁴² *Ibid*

1. Hak atas tanah Hak Milik, Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA⁴³ hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA.⁴⁴ Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 25 UUPA).⁴⁵
2. Hak Guna Bangunan, Menurut Pasal 35 UUPA hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu 30 tahun. Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 39 UUPA).⁴⁶
3. Hak Guna Usaha, Menurut Pasal 28 UUPA,⁴⁷ hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 UUPA⁴⁸ guna perusahaan

⁴³ Pasal 20 ayat (1) UUPA berbunyi Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6

⁴⁴ Pasal 6 UUPA berbunyi Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial

⁴⁵ Pasal 25 UUPA berbunyi Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan

⁴⁶ Pasal 39 UUPA berbunyi Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan

⁴⁷ Pasal 28 UUPA berbunyi

- (1) Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.
- (2) Hak guna-usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.
- (3) Hak guna-usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain

⁴⁸ Pasal 29 UUPA berbunyi

- (1) Hak guna-usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun
- (2) Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.
- (3) Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.

pertanian, perikanan atau peternakan. Hak guna usaha diberikan atas tanah luasnya paling sedikit 5 Ha, dengan ketentuan jika luasnya 25 Ha atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik sesuai dengan perkembangan lain. Hak guna usaha ini dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 33 UUPA).⁴⁹

4. Hak Pakai atas tanah negara yang diberikan kepada perorangan atau badan hukum perdata dengan syarat:
 - a) Tanah tersebut telah didaftarkan (bersertifikat).
 - b) Tanah tersebut dapat dipindahkan/dijual

Hak pakai di atas tanah diatas hak milik dapat dijadikan jaminan kredit tetapi menunggu ketentuan lebih lanjut yang akan diatur dalam Peraturan Pemerintah. Hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. (Pasal 4 dan penjelasannya UUHT).⁵⁰

⁴⁹ Pasal 33 UUPA berbunyi Hak guna usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan

⁵⁰ Pasal 4 UUHT berbunyi

- (1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
 - a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan.
- (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga di bebani Hak Tanggungan.
- (3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- (4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

5. Tanah Hak Girik, Tanah-tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenis dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani sebagai objek Hak Tanggungan, dengan syarat:
 - a) Pemasangan Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah (permohonan sertifikat tanah).
 - b) Pada waktu dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus disertai keterangan dari Kantor Pertanahan bahwa tanah girik, petuk dan lain-lain sedang dimohon sertifikatnya (Pasal 10 ayat (3) dan penjelasannya UUHT).⁵¹
6. Rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah (Pasal 12 ayat (1) UU No. 16 tahun 1985 Yo. Pasal 27 UU No. 4 tahun 1996).⁵²
7. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 13 UU No. 16 tahun 1985 Yo. Pasal 27 UU No. 4 tahun 1996).⁵³

Terkait demikian Hak Tanggungan adalah pemilik hak atas tanah atau pemilik hak atas tanah berikut bangunan yang ada diatas tanah itu Pemilik tanah

(5) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik

⁵¹ Pasal 10 ayat (3) UUHT berbunyi Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan

⁵² Pasal 12 ayat (1) UU Rumah Susun berbunyi Rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan atau kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan hutang dengan: a. dibebani hipotik, jika tanahnya tanah hak milik atau hak guna bangunan; b. dibebani fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah Negara.

⁵³ Pasal 13 UU Rumah Susun berbunyi Dengan tidak mengurangi ketentuan Pasal 12, hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dapat dijadikan jaminan hutang dengan: a. dibebani hipotik, jika tanahnya tanah hak milik atau hak guna bangunan; b. dibebani fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah Negara

bisa debitor sendiri atau orang lain atau badan hukum lain bukan debitor. Hanya orang atau badan hukum pemilik tanah saja yang berhak menjaminkan dengan memberikan Hak Tanggungan. Guna membuktikan bahwa orang atau badan hukum tersebut sebagai pemilik hak atas tanah maka dapat diketahui dari sertifikat tanahnya. Berdasar sertifikat tanah dapat diketahui siapa pemilik hak atas tanah sehingga hanya orang atau badan hukum yang tertulis di atas tanah itu yang berhak memberikan Hak Tanggungan.

Menurut UUPA orang atau badan hukum yang dapat memiliki hak atas tanah dikelompokkan sebagai berikut:⁵⁴

1. Tanah dengan status Hak Milik menurut Pasal 21 ayat 1 dan 2 hanya dapat dimiliki Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang ditetapkan pemerintah. Menurut PP No. 38 tahun 1963 badan-badan hukum yang ditetapkan pemerintah dapat memiliki tanah dengan status Hak Milik yaitu:
 - a. Bank-Bank yang didirikan oleh pemerintah
 - b. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan UU Nomor 70 tahun 1958.
 - c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Dalam Negeri.
 - d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.
2. Tanah dengan status Hak Guna Bangunan dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Pasal 35).

