

**KEDUDUKAN PEMBERI DAN PENERIMA HAK TANGGUNGAN
DALAM SATU PIHAK PADA
PROSES PEMASANGAN HAK TANGGUNGAN MELALUI
SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)**

Tesis
Untuk memenuhi sebagai persyaratan
mencapai derajat S-2

Program Studi Magister Kenotariatan



**Diajukan Oleh
Yudha Cahya Kumala
07/261829/PHK/04469**

**Kepada
SEKOLAH PASCASARJANA
UNIVERSITAS GADJAH MADA
YOGYAKARTA
2009**

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Kedudukan manusia dihadapan Tuhan adalah sama, yang membedakan adalah tingkat keimanan dan ketaqwaan dihadapan Tuhan. Hal ini disebutkan di dalam Al-Qur'an surat Al-Hujurat ayat 13, artinya:

“Hai manusia, sesungguhnya kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan, dan menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku supaya kamu saling mengenal. Sesungguhnya orang paling mulia di antara kamu di sisi Allah ialah orang yang paling bertaqwa. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Mengenal.”

Disebutkan dalam ayat ini bahwa kedudukan manusia dihadapan Allah adalah sama, tidak ada perbedaan. Adapun yang membedakan di antara mereka adalah dalam urusan diin (agama), yaitu seberapa ketaatan mereka kepada Allah dan RasulNya.

Ketika Allah SWT hendak menciptakan Adam a.s., Allah memberitahukan kepada malaikat-malaikat-Nya bahwa Dia akan menjadikannya sebagai khalifah Allah di muka bumi. Yang bertugas untuk mengemban amanat ilmu, berusaha, menanggung beban dan responsibilitas, serta membangun bumi itu. Allah SWT berfirman kepada para malaikat, seperti tertulis dalam Al Quran :

"Ingatlah ketika Tuhanmu berfirman kepada para malaikat: "Sesungguhnya Aku hendak menjadikan seorang khalifah di muka bumi". Mereka berkata: "Mengapa Engkau hendak menjadikan (khalifah) di bumi itu orang yang akan membuat kerusakan padanya dan menumpahkan darah, padahal kami senantiasa bertasbih dengan memuji Engkau dan

mensucikan Engkau?" Tuhan berfirman: "Sesungguhnya Aku mengetahui apa yang tidak kamu ketahui." [Al Baqarah: 30].

Pemberian amanat kekhalifahan ini, yang dikehendaki oleh Allah SWT, kepada manusia di muka bumi, adalah ungkapan yang paling tepat dan paling cocok untuk menjelaskan tentang kedudukan manusia dalam wujud ini, tentang risalah manusia dalam kehidupan dunia ini, dan tentang tugas Tuhan yang diemban manusia dalam perjalanannya di muka bumi ini.

Dengan pengertian kekhalifahan seperti inilah Islam melihat kedudukan manusia dalam wujud ini. Yaitu sebagai makhluk yang mengemban tugas kekhalifahan, yang mendapatkan wewenang untuk membangun bumi ini, dan yang mempunyai kehendak bebas untuk mengambil tindakan dalam batasan kewenangannya itu. Karena dengan sifat kebebasan yang beraturan itulah manusia dapat mengemban tugas membangun dunia ini. Namun demikian, kehendak bebas dan inisiatifnya itu harus tunduk dengan aturan-aturan dan batasan-batasan kewenangan tugas kekhalifahan atau syari'ah Ilahiah itu. Yang menjadi rambu-rambu, aturan, batasan dan skop operasional tugas perwakilan dan amanah kekhalifahan itu.

Selain sebagai makhluk pribadi, dalam diri manusia juga melekat hakekat tanggung jawab sebagai makhluk sosial. Sebagai makhluk sosial, sunatullah bagi manusia bahwa satu dengan yang lain saling membutuhkan, karena tidak ada pemenuhan kebutuhan hidup manusia dapat mereka penuhi sendiri, satu dengan yang lain saling bergantung.

Dalam kehidupan sehari-hari manusia tak lepas dari kebutuhan yang bermacam-macam. Untuk memenuhi kebutuhan tersebut manusia harus berusaha.

Salah satu usaha yang dilakukan manusia tersebut dalam pemenuhan kebutuhan hidupnya seringkali dia meminta bantuan kepada orang lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, diantaranya adalah melakukan kegiatan jual-beli, pinjam-meminjam, sewa-menyewa, tukar-menukar dan lain-lain. Sehingga disini akan tercipta masyarakat yang adil dan makmur yang sesuai dengan tujuan pembangunan nasional.

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut; yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.¹

Aktivitas bisnis merupakan fenomena yang sangat kompleks karena mencakup berbagai bidang baik hukum, ekonomi, dan politik. Dalam kehidupan masyarakat, seringkali dapat dilihat bahwa aktivitas manusia dalam dunia bisnis tidak lepas dari peran bank selaku pemberi layanan perbankan bagi masyarakat. Bank merupakan suatu lembaga keuangan yang memberikan berbagai macam layanan perbankan yang dipercaya oleh masyarakat pada dewasa ini. Menurut ketentuan Pasal 1 (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan:

¹ Penjelasan Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup orang banyak.”

Dari sini dapat dilihat fungsi utama bank yang kemudian ditegaskan dalam Pasal 3 UU No 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Sebagaimana fungsi perbankan pada umumnya, selain menghimpun dana (menerima simpanan), bank juga menyalurkan dana tersebut dalam bentuk pemberian pinjaman uang/kredit.

Sedangkan pengertian kredit menurut Pasal 1 (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan :

“Kredit adalah penyediaan barang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan memberikan bunga “.

Sehingga bank dalam rangka memberikan kredit didahului dengan dibuatnya perjanjian pokok berupa perjanjian kredit atau perjanjian pinjam uang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hubungan pinjam-meminjam uang antara kreditur dengan debitur. Perjanjian pokok yang berupa perjanjian kredit atau perjanjian hutang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang bentuknya :²

² Sutarno, 2004, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung, hlm. 167

1. Dapat dibuat dengan akta dibawah tangan artinya dibuat oleh Kreditur dan Debitur sendiri atau akta otentik artinya dibuat oleh dan dihadapan Notaris.
2. Perjanjian Kredit atau perjanjian utang dapat dibuat oleh orang perorangan atau badan hukum asing sepanjang kredit digunakan untuk kepentingan di wilayah Republik Indonesia.
3. Mengenai tempatnya perjanjian kredit dapat dibuat didalam atau diluar negeri.

Perjanjian kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah bukanlah tanpa risiko, karena suatu risiko mungkin saja terjadi. Risiko yang umumnya terjadi adalah risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan. Keadaan tersebut sangatlah berpengaruh kepada kesehatan bank, karena uang yang dipinjamkan kepada debitor berasal atau bersumber dari masyarakat yang disimpan pada bank itu sehingga risiko tersebut sangat berpengaruh atas kepercayaan masyarakat kepada bank yang sekaligus kepada keamanan dana masyarakat tersebut.

Perjanjian yang dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit wajib disertai dengan suatu jaminan yang merupakan pasangan dari perjanjian kredit. Dasar dari pemberian kredit adalah unsur kepercayaan dari pihak pemberi kepada penerima kredit, bahwa kredit akan dapat dikembalikan pada jangka waktu yang telah ditetapkan dan dengan jumlah yang telah diperjanjikan. Dengan adanya jaminan kredit maka semakin kuatlah kepercayaan yang diberikan bank akan kemampuan membayar kembali debiturnya. Selain memuat tentang jaminan kredit, perjanjian

kredit memuat pula ketentuan mengenai bunga, sanksi bagi kredit tertunggak, dan lain-lain.

Dalam praktek bank proses perjanjian kredit tersebut selain menandatangani perjanjian kredit tersebut (Perjanjian Pokok) juga menandatangani perjanjian aksesoir yaitu berupa :

1. Fidusia apabila jaminan berupa benda bergerak.
2. Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sering disingkat dengan APHT apabila yang dijaminan benda tidak bergerak.

Pemberian Hak Tanggungan yang ditandai dengan pembuatan APHT ini dapat dilakukan melalui 2 cara yaitu :

1. Penandatanganan APHT dilakukan oleh pemilik jaminan bersamaan dengan penandatanganan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok.
2. Dengan membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

SKMHT dibuat karena pemilik jaminan (bisa debitur bias pihak lain bukan debitur), pada saat penandatanganan perjanjian kredit tidak segera melakukan pembebanan Hak Tanggungan dengan alasan bahwa :³

1. Nilai kredit yang diberikan kreditur kepada debitur relatif kecil.
2. Bank mempunyai keyakinan bahwa debitur sangat bisa dipercaya berdasarkan pengalaman debitur sebagai nasabah di bank tersebut

³ Tri Indarwati, 2008, *Pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Perjanjian Kredit pada bank Perkreditan Rakyat (BPR) Di Kabupaten Sleman*, Tesis Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, hlm.96.

selama ini, dan bank juga mengetahui riwayat debitur sebagai nasabah bank yang tidak pernah tercela.

3. Biaya pembuatan APHT yang relatif tinggi.
4. Pelaksanaan proses pembuatan APHT yang memakan waktu cukup lama.
5. Kredit yang dikucurkan oleh pihak bank kepada debitur merupakan jenis kredit tertentu yaitu kredit yang diberikan kepada Koperasi Unit Desa (KUD), Kredit Usaha Tani (KUT), Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), dan Kredit khalayakan usaha yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, sehingga jangka waktu berlakunya SKMHT sama dengan jangka waktu perjanjian kreditnya.
6. Sertifikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek jaminan sedang dalam proses pengurusan kepemilikannya
7. Tanah yang menjadi objek jaminan masih belum terdaftar dan belum bersertifikat.
8. Pihak Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di dalam pemberian Hak Tanggungan.

SKMHT adalah surat kuasa khusus yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT yang ditandatangani pemilik jaminan. Isi SKMHT adalah pemilik jaminan memberikan kuasa khusus kepada Kreditur (Bank) untuk menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dengan SKMHT ini kreditur dalam waktu tertentu dapat membebaskan Hak Tanggungan dengan menandatangani APHT tanpa harus menghadirkan pemilik jaminan dihadapan

PPAT.⁴ Sehingga apabila SKMHT tersebut ditindak lanjuti dengan pembuatan APHT maka didalam komparasi APHT tersebut akan terlihat bahwa pihak pemberi dan penerima Hak Tanggungan dalam satu pihak yaitu pihak Bank.

Dalam hal ini APHT adalah salah satu akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang bentuknya standart yang telah dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang dipergunakan PPAT yang berisi antara lain (Pasal 11 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan):

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan.
2. Domisili pihak-pihak.
3. Penunjukan secara jelas utang-utang yang dijamin.
4. Nilai Hak Tanggungan.
5. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.
6. Janji-janji Hak Tanggungan

Oleh karena itu APHT yang merupakan suatu perjanjian antara pihak pemberi dan pemegang hak tanggungan yang diatur didalam pasal 1313 BW yang berbunyi:

“suatu perbuatan yang mengikatkan diri antara satu orang atau lebih terhadap suatu subyek tertentu”

Definisi perjanjian yang diberikan undang-undang ini tidak lengkap dan terlalu luas sehingga menurut Subekti mengatakan bahwa :

⁴ *Ibid*, hal. 169

“Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.

Dari peristiwa pembuatan APHT ini timbulah suatu hubungan hukum antara dua pihak yang dinamakan perikatan. Dimana APHT itu menerbitkan suatu perikatan antara dua yang membuatnya. Dalam bentuknya APHT itu berupa suatu rangkaian perkataan atau kalimat-kalimat yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau dibuat dalam tulisan oleh para pihak yang membuat perjanjian.

Oleh karena itu apabila APHT yang merupakan suatu perjanjian antara pihak pemberi dan pemegang hak tanggungan itu menempatkan pihak pemegang dan pemberi hak tanggungan dalam salah satu pihak apakah tidak menyalahi hakekat dari suatu perjanjian tersebut bahwa perjanjian tersebut terdiri dari 2 (dua) pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri.

Lain halnya jika persoalan tersebut dianalisis dari perspektif hukum perlindungan konsumen yakni UU No. 8 Tahun 1999 khususnya ketentuan pasal 18 yang mengatur tentang klausula baku. Dalam hal ini Bank sangat kontradiktif dalam hal menempatkan kedudukan pemberi dan penerima hak tanggungan dalam satu pihak pada proses pemasangan hak tanggungan melalui SKMHT dalam layanan kredit masyarakat. Sebagaimana diatur dalam pasal 18 (1) huruf d dan h Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen adalah sebagai berikut :

1. Pasal 18 (1) huruf d tentang pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik yang secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan obyek yang diperjanjikan tidak diperbolehkan dalam pencantuman klausula bakunya.
2. Pasal 18 (1) huruf h yang menyatakan pelarangan membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila menyatakan bahwa konsumen (debitur) memberi kuasa kepada pelaku usaha (Bank) untuk pembebanan hak tanggungan.

Dalam kedua pasal tersebut diatas jelas bahwa dalam pemberian kuasa yang dicantumkan dalam klausula baku, pelaku usaha (Bank) tidak boleh melakukan tindakan hukum yang sepihak terhadap tanah yang dijaminan tersebut serta tidak boleh pihak debitur memberikan kuasa kepada bank dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan.

Hal ini sungguh sangat kontradiktif yang terjadi di dunia kenotariatan, dimana dalam pembuatan SKMHT sering pihak banklah yang diberi kuasa tersebut. Sehingga dalam APHT, bank tersebut bertindak dalam 2 (dua) kapasitas yaitu :

1. Pihak yang diberi kuasa untuk membebankan hak tanggungan.
2. Pihak pemegang hak tanggungan.

Hal inilah justru yang menjadi permasalahan, oleh karena itu penulis bermaksud untuk menganalisa/mengkaji permasalahan tersebut.

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana keabsahan pemasangan Hak Tanggungan melalui SKMHT yang menempatkan pemberi dan penerima Hak Tanggungan dalam satu pihak?
2. Bagaimana status APHT yang menempatkan pemberi dan penerima Hak Tanggungan dalam satu pihak?

C. KEASLIAN PENELITIAN

Sepengetahuan peneliti, penelitian mengenai pokok permasalahan yang diuraikan sebelumnya dalam penelitian ini belum ada yang meneliti. Namun apabila di kemudian hari ada penelitian mengenai Kedudukan Pemberi Dan Penerima Hak Tanggungan Dalam Satu Pihak Pada Proses Pemasangan Hak Tanggungan Melalui Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) maka penelitian ini dapat melengkapi penelitian yang telah ada, dan dapat mengembangkan khasanah dalam pembahasan mengenai Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

D. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan diadakannya penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui keabsahan pemasangan Hak Tanggungan melalui SKMHT yang menempatkan pemberi dan penerima Hak Tanggungan dalam satu pihak.

2. Untuk mengetahui status dari APHT yang menempatkan pemberi dan penerima Hak Tanggungan dalam satu pihak.

E. MANFAAT PENELITIAN

Penelitian yang dilakukan ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Bagi penulis

Hasil penelitian dapat digunakan untuk memperdalam ilmu pengetahuan mengenai pemberian hak tanggungan khususnya yang menempatkan kedudukan pemberi dan penerima hak tanggungan dalam satu pihak pada proses pemasangan hak tanggungan melalui surat kuasa membebaskan hak tanggungan serta dapat digunakan sebagai salah satu kelengkapan persyaratan untuk memperoleh gelar Magister (S2) pada Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.

2. Bagi Pihak Notaris/PPAT, Bank, Nasabah, dan Masyarakat

Dapat digunakan sebagai masukan dalam proses pemberian kredit yang selanjutnya diikuti dengan pemasangan hak tanggungan melalui SKMHT yang menempatkan Pemberi dan Penerima hak tanggungan dalam satu pihak. Masukan ini akan sangat penting dalam rangka menanggulangi permasalahan-permasalahan yang sangat merugikan pihak Bank, Notaris/PPAT, dan Nasabah.