⁵⁴ *Ibid*

3. Tanah dengan Hak Guna Usaha dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (Pasal 28).
4. Hak Pakai dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia (Pasal 41).

Berdasar jenis-jenis hak atas tanah tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan tergantung dari hak atas tanah sebagai berikut:⁵⁵

1. Terhadap tanah Hak Milik pemberi Hak Tanggungan adalah Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjuk Pemerintah.
2. Terhadap tanah Hak Guna Bangunan pemberi Hak Tanggungan adalah Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
3. Terhadap tanah Hak Guna Usaha pemberi Hak Tanggungan adalah Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
4. Terhadap tanah Hak Pakai pemberi Hak Tanggungan adalah Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing.

2.4 Perjanjian Kredit

2.4.1 Pengertian perjanjian Kredit

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan mendefinisikan kredit sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminja untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Kredit yang diberikan oleh bank

⁵⁵ *Ibid*, hlm. 50

didasarkan atas kepercayaan sehingga dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan kepada nasabah. Kredit terdiri dari empat unsur yaitu kepercayaan, tenggang waktu, *degree of risk*, dan prestasi atau obyek kredit.⁵⁶

Pengaturan tentang hukum perjanjian di Indonesia terdapat dalam Buku III Bab Kedua, Bagian Kesatu sampai dengan Bagian Keempat Kitab KUHPerduta dibawah titel Tentang Perikatan, mulai dari pasal 1233 sampai dengan pasal 1864. Kata “perjanjian” dan “perikatan” merupakan dua istilah yang dikenal dalam KUH Perdata. Pasal 1313 KUH Perdata, memberikan definisi bahwa “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Sedangkan tentang perikatan, sekalipun dalam KUH Perdata tidak secara tegas mendefinisikannya, tetapi dalam pasal 1233 KUH Perdata dinyatakan bahwa perikatan, selain lahir dari Undang-undang, juga karena perjanjian. Dengan demikian suatu perikatan belum tentu merupakan perjanjian, sedangkan suatu perjanjian sudah pasti merupakan suatu perikatan.⁵⁷ Pada hakekatnya perjanjian dan perikatan pada dasarnya adalah sama yaitu keduanya merupakan hubungan hukum antara pihak-pihak yang diikat didalamnya

Pengertian perikatan jauh lebih luas dari perjanjian sebab hubungan hukum yang ada dalam perikatan munculnya tidak hanya dari perjanjian tetapi juga dari Undang - undang. Perbedaan lain dari keduanya adalah bahwa perjanjian pada hakekatnya mengikat para pihak berdasar pada kesepakatan (kata sepakat)

⁵⁶ *Ibid*, hlm 69

⁵⁷ Mulyadi, *Prinsip Kehati-hatian (Prudent banking principle) dalam kerangka UU di Indonesia*, (Bandung, IndoPress, 2005) hlm 17

diantara mereka, sedangkan perikatan selain mengikat karena adanya kesepakatan juga mengikat karena diwajibkan oleh Undangundang. Dengan demikian keduanya juga berbeda dari konsekuensi hukumnya. Pada perjanjian, oleh karena dasar perjanjian adalah kesepakatan para pihak maka tidak dipenuhinya prestasi dalam perjanjian akan menimbulkan ingkar janji (*wanprestasi*), sedangkan tidak dipenuhinya suatu prestasi dalam perikatan menimbulkan konsekuensi hukum sebagai perbuatan melawan hukum.⁵⁸

Perjanjian kredit menurut Hukum Perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Buku Ketiga KUHPerdata. Dalam bentuk apa pun juga pemberian kredit it diadakan pada hakikatnya merupakan salah satu perjanjian pinjam meminja sebagaimana diatur dalam Pasal 1757 sampai 1769 KUHPerdata. Namu demikian dalam praktek perbankan modern, hubungan hukum dalam kredit tidak semata-mata berbentuk hanya perjanjian pinjam meminjam saja⁵⁹ melainkan adanya campuran dengan bentuk perjanjian yang lainnya seperti perjanjian pemberian kuasa, dan perjanjian lainnya. Dalam bentuk yang campuran demikian maka selalu tampil adanya suatu jalinan diantara perjanjian yang terkait tersebut.

Klausul yang perlu dicantumkan dalam setiap perjanjian kredit adalah syarat-syarat penarikan kredit pertama kali (*predisbursement clause*), klausul mengenai maksimum kredit (*amount clause*), klausul mengenai jangka waktu kredit, klausul mengenai bunga pinjaman (*interest clause*), klausul mengenai barang agunan kredit, klausul asuransi (*insurance clause*), klausul mengenai

⁵⁸ *Ibid*, hlm 101

⁵⁹ *Ibid*, hlm 113

tindakan yang dilarang oleh bank (*negative clause*), *tigger clause* atau *opeisbaar clause*, klausul mengenai denda (*penalty clause*), *expencc clause*, *debet authorization clause*, *representation and warranties*, klausul ketaatan pada ketentuan bank, *miscellaneous atau boiler plate provision*, *dispute settlement (alternative dispute resolution)*, dan pasal penutup.

2.4.2 Unsur Perjanjian Kredit Dan Hapusnya Perjanjian

Pasal 1320 KUH Perdata merumuskan empat syarat untuk sahnya suatu perjanjian. Keempat syarat tersebut adalah

1. Sepakat
2. Cakap
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Syarat pertama dan kedua dikualifikasikan sebagai syarat-syarat subjektif karena berhubungan dengan subjek perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena berhubungan dengan objek perjanjiannya. Jadi sahnya suatu perjanjian haruslah memenuhi unsur-unsur subjektif dan objektif seperti tersebut di atas⁶⁰

Sepakat diartikan sebagai pernyataan kehendak menyetujui, seia-sekata atau persesuaian kehendak dari kedua subyek mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain, mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal-balik. Dalam kata sepakat ini, para pihak harus mempunyai kebebasan kehendak. Artinya dalam mencapai atau menentukan kata sepakat tersebut para

⁶⁰ Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. (Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2010), hlm 87

pihak tidak boleh mendapatkan sesuatu tekanan, yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut.⁶¹

Cakap diartikan bahwa orang yang membuat perjanjian itu harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akil-baliq dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Pasal 1330 KUH Perdata disebut sebagai orang - orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah :

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undangundang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Hal tertentu artinya adalah objek perjanjian itu sendiri, yaitu apa yang diperjanjikan. Hak-hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian itu harus jelas disebutkan di dalamnya. Pasal 1333 KUH Perdata menyebutkan bahwa :

Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halanga bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.

Sebab yang halal bukan berarti sesuatu hal yang menyebabkan perjanjian itu dibuat, tetapi menunjuk kepada pokok atau substansi dari apa yang diperjanjikan itu harus halal adanya. Hukum perjanjian tidak mempermasalahkan motivasi apa yang mencetuskan pembuatan perjanjian, tetapi kepada substansi atau isi daripada perjanjian itu. Konsekuensi dari tidak terpenuhinya salah satu atau kedua syarat subjektif maka perjanjian dapat dibatalkan. Dalam hal ini salah satu pihak dapat

⁶¹ *Ibid*, hlm 90

memohonkan pembatalan perjanjian kepada hakim di pengadilan negeri. Sepanjang perjanjian itu tidak dibatalkan oleh hakim, maka menurut Subekti, perjanjian itu tetap mengikat para pihak, sepanjang ada kesediaan para pihak. Sedangkan jika salah satu atau kedua syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya bahwa demi hukum, perjanjian itu tidak pernah lahir dan tidak pernah ada suatu perikatan apapun.⁶² Hapusnya perjanjian harus benar-benar dibedakan dengan hapusnya perikatan, karena suatu perikatan dapat saja hapus sedangkan perjanjiannya yang merupakan salah satu sumbernya masih tetap ada. Pasal 1381 KUH Perdata menyebutkan sepuluh macam alasan yang menyebabkan perikatan-perikatan dalam suatu perjanjian berakhir. Kesepuluh hal tersebut adalah :

1. Karena pembayaran
2. Karena penawaran pembayaran tunai disertai penitipan
3. Karena pembaharuan utang
4. karena perjumpaan utang
5. Karena pembebasan utang
6. Karena percampuran utang
7. Karena musnahnya barang yang terutang
8. Karena kebatalan atau pembatalan
9. Karena berlakunya syarat – syarat batal
10. Karena kedaluwarsa (*verjaring*)

⁶² *Ibid*, hlm 98

2.5 Teori Kepastian Hukum

Kepastian dalam pemahaman memiliki arti suatu ketentuan, atau ketetapan, sedangkan jika kata kepastian itu digabung dengan kata hukum menjadi kepastian hukum, yang memiliki arti sebagai suatu ketentuan atau ketetapan hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara. Secara normatif suatu kepastian hukum adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis.⁶³ Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis tidak menimbulkan benturan dan kekaburan norma dalam sistem norma satu dengan yang lainnya. Kekaburan norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan hukum, dapat terjadi multi tafsir terhadap sesuatu dalam suatu aturan.