3. Bagi Universitas Gadjah Mada Yogyakarta

Hasil penelitian dapat digunakan untuk memperkaya kajian ilmiah di Universitas Gadjah Mada Yogyakarta dan dapat dijadikan sebagai sumber pengetahuan mengenai praktek pelaksanaan kredit dalam dunia perbankan.

BAB II

TINJAUAN PUSATAKA

A. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN

1. Pengertian Perjanjian

Pasal 1313 KUHPerdara memberikan rumusan tentang perjanjian sebagai berikut :

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Tetapi para sarjana pada umum berpendapat bahwa rumusan yang tercantum pada pasal 1313 KUHPerdara tersebut mengandung banyak kelemahan karena selain tidak lengkap juga terlalu luas.

Menurut Setiawan rumusan tersebut selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena menyebutkan persetujuan sepihak saja, sangat luas karena dengan dipergunakan perkataan “Perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan .⁵

Sehubungan dengan itu, perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut yaitu :

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan , yaitu perbuatan yang bertujuan menimbulkan perbuatan .
- b. Menambahkan perkataan “dan atau saling mengikatkan dirinya” dalam pasal 1313 KUHPerdara.

⁵ Rochmad Setiawan, 1987, *Pokok-Pokok Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, hlm. 49

Sehingga rumusnya menjadi “*Persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih*”⁶

Pengertian perjanjian lainnya dikemukakan oleh para sarjana dan referensi lainnya dibawah ini

Menurut Subekti suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanjian untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa itu timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁷

Menurut Sudikno Mertokusumo yang dimaksud perjanjian adalah hubungan antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat . Dalam perjanjian para pihak sepakat untuk menentukan kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati.⁸

Penulis berpendapat bahwa diantara para pakar tersebut belum ada kesatuan bahasa dalam memberikan pengertian tentang apa yang dimaksud dengan perjanjian dari pendapat para pakar-pakar tersebut diatas dapat ditarik kesimpulan secara garis besar bahwa pengertian perjanjian adalah merupakan peristiwa yang lahir dari kesepakatan yang menimbulkan akibat .

⁶ Johannes Ibrahim, 2004, *Cross Default dan Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, PT. Refika Aditama, Bandung, hlm. 7

⁷ Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya, Bandung, hlm. 1

⁸ Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, hlm.

2. Syarat Sah Suatu Perjanjian

Syarat sah suatu perjanjian secara umum diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara terdapat 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian. Syarat-syarat tersebut adalah :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Syarat a dan b tersebut diatas dinamakan syarat-syarat subyektif, apabila salah satu syarat dari kedua syarat tersebut tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan.

Sedangkan syarat c dan d merupakan syarat-syarat obyektif, yakni jika salah satu dari kedua syarat tersebut tidak dipenuhi maka perjanjian menjadi batal demi hukum.

Jika syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara telah dipenuhi maka berdasarkan pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, perjanjian telah mempunyai kekuatan yang sama dengan kekuatan suatu undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menegaskan bahwa “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”

Untuk memperjelas keempat syarat tersebut penulis akan menguraikan masing-masing sebagai berikut :

Ad.a Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Yang dimaksud dengan sepakat adalah bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus sepakat, setuju, seia sekata mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki sesuatu yang sama secara timbal balik. Kesepakatan merupakan pertemuan dua kehendak yaitu penawaran dan penerimaan antara para pihak untuk menimbulkan akibat. Persesuaian kehendak haruslah dinyatakan agar diketahui oleh pihak lain, kehendak itu dapat dinyatakan baik secara lisan, isyarat maupun tertulis.

Ad. b Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap. Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa atau aqil baliq dan sehat pikirannya adalah cakap. Seseorang adalah tidak cakap, apabila ia pada umumnya berdasarkan ketentuan undang-undang tidak mampu membuat sendiri persetujuan-persetujuan dengan akibat yang sempurna.

Dalam pasal 1330 KUHPerdara disebutkan sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian :

- a. Orang yang belum dewasa.
- b. Orang yang ditaruh dibawah pengampuan.

Memang dari sudut rasa keadilan, perlulah bahwa orang yang membuat suatu perjanjian dan nantinya akan terikat oleh perjanjian itu mempunyai cukup kemampuan untuk menginsyafi benar-benar akan tanggung jawab yang dipikulnya dengan perbuatan itu. Sedangkan dari ketertiban , karena seorang

yang membuat suatu perjanjian itu berarti mempertaruhkan kekayaannya maka orang tersebut haruslah seorang yang sungguh-sungguh berhak bebas berbuat dengan harta kekayaannya.

Ad.c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu merupakan suatu pokok perjanjian, merupakan prestasi yang perlu dipenuhi dalam suatu perjanjian. Perjanjian itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Apa yang diperjanjikan harus cukup jelas, ditentukan jenisnya. Jumlahnya boleh tidak disebutkan asal dapat dihitung atau ditetapkan. Dalam pasal 1333 KUHPerdara pun dijelaskan bahwa mengenai suatu hal tertentu berkaitan dengan suatu prestasi, dimana prestasi tersebut harus bisa ditentukan jenisnya, dapat ditentukan dan dihitung, sehingga tidak akan terkecoh dengan obyek lain.

Terhadap barang yang masih akan ada dapat diperjanjikan asal ada kepastian tentang barang tersebut, ini didasarkan pada ketentuan pasal 1334 KUHPerdara.

Ad.d Suatu Sebab Yang Halal

Pasal 1337 KUHPerdara menerangkan secara *Acontrario* yaitu sebab yang tidak halal ialah jika dilarang oleh undang-undang, bertentangan dengan tata susila atau ketertiban umum.

Berdasarkan ketentuan pasal 1337 KUHPerdara tersebut dapat diambil pengertian, suatu sebab yang halal ialah tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

3. Asas-Asas Perjanjian

Dalam lapangan hukum perdata khususnya perjanjian, kita mengenal beberapa asas yang ada dalam perjanjian. Adapun pengertian asas menurut beberapa pakar adalah:

Menurut Paul Scolten menguraikan definisi asas sebagai pikiran-pikiran dasar yang terdapat didalam dan dibelakang sistem, masing-masing dirumuskan dalam aturan-aturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim, yang berkenaan dengannya. Ketentuan-ketentuan dan keputusan-keputusan individual dapat dipandang sebagai penjabarannya.⁹

Menurut Satjipto Rahardjo, asas dapat diartikan sebagai suatu hal yang dianggap oleh masyarakat yang bersangkutan sebagai *basic truth* atau kebenaran asasi, sebab melalui asas itulah pertimbangan etis dan sosial masyarakat masuk kedalam hukum.¹⁰

Dengan demikian Asas menjadi semacam sumber untuk menghidupi tata nya dengan nilai-nilai etis, moral, dan sosial masyarakatnya.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa asas atau prinsip bukanlah kaidah kongkrit melainkan merupakan pikiran dasar yang umum

⁹ Johannes Ibrahim, *Loc cit*, hlm. 11

¹⁰ *Ibid*, hlm. 12

sifatnya atau merupakan latar belakang peraturan kongkrit yang terdapat didalam dan dibelakang setiap sistem.

Menurut Sudikno Mertokusumo Asas merupakan peraturan kongkrit dan bersifat umum/abstrak.¹¹

Adapun asas hukum yang terdapat dalam hukum perjanjian antara lain sebagai berikut :

a) Asas Konsensualisme

Asas Konsensualisme mempunyai arti yang terpenting yaitu bahwa untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan dicapainya sepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut dan bahwa perjanjian itu (dan perikatan timbul karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus/kesepakatan. Dengan perkataan lain perjanjian itu diperlukan suatu formalitas.

Asas Konsensualisme dapat dijumpai dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur tentang syarat syahnya perjanjian yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (konsensus) yang dihubungkan dengan Pasal 1338 ayat (1) yaitu “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

b) Asas kebebasan Berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak ini erat kaitannya dengan isi, bentuk, dan jenis perjanjian. Menurut Asas ini, perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-

¹¹ Sudikno Mertokusumo, *Loc cit*, hlm. 50

luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan dan menentukan isi, bentuk, dan jenis perjanjian. Namun demikian kebebasan tersebut bukanlah kebebasan yang mutlak melainkan kebebasan yang dibatasi oleh 3 hal yaitu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 1337 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Dengan adanya asas kebebasan berkontrak, maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang terdapat dalam Buku III KUHPerdara menganut sistem terbuka yaitu sistem yang memungkinkan setiap orang dapat mengadakan perjanjian apapun juga baik yang sudah ada peraturannya dalam undang-undang maupun yang belum ada peraturannya.

c). Asas mengikatnya perjanjian (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas kekuatan mengikatnya perjanjian dapat dijumpai dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyebutkan “semua persetujuan yang dibuat secara sah sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Jadi pada dasarnya perjanjian yang dibuat oleh para pihak adalah mengikat semua pihak, oleh karena bagi pihak yang merasa dirugikan boleh menuntut apa yang menjadi haknya, sehingga semua yang sudah diperjanjikan harus dipenuhi.

Hal tersebut berkaitan dengan pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara yang menyebutkan “Persetujuan-persetujuan ini tidak dapat ditarik kembali selain dengan alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.”

Kesimpulan yang dapat ditarik dari pasal tersebut adalah bahwa pembentukan undang-undang tidak menghendaki adanya penyimpangan pelaksanaan sesuatu perjanjian yang telah disepakati para pihak, namun demikian apabila terjadi penyimpangan pelaksanaan perjanjian maka penyimpangan tersebut harus ada kesepakatan dari para pihak. Didalam pasal 1339 KUHPerdara dimasukkan pula asas kekuatan mengikat ini.

d. Asas Itikad Baik

Asas ini berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian, dapat disimpulkan dari pasal 1338 ayat (3) yang menentukan bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik ini juga dapat disimpulkan dari pasal 1339 KUHPerdara yang menentukan bahwa perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang.

Ada 2 (dua) pengertian mengenai itikad baik yaitu :

- 1) Asas itikad baik dalam pengertian subyektif, berarti sikap batin atau kejujuran seseorang yang harus ada pada saat perjanjian dibuat yaitu pada saat dimulainya hubungan yang akan melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak.
- 2) Asas itikad baik dalam pengertian obyektif, berarti pelaksanaan perjanjian yaitu pelaksanaan hak dan kewajiban oleh para pihak haruslah didasarkan pada norma kepatutan dan keadilan yang hidup dalam masyarakat.

4. Wanprestasi dan Akibat Wanprestasi

Pada dasarnya ada 2 (dua) faktor penyebab tidak terlaksananya prestasi yaitu : Faktor diluar suatu keadaan yang tidak diduga dan tidak diharapkan terjadi. Faktor ini disebut dengan keadaan memaksa (*Force Majeur*), yang menghalangi pihak dalam perjanjian memenuhi kewajibannya kepada pihak lainnya. Pihak yang tidak memenuhi itu tidak dapat dipersalahkan dan tidak dapat dikenai sanksi, sehingga dalam hal ini tidak ada yang bertanggung jawab. Sedangkan yang dimaksud dengan faktor dari dalam adalah tidak terlaksananya prestasi yang disebabkan dari dalam diri pihak itu sendiri yang disebut wanprestasi.

Menurut Subekti, seseorang dianggap melakukan wanprestasi atau berprestasi buruk apabila :

- a. Tidak melaksanakan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya.
- c. Melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
- d. Melaksanakan sesuatu yang menuut perjanjian tidak boleh dilakukan.¹²

Salah satu pihak dikatakan dalam keadaan wanprestasi atau cidera janji apabila memenuhi syarat-syarat wanprestasi yaitu :

- 1) Syarat materiil artinya debitur telah melakukan kesalahan berupa tidak melaksanakan prestasi. Kesalahan ini dapat terjadi karena dua hal yaitu karena kesengajaan adalah suatu hal yang dilakukan dengan diketahui atau dikehendaki yang menimbulkan kerugian pada pihak lain. Sedangkan

¹² Subekti, *Loc Cit*, hlm. 40

kelalaian adalah suatu peristiwa dimana seseorang yang wajib berprestasi seharusnya tahu atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan menimbulkan kerugian.

2) Syarat Formal yaitu adanya peringatan atau somasi atau *ingerbrekstelling*.

Somasi tidak dapat dilakukan secara lisan, tetapi harus disebutkan secara tertulis berupa surat perintah atau dengan suatu akta sejenis, sesuai dengan bunyi pasal 1238 KUHPerdara yaitu

“Si berutang adalah lalai apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau dari perikatannya sendiri, ialah jika ia menetapkan bahwa siberutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Maksud adanya somasi atau pernyataan lalai adalah merupakan upaya untuk sampai pada suatu fase, dimana debitur dinyatakan ingkar janji (wanprestasi). Hal ini dapat dibaca dalam Pasal 1243 KUHPerdara yang menyatakan :

“Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetapi melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu tertentu telah dilampauinya.”

Jadi maksud berada dalam keadaan lalai ialah peristiwa atau pernyataan dari kreditur tentang selambat-lambatnya debitur wajib memenuhi prestasi. Apabila saat itu dilewatkan maka debitur dianggap telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi.

Tidak dilaksanakan prestasi dapat menimbulkan berbagai kemungkinan akibat, baik yang berkenaan dengan perjanjian sendiri maupun

yang berkenaan dengan kewajiban pihak-pihak. Akibat bagi debitur yang telah melaksanakan wanprestasi adalah :¹³

- a. Membayar ganti rugi.
- b. Pemutusan perjanjian.
- c. Peralihan resiko.
- d. Membayar biaya perkara.

Berikut ini akan diuraikan satu per satu akibat wanprestasi yaitu :

a. Membayar Ganti Rugi

Ganti rugi yang dimaksud terdiri dari 3 (tiga) unsur yaitu biaya, rugi, dan bunga. Yang dimaksud biaya adalah pengeluaran atau ongkos-ongkos yang secara nyata sudah dikeluarkan oleh salah satu pihak. Rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur. Sedangkan yang dimaksud dengan bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayarkan atau dihitung oleh kreditur.

Pasal 1247 KUHPerdara menentukan bahwa :

“Si berutang hanya diwajibkan mengganti biaya, rugi, dan bunga yang nyata telah atau sedianya harus dapat diduga sewaktu perjanjian dilahirkan, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena tipu daya yang dilakukan olehnya.”

Hal ini kemudian dipertegas dalam Pasal 1248 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

“Bahkan jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan karena tipu daya si berutang, penggantian biaya, rugi, dan bunga sekedar mengenai kerugian yang di derita oleh si berpiutang tidak dipenuhinya perjanjian.”

¹³ *Ibid*, hlm. 45

Dari kedua pasal diatas maka dapat disimpulkan bahwa permintaan ganti rugi oleh pihak yang dirugikan itu dibatasi yaitu hanya meliputi kerugian yang dapat diduga.

b. Pemutusan Perjanjian

Pemutusan perjanjian (*Ontbinding*) pada dasarnya bertujuan untuk membawa kedua belah pihak kembali pada sebelum perjanjian itu diadakan. Menurut pasal 1266 KUHPerdara, pemutusan tersebut tidak dapat begitu saja tetapi harus melalui proses pengadilan setelah memenuhi beberapa persyaratan. Berdasarkan pasal 1266 KUHPerdara, maka dapat disimpulkan bahwa adanya pemutusan perjanjian diperlukan beberapa syarat, yaitu :

1. Perjanjian merupakan suatu perjanjian timbal balik.
2. Salah satu pihak melakukan wanprestasi.
3. Permintaan pemutusan perjanjian itu harus dimintakan kepada hakim melalui proses pengadilan.