Asas dalam negara hukum dalam perundangan tersebut yaitu kepastian hukum dapat dipahami dari dua pengertian, yaitu : Pertama, kepastian hukum dari penyelenggaraan negara, berdasarkan asas legalitas, kepatutan dan keadilan. Kedua, kepastian hukum dalam suatu aturan (kepastian norma) agar tidak menimbulkan kekaburan norma ataupun konflik norma. Kepastian hukum merupakan wujud asas legalitas yang dimaknai oleh Sudargo Gautama dari dua sisi, yaitu :⁶⁴

1. Dari sisi warga negara, sebagai kelanjutan dari prinsip pembatasan kekuasaan negara terhadap perseorangan adalah pelanggaran terhadap hak-hak individual itu hanya dapat dilakukan apabila diperbolehkan dan berdasarkan peraturan-peraturan hukum.

⁶³ Sudargo Gautama, *Pengertian Tentang Negara Hukum*, (Yogyakarta ; Liberty, 1973), hlm 9

⁶⁴ *Ibid*, hlm 10

2. Dari sisi negara, yaitu tiap tindakan negara harus berdasarkan hukum. Peraturan Perundang-Undangan yang diadakan terlebih dahulu merupakan batas kekuasaan bertindak negara.⁶⁵

Hukum di negara berkembang ada dua pengertian tentang kepastian hukum menurut Gustav Radburch yaitu kepastian oleh karena hukum, dan kepastian dalam atau dari hukum. Menjamin kepastian oleh karena hukum menjadi tugas dari hukum. Hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian dalam hubungan-hubungan kemasyarakatan adalah hukum yang berguna. Sedangkan kepastian dalam atau dari hukum tercapai apabila hukum itu sebanyak-banyaknya hukum Undang-Undang, dalam Undang-Undang tersebut tidak ada ketentuan yang saling bertentangan (Undang-Undang berdasarkan pada sistem logis dan pasti). Undang-Undang tersebut dibuat berdasarkan kenyataan hukum dan Undang-Undang tersebut tidak ada istilah-istilah hukum yang dapat ditafsirkan secara berlain-lainan.⁶⁶

Kepastian mempunyai arti bahwa dalam hal kongkrit kedua pihak berselisih dapat menentukan kedudukan mereka. Dalam pengertian ini bermakna keamanan hukum yakni mengandung perlindungan bagi kedua belah pihak yang berselisih terhadap tindakan hakim yang sewenang-wenang. Sedangkan kepastian oleh karena hukum dimaksudkan bahwa hukum menjamin kepastian pada pihak yang satu dengan pihak yang lain.⁶⁷ Tugas hukum menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan yang kedapatan dalam pergaulan kemasyarakatan.

⁶⁵ *Ibid*, hlm 10

⁶⁶ E. Utrecht, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Cetakan Keenam, (Jakarta ; PT. Penerbit Balai Buku Ichtiar, 1973), hlm 26.

⁶⁷ *Ibid*, hlm 27

Pembatasan dalam penyelenggaraan pemerintah dengan mengedepankan peraturan perundang-undangan atau penyelenggara pemerintah berdasarkan peraturan perundang-undangan sebagai rujukannya, merupakan makna dari kepastian hukum sebagaimana pengertian tersebut diatas. Dalam pendapat lain, Soedikno Mertokusumo menyatakan kepastian hukum merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum, selebinya dikatakan bahwa perlindungan yustisia bel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.⁶⁸

Pendapat dari Indroharto, bahwa kepastian hukum mengharuskan hukum objektif yang berlaku untuk setiap orang tersebut harus jelas dan ditaati. Disini ditekankan bahwa kepastian hukum juga menyangkut kepastian norma hukum. Kepastian norma hukum ini harus diciptakan oleh pembentuk peraturan perundang-undangan dengan berdasarkan asas legalitas, kepatutan, dan keadilan.⁶⁹ Kepastian hukum dalam perundang-undangan mengandung pengertian dalam hal substansi hukum dan dalam norma hukum agar perundang-undangan yang dibuat berkeadilan dan bermanfaat.

Berdasarkan uraian diatas, telah memberikan kejelasan tentang pemahaman kepastian hukum yang mengharuskan adanya pemerintahan menurut Undang-Undang, setiap tindakan pemerintah harus berdasarkan kepada Undang-Undang, artinya suatu ketentuan yang dipergunakan harus pasti dan dibuat secara demokratis, yang menjamin keadilan dan kemanfaatan bagi kesejahteraan rakyat,

⁶⁸ *Ibid*, hlm 30

⁶⁹ Indroharto, *Rangkuman Asas-asas Umum Tata Usaha Negara*, (Jakarta ; Surya Abadi,1984), hlm 212-213

serta memberikan perlindungan kepada rakyat melalui peradilan yang bebas dan tidak memihak, sehingga pemerintah bertindak tidak sewenang-wenang selalu berdasarkan atas peraturan yang mengaturnya. Van Apeldorn mengemukakan dua pengertian mengenai kepastian hukum sebagai berikut :