Didalam prakteknya baik menurut yurisprudensi maupun pendapat para pakar pemutusan perjanjian (*Ontbinding*) artinya salah satu pihak dapat melakukan pemutusan perjanjian secara sepihak tanpa putusan pengadilan, apabila pihak lain melakukan wanprestasi. Pendapat tersebut di kemukakan oleh J. Satrio yang menyatakan bahwa para pihak dapat memperjanjikan jika wanprestasi maka perjanjian putus tanpa putusan pengadilan dengan syarat¹⁴ .

¹⁴ J. Satrio, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, PT. Citra Aditya, Bandung, hlm.64

c. Peralihan resiko

Yang dimaksud peralihan resiko adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan salah satu pihak. Dengan kata lain, persoalan resiko berpangkal pada waktu terjadinya (*Force Majeur*), demikian tercermin dalam ketentuan pasal 1244 KUHPerdara yaitu :

“Jika ada alasan untuk itu si berutang harus di mengganti biaya, rugi, dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan, bahwa hal tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan karena suatu hal yang tak terduga, pun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itupun jika itikad buruk tidaklah ada padanya.”

Selanjutnya dalam pasal 1245 KUHPerdara dinyatakan bahwa :

“Tidaklah biaya, rugi, dan bunga harus digantinya apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu telah diwajibkan atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlantar.”

Kedua pasal diatas mengatur hal yang sama yaitu dibebaskannya si debitur dari kewajiban mengganti kerugian, maka debitur harus dapat membuktikan bahwa dirinya berada dalam keadaan memaksa dengan syarat-syarat sebagai berikut :

1. Debitur harus membuktikan bahwa dirinya tidak bersalah.
2. Debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya.
3. Debitur tidak menanggung resiko baik menurut ketentuan undang-undang maupun ketentuan perjanjian atau karena ajaran itikad baik.

Untuk peralihan resiko, maka dalam hal ini resiko dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu resiko pada perjanjian sepihak yang diatur dalam pasal 1237 KUHPerdara yang menentukan bahwa :

“Dalam hal suatu perjanjian sepihak, jika terjadi suatu keadaan dimana barang itu musnah maka kerugian itu harus ditanggung oleh krediturnya.”

Dalam hal perjanjian timbal balik, pada dasarnya tidak diatur dalam KUHPdata, sehingga para sarjana mencari penyelesaiannya berdasarkan asas kepatutan. Menurut asas kepatutan dalam perjanjian timbal balik, resiko ditanggung oleh mereka yang tidak melaksanakan prestasi, hal ini tersimpul dalam ketentuan pasal 1545 dan pasal 1460 KUHPdata.

5. Perjanjian Baku

a. Pengertian Perjanjian Baku

Perjanjian baku disebut juga perjanjian standar, dalam bahasa Inggris disebut *Standard Contract*, *Standard Agreement*. Menurut E.H. hondius, perjanjian baku ialah syarat-syarat konsep tertulis yang dimuat dalam beberapa perjanjian yang masih akan dibuat, yang jumlahnya tidak tentu tanpa membicarakan lebih dahulu isinya.¹⁵

Menurut Drooglever Forteijs, pengertian dari Perjanjian Baku ini adalah Perjanjian yang bagian isinya yang penting dituangkan dalam susunan janji-janji.¹⁶

Mariam Darus Badruzaman mendefinisikan perjanjian baku ini sebagai : perjanjian yang isinya dibakukan (ditentukan standarnya, sehingga memiliki arti

¹⁵ E.H. Hondius, *Syarat-syarat Baku Dalam Hukum Kontrak*, Compendium Hukum Belanda, S. Gravenhage, Yayasan Kerjasama Ilmu Hukum Indonesia dan Belanda, Jakarta, 1978, hlm.140

¹⁶ Mariam Darus Badruzaman, 1981, *Pembentukan Hukum Nasional dan Permasalahannya*, Alumni, Bandung hlm. 49

yang tetap, yang dapat menjadi pegangan umum) dan dituangkan dalam bentuk formulir.

Sedangkan menurut Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, tidak memberikan definisi tentang perjanjian baku tetapi merumuskan klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.

Pada prinsipnya Undang-Undang Perlindungan Konsumen tidak melarang pelaku usaha untuk membuat perjanjian baku yang memuat klausula baku atas setiap dokumen dan/atau perjanjian transaksi usaha perdagangan barang dan/atau jasa, selama dan sepanjang perjanjian baku dan/atau klausula baku tersebut tidak mencantumkan ketentuan sebagaimana dilarang dalam pasal 18 ayat (1), serta tidak (berbentuk) sebagaimana dilarang dalam Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen tersebut.

b. Macam-macam Perjanjian Baku

Dari sekian banyak bentuk perjanjian baku yang terdapat dalam masyarakat tersebut menurut Mariam darus Badruzaman sebenarnya dapat dibagi menjadi :

1. Perjanjian Baku Sepihak (Perjanjian Standar Umum) yaitu perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya didalam perjanjian

itu. Pihak yang kuat disini adalah kreditur yang lazimnya mempunyai posisi (ekonomi) lebih kuat dibandingkan dengan pihak debitur.

2. Perjanjian Baku yang ditetapkan pemerintah (perjanjian Baku Khusus), yaitu perjanjian baku yang isinya ditentukan oleh pemerintah terhadap perbuatan-perbuatan hukum tertentu, seperti akta jual-beli, APHT, SKMHT, baik adanya dan berlakunya perjanjian ini untuk para pihak ditetapkan secara sepihak oleh pemerintah.
3. Perjanjian Baku yang ditentukan dilingkungan Notaris/Advokat yaitu perjanjian-perjanjian yang konsepnya sejak semula sudah disediakan untuk memenuhi permintaan masyarakat yang meminta bantuan kepada mereka.¹⁷

c. Persamaan dan Perbedaan antara Perjanjian Standar Dengan Perjanjian

Baku:

Persamaan:

1. Sama - sama perjanjian yang tunduk pada pasal 1320 BW yang memuat syarat sahnya perjanjian jo pasal 1338 BW yang memuat asas-asas :
 - a. Asas Pacta sunt servanda = perjanjian berlaku sebagai undang2 bagi para pihak.
 - b. Asas Kebebasan berkontrak.
 - c. Asas kesederajatan = Para pihak punya posisi yang sama di mata hukum.
 - d. Asas itikad baik.

¹⁷ *Ibid*, Hlm.56

- e. Asas mengikat dari kontrak.- dst.
- 2. Susunan kontrak sama - sama mengatur tentang tiga hal utama dalam drafting kontrak, yaitu :
 - a. Unsur *naturalia* = berisi keterangan pengantar akta perjanjian,
 - b. Unsur *essensialia* = berisi hal2 pokok yang dalam perjanjian, misal obyek dan harga, para pihak, dll.
 - c. Unsur *aksidentalia* = wanprestasi, even of default, force majeure.

Perbedaan :

- 1. Dari segi susunan kontrak.
 - i. Perjanjian standart = klausula - klausula di dalamnya dibuat bersama oleh para pihak untuk disepakati.
 - ii. Perjanjian dengan klausula Baku = klausula - klausula dalam perjanjian itu dibuat oleh salah satu pihak, pihak lain hanya tinggal menyetujui. Biasanya pembuat kontrak baku adalah kreditur, misal : bank, finance, gadai, dll.
- 2. Dari segi keabsahannya :
 - i. Perjanjian standart = selama memenuhi ketentuan dalam pasal 1320 BW maka perjanjian tersebut sah.
 - ii. Perjanjian dengan klausula baku = jelas dilarang oleh undang - undang perlindungan konsumen pasal 18 - dst karena dalam klausula baku dianggap merugikan konsumen sehingga tidak boleh diaplikasikan.

B. TINJAUAN UMUM TENTANG KREDIT DAN PERJANJIAN KREDIT

B.1. Tinjauan Umum Tentang Kredit

1. Pengertian Kredit

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor : 7

Tahun 1992 tentang perbankan adalah sebagai berikut :

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

Pengertian kredit diatas pada Undang-Undang Nomor : 10 Tahun 1998

dimaksud sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 11 yang selengkapnya adalah sebagai berikut :

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

Dari kedua pengertian tersebut terlihat adanya suatu perbedaan mengenai kontra prestasi yang akan diterima, semula kontra prestasi dari kredit tersebut dapat berupa bunga, imbalan, atau hasil keuntungan, sedangkan pada ketentuan yang baru kontra prestasi hanya berupa bunga saja. Latar belakang perubahan tersebut mengingat kontra prestasi yang khusus terdapat dalam pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sangat berbeda sekali penghitungannya dengan kontra prestasi berupa bunga.

Namun demikian dari kedua pengertian kredit diatas, dalam ruang lingkup kredit maka kontraprestasi yang akan diterima kreditur pada masa yang akan datang berupa jumlah ekonomi tertentu yang dapat berupa uang, barang, dan

sebagainya. Dengan kondisi demikian maka tidak berlebihan apabila dari konteks ekonomi, kredit mempunyai pengertian sebagai sesuatu penundaan pembayaran pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang, dimana prestasi tersebut pada dasarnya akan bernilai uang. Menurut Drs. Thomas Suyatno, dkk dalam Bukunya Dasar-Dasar Perkreditan, disebutkan bahwa faktor waktu merupakan utama yang memisahkan prestasi dan kontra prestasi.¹⁸

Untuk melaksanakan kredit dikenal adanya prinsip 5C, tetapi ada juga sarjana yang menambahkan menjadi 6C dengan memasukkan *Constraint* (hambatan) sebagai salah satu prinsip dalam pemberian kredit. Prinsip ini diterapkan oleh bank untuk menganalisa calon nasabah debitur sebelum memberikan kredit, prinsip tersebut meliputi :

a. *Character* (Watak)

Pemberian kredit telah diuraikan sebelumnya adalah atas dasar kepercayaan yaitu adanya keyakinan dari pihak bank bahwa si peminjam mempunyai moral, watak atau sifat-sifat pribadi yang positif, kooperatif, dan mempunyai tanggung jawab. Dalam pemberian kredit, bank juga akan menilai apakah nasabah debitur mempunyai itikad baik.

Manfaat dari penilaian soal kreditur ini untuk mengetahui sampai sejauh mana tingkat kejujuran dan integritas yaitu kemampuan untuk memenuhi kewajiban-kewajiban yang akan menjadi tanggung jawab calon debitur. Faktor *Character* ini sangat penting sebab walaupun calon debitur tersebut cukup mampu

¹⁸ Muhamad Djumhana, 2000, *Perbankan Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 367-368

untuk menyelesaikan utangnya tetapi jika ia tidak memiliki itikad baik maka akan membuat kesulitan bagi bank dikemudian hari.

Untuk menilai *Character* seseorang cukup sulit karena masing-masing manusia mempunyai watak yang berbeda satu sama lainnya oleh karena itu diperlukan ketrampilan psikologis praktis dari para pengelola kredit supaya dapat menilai dan mengenali watak dari calon debiturnya.

Sebagai alat untuk memperoleh jawaban tentang karakter dari calon debiturnya dapat ditempuh upaya-upaya sebagai berikut :

1. Meneliti daftar riwayat hidup calon debiturnya.
2. Penelitian reputasi calon debitur tersebut di lingkungan usahanya.
3. Meminta informasi ke bank lain.
4. Meneliti apakah calon debitur tersebut anggota atau sering kerumah perjudian.
5. Mengamati sampai sejauh mana ketekunan kerjanya, hobinya yang dipunyai apakah senang dengan kegiatan yang bersifat foya-foya dan lain-lain.

b. *Capacitiy* (kemampuan)

Capacity adalah kemampuan calon nasabah dalam mengembangkan usahanya selama ini, serta kesanggupannya dalam menggunakan fasilitas kredit yang diberikan. Hal ini untuk mengetahui kemampuan dalam mengembalikan kredit yang diberikan.

c. *Capital* (modal)

Capital adalah modal usaha dari calon nasabah yang telah ada sebelum mendapatkan kredit. Untuk menentukan berapa besar fasilitas kredit yang diberikan oleh bank tambahan modal, dapat dilihat melalui laporan keuangan dan dari sumber mana saja yang ada atau didapat debitur pada saat sekarang.

d. *Collateral* (Jaminan)

Collateral adalah jaminan yang diberikan oleh calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Dengan adanya jaminan, bank mendapat kepastian bahwa kredit yang diterima kembali pada saat yang telah ditentukan sesuai dengan yang sudah diperjanjikan. Nilai jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan dan telah diteliti keabsahannya.

e. *Condition of Economic* (Kondisi Ekonomi)

Condition of Economic adalah kondisi yang perlu diperhatikan meliputi kondisi ekonomi sektor usaha calon nasabah dan kondisi ekonomi politik secara umum dimana perusahaan calon nasabah berada. Selain itu juga prospek usaha yang dijalankan hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil. Dengan memperhatikan hal-hal tersebut diatas, diharapkan kredit yang diberikan benar-benar bermanfaat bagi pengembangan usaha.

f. *Constraint* (Hambatan-Hambatan)

Constraint adalah batasan-batasan atau hambatan-hambatan yang tidak memungkinkan seseorang melakukan usaha disuatu tempat, walaupun semua prinsip memungkinkan atau cukup baik. Masalah hambatan ini agak sukar untuk dirumuskan karena tidak ada peraturan yang tertulis untuk itu, selain itu juga tidak selalu dapat diidentifikasi secara fisik serta lebih banyak menyangkut moral.

2. Unsur-Unsur Kredit

Dari pengertian kredit diatas dapat diketahui ada 4 unsur dari kredit yaitu :

a. Kepercayaan

Disini berarti bahwa setiap pelepasan kredit dilandasi dengan adanya keyakinan oleh bank bahwa kredit tersebut akan dapat dibayar oleh debiturnya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan.

b. Waktu

Antara pelepasan kredit oleh bank dengan pembayaran kembali oleh debitur tidak dilakukan pada waktu yang bersamaan melainkan dipisahkan oleh tenggang waktu.

c. Resiko

Setiap pelepasan kredit jenis apapun terkandung resiko didalamnya, yaitu resiko yang terkandung dalam jangka waktu antara pelepasan kredit dengan pembayaran kembali. Hal ini berarti semakin panjang jangka waktu kredit semakin resiko yang dipikul oleh kreditur atau pihak yang memberi kredit.

d. Prestasi

Ini berarti bahwa kesepakatan kredit terjadi antara kreditur (bank) dengan debiturnya mengenai suatu pemberian kredit, maka pada saat itu pula akan terjadi suatu prestasi atau kontra prestasi.¹⁹

3. Jenis Kredit

Kredit terdiri dari berbagai jenis bila dilihat dari berbagai sudut pandang. Jenis kredit tidak dapat dipisahkan dari kebijakan yang digariskan sesuai dengan tujuan pembangunan. Kredit terdiri dari berbagai jenis bila dilihat dari berbagai sudut pandang, antara lain :²⁰

1) Kredit Menurut Jenis Sifat Penggunaannya

- a) Kredit Konsumtif, kredit ini dipergunakan oleh nasabah (debitur) untuk keperluan konsumsi, yaitu keperluan untuk memenuhi tuntutan/kebutuhan hidup.
- b) Kredit Produktif, kredit ini diberikan oleh bank kepada nasabah debiturnya untuk keperluan produksi dalam arti luas.