1. Kepastian hukum berarti dapat ditentukan hukum apa yang berlaku untuk masalah-masalah konkrit. Dengan dapat ditentukan masalah-masalah konkrit, pihak-pihak yang berperkara sudah dapat mengetahui sejak awal ketentuan-ketentuan apakah yang akan dipergunakan dalam sengketa tersebut.
2. Kepastian hukum berarti perlindungan hukum, dalam hal ini pihak yang bersengketa dapat dihindari dari kesewenang-wenangan penghakiman.⁷⁰

Sudikno Mertokusumo memberi kriteria bahwa “salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum yaitu kepastian hukum”.⁷¹ Hal ini mengandung arti tujuan hukum memang harus menjadi kepastian hukum, dimana ketentuan-ketentuan yang menjadi materi peraturan mengenai pemberian jasa hukum oleh notaris kepada orang yang tidak mampu . Selanjutnya pengertian kepastian hukum Indroharto adalah “konsep yang mengharuskan, bahwa hukum objektif yang berlaku untuk setiap orang tersebut harus jelas dan ditaati”.⁷²

⁷⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta ; Kencana, 2014), hlm 59-60.

⁷¹ E. Fernando M. Manulang, *Op. Cit*, hlm 92.

⁷² Indroharto, *Op Cit*, hlm 212-213

2.6 Teori Perlindungan Hukum

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.⁷³

Teori perlindungan hukum merupakan salah satu teori yang sangat penting untuk dikaji, karena fokus kajian teori ini pada perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat. Masyarakat yang didasarkan pada teori ini, yaitu masyarakat yang berada pada posisi yang lemah, baik secara ekonomis maupun lemah dari aspek yuridis. Istilah teori perlindungan hukum berasal dari bahasa Inggris, yaitu *legal protection theory*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *theorie van de wettelijke bescherming* dan dalam bahasa Jerman disebut dengan *theorie der rechtliche schutz*.⁷⁴

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu tindakan melindungi atau memberikan pertolongan dalam bidang hukum agar seseorang mendapatkan keadilan dari perbuatan kesewenang-wenangan dari pihak yang tidak bertanggung jawab, perlindungan hukum terdiri dari 2 (dua) suku kata yaitu “perlindungan” dan “hukum” yang artinya perlindungan hukum menurut Undang-Undang dan

⁷³ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung ;PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm 53

⁷⁴ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada) , hlm 259

peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perlindungan hukum merupakan sarana untuk mewujudkan dan mempertahankan keadilan yang menjadi jiwa dan tujuan dari hukum.⁷⁵

Perlindungan hukum adalah salah satu wacana yang banyak digulirkan guna menjamin hak-hak masyarakat. Fitzgerald saat menjelaskan Teori Perlindungan Hukum Salmond, dalam Dyah Octorina Susanti, menguraikan bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat, dengan cara membatasi berbagai kepentingan tersebut, karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi kepentingan di lain pihak.⁷⁶ Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.⁷⁷

Lebih lanjut, Fitzgerald menjelaskan bahwa hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya secara terukur, dalam arti ditentukan keluasan dan kedalamannya, untuk bertindak

⁷⁵ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1992), hlm 24.

⁷⁶ Dyah Octorina Susanti, *Bahan ajar mata kuliah Teori Hukum*, disampaikan di Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum Universitas Kadiri. Kediri, 3 Desember, hlm 8

⁷⁷ *Ibid*,

dalam rangka kepentingannya, yang disebut sebagai hak. Jadi, tidak setiap kekuasaan dalam masyarakat itu bisa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu saja, yaitu yang diberikan oleh hukum kepada seseorang.⁷⁸

Menurut Satijipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.⁷⁹

Menurut pendapat Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan bwedasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan⁸⁰

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang

⁷⁸ *Ibid*, hlm 3

⁷⁹ *Ibid*, hlm 55

⁸⁰ Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya ; PT. Bina Ilmu, 1987), hlm 29

secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum, perlindungan hukum meliputi 2 hal yaitu :⁸¹

1. Perlindungan hukum preventif, yakni bentuk perlindungan hukum di mana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif.
2. Perlindungan hukum represif, yakni bentuk perlindungan hukum di mana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.

⁸¹ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, (Bandung ; Citra Aditya Bakti,2009), hlm.

BAB III

KERANGKA KONSEPTUAL

Perjanjian kredit (perjanjian pokoknya) merupakan ikatan antara Bank dengan Debitor yang isinya menentukan dan mengatur hak dan kewajiban kedua pihak sehubungan dengan pemberian atau pinjaman kredit (pinjam uang) yang sekaligus diikuti dengan perjanjian jaminan yang bersifat *assesoir* artinya berakhirnya perjanjian jaminan tergantung dari perjanjian pokok (perjanjian kredit).