2) Kredit menurut keperluannya dibedakan yaitu :

- a) Kredit Investasi, kredit ini diberikan oleh bank kepada nasabahnya untuk keperluan penanaman modal misalnya untuk keperluan perbaikan atau

¹⁹ Hasanudin Rahman,, 1998, *Aspek-Aspek Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia (Panduan Dasar-Dasar Legal Officer)*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, hlm. 97

²⁰ Thomas Suyatno, dkk, 1995, *Dasar-Dasar Perkreditan*, STIE Perbanas dan PT. Gramedia, Jakarta, hlm. 25-31

pertambahan barang modal beserta fasilitas-fasilitas lainnya seperti membangun pabrik, gudang dan lain-lain.

b) Kredit Eksploitasi yaitu kredit yang diberikan kepada para nasabah untuk keperluan menutup biaya-biaya eksploitasi perusahaan secara luas, baik berupa pembelian bahan baku, maupun biaya produksi lainnya. Kredit Eksploitasi ini lazim disebut Kredit Modal Kerja.

3) Kredit Menurut Jangka Waktunya

a) Kredit Jangka Pendek (*Short Term Loan*) adalah kredit yang berjangka waktu selama-lamanya 1 (satu) tahun. Kredit Jangka Waktu Pendek ini dapat berbentuk :

i) Kredit Rekening Koran yaitu kredit yang diberikan bank kepada nasabahnya dengan batas plafon tertentu, nasabah mengambilnya tidak sekaligus melainkan sebagian demi sebagian sesuai dengan kebutuhan.

ii) Kredit Penjualan yaitu kredit yang diberikan oleh penjual kepada pembeli, penjual menyerahkan barang-barangnya kepada pembeli lebih dahulu baru kemudian menerima pembayaran dari pembeli.

iii) Kredit Pembeli yaitu kredit yang diberikan pembeli kepada penjual, pembeli menyerahkan uang terlebih dahulu sebagai pembayaran terhadap barang-barang yang dibelinya.

iv) Kredit Wesel yaitu kredit yang diberikan bank dengan cara nasabah mengeluarkan surat pengakuan utang yang berisikan kesanggupan membayar sejumlah uang tertentu kepada pihak tertentu dan pada saat

tertentu dan setelah ditandatangani, surat wesel dapat dijual atau diuangkan kepada bank (Surat Promes/*Payable Notes*).

- v) Kredit Eksploitasi adalah kredit yang diberikan oleh bank untuk membayar *current operation* dari nasabah.
 - b) Kredit Jangka Menengah (*Medium Term Loan*) yaitu kredit yang berjangka waktu 1 (satu) sampai 3 (tiga) tahun.
 - c) Kredit Jangka Panjang (*Long Term Loan*) adalah kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun
- 4) Kredit Menurut Jaminannya
- a) Kredit Tanpa Jaminan (*Unsecured Loan*) adalah kredit ini diberikan kepada nasabah tanpa adanya jaminan, kredit tanpa jaminan ini disebut juga kredit blangko. Undang-Undang Nomor 14 tahun 1967 tentang Perbankan melarang pemberian kredit jenis ini, dengan lahirnya Undang-Undang Nomor : 7 Tahun 1992 yang diubah oleh Undang-Undang Nomor: 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, kredit tanpa jaminan ini dimungkinkan karena pada dasarnya setiap kredit itu mendapat jaminan secara umum oleh undang-undang yaitu Pasal 1131 KUHPerdara yang berbunyi :

“Segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”

Hanya saja kredit tanpa jaminan ini tidak menggunakan jaminan secara khusus yang diatur dalam Pasal 1133 KUHPerdara yang menentukan bahwa :

“Hak untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan hipotik.”

b) Kredit dengan Jaminan (*Secured Loan*) adalah kredit yang diberikan kepada nasabah dengan menyediakan jaminan oleh nasabah (debitur) kepada bank (kreditur). Jaminan yang diberikan untuk suatu kredit dapat terdiri atas :

- i) Jaminan barang, baik barang tetap maupun barang tidak tetap (bergerak).
- ii) Jaminan Pribadi (*Borgtocht*) yaitu suatu perjanjian dimana suatu pihak (*Borg*) menyanggupi bahwa ia menjamin pembayaran suatu utang apabila si berutang tidak menepati kewajibannya.
- iii) Jaminan efek-efek saham, obligasi dan sertifikat yang didaftar di bursa efek.

B.2. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian Kredit

Bank melepaskan kredit kepada nasabah dimulai dengan permohonan yang diajukan oleh nasabah. Jika Permohonan tersebut dianggap layak maka dibuat suatu persetujuan atau kesepakatan dalam bentuk perjanjian kredit.

Istilah perjanjian kredit ditentukan dalam Pasal 1C Undang-Undang Nomor : 14 Tahun 1967 tentang Perbankan Jo Pedoman Kebijaksanaan di Bidang Perkreditan, Instruksi Presidium Kabinet Nomor : 15/EK/IN10/66, tanggal 03 Oktober 1966 Nomor 1 angka 5 Instruksi Presidium kabinet ini menyatakan bahwa :

“Dilarang melakukan pemberian dalam berbagai bentuk tanpa adanya perjanjian kredit yang antara bank dan nasabah atau antara bank sentral dan bank-bank lainnya.”

Pinjam uang menurut KUHPerduta bisa terjadi tanpa jaminan. Menurut Staatsblad 1938 Nomor : 523, melepaskan uang hanya ditujukan khusus untuk perorangan dan badan yang usahanya meminjamkan uang. Undang-Undang Nomor : 14 Tahun 1967 bermaksud memberikan pengertian bahwa perjanjian meminjamkan uang meliputi perjanjian dengan nama dan bentuk apapun juga dengan tujuannya untuk menyerahkan uang secara langsung atau tidak langsung kepada peminjam dengan kewajiban peminjam untuk melunasi utangnya sesudah jangka waktu tertentu sekaligus ataupun mencicil, yaitu dengan membayar sejumlah uang yang sama besarnya atau yang lebih besar ataupun dengan menyerahkan sesuatu benda atau beberapa benda.

Perjanjian pinjam uang ini mempunyai arti yang luas, karena perjanjian ini meliputi semua perjanjian yang dari nama dan bentuknya tidak merupakan perjanjian pinjam uang, akan tetapi tujuannya meminjamkan uang.

Ada juga beberapa sarjana berpendapat lain menurut Marhainis Abdul Hay bahwa ketentuan Pasal 1754 KUHPerdata tentang Perjanjian Pinjam Mengganti mempunyai pengertian yang identik dengan Perjanjian Kredit Bank.²¹

Perjanjian Kredit menurut Perdata Indonesia adalah salah satu bentuk dari Perjanjian Pinjam-Meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 sampai Pasal 1759 KUHPerdata yang menentukan bahwa :

“Perjanjian Pinjam Mengganti ialah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan pada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini mengembalikan jumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”

Menurut Mariam Darus Badruzaman

“Perjanjian Kredit adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan antara keduanya.”²²

Sedangkan menurut Sjahdeini dikatakan bahwa Perjanjian Kredit Bank tidak identik dengan perjanjian pinjam meminjam uang sebagaimana dimaksud dalam Kitab Undang-Undang Perdata. Perjanjian Kredit ini tidak tunduk pada ketentuan Bab Ketiga belas dari Buku III KUHPerdata maupun dalam Undang-Undang Perbankan yang diubah. Dasar nya dilandaskan kepada persetujuan atau

²¹ Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Perjanjian*, PT. Alumni, Bandung, hlm. 28

²² *Ibid.* hlm. 27

kesempatan antara bank dan calon debiturnya sesuai dengan asas kebebasan berkontrak.²³

Biasanya untuk perjanjian kredit bank bersyarat tangguh, misalnya saja untuk tujuan penggunaan kreditnya tertentu, selain itu cara penggunaan kreditnya pun tertentu yaitu hanya dapat dengan menggunakan cek atau perintah pemindahbukuan (lazimnya) dengan menerbitkan bilyet giro, pemberian kredit bank selalu diberikan dalam bentuk rekening koran yang penarikan atau penggunaannya selalu dibawah pengawasan bank.²⁴

Dari pendapat para sarjana diatas dapat disimpulkan bahwa perjanjian kredit berbeda dengan perjanjian pinjam-meminjam, karena perjanjian kredit mempunyai sifat yang berbeda dengan perjanjian pinjam-meminjam. Di dalam perjanjian kredit terdapat pendahuluan yang merupakan bentuk persetujuan antara pihak pemberi kredit dan penerima kredit untuk melaksanakan perjanjian kredit.

Perjanjian pendahuluan itu bersifat konsensual karena merupakan kesepakatan keduabelah pihak untuk melaksanakan perjanjian kredit. Disamping itu juga terdapat sifat riil perjanjian kredit, yaitu pada saat terjadi penyerahan uang dari pihak pemberi kredit kepada penerima kredit atas kredit yang telah diajukannya itu. Meskipun demikian pada hakekatnya perjanjian kredit masih berakar pada perjanjian pinjam-meminjam yang diatur dalam KUHPerdara, tetapi dalam prakteknya bentuk perjanjian kredit bank dan isi perjanjian kredit disesuaikan dengan kebutuhan masing-masing bank sehingga berbeda antara satu

²³ Rachmadi Usman, 1998, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, hlm. 263

²⁴ Sutan Remy Sjahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, hlm.161

bank dengan bank yang lain. Perjanjian tersebut dapat mengacu pada ketentuan-ketentuan dalam KUHPerdara tetapi dapat pula berdasarkan atas kesepakatan bersama akan tetapi untuk aturan-aturan yang memaksa harus sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam KUHPerdara.

2. Bentuk Perjanjian Kredit

Undang-Undang Perbankan yang diubah tidak menentukan bentuk perjanjian kredit bank, berarti pemberian kredit bank dapat dilakukan secara tertulis maupun lisan. Dalam praktek perbankan guna mengamankan pemberian kredit atau pembiayaan umumnya dituangkan dalam bentuk tertulis dan dalam perjanjian baku (*Standards Contract*). Perjanjian (Akad Kredit) pada bank bisa dibuat di bawah tangan dan bisa secara notariil.

Perbedaan akta dibawah tangan dan akta Notariil pada hakekatnya adalah terletak pada kekuatan pembuktian akta tersebut. Akta memiliki dua fungsi yaitu sebagai formalitas yang berarti untuk lengkapnya suatu perbuatan hukum haruslah dibuat suatu akta contohnya perjanjian pemborongan, perjanjian pembuatan PT, selain itu fungsi lainnya sebagai alat bukti.²⁵

Akta sebagai alat bukti memiliki kekuatan pembuktian, kekuatan pembuktian akta dapat dibedakan menjadi :

- a. Kekuatan Pembuktian Lahir, yaitu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir, maksudnya bahwa surat yang tampak lahirnya seperti akta dianggap seperti akta.

²⁵ Sudikno Mertokusumo, *Loc cit*, Hal. 129

- b. Kekuatan Pembuktian Formal, yaitu kekuatan pembuktian yang memberi kepastian tentang peristiwa bahwa para pihak dan pejabat benar-benar melakukan apa yang dimuat dalam akta.
- c. Kekuatan Pembuktian Materiil yaitu memberi kepastian tentang materi suatu akta.²⁶

Dalam hal ini ada beberapa macam akta :

a. Akta Otentik

Akta Notaris atau Akta Otentik adalah akta yang pembuatannya dari awal dimulai dari tindakan menghadap sampai pada akhir atau penandatanganan akta itu semuanya tunduk pada aturan-aturan dalam hal ini tunduk pada Undang-Undang Jabatan Notaris. Sebagaimana disebutkan oleh ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi :

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya.”

Bahwa akta otentik itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang atau menurut. Hal ini harus terikat dan memperhatikan ketentuan-ketentuan di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Tidak terpenuhi di dalam pembuatan akta, maka akta itu menjadi kehilangan keotentikannya atau akta itu menjadi akta di bawah tangan jika akta itu telah ditandatangani oleh para pihak.

²⁶ *Ibid*, hlm. 130

Bahwa akta itu harus dibuat oleh pejabat umum, dengan demikian tidak semua pejabat atau ahli hukum dapat membuat akta otentik. Pejabat umum yang dapat membuat akta otentik hanyalah Notaris, sedangkan pejabat lain adalah pengecualian.

Ketentuan Pasal 1870 KUHPerdara memberikan penjelasan bahwa akta otentik itu memberikan bukti yang sempurna, yang tidak perlu lagi dibuktikan dengan akta lain. Ketentuan Pasal 1870 KUHPerdara tersebut secara lengkap berbunyi :

“Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapatkan hak daripada mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.”

Akta yang dibuat dihadapan Notaris atau akta pejabat seperti berita acara rapat para pemegang saham dalam perseroan terbatas, akta pencatat boedel.

Menurut Lumban Tobing :

“Dalam semua akta itu Notaris menerangkan atau memberikan dalam jabatannya sebagai pejabat umum kesaksian dari semua apa yang dilihat, disaksikan, dan dialaminya, yang dilakukan oleh pihak lain.”²⁷

Sedangkan sepanjang mengenai akta yang dijamin :

1. Tanggal dari akta itu.
2. Tandatangan-tandatangan yang ada dalam akta itu
3. Identitas dari orang yang hadir (*Comparaten*).
4. Bahwa apa yang tercantum dalam akta itu adalah sesuai dengan apa yang diterangkan oleh para penghadap kepada Notaris untuk dicantumkan dalam akta itu, sedangkan kebenaran dari keterangan-keterangan itu sendiri hanya pasti antara piha-pihak yang bersangkutan sendiri.²⁸

²⁷ G.H.S. Lumban Tobing, 1999, *Peraturan Jabatan Notaris*, Penerbit Erlangga, Jakarta, hlm. 52

²⁸ *Ibid*, hlm. 53

b. Akta Dibawah Tangan

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat diluar ketentuan Pasal 1870 KUHPerdara, bentuknya bebas. Akta dibawah tangan tidak terikat dengan ketentuan-ketentuan mengenai cara pembuatan maupun mengenai isinya ataupun siapa yang berwenang untuk membuatnya. Penegak hukum bebas untuk menilainya.

Berbeda dengan akta otentik penegak terikat oleh undang-undang atau menurut untuk menilainya, perbedaan secara garis besarnya mengenai akta otentik dengan akta dibawah tangan yaitu :²⁹

1. Akta otentik mempunyai tanggal yang pasti, sedangkan akta dibawah tangan tidak selalu demikian.
2. Grosse dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim, sedang akta yang dibuat dibawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial.
3. Kemungkinan akan hilangnya akta dibawah tangan lebih besar dibanding dengan akta otentik.

c. Akta yang Dilegalisasi

Legalisasi artinya mengesahkan. Akta yang dilegalisasi adalah akta yang dibuat dibawah tangan akan tetapi para pihak menandatangani akta tersebut dihadapan Notaris. Akta yang dilegalisasi mempunyai kepastian :

²⁹ *Ibid* hlm. 54

1. Tandatangan.

2. Tanggal.

Kepastian tandatangan artinya bahwa benar yang bertandatangan dibawah itu memang orangnya, bukan orang lain. Dikatakan demikian karena yang melegalisasi surat itu disyaratkan harus mengenal orang yang bertandatangan itu. Caranya mengenal adalah dengan melihat identitas para pihak berupa kartu tanda penduduk dan menyamakan tandatangan tandatangan para pihak tersebut. Jika yang melegalisasi itu kenal orangnya, maka barulah para pihak tersebut membubuhkan tandatangan dihadapan yang melegalisasi.

Kepastian tanggal maksudnya adalah pada saat itu jugalah hari dan tanggal akta itu ditandatangani.

d. Akta yang diwaarmerking

Waarmerking artinya melengkapi dengan tanda garansi atau menandai passifnya ditandai. Akta yang di waarmerking adalah akta dibawah tangan yang sudah ditandatangani oleh para pihak, hanya akta tersebut didaftarkan dalam buku register Notaris pada saat akta tersebut dibawakan kepada Notaris. Jadi tidak diketahui kapan ditandatangani secara pasti akta dibawah tangan tersebut.