Menurut R. Subekti,⁸² dalam bukunya “Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit” adalah jaminan yang memenuhi persyaratan :

1. Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukan.
2. Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya.
3. Yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit dalam arti bahwa, barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si penerima (pengambil) kredit.

Ada beberapa macam jaminan kebendaan dan bentuk pengikatan jaminan menurut hukum Indonesia. Bentuk pengikatan jaminan tergantung dari jenis benda yang menjadi jaminan apakah benda bergerak atau benda tidak bergerak.

Perjanjian pengikatan jaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir* mempunyai akibat hukum yaitu:⁸³

1. Eksistensinya tergantung perjanjian pokok (perjanjian kredit).
2. Hapusnya tergantung perjanjian pokok (perjanjian kredit).

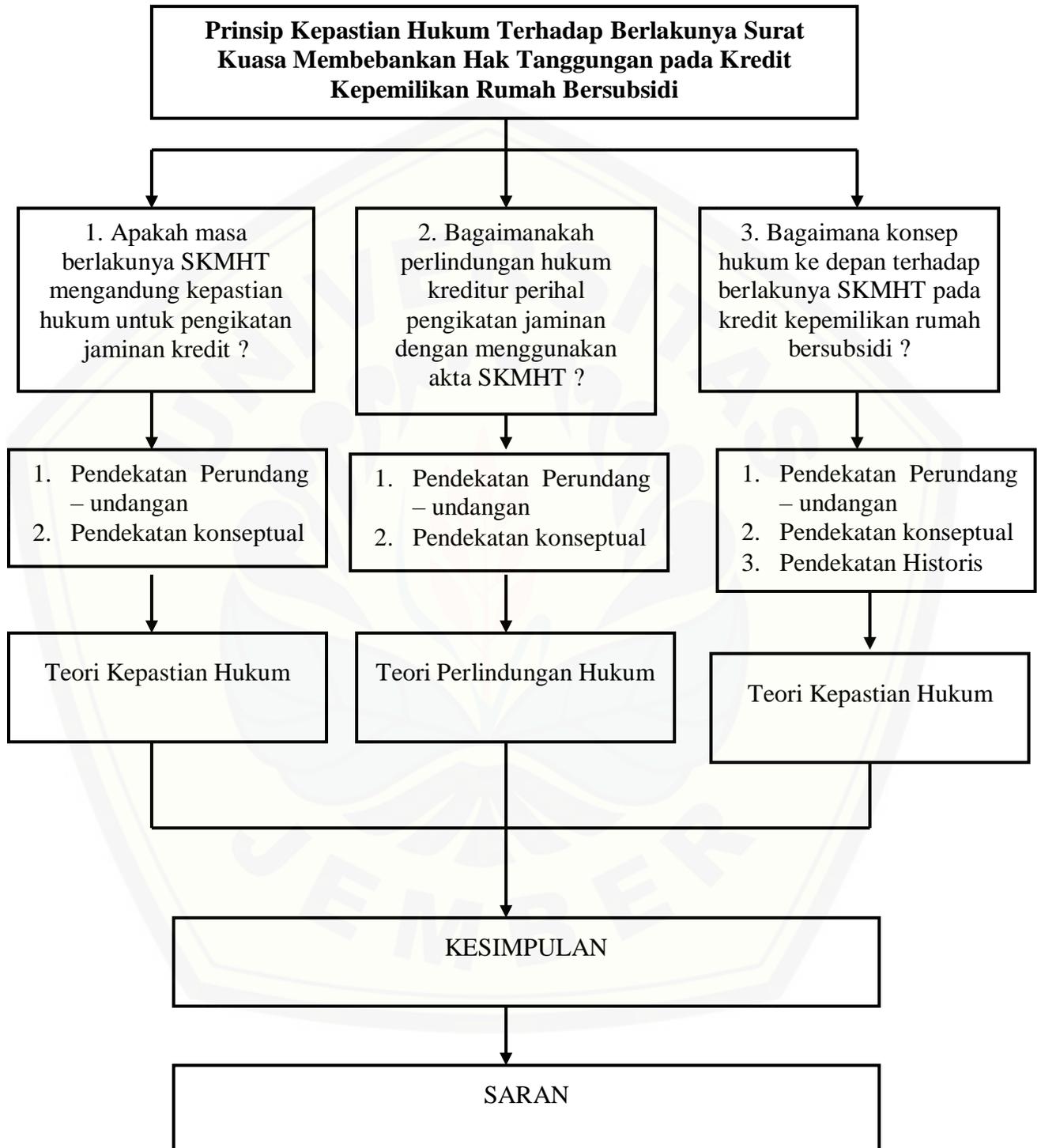
⁸² R. Subekti, 1998, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, (Citra Aditya Bakti, Bandung), hlm. 84

⁸³ *Ibid*, hlm. 85

3. Jika perjanjian pokok batal, perjanjian jaminan ikut batal.
4. Jika perjanjian pokok beralih maka ikut beralih juga perjanjian jaminan.
5. Jika perjanjian pokok beralih karena cessi, subrogasi maka ikut beralih juga perjanjian jaminan tanpa adanya penyerahan khusus.