Perbedaan secara garis besar antara akta yang dilegalisasi dengan akta yang diwaarmerking, bahwa akta yang dilegalisasi mempunyai kepastian mengenai tanggal dilegalisasi dan tandatangan para pihak. Akta yang diwaarmerking mempunyai kepastian bahwa akta itu memang benar-benar ada, soal tanggal dan tandatangan dari para pihak bukan tanggung jawab Notaris.

Perbedaan lain adalah pada legalisasi tandatangan dilakukan dihadapan yang melegalisasi, sedang pada waarmedking pada saat diwaarmedking surat itu sudah ditandatangani oleh yang bersangkutan.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak dan akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan lagi dengan alat-alat bukti yang lain. Disinilah letak arti penting akta otentik karena ia memberikan kepastian .

Undang-Undang Nomor : 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan tidak mengatur, mengharuskan perjanjian kredit atau surat pengakuan dibuat dengan akta dibawah tangan atau akta otentik. Jadi baik pihak bank maupun pihak nasabah debitur mempunyai kebebasan untuk menuangkan perjanjian kreditnya mau dibuat dalam bentuk akta otentik atau cukup dengan akta dibawah tangan. Namun manajemen bank yang telah mengambil sikap dan menentukan bahwa untuk kredit-kredit tertentu (bisaanya untuk jumlah besar dan dalam jangka waktu lama) diharuskan dibuat dengan akta notariil.

3. Berakhirnya Perjanjian Kredit

Seperti halnya perjanjian pada umumnya, maka perjanjian kredit dapat berakhir karena beberapa sebab. Pada dasarnya hapusnya perjanjian kredit tidak jauh berbeda dengan hapusnya suatu perjanjian yaitu :³⁰

- a. Ditentukan dalam perjanjian.
- b. Batas waktu berlakunya ditentukan undang-undang.

³⁰ Rochmad Setiawan, *Loc.cit*, hlm. 69

- c. Persetujuan para pihak untuk mengakhiri perjanjian.
- d. Pernyataan penghentian perjanjian baik oleh kedua belah pihak maupun oleh salah satu pihak.
- e. Salah satu pihak meninggal dunia.
- f. Perjanjian berakhir karena putusan hakim.

Hal-hal yang mengakibatkan terjadinya wanprestasi dalam perjanjian kredit dinamakan *event of default*. Menurut Munir Fuady, hal-hal yang dapat mengakibatkan wanprestasi (*even of default*) dalam perjanjian kredit terdiri dari:³¹

1. Wanprestasi karena antara bank dan debitur gagal mencapai persetujuan tentang besarnya bunga, denda, provisi dan biaya lain.
2. Wanprestasi karena keterlambatan pelaksanaan perjanjian (*Completion Date Default*) yaitu pokok pinjaman atau angsuran kredit.
3. Wanprestasi yang berhubungan dengan representasi yaitu wanprestasi yang dilakukan oleh debitur dalam hal keabsahan benda jaminan.
4. Wanprestasi yang berhubungan dengan hal-hal yang dilarang (*Covenant Default*) yaitu wanprestasi yang disebabkan debitur melakukan tindakan yang dilarang oleh bank, antara lain melakukan merger, konsolidasi, dan penjualan asset.
5. Wanprestasi karena perjanjian (*Approval Default*) yaitu wanprestasi dari debitur yang timbul karena adanya izin-izin, persetujuan, pengesahan, atau kuasa yang kemudian dibatalkan oleh yang berwenang dan/atau oleh debitur

³¹ Munir Fuady, 1996, *Perkreditan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.47

tidak berhasil diperolehnya dari yang berwenang padahal oleh perjanjian kredit disyaratkan.

6. Wanprestasi silang (*Cross Default*) yaitu wanprestasi yang tidak terjadi jika ada lebih dari satu kreditur atau debitur, seandainya salah satu debitur melakukan wanprestasi, maka wanprestasi terhadap perjanjian lain dianggap telah terjadi sehingga pihak pemikul kewajiban yang tidak bersalahpun harus ikut menanggung beban.
7. Wanprestasi karena adanya perubahan mendasar (*Adverse Change Default*) yaitu wanprestasi oleh debitur, jika menurut pertimbangan kreditur telah terjadi kesanggupan debitur untuk membayar utangnya misalnya perubahan sosial ekonomi, pergolakan politik, atau perubahan bisnis debitur.
8. Wanprestasi karena kasus (*Judgement Default*) yaitu yang terjadi apabila debitur bersangkutan dengan kasus pengadilan misalnya terhadap perseroan, pengurus atau pemegang sahamnya, yang menurut kreditur dapat mempunyai pengaruh yang berarti terhadap pembayaran utang debitur ataupun dalam pelaksanaan tugasnya sehari-hari.
9. Wanprestasi karena pailit (*Bankruptcy Default*) yaitu wanprestasi yang terjadi apabila debitur dinyatakan pailit oleh pengadilan yang berwenang ataupun dilikuidasi.

4. Jaminan Pada Perjanjian Kredit

Pemberian kredit oleh bank senantiasa mengandung kemungkinan tidak dapat dilunasinya kredit pada saat jatuh temponya. Oleh karena itu dalam

pemberian kredit, bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan, sebelum pemberian kredit bank harus melakukan penilaian seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha debitur. Agunan merupakan salah satu unsur jaminan kredit, bersama-sama unsur lain dapat memperoleh keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan utangnya. Agunan dapat berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan (Penjelasan Pasal 8). Hal ini berbeda dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Perbankan Nomor : 14 Tahun 1967 yang menyatakan agunan adalah syarat pemberian. Dalam praktek, bank dalam memberikan kredit selalu meminta barang jaminan, apakah barang bergerak maupun barang tidak bergerak, hal ini sangat tergantung dari nilai kredit yang diminta.³²

Didalam Perdata Indonesia dikenal bermacam-macam lembaga jaminan yang dapat digolongkan menurut cara terjadinya, menurut sifatnya, menurut obyeknya, dan menurut kewenangan menguasai benda yang dijaminakan, dan lain-lain sebagai berikut :³³

- a. Jaminan yang lahir karena ditentukan oleh undang-undang dan jaminan yang lahir karena perjanjian.
- b. Jaminan yang tergolong jaminan umum dan jaminan khusus.

³² Budi Untung, 2000, *Kredit Perbankan Indonesia*, Andi, Yogyakarta hlm. 17

³³ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980, *Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 43

- c. Jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan.
- d. Jaminan yang mempunyai obyek benda bergerak dan jaminan atas benda tak bergerak.
- e. Jaminan yang menguasai bendanya dan jaminan tanpa menguasai bendanya

Dengan adanya berbagai macam lembaga jaminan tersebut, terbukalah kesempatan yang seluas-luasnya bagi pihak bank untuk memilih lembaga jaminan yang mana yang kiranya paling menguntungkan baginya, menguntungkan disini adalah dalam arti lembaga jaminan tersebut merupakan lembaga jaminan yang memberikan kedudukan kuat bagi kreditur, mudah dalam tata cara mengikatnya, ringan biaya pengikatnya, serta mudah pencairannya.³⁴

Mengenai sifat perjanjian jaminan dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir* yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok. Dalam praktek perbankan perjanjian pokoknya itu berupa perjanjian pemberian atau membuka kredit oleh bank, dengan kesanggupan memberikan jaminan beberapa kemungkinan yaitu hak tanggungan, gadai, *fiducia*, *borghtoct*, dan lain-lain. Dalam praktek perbankan nampak bahwa perjanjian pemberian kredit dan perjanjian penjaminan (*perjanjian accessoir*) itu tercantum dalam formulir atau akta yang terpisah.

Kedudukan perjanjian penjaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir* itu menjamin kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi keamanan bagi pemberian kredit oleh kreditur, dan sebagai perjanjian yang

³⁴ Siti Ismijati Jenie, *Pengikatan Jaminan dalam Perjanjian Kredit*, Disampaikan pada Acara Panel Diskusi UU No. 7/1992 Tentang Perbankan, Tantangan, dan Permasalahannya, Yogyakarta, 18 Desember 1992

bersifat *accessoir* memperoleh akibat-akibat seperti halnya perjanjian *accessoir* lainnya yaitu :³⁵

1. Adanya tergantung pada perjanjian pokok.
2. Hapusnya tergantung pada perjanjian pokok.
3. Jika perjanjian pokok batal maka perjanjian penjaminan ikut batal.
4. Ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok

Jika perjanjian pokok beralih karena *cessie*, subrogasi, maka ikut beralih.

C. TINJAUAN UMUM MENGENAI KUASA

1. Pemberian Kuasa

Pemberian kuasa atau yang dalam bahasa Belanda biasa disebut *Lastgeving* merupakan suatu persetujuan (*Overenkomst*) dengan mana seseorang memberi kuasa atau kekuasaan (*macht*) kepada orang lain (*Lasthebber*) yang menerimanya untuk dan atas nama pemberi kuasa (*Lastgever*), cara pemberian dan penerimaan kuasa dapat dilakukan dengan akta otentik (*Notariel*) dengan tulisan dibawah tangan (*Onderhands Geschrift*), dengan surat biasa dan atau dengan lisan.³⁶

Adapun penerimaannya selain dari secara tegas dapat pula secara diam-diam (*Stilzwijgend*) dan dapat disimpulkan dari pelaksanaannya. Pemberian kuasa bila tidak dijanjikan terjadi secara cuma-cuma (*Om niet*).

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikenal beberapa macam pemberian kuasa yaitu pasal 1795 yang berbunyi sebagai berikut :

³⁵ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Loc.cit*, hlm. 37

³⁶ Komar Andarsasmita, 1982, *Notaris II*, Sumur Bandung, Bandung, hlm. 453

“Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa.”

Kuasa khusus hanya berisi tugas tertentu, pemberi kuasa hanya menyuruh penerima kuasa untuk melaksanakan suatu atau beberapa hal tertentu saja, misalnya kuasa untuk menjual rumah atau kuasa untuk menggugat seseorang tertentu saja sesuai dengan Pasal 1795 KUHPerdara. Sedangkan kuasa umum mengandung isi dan tujuan untuk melakukan tindakan-tindakan pengurusan barang-barang harta kekayaan si pemberi kuasa, penerima kuasa mengurus segala sesuatu yang berhubungan dengan harta kekayaan pemberi.³⁷

Hal lain yang perlu diperhatikan dalam pemberian kuasa yakni menyangkut adanya ketegasan kata-kata dalam hal mengalihkan hak atas benda, menjaminkan suatu benda atau tanah, membuat suatu perdamaian atau suatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh pemilik benda yang bersangkutan. Penerima kuasa menjalankan kekuasaan yang diberikan oleh penerima kuasa tidak boleh bertindak melampaui batas yang diberikan kepadanya oleh penerima kuasa.

Oleh karena tindakan dari pemegang kuasa itu sebenarnya mewakili, demikian untuk dan atas nama pemberi kuasa, maka pemberi kuasa dapat dalam arti kata berhak untuk menggugat secara langsung dan menuntut orang ketiga dengan siapa pemegang kuasa telah bertindak dalam kedudukannya, agar perjanjian yang bersangkutan dipenuhinya.

³⁷ M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Perjanjian*, Alumni, Bandung, hlm. 308-309.

2. Kewajiban dan Tanggung Jawab Pemberi Serta Penerima Kuasa.

Penerima kuasa berkewajiban untuk memenuhi semua perikatan (*Verbintenissen*) yang telah diberikan oleh pemegang kuasa, kewajiban tersebut sesuai dengan kekuasaan yang telah diberikan olehnya kepada pemegang kuasa itu.

Penerima kuasa berkewajiban untuk antara lain terus melaksanakan tugasnya sebagai pemegang kuasa sampai selesai. Selama penerima kuasa belum dibebaskan untuk itu (kuasanya belum dicabut/terpenuhi/berakhir) maka penerima kuasa bertanggung jawab atas kelalaian dalam menjalankan kuasanya itu. Penerima kuasa juga diwajibkan untuk melaporkan serta memberikan perhitungan kepada pemberi kuasa apa yang telah dikerjakannya sebagai penerima kuasa.

Penerima kuasa bertanggung jawab terhadap orang lain atau orang ketiga yang telah ditunjuknya untuk melaksanakan kekuasaan yang telah diberikan oleh pemberi kuasa akan tetapi orang yang ditunjuknya itu ternyata tidak cakap melaksanakan kekuasaan tersebut.

Pasal 1813 KUHPerdara menyebutkan bahwa :

“Pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa, dengan meninggalnya, pengampunya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa, dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.”

Bila dikehendakinya pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya itu, sedangkan yang diberi kuasa apabila tidak bisa melaksanakan kuasa tersebut atau wanprestasi maka penerima kuasa dapat dipaksa atau diharuskan untuk mengembalikan kekuasaan yang bersangkutan. Agar penarikan kembali

kekuasaan itu mengikuti pihak ketiga yang telah mengadakan perikatan dengan penerima kuasa, sebaiknya penarikan kembali kuasa itu selain kepada penerima kuasa maka diberitahukan pula kepada pihak ketiga.

Jika pemberi kuasa mengangkat seorang kuasa baru untuk melakukan suatu urusan yang sama (*dezelfde zaak*), maka terhitunglah mulai saat diberitahukannya hal itu kepada penerima kuasa yang pertama itu. Hal itu menyebabkan ditariknya kembali kekuasaan yang telah diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima yang pertama tersebut.

Merupakan suatu keharusan bagi para ahli waris dari penerima kuasa yang meninggal untuk memberitahukan peristiwa meninggalnya penerima kuasa itu kepada pemberi kuasa dan mengambil langkah-langkah yang perlu menurut keadaan demi kepentingan pemberi kuasa. Bila ahli waris itu lalai dalam hal ini, mereka dapat (bila beralasan) dituntut untuk membayar biaya, kerugian, dan bunga.

Sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 1819 KUHPerdara yang berbunyi :

“Jika si kuasa meninggal, para ahli warisnya harus memberitahukan kepada hal itu kepada si pemberi kuasa, jika mereka tahu tentang adanya pemberian kuasa, dan sementara itu mengambil tindakan-tindakan yang perlu menurut keadaan bagi kepentingan si pemberi kuasa atas ancaman mengganti biaya, kerugian, dan bunga, jika ada alasan untuk itu.”

D. SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN

1. Pengertian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Pengertian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut dengan SKMHT) menurut Sutarno adalah surat kuasa yang

diberikan pemberi hak tanggungan (pemilik benda jaminan) kepada kreditur sebagai penerima hak tanggungan untuk membebaskan hak tanggungan atas obyek hak tanggungan. SKMHT merupakan surat kuasa khusus yang memberikan kuasa kepada kreditur khusus untuk membebaskan hak tanggungan saja.³⁸

Habib Adjie dalam bukunya tentang “Pemahaman Terhadap Bentuk SKMHT” memberikan rumusan sebagai berikut :

“SKMHT adalah surat yang menyatakan mengenai pemberian kuasa atau pelimpahan kuasa dari pemberi hak tanggungan kepada penerima hak tanggungan. Dimana pihak pemberi hak tanggungan disini adalah umumnya debitur dan pihak yang menerima kuasa umumnya berkedudukan sebagai kreditur.”³⁹

Berbeda halnya dengan kedua rumusan pengertian yang diberikan oleh kedua sarjana hukum diatas, J. Satrio dalam bukunya tentang “Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan 2”, tidak merumuskan pengertian SKMHT secara tegas dan definitif melainkan pengertian tentang SKMHT dapat disimpulkan dari penjelasannya mengenai kuasa membebaskan hak tanggungan. J. Satrio dalam uraiannya menjelaskan bahwa apabila pemilik tanah/pemilik benda jaminan menandatangani sendiri akta hak tanggungan maka akta tersebut dinamakan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Namun apabila pemilik tanah itu menggunakan perantara orang lain untuk bertindak atas namanya, hal itu merupakan bentuk pemberian kuasa, yang dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dikenal dengan istilah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

³⁸ Sutarno, 2005, *Aspek-Aspek Perkreditasi Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, hlm. 179

³⁹ Habib Adjie, 1999, *Pemahaman Terhadap Bentuk SKMHT*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 4

Undang-Undang Hak Tanggungan tidak memberikan rumusan pengertian yang tegas mengenai SKMHT, hal ini terlihat dari isi pasal-pasal yang ada didalamnya. Tidak ditemukan satupun pasal yang menyebutkan pengertian SKMHT. Hakekat SKMHT dapat diketemukan uraiannya pada bagian penjelasan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan. Adapun penjelasan sebagaimana dimaksud adalah sebagai berikut :

“Sebagaimana telah dikemukakan dalam penjelasan umum angka 7 pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan yaitu dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan SKMHT. Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada ayat ini. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi hak tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan termaksud diatas.”