SKMHT adalah surat kuasa yang diberikan pemberi Hak Tanggungan (pemilik benda jaminan) kepada Kreditor sebagai penerima Hak Tanggungan untuk membebankan Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan. SKMHT merupakan surat kuasa khusus yang memberikan kuasa kepada kreditor khusus untuk membebankan Hak Tanggungan saja. Berdasarkan uraian tersebut berikut disajikan skema kerangka konseptual dalam penelitian ini.

SKEMA KERANGKA KONSEPTUAL



BAB V

PENUTUP

5.1 KESIMPULAN

1. Masa berlakunya SKMHT mengandung kepastian hukum untuk pengikatan jaminan kredit, maka pada masa berlakunya SKMHT membuat penerima kuasa (kreditur) tidak bisa berpegang pada kuasa itu saja, akan tetapi harus melaksanakan APHT suatu kewajiban bagi kreditur agar sebelum masa habis waktu yang telah ditentukan SKMHT dan segera ditindaklanjuti dengan membebaskan Hak Tanggungan dalam bentuk pembuatan APHT dan juga didaftarkan ke Kantor Pertanahan Nasional, dengan demikian SKMHT nya berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok (perjanjian kredit) yang bersangkutan. Dengan demikian kalau perjanjian kreditnya berakhir, maka SKMHT nya juga berakhir.
2. Bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur perihal pengikatan jaminan dengan menggunakan akta SKMHT, pada perlindungan hukum *preventif*, yakni bentuk perlindungan hukum dengan tujuan mencegah terjadinya sengketa, maka hal yang dilakukan oleh kreditur ialah lebih menjamin hak kreditur dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitor wanprestasi. Perlindungan hukum *represif*, yakni bentuk perlindungan hukum di mana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa antara debitor dan kreditur.

3. Konsep hukum ke depan terhadap berlakunya SKMHT pada kredit kepemilikan rumah bersubsidi, haruslah memenuhi tiga syarat yaitu *pertama*, secara filosofi dapat menciptakan keadilan, *kedua*, secara sosiologis dapat menciptakan kemanfaatan dan *ketiga*, adalah secara yuridis dapat menciptakan kepastian hukum. Dengan demikian konsep hukum pada masa berlakunya SKMHT ini tidak bisa berdiri sendiri atau dengan kata lain saling terkait, oleh karena itu hukum hanya bisa berlaku secara efektif apabila ketiga aspek tersebut inheren melekat di dalamnya