Berdasarkan pengertian-pengertian yang diberikan oleh para sarjana dan berdasarkan uraian mengenai SKMHT dalam penjelasan Undang-Undang Hak Tanggungan dapat disimpulkan bahwa pada pokoknya SKMHT adalah surat yang berisi pemberian kuasa/pelimpahan kuasa dari pemberi kuasa sekaligus pemilik benda jaminan kepada penerima kuasa, khusus untuk membebankan atau memasang hak tanggungan terhadap benda yang menjadi jaminan bagi pelunasan utang dari si pemberi kuasa selaku debitur dalam perjanjian pokok.

2. Pengaturan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengatur tentang kuasa memasang atau membebaskan hak tanggungan (SKMHT) tidak bisa dilepaskan riwayatnya dari praktek pemberian Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) di masa lalu dan karenanya baru dapat dipahami dengan baik manakala kembali menengok riwayat dari SKMH.⁴⁰

SKMHT dalam Undang-Undang Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 15 beserta penjelasannya. Redaksi Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

- 1) SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan lain daripada membebaskan hak tanggungan.
 - b) Tidak memuat kuasa substitusi
 - c) Mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang, dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan.
- 2) Kuasa untuk membebaskan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya. Sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4).
- 3) SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- 4) SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
- 5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 6) SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4) atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

⁴⁰ J. Satrio, 2004, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan 2*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 167

Selain ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan, pengaturan tentang SKMHT penjabarannya secara teknis dapat dilihat pada sejumlah peraturan yang dikeluarkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, peraturan sebagaimana dimaksud diantaranya :

- 1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3, Tahun 1996 Tentang Bentuk SKMHT, APHT, Buku Tanah, Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan.
- 2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor : 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT untuk menjamin pelunasan kredit tertentu.
- 3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.

3. Syarat Sah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Pada dasarnya pemberian hak tanggungan wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan membebaskan hak tanggungan atas obyek yang dijadikan jaminan.

Hanya apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan kehadirannya untuk memberikan hak tanggungan dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dikuasakan kepada pihak lain. Pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan dihadapan seorang Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah, dengan suatu akta otentik yang disebut Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Pemberian kuasa harus dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, terdapat pula larangan dan persyaratan mengenai Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut dilarang memuat kuasa untuk melakukan perbuatan lain daripada membebankan hak tanggungan. Berkenaan dengan larangan tersebut maka tidak termasuk larangan memberikan kuasa dengan memberikan janji-janji fakultatif.⁴¹

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dilarang memuat kuasa untuk melakukan perbuatan lain dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek hak tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah. Demikian menurut penjelasan pasal 15 ayat (1) huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan. Dengan demikian, ketentuan pasal 15 ayat (1) huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan itu menuntut agar Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dibuat secara khusus hanya memuat pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan saja, sehingga dengan demikian pula terpisah dari akta-akta lain.

Dahulu pemberian kuasa memasang hipotik seringkali diberikan dalam suatu akta dengan perjanjian kredit sepanjang perjanjian kredit dibuat dengan Akta Notaris. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah terutama Pasal 15 ayat (1), maka kuasa membebankan hak tanggungan tidak lagi dapat disatukan dengan perjanjian kredit, tetapi harus terpisah secara khusus.

⁴¹ Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, hlm. 429

Pasal 15 ayat (1) huruf b Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak memuat kuasa substitusi. Penjelasan pasal 15 ayat (1) huruf b Undang-Undang Hak Tanggungan yang dimaksud substitusi adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Pada substitusi ada penggantian figur penerima kuasa atas dasar pelimpahan kuasa yang diterima penerima kuasa kepada orang lain atas inisiatif penerima kuasa sendiri.

Menurut ketentuan Pasal 1803KUHPerdara yang berbunyi :

“Si kuasa bertanggung jawab untuk orang yang telah ditunjuk olehnya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya :

1. Jika ia tidak diberikan kekuasaan untuk menunjuk seorang lain sebagai penggantinya;
2. Jika kekuasaan itu telah diberikan kepadanya tanpa penyebutan seorang tertentu, sedangkan orang yang telah dipilihnya itu ternyata seorang yang tidak cakap atau tak mampu.”

Dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya seorang kuasa berhak untuk mensubstitusikan kepada orang lain kecuali pemberi kuasa secara tegas menyatakan atau disimpulkan dari sikap dan tindakannya bahwa penerima kuasa tidak boleh mensubstitusikan kuasa itu kepada orang lain, hal ini merupakan ketentuan umum mengenai kuasa.

Dalam ayat 2 (dua) tersebut diatas dapat pula disimpulkan bahwa untuk peristiwa tertentu, justru secara tegas mempersangkakan adanya kewenangan penerima kuasa untuk melimpahkan kuasanya kepada orang lain.

Menurut J. Satrio bahwa :

“Dengan demikian dalam setiap kuasa pada dasarnya dipersangkakan adanya kewenangan penerima kuasa untuk melimpahkan kuasanya kepada orang lain, adanya kewenangan substitusi merupakan ketentuan umum sedang larangan merupakan pengecualiannya.”⁴²

⁴² J. Satrio, *Loc cit*, hlm. 181

Lebih lanjut dijelaskan :

“Hal itu tidak berarti bahwa pembuat undang-undang tidak bisa menentukan lain, prinsip tersebut disimpangi oleh ketentuan Pasal 15 ayat 1b Undang-Undang Hak Tanggungan yang melarang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan memuat kuasa substitusi yang dilarang adalah kalau orang memberikan kuasa untuk membebaskan hak tanggungan dan kuasanya memuat kewenangan untuk melimpahkan kuasa itu kepada orang lain, harap diingat bahwa ketentuan tersebut tidak menghapuskan ketentuan umum tentang kuasa seperti tersebut diatas tetapi hanya membatasi pelaksanaannya. Untuk peristiwa khusus, yaitu kalau kuasa itu adalah kuasa untuk membebaskan hak tanggungan, maka pemberian kuasa tidak boleh mengandung juga kewenangan penerima kuasa untuk mensubstitusikan kuasa itu kepada orang lain.”⁴³

Dengan latar belakang uraian tersebut diatas, ketentuan ini agak janggal karena sekalipun surat kuasa untuk membebaskan hak tanggungan tidak memuat kuasa substitusi seperti disyaratkan pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, berdasarkan asas umum tentang kuasa, kewenangan untuk mensubstitusikan kuasa pada dasarnya tetap ada, kecuali pemberi secara tegas atau diam-diam tidak menghendaki substitusi kuasa.

Menurut J. Satrio bahwa :

“Undang-Undang melarang adanya kuasa substitusi dalam semua kuasa membebaskan hak tanggungan. Hal ini berbeda dengan redaksi yang ada dalam Pasal 15 ayat 1b Undang-Undang Hak Tanggungan adalah kalau dalam akta kuasa membebaskan hak tanggungan ada tertulis kata-kata yang menyatakan bahwa penerima kuasa itu boleh mensubstitusikan kuasanya. Jadi, kalau akta kuasanya tidak mengandung kata-kata yang menyatakan seperti, maka akta itu sah”⁴⁴

Padahal menurut ketentuan umum penerima kuasa pada dasarnya bisa melimpahkan kuasanya kepada orang lain, sekalipun tidak secara tegas dinyatakan

⁴³ *Ibid*, hlm. 182

⁴⁴ *Ibid*, hlm. 182

seperti itu oleh pemberi kuasa. Perkecualiannya justru kalau pemberi kuasa menyatakan secara tegas maupun disimpulkan dari perbuatan dan sikapnya bahwa ia tidak menghendaki adanya substitusi. Persaksiannya adalah larangan substitusi dalam Pasal 15 ayat (1) huruf b Undang-Undang Hak Tanggungan bukan karena kehendak pemberi kuasa tetapi karena undang-undang menentukan demikian.

Kemungkinan yang dikehendaki oleh pembuat undang-undang adalah pada setiap pemberian kuasa untuk membebaskan hak tanggungan terdapat kewajiban bagi pemberi kuasa untuk mencantumkan secara tegas dalam surat kuasanya, bahwa kuasa tersebut tidak boleh disubstitusikan. Kalau maksud pembuat undang-undang seperti itu, maka akan timbul pertanyaan apa sanksinya kalau hal tersebut dilanggar. Undang-Undang Hak Tanggungan tidak menyatakan apa sanksinya kalau ketentuan Pasal 15 ayat (1) huruf b dilanggar tetapi dalam penjelasan undang-undang atas pasal tersebut dikatakan bahwa akibatnya batal demi hukum.

Penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf b Undang-Undang Hak Tanggungan juga menentukan bahwa pengertian substitusi menurut undang-undang ini adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Berkaitan dengan hal tersebut, kalau pemberi jaminan memberikan kuasa kepada bank untuk membebaskan hak tanggungan dan untuk pelaksanaan pembebanan tersebut, bank menunjuk kepala cabang tertentu untuk mewakili direksi, maka disini sama sekali tidak ada substitusi atas kuasa yang didapat bank dari pemberi kuasa.

“Penunjukan kepala cabang adalah untuk mewakili direksi bank, bukan dalam kualitas sebagai kuasa dari pemberi kuasa, tetapi untuk bertindak

atas nama direksi sendiri, kepala cabang atas nama direksi bertindak sebagai kuasa dari pemberi kuasa membebaskan hak tanggungan.⁴⁵

Dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dicantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang, nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) huruf c Undang-Undang Hak Tanggungan.

Obyek hak tanggungan adalah tanah beserta dengan segala sesuatu yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan yang diberikan sebagai jaminan. Menurut Satrio bahwa :

“ Obyek hak tanggungan harus dicantumkan dengan jelas dalam surat kuasa adalah ketentuan yang logis dan patut demi kepastian dan perlindungan, baik kepada penerima maupun pemberi kuasa.”

Kuasa untuk membebaskan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya. Jangka waktu yang dimaksudkan adalah khusus mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan dan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan adalah batal demi hukum. Ketentuan tersebut diatas tidak berlaku dalam Surat

⁴⁵ *Ibid*, hlm. 184-185

Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan berlaku.

Menurut Sutan Remi Sjahdeni :

“Konsekwensi apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi, menurut penjelasan pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Selanjutnya dalam penjelasan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan itu dikemukakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan apabila Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak memenuhi persyaratan termaksud diatas”.⁴⁶

Konsekwensi yang ditetapkan, berupa batal demi hukum apabila syarat-syarat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang ditentukan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan tidak dipenuhi merupakan konsekwensi yang sangat menentukan. Sutan Remy Sjahdeni berpendapat bahwa:

“Seyogyanya konsekwensi berupa “batal demi ” itu ditentukan tidak ditentukan di dalam penjelasan dari Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan itu, tetapi secara tegas dan eksplisit ditentukan dalam Undang-Undangnya sendiri.”

4. Bentuk dan Isi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Berbeda halnya dengan SKMHT pada pemasangan hipotik, dimana SKMH harus dibuat dalam bentuk akta otentik yakni dengan akta Notaris dan atau akta PPAT, SKMHT berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan Akta Notaris atau Akta PPAT. Dengan kata lain, sekalipun harus dibuat dengan akta otentik

⁴⁶ Sutan Remi Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya, hlm. 78

pilihannya bukan hanya dengan Akta Notaris saja tetapi dapat pula dibuat dengan Akta PPAT.

Bentuk dari isi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1996. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dibuat oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan dalam dua ganda, semuanya asli (*in oroginali*).

Sesuai dengan pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa :

“Surat kuasa membebankan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah”.

Pejabat Pembuat Akta Tanah berwenang untuk membuat akta peralihan hak atas tanah, pemberian hak tanggungan dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Berdasarkan pada ketentuan Pasal 15 ayat (1) tersebut diatas maka seyogyanya akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah karena berkaitan dengan hak atas tanah yang dijaminakan sebagai hak tanggungan.

SKMHT keabsahannya selain ditentukan dari bentuknya, yakni dibuat dengan Akta Notaris atau Akta PPAT juga ditentukan pula oleh isinya. Menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, suatu SKMHT harus pula memenuhi syarat yang berkenaan dengan isi yaitu isinya tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan lain selain daripada membebankan hak tanggungan, tidak memuat kuasa substitusi dan mencantumkan secara jelas obyek hak

tanggung, jumlah utang, serta identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan.

Pengertian tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan lain misalnya, tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek hak tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah. Pengertian substitusi adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya direksi bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada kepala cabang atau pihak lain.

Maksud dari “Jumlah Utang” yang demikian dimaksud pada huruf c Pasal 15 ayat (1) adalah jumlah utang yang sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Demikian penjelasan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan uraian terkait dengan pengertian dari masing-masing pernyataan yang ada pada huruf a, b, dan c Pasal 15 ayat (1).

Namanya SKMHT, semestinya isinya merupakan kewenangan-kewenangan yang berkaitan dengan melaksanakan pembebanan hak tanggungan. Sebelum lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberian kuasa untuk memasang hipotik sering kali diberikan dalam suatu akta tersendiri, tetapi didalamnya memuat juga kuasa untuk menjual. Seringkali didalam akta surat kuasa memasang hipotik dicantumkan : ⁴⁷

a. Klausula Pembukuan (*Boeken Clausule*) atau bahwa bank berhak menetapkan sendiri jumlah tagihannya dan biaya-biaya yang harus dibayar oleh debitur,

⁴⁷ J. Satrio, *Loc cit*, hlm. 178

satu dan lain, dengan tidak mengurangi hak debitur untuk, bilamana hasil penjualan persil melebihi dari jumlah yang terutang oleh debitur, menuntut kembali kelebihan itu dari bank.

- b. Janji pengosongan persil dalam eksekusi.
- c. Janji bahwa jika terjadi pengosongan melalui alat negara semua ongkos dipikul oleh debitur.
- d. Janji kuasa untuk memperpanjang hak atas tanah jaminan kalau jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang menjadi jaminan habis.

Hal demikian dengan berpegang pada asas kebebasan berkontrak pada prinsipnya memang tidak terlarang dan karenanya dibenarkan oleh undang-undang (vide Pasal 1320 Jo Pasal 1337 KUHPerdara). Ketentuan Pasal 15 ayat (1) huruf a yang menyatakan :

“Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan hak tanggungan.”

Dengan demikian terlihat bahwa ada sedikit penyimpangan dari praktek yang selama ini berjalan, menghendaki agar kuasa membebaskan hak tanggungan dibuat dalam suatu akta khusus hanya memuat suatu kewenangan membebaskan hak tanggungan saja. Namun demikian logisnya ketentuan pasal tersebut harus diartikan secara longgar yaitu kuasa untuk membebaskan hak tanggungan bisa meliputi juga perbuatan-perbuatan lain yang berkaitan dengan tindakan memberikan hak tanggungan. Mestinya pasal tersebut tidak boleh ditafsirkan, bahwa kuasa memberikan hak tanggungan hanya boleh berisi perbuatan

membebaskan hak tanggungan dalam arti sempit. Jadi yang dilarang adalah memasukkan kewenangan-kewenangan lain yang tidak ada kaitannya langsung dengan tindakan membebaskan hak tanggungan.⁴⁸

5. Jangka Waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Kuasa untuk membebaskan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir karena sebab apapun juga termasuk jika pemberi hak tanggungan meninggal dunia. Kuasa tersebut sudah barang tentu berakhir setelah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya. Ketentuan ini merupakan kewajaran dalam rangka melindungi kepentingan kreditur sebagai pihak yang umumnya diberi kuasa untuk membebaskan hak tanggungan yang dijanjikan. Mengenai batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang ditentukan dalam Pasal 15 ayat (3) dan (4) Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah sebagai berikut :⁴⁹

“Jika yang dijadikan obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah yang sudah di daftar, dalam waktu selambat-lambatnya satu bulan setelah diberikan, wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Apabila yang dijadikan jaminan hak atas tanah yang belum di daftar, jangka waktu penggunaannya dibatasi tiga bulan. Batas waktu tiga bulan ini berlaku juga manakalahak atas tanah yang bersangkutan sudah bersertifikat, tetapi belum tercatat atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang haknya yang baru.”

Menurut ketentuan Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut apabila diinterpretasikan lebih jauh secara gramatikal Surat Kuasa

⁴⁸ *Ibid*, hlm. 179

⁴⁹ Boedi Harsono, *Loc.cit*, hlm. 429

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, sedangkan menurut ayat (4) 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.

Ketentuan mengenai jangka waktu ini sebagaimana yang dimaksudkan pada Pasal 15 ayat (3) dan (4) Undang-Undang Hak Tanggungan tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin pelunasan kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut penjelasan Pasal 15 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan, kredit tertentu dimaksudkan dalam ayat (5) tersebut misalnya kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah, dan kredit lain yang sejenis.

Penentuan batas waktu berlakunya SKMHT untuk menjamin kredit tersebut dilakukan oleh menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait. Ketentuan pelaksanaan dari Pasal 15 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT Untuk Menjamin Pelunasan Kredit tertentu, tanggal 08 Mei 1996.

Bahwa dari ketentuan tersebut diatas, orang lalu menyimpulkan bahwa dengan demikian pada dasarnya pembuat undang-undang menghendaki agar

pemberian hak tanggungan dilaksanakan langsung oleh pemberi hak tanggungan, tanpa melalui sarana kuasa dapat kita terima, tetapi bukan atas dasar Pasal 15 ayat (1) seperti tersebut diatas.

Karena jangka waktu berlakunya SKMHT terbatas, maka bisa diharapkan bahwa untuk selanjutnya pemberian hak tanggungan pada umumnya akan dilakukan oleh pemilik persil sendiri dan hanya keadaan “luar bisaa” akan dilaksanakan melalui kuasa.

Dasar pikiran pembuat undang-undang menurut Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional adalah bahwa selama kreditur baru sampai pada tahap memegang SKMHT, maka ada resiko yang harus ditanggung kreditur, belum memberikan kedudukan yang diutamakan, menghindarkan adanya spekulasi dan manipulasi, menghindarkan penyalahgunaan surat kuasa, menghindari kemungkinan penggunaan 1 (satu) bidang tanah untuk menjamin beberapa kredit yang melampaui nilai tanah.

Harus diakui, bahwa kalau memang kepentingan menghendaki agar suatu hak dibatasi penggunaannya. Undang-undang boleh saja melakukannya dengan mengeluarkan ketentuan undang-undang yang bersifat memaksa. Adanya pemberian sanksi “batal demi hukum” (Pasal 15 ayat (6)), lebih memperkuat dugaan bahwa pembatasan itu diberikan demi kepentingan umum. Pada perlindungan demi kepentingan orang tertentu, bisaanya diberikan akibat “bisa dibatalkan” atau “bisa dituntut pembatalannya”:⁵⁰

⁵⁰ J. Satrio, 2004, *Loc cit*, Hal.169

Dengan ketentuan-ketentuan tersebut diatas, dan penafsirannya yang diberikan dalam penjelasan undang-undang atas pasal tersebut, tampaknya pembuat undang-undang hendak membatasi penggunaan sarana kuasa untuk membebaskan hak tanggungan, dengan akibat hak tanggungan tampak sebagai suatu kewajiban. Tetapi karena pernyataan secara tegas sebagai kewajiban tidak mungkin tanpa menimbulkan kejangalan suatu “hak” (tanggungan) yang dalam pelaksanaannya berubah rupa menjadi “kewajiban” (tanggungan), maka jalan yang masih mungkin untuk ditempuh adalah membatasi jangka waktu berlakunya SKMHT.⁵¹

E. TINJAUAN UMUM TENTANG HAK TANGGUNGAN.

1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan menurut Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu; yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

Dari rumusan Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahulu, dengan obyek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

⁵¹ *Ibid*, hlm. 190

Jika kita baca ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, dapat kita lihat ketentuan Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa :

“Hak yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, tersebut dalam Pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan undang-undang.”

Selanjutnya dalam rumusan Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria dinyatakan bahwa :

“Selama undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek* tersebut dalam KUHperdata Indonesia dan *credietverband* tersebut dalam *Staatsblad* 1908 Nomor : 542 sebagaimana yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1937 Nomor : 190.”

Dengan demikian jelaslah bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan dibentuk sebagai pelaksanaan dari pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria, yang menggantikan berlakunya ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek* yang diatur dalam KUHPerdata Indonesia dan *credietverband* yang diatur dalam *Staatsblad* 1908 Nomor : 542 sebagaimana yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1937 Nomor : 190. Hal mengenai pencabutan atau pernyataan tidak berlakunya lagi ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek*, yang diatur dalam KUHPerdata Indonesia dan *credietverband* yang diatur dalam *Staatsblad* 1908 Nomor : 542 sebagaimana yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1937 Nomor : 190 dapat ditemukan dalam rumusan Pasal 29 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan:⁵²

⁵² Gunawan Widjaya dan Kartini Mulyadi, 2006, *Hak Tanggungan*, Prenada Mulia Group, Jakarta, hlm. 13

“Dengan berlakunya undang-undang ini, ketentuan mengenai *credietverband* sebagaimana tersebut dalam staatsblad 1908-542 Nomor : 542 jo staatsblad 1909-586, dan staatsblad 1409-584, sebagaimana yang telah diubah dengan staatsblad 1937-191, dan ketentuan mengenai *hypotheek* sebagaimana tersebut dalam buku II KUHPerdara Indonesia sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah, beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.”

2. Ciri-Ciri Hak Tanggungan

Untuk mengetahui tentang ciri-ciri hak tanggungan dapat kita lihat dalam Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, Suatu Pasal yang hendak memberikan perumusan tentang hak tanggungan, yang antara lain menyebutkan ciri :⁵³

1. Hak Jaminan.
2. Atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah yang bersangkutan.
3. Untuk pelunasan suatu utang.
4. Memberikan kedudukan yang diutamakan.

Menurut Pasal 15 ayat (1c) Undang-Undang Hak Tanggungan mengharuskan adanya unsur-unsur yang perlu dicantumkan secara jelas obyek hak tanggungan. Sedang yang dimaksud dengan obyek hak tanggungan adalah tanah beserta dengan segala sesuatu yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan yang diberikan sebagai jaminan (vide Bab II Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan). Bahwa obyek hak tanggungan harus dicantumkan dengan jelas dalam surat kuasa, demi kepastian dan perlindungan baik kepada penerima maupun terutama pemberi kuasa. Ketentuan ini tidak bisa lepas dari

⁵³ J. Satrio, 2002, hlm. 278

Pasal 11 ayat (1e) Undang-Undang Hak Tanggungan dan asas spesialisitas dari hak tanggungan. Serta dalam blangko Surat Kuasa Mebebankan Hak Tanggungan harus disebutkan dengan jelas:

- 1) Untuk Hak Atas Tanah Yang Sudah Terdaftar:
 - a) Berapa banyak hak atas tanah yang dijaminkan.
 - b) Jenis haknya.
 - c) Nomor sertifikatnya.
 - d) Terdaftar atas nama siapa.
 - e) Surat ukur/gambar situasi tertanggal berapa dan nomor berapa.
 - f) Cara perolehannya.
 - g) Meliputi apa saja (benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya atau tidak, apa saja).
- 2) Untuk hak atas tanah yang belum bersertifikat
 - a) Luasnya.
 - b) Terletak dimana (Desa/Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten/Kotamadya, Propinsi).
 - c) Batas-batasnya (Utara, Timur, Barat, Selatan).
 - d) Alat bukti yang menjadi dasar.
 - e) Meliputi apa saja (benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya atau tidak, apa saja).

Ad.1. Hak Jaminan

Hak jaminan disini merupakan hak jaminan kebendaan, karena pada hak tanggungan ada benda tertentu atau sekelompok benda tertentu yang secara khusus diperikatkan sebagai jaminan.

Seperti sudah disebutkan sebelumnya, hak jaminan memberikan suatu kedudukan yang lebih baik kepada kreditur yang memperjanjikannya. Lebih baik disini diukur dari kreditur-kreditur yang tidak memperjanjikan hak jaminan khusus, yaitu para kreditur konkuren, yang pada dasarnya berkedudukan sama tinggi, sehingga mereka harus bersaing satu sama lain untuk mendapat pelunasan atas hasil eksekusi harta debitur (Pasal 1131 KUHPerdara). Karena kita belum mempunyai ketentuan umum tentang jaminan, maka untuk sementara sebagai dasarnya kita pakai Pasal 1132 KUHPerdara.

Disamping itu, hak jaminan kebendaan juga memberikana kemudahan kepada kreditur yang bersangkutan untuk mengambil pelunasan, karena kepada kreditur diberikan hak *parate eksekusi* (vide Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan). *Parate Eksekusi* merupakan eksekusi yang disederhanakan, karena tidak perlu mengikuti ketentuan acara.

Ad.2. Atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah yang bersangkutan

Pokok obyek hak tanggungan adalah hak atas tanahnya. Disamping itu kalau tanahnya dijaminan, maka jaminan itu bisa diperjanjikan meliputi pula benda-benda yang bersatu atau berkaitan dengan tanah yang bersangkutan.

Hal yang perlu mendapat perhatian adalah syarat yang disebutkan bahwa benda-benda itu harus merupakan satu kesatuan dengan tanahnya dan secara khusus diperjanjikan masuk dalam penjaminan. Hal itu berarti bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan tidak menganut asas asesi, karena sekalipun bersatu dengan tanahnya, tetapi tidak dengan sendirinya terbawa oleh tanahnya kedalam penjaminan. Hal ini merupakan konsekuensi dari dianutnya prinsip hukum adat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (Pasal 5 UUPA), walaupun yang namanya hukum adat tidak harus sama dengan hukum adat pada zaman 50 tahun atau 100 tahun yang lalu. Benda-benda yang turut dijamin itu bisa milik debitur sendiri maupun milik pihak ketiga (Pasal 4 ayat (4) dan (5) Undang-Undang Hak Tanggungan. Kalau Pemberi Jaminan adalah debitur sendiri maka yang bersangkutan disebut debitur pemberi hak tanggungan, sedang kalau pemberi jaminan adalah pihak ketiga maka yang bersangkutan disebut pihak ketiga pemberi hak tanggungan.

Ad.3. Untuk pelunasan suatu utang

Dalam hal ini terlihat sifat accessor dari suatu perikatan jaminan, karena ia mengabdikan pada suatu perikatan pokok tertentu yang dijamin, yang pada dasarnya bisa berupa kewajiban perikatan apa saja, tetapi pada umumnya berupa perjanjian utang-piutang atau kredit. Perikatan pokoknya merupakan perikatan yang berdiri sendiri, tidak bergantung dari perikatan jaminannya.

Perikatan pokok yang dijamin bisa 1 (satu) atau lebih (Pasal 5 Undang-Undang Hak Tanggungan) dan bisa meliputi perikatan pokok yang sudah ada

pada saat pemberian jaminan maupun yang akan timbul di kemudian hari (Pasal 3 Undang-Undang Hak Tanggungan).

Sesuai dengan sifat *accessoir* suatu perikatan, maka adanya, berpindahnya, dan hapusnya perikatan jaminan bergantung kepada perikatan pokoknya (Pasal 16 jo Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan). Kalau perikatan pokoknya beralih, maka perikatan jaminannya turut berpindah, apabila perikatan pokoknya hapus maka perikatannya juga hapus. Perikatan jaminan baru lahir atau mempunyai daya kerja kalau perikatan pokoknya sudah lahir.

Ad.4. Memberikan kedudukan yang diutamakan.

Walaupun undang-undang tidak memberikan penjelasan resmi mengenai apa yang dimaksud dengan “kedudukan yang diutamakan” dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan. Namun dalam penjelasan umum bagian umum 3a, ada penyebutan tentang kedudukan yang “diutamakan” atau “mendahului” tanpa penjelasan lebih lanjut, tetapi dengan mengingat akan kedudukan pemegang hipotik dalam KUHPerdara sebagai kreditur preferen, kiranya kita boleh menduga, bahwa yang dimaksud dengan “kedudukan yang diutamakan” adalah sama dengan “kedudukan sebagai kreditur preferen”.

Kedudukan sebagai kreditur preferen berarti bahwa kreditur yang bersangkutan didahulukan di dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi benda pemberi jaminan tertentu yang dalam hubungannya dengan hak tanggungan secara khusus di perikatkan untuk menjamin tagihan kreditur. Dengan demikian,

kedudukan sebagai kreditur preferen baru mempunyai peranannya dalam suatu eksekusi itupun kalau harta debitur tidak cukup untuk memenuhi semua utangnya.

Kalau benar seperti tersebut diatas maksud pembuat Undang-Undang, maka kita melihat pelaksanaan lebih lanjut dari ketentuan Pasal 1 ayat (1) dalam Pasal 20 ayat (1b) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang terletak dalam Bab V tentang eksekusi hak tanggungan yang berbicara tentang;

“..... untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.”

Kata “hak mendahului” kalau kita hubungkan dengan peristiwa eksekusi tentunya berarti didahulukan dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi dari benda atau benda-benda yang dijaminkan. Jadi kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan kita sebut sebagai “diutamakan”, sedang pelaksanaan haknya kita sebut “didahulukan”.

Didahulukan dari kreditur lain, sekalipun juga tidak diberikan penjelasan lebih lanjut oleh undang-undang, namun kiranya sekali lagi berdasarkan pengalaman mengenai hipotik boleh menduga bahwa yang dimaksud didahulukan dari kreditur konkuren dan dasar pemikiran kita adalah Pasal 1132 jo Pasal 1133 KUHPerdato.

Selanjutnya tidak bisa mengatakan bahwa pemegang hak tanggungan selalu didahulukan dari kreditur yang lain, karena kalau kita berpegang pada ketentuan Pasal 1134 jo Pasal 1139 sub 1 dan Pasal 1149 sub 1 KUHPerdato, maka adakalanya pemegang hak tanggungan harus mengalah terhadap hak tagih tertentu yang diistimewakan (*privilege*). Sudah tentu kalau disejajarkan hak

tanggungan dengan hipotik, karena kita belum mempunyai ketentuan umum/undang-undang yang mengatur tentang jaminan pada umumnya.

3. Para Pihak Dalam Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan

Seperti pada setiap perjanjian yang lain, dalam perjanjian pemberian hak tanggungan ada 2 (dua) pihak yang saling berhadapan, yaitu kreditur yang setelah pemberian hak tanggungan akan disebut pemegang hak tanggungan, dan pihak pemberi hak tanggungan yang bisa debitur sendiri atau pihak ketiga, sehingga mereka akan disebut debitur pemberi hak tanggungan atau pihak ketiga pemberi hak tanggungan.

a. Pihak Pemberi Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa :

“Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan.”