5.2 SARAN

1. Kepada kreditur telah dilakukan sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku. Namun, hendaknya para pihak khususnya kreditor agar mempertimbangkan penggunaan SKMHT dalam hal debitor meminjam kredit, karena perbedaan dari segi fungsi antara SKMHT dengan APHT, perbedaan dari segi jangka waktu berlakunya maupun tentang perbedaan kedudukan kreditor pada SKMHT dan APHT. Sehingga kreditor dapat menilai apakah nilai kredit tersebut sesuai bila digunakan SKMHT atau langsung dengan APHT.
2. Kepada pemerintah perlu diperhatikan tentang jangka waktu SKMHT yang di pasang khususnya terhadap tanah yang belum terdaftar, di mana pada UUHT hanya memberikan batas waktu hingga 3 (tiga) bulan agar memberikan kelonggaran waktu terhadap proses pensertifikatan obyek SKMHT yang belum terdaftar tersebut atau pihak Kantor Pertanahan mampu menyelesaikannya sesuai dengan batas waktu SKMHT yang telah ditentukan UUHT.
3. Pembaharuan SKMHT memang diperlukan, namun hal itu tidak perlu terus dilakukan apabila adanya suatu peraturan yang mengatur mengenai perpanjangan SKMHT khususnya terhadap tanah yang belum terdaftar, hendaknya akan membantu para pihak dalam hal biaya dan waktu. Namun hal tersebut dapat terjadi apabila pihak Kantor Pertanahan dengan serius menjalankan prosedur yang telah ada.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- A. Madjedi Hasan, 2009, *Kontrak Minyak dan Gas Bumi Berazas Keadilan dan Kepastian Hukum*, Jakarta: Fikahati Aneska
- Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group
- Agus Yudha Hermoko, 2007, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana
- Dahlan Siamat, 1995, *Manajemen Lembaga Keuangan*, Jakarta: Intermedia
- Dominikus Rato, 2014, *Hukum Adat Di Indonesia*, Surabaya, Laksbang Justitia
- Dyah Ochtorina Susanti, IGN Parikesit Widiatedja, 2012, *Asas keadilann konsep dan implementasinya dalam perspektif hukum islam dan hukum barat*, Malang ; Bayu Media Publishing
- E. Utrecht, 1973, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Cetakan Keenam, Jakarta ; PT. Penerbit Balai Buku Ichtiar
- Edy Putra The'aman, 2010, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty: Yogyakarta
- Face M. Wantu Dkk., 2010, *Cara Cepat Belajar Hukum Acara Perdata*, Yogyakarta, Reviva Cendekia
- Frederikus Fios, 2009, *Keadilan Hukum Jeremy Bentham Dan Relevansinya Bagi Praktik Hukum Kontemporer*, Jakarta ; Jurnal, Jurusan Psikologi, Faculty of Humanities, BINUS University,
- Habib Adjie, 2000, *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan atas Tanah*, Bandung: Mandar Maju
- Herlien Budiono, 2012, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata DI Bidang Kenotariatan*, Bandung ; Citra Aditya Bakti
- Herowati Poesoko, 2008, *Parate Executi obyek Hak Tanggungan (inkonsistensi, konflik norma dan kesatuan penalaran dalam UUHT)*, Yogyakarta : Laksbang Pressindo

I.H. Hijmans, 2006, *Het recht der werkelijkheid*, dalam Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia-Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti

Indroharto, 1984, *Rangkuman Asas-asas Umum Tata Usaha Negara*, Jakarta ; Surya Abadi

Isnaini, 1995, *Hipotek Sebagai Lembaga Jaminan Benda Terdaftar*, Jakarta ; Media Cetak

J. Satrio, 2002 *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti

John Rawls, 2011, *Teori Keadilan*, Yogyakarta: Pustaka pelajar

Johnny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia

Mariam Darius Badruzaman, 1991, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung: Alfabeta Citra Aditya Bakti

Muhamad Daut Ali, 1998, *Hukum Islam : Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada

Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar,

Parlindungan, 2002, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Dan Sejarah Terbentuknya*, Bandung ; Mandar Maju

Peter Mahmud Marzuki, 2014, *Penelitian Hukum*, Jakarta ; Kencana

R. Subekti, 1998, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung

Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung : Penerbit Citra Aditya Bakti

Ridwan Halim A. 2007, *Pengantar Ilmu Hukum Dalam Tanya Jawab*, Bogor ; Graha Indonesia

Ronny Hanitijo Soemitro, 1983, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia

Salim H.S, 2007, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Bandung ; Citra Aditya Bakti

-----, 2007 *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung ; Citra Aditya Bakti

Satjipto Rahardjo, 2003, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2007, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta ; Liberty

Sudargo Gautama, 1973, *Pengertian Tentang Negara Hukum*, Yogyakarta ; Liberty

Sudikno Mertokusumo, 1991 *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta ; Liberty

-----, 2009, *Penemuan Hukum*, Bandung ; Citra Aditya Bakti
Sutarno, 2004, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung: Alfabeta

B. JURNAL / KARYA ILMIAH

Damanhuri Fattah, 2013, *Teori Keadilan Menurut John Rawls*, Jurnal Hukum, Vol.9 No.2 Juli - Desember 2013

Dyah Ochtorina Susanti, 2007, *Bahan ajar mata kuliah Teori Hukum*, disampaikan di (Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum Universitas Kediri

Frederikus Fios, 2010, *Keadilan Hukum Jeremy Bentham Dan Relevansinya Bagi Praktik Hukum Kontemporer*, (Jakarta ; Jurnal, Jurusan Psikologi, Faculty of Humanities Vol. 3 Nomor 1, BINUS University

Kurniati, 2014 “*Pemenuhan Hak Atas Perumahan dan Kawasan Permukiman yang Layak dan Penerapannya Menurut Konvenan Internasional Tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya di Indonesia*”, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 1 Nomor 1, Universitas Padjajaran

Philipus M. Hadjon, 2004, *Makalah Pelatihan Dasar Argumentasi Hukum dan Legal Opinion (Legal Memo)*, Fakultas Hukum ; Universitas Airlangga

C. PERATURAN PERUNDANG - UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang No. 7 tahun 1992 jo. Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Undang-Undang ndang-Undang No. 1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017, tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.