Penyebutan “orang perseorangan” atau “badan hukum” adalah berlebihan, karena dalam pemberian hak tanggungan obyek yang dijamin pada pokoknya adalah tanah dan menurut Undang-Undang Pokok Agraria, yang bisa mempunyai hak atas tanah adalah baik orang perseorangan maupun badan hukum (vide Pasal 21, 30, 36, dan 45 Undang-Undang Pokok Agraria). Untuk masing-masing hak atas tanah, sudah tentu pemberi hak tanggungan sebagai pemilik hak atas tanah

harus memenuhi syarat pemilikan tanahnya, seperti ditentukan dalam undang-undang.

Selanjutnya syarat bahwa pemberi hak tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk mengambil tindakan atas obyek yang dijaminkan adalah kurang lengkap, karena yang namanya tindakan bisa meliputi, baik tindakan pengurusan maupun tindakan pemilikan, padahal tindakan menjaminkan merupakan tindakan pemilikan (bukan pengurusan), yang tidak tercakup oleh tindakan pengurusan. Jadi lebih baik disebutkan bahwa syaratnya adalah pemberi hak tanggungan harus mempunyai kewenangan tindakan pemilikan atas benda jaminan.

Kewenangan tindakan pemilikan itu baru disyaratkan pada saat pendaftaran hak tanggungan (Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang hak Tanggungan). Jadi tidak tertutup kemungkinan, bahwa orang menjanjikan hak tanggungan pada saat benda yang akan dijaminkan belum menjadi miliknya, asal nanti pada saat pendaftaran hak tanggungan, benda jaminan telah menjadi milik pemberi hak tanggungan. Ini merupakan upaya pembuat undang-undang untuk menampung kebutuhan praktek, dimana orang bisa menjaminkan tanah yang masih akan dibeli dengan uang kredit dari kreditur.

b. Pihak Penerima Hak Tanggungan

Penerima hak tanggungan yang sudah pemasangan hak tanggungan akan menjadi pemegang hak tanggungan adalah juga kreditur dalam perikatan pokok, juga bisa orang perseorangan maupun badan . Dalam hal ini tidak ada kaitannya

dengan syarat pemilikan tanah, karena pemegang hak tanggungan memegang jaminan pada dasarnya tidak dengan maksud untuk nantinya kalau debitur wanprestasi memiliki persil jaminan (vide Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan). Yang harus memiliki syarat pemilikan adalah nantinya adalah pembeli dalam eksekusi.⁵⁴

4. Akta Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan harus dituangkan dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, demikian disimpulkan dari Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Ketentuan tersebut merupakan pelaksanaan lebih lanjut dari suatu ketentuan umum yang tertuang dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961, ada tersebut bahwa “harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan pejabat yang ditunjuk” dan Pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan tentang :

“Jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.....,”

Sekalipun harus diakui ada kejanggalan disana, karena ada ketentuan umum yang berbentuk peraturan Pemerintah, tetapi dilaksanakan dengan ketentuan yang berbentuk undang-undang.

Didalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dikatakan bahwa yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat APHT) adalah:

⁵⁴ J. Satrio, *Loc cit*, 2002, hlm. 286

1. Nama dan identitas para pihak.
2. Domisili para pihak atau domisili pilihan bagi mereka yang berdomisili diluar negeri.
3. Penyebutan jelas utang yang dijamin.
4. Nilai tanggungan.
5. Uraian mengenai obyek hak tanggungan.

Bahwa nama dan identitas para pihak dalam perjanjian pemberian hak tanggungan harus disebutkan adalah suatu syarat yang logis. Tanpa identitas yang jelas, Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak tahu siapa yang menghadap kepadanya, dan karenanya tidak tahu siapa yang menandatangani aktanya, apakah penghadap cakap bertindak, apakah ia mempunyai kewenangan bertindak terhadap persil jaminan dan sebagainya. Hal itu berkaitan dengan masalah kepastian hukum dan asas spesialisitas daripada hak tanggungan.

Kalau tidak tahu domisili para pihak, bagaimana kita bisa tahu dimana debitur harus melaksanakan kewajibannya dan dimana gugatan kreditur harus dimajukan.

Kewajiban penyebutan secara jelas utang, untuk mana diberikan jaminan, merupakan konsekuensi dari kedudukan perjanjian pemberian jaminan sebagai perjanjian yang *accessoir* pada suatu perjanjian pokok. Karena suatu perjanjian *accessoir*, adanya berpindahannya, dan berakhirnya bergantung pada perjanjian pokok maka sudah tentu identitas perjanjian pokoknya penting sekali untuk perjanjian *accessoir*nya.

Yang dimaksud dengan “Nilai Tanggungan” adalah besarnya beban tanggungan yang dipasang (yang menindih) benda jaminan, yang merupakan batas maksimum kreditur pemegang hak tanggungan preferen atas hasil eksekusi objek hak tanggungan yang bersangkutan.

Uraian mengenai objek hak tanggungan seperti juga penyebutan ciri-ciri lain tersebut diatas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan berkaitan erat dengan asas spesialisitas hak tanggungan, agar orang dapat mengetahui dengan pasti benda mana yang sedang memikul tanggungan, besarnya tanggungan, identitas para pihak, dan perjanjian pokoknya, untuk mana diberikan hak tanggungan.

Salah satu perwujudan pemberian kepastian, sebagaimana disebutkan dalam bagian menimbang pada bagian pembukaan Undang-Undang Hak Tanggungan, adalah adanya kewajiban pendaftaran hak tanggungan sebagai perwujudan dari asas publisitas, walaupun prinsip yang sama juga sudah diterapkan pada hipotik. Dalam hal ini ada perbedaan antara pendaftaran hipotik dengan hak tanggungan. Perbedaannya adalah bahwa dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ditetapkan batas waktu pelaksanaan pendaftaran tersebut, yaitu paling lambat 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, kewajiban pendaftaran diletakkan atas pundak Pejabat Pembuat Akta Tanah, dihadapan siapa Akta Pemberian Hak Tanggungan ditandatangani, dengan ketentuan bahwa pelanggarannya menimbulkan akibat administratif sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 23 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pendaftaran sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah pendaftaran dalam Buku Tanah Hak Tanggungan dan

dalam Daftar Buku Tanah Hak atas Tanah yang bersangkutan yang terdapat pada Kantor Pertanahan setempat.

Caranya adalah dengan mengirimkan 1 (satu) eksemplar Akta Pemberian hak Tanggungan dan warkahnya ke kantor pertanahan setempat.

Yang perlu sekali untuk mendapat perhatian kita adalah bahwa menurut Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan tanggal pendaftaran adalah hari ketujuh setelah penerimaan lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran. Ketentuan hari ketujuh adalah ketentuan tetap, bukan merupakan ketentuan maksimal atau selambat-lambatnya suatu pembebanan didaftarkan.

Jadi sekalipun pada saat menyampaikan permohonan pendaftaran, semua syarat pendaftaran sudah dipenuhi, tetap saja pendaftaran baru dilakukan pada hari ketujuh terhitung sejak penerimaan lengkap permohonan dan warkahnya. Padahal menurut Pasal 13 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan, hak tanggungan baru lahir pada tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan.

Mengapa perlu dipermasalahkan? Permasalahannya adalah, bagaimana kalau terjadi, Akta Pemberian Hak Tanggungan sudah selesai di tandatangi berkas permohonan dan warkah lengkap sudah dikirimkan sesuai ketentuan Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor : 10 tahun 1961 dan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, tetapi sebelum hari yang ketujuh masuk sita jaminan? Hak siapa yang didahulukan? Harap diingat, bahwa setelah sita dijatuhkan dan didaftarkan, maka berlakulah ketentuan Pasal 199 HIR sebagai bukti pendaftaran hak tanggungan, kepada pemegang hak tanggungan diberikan sertifikat hak tanggungan (Pasal 14 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan).

Sertifikat hak atas tanahnya, mestinya sesuai dengan ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, dikembalikan kepada pemilik hak atas tanah yang bersangkutan. Menurut ketentuan Pasal 14 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan seperti itu pula prinsipnya, tetapi ditambahi kata-kata “kecuali apabila diperjanjikan lain”, yang menunjukkan bahwa ketentuan tersebut bersifat menambah dan karenanya para pihak dapat dan dalam prakteknya hampir selalu menyimpangi dengan menentukan lain.

Sertifikat hak tanggungan diberikan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” oleh Kantor Pertanahan dan pemberian irah-irah seperti itu dimaksudkan agar sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan sebagai suatu *grosse akta*. Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman, menetapkan bahwa:

“Peradilan dilakukan “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”

Dalam Pasal 224 HIR dikatakan bahwa:

“Suatu *grosse akta* hipotik dan surat pengakuan utang, yang dibuat dihadapan Notaris di Indonesia dan yang bagian atasnya memakai perkataan “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan hakim.”

Dalam doktrin *Akta Grosse* seperti itu ditafsirkan sebagai “yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap”, ditafsirkan dari kata-kata dalam Pasal 224 HIR. Jadi, menurut Pasal 224 HIR yang bisa mempunyai kekuatan sebagai *grosse* hanya *akta hipotik* dan *akta pengakuan utang* yang dibuat secara notariil saja. Kalau dipenuhi syarat yang disebutkan disana, maka *grosse akta* tersebut mempunyai kekuatan yang sama dengan suatu keputusan pengadilan yang telah

mempunyai kekuatan hukum yang tetap (selanjutnya baca Surat MA Nomor 133/154/86/II/UM-TU/Pdt tertanggal 18 Maret 1986; Surat MA Nomor : 147/168/86/II/UM-TU/Pdt tertanggal 01 April 1986; Surat MA Nomor : 213/229/05/II/UM-TU/Pdt tertanggal 16 April 1985; semuanya dimuat dalam Media Notariat Edisi Perkenalan 01 Juli 1986, dimuat dalam Himpunan Yurisprudensi Indonesia yang penting untuk praktek sehari-hari, Landmark Decisions, Jilid 3 dari Sudargo Gautama.

Ketentuan Pasal 224 HIR tersebut mengingatkan kita kepada Pasal 55 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang juga berbicara tentang Grosse yang mempunyai kekuatan yang sama dengan suatu keputusan pengadilan.

Walaupun irah-irah yang dicantumkan dalam sertifikat hak tanggungan tidak mempunyai syarat Pasal 224 HIR, namun didalam penjelasan atas Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan dikatakan bahwa pemberian irah-irah seperti tersebut diatas dimaksudkan agar sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial, sehingga kalau debitur wanprestasi, sertifikat hak tanggungan siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap (Pasal 14 sub 3 Undang-Undang Hak tanggungan). Jadi, bukan sama dengan suatu keputusan pengadilan melainkan mempunyai kekuatan yang sama dengan suatu keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap. Keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap siap untuk dilaksanakan.

Tampaknya kenyataan bahwa sertifikat hak tanggungan tidak memenuhi syarat grosse akta sebagai yang disebutkan dalam Pasal 224 HIR mau diatasi dengan kata-kata "... dan berlaku sebagai pengganti grosse akte hypotheek sepanjang mengenai tanah" sebagaimana yang kita baca dalam Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Tambahan kata-kata "dengan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan hukum acara" didalam penjelasan atas Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) adalah sangat membingungkan.

Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan maupun Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara, parate eksekusi merupakan pelaksanaan eksekusi hak kreditur atas objek jaminan, tanpa (diluar) melalui ketentuan hukum acara, tanpa penyitaan, tanpa melibatkan juru sita, tanpa ijin pengadilan. Kreditur melaksanakan hak parate eksekusi seperti ia menjual benda miliknya sendiri.

Pada pelaksanaan eksekusi berdasarkan grosse, posisi kreditur lain sekali, sama seperti orang yang telah menang perkara, sama seperti pihak yang telah memegang keputusan pengadilan yang memenangkan dirinya. Pemegang grosse akta hanya bisa melaksanakan haknya dengan fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan (Pasal 200 HIR), dibawah pimpinan Ketua Pengadilan (Pasal 224 HIR dan Pasal 36 ayat 3 Undang-Undang Nomor : 4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman. Semuanya dengan mengindahkan ketentuan Hukum Acara (Pasal 197, 198, dan 200 HIR).⁵⁵

⁵⁵ *Ibid*, hlm. 303

5. Hapusnya Eksekusi dan Pencoretan Hak Tanggungan

Dalam Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan sebab-sebab hapusnya hak tanggungan, yaitu karena :

1. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan.
2. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan.
3. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Dasar yang disebutkan pertama disebut diatas adalah sesuai dengan sifat *accessoir* dari suatu jaminan yang dimaksud dengan “utang” adalah utang dalam perikatan pokok, sedang “hapus” disini berarti tidak ada perikatan lagi, yang bisa terjadi hanya karena pembayaran saja (pelunasan), tetapi meliputi semua sebab yang disebutkan Pasal 1381 KUHPerdara, kalau perikatan pokoknya hapus maka *accessoirnya* juga demi hukum hapus.

Hak tanggungan merupakan hak yang diberikan dan dipunyai oleh kreditur berdasarkan perjanjian dan undang-undang. Bahwa hak itu boleh digunakan atau tidak, atau bahkan untuk dilepaskan oleh kreditur, kesemua itu adalah sesuai dengan prinsip suatu hak. Pembuat undang-undang menetapkan bentuk pelepasan hak tersebut yaitu harus dibuat dalam bentuk (pernyataan tertulis), yang dibuat oleh pemegang hak tanggungan dan ditujukan kepada pemberi hak tanggungan (Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan).

Yang dimaksud dengan pembersihan adalah pembersihan dari sisa beban hak tanggungan yang menindih obyek hak tanggungan. Kalau sisa beban hak

tanggung dibersihkan, maka tidak ada lagi beban tanggungan yang melekat pada obyek hak tanggungan. Pembersihan bisa terjadi dalam suatu penentuan peringkat kreditur dalam suatu kepailitan (kepailitannya pemberi jaminan), tetapi yang dimaksud disini adalah tuntutan pembersihan yang datang dari seorang pembeli lelang. Pada dasarnya seseorang pembeli obyek hak tanggungan dalam suatu lelang baik lelang eksekusi maupun sukarela dapat minta pembersihan obyek hak tanggungan yang dibelinya dari sisa beban yang jumlahnya melebihi harga pembelian (Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan), sehingga pembeli lelang menjadi pemilik obyek hak tanggungan yang bersih dari segala beban. Berbeda dengan ketentuan Pasal 1210 KUHPerdara, dimana pembeli lelang berhak menuntut pembersihan.

Namun yang namanya “minta”, kesemuanya bergantung dari kesediaan pemegang hak tanggungan, apalagi sudah biasa dan selalu pemegang hak tanggungan memperjanjikan, bahwa tidak akan ada pembersihan tanpa persetujuan dari pemegang hak tanggungan kedua dan selanjutnya, karena klausula seperti sudah tercetak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Jadi ketentuan Pasal 19 ayat (1) tampaknya tidak bakal banyak manfaatnya. Yang masih bisa menolong adalah fakta, bahwa jarang ada pemegang hak tanggungan lain selain pemegang hak tanggungan pertama. Kalau ada biasanya krediturnya adalah sama.

Dalam Pasal 19 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan dikatakan bahwa kalau tidak ada kesepakatan mengenai pembersihan antara pemegang hak tanggungan yang pertama dengan pemegang hak tanggungan yang lebih rendah,

maka pembeli dapat minta Ketua Pengadilan Negeri menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang diantara para kreditur. Perlu diingat, bahwa masalah pembersihan baru relevan kalau hasil eksekusi obyek hak tanggungan tidak cukup untuk memenuhi tagihan para kreditur.

Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, kewenangan menentukan pembersihan ada ditangan kreditur pemegang hak tanggungan peringkat pertama. Kalaupun ia bersedia, ia masih perlu mendapat kesepakatan dari pemegang hak tanggungan yang peringkatnya ada dibawahnya. Hal itu berarti bahwa pemegang hak tanggungan yang peringkatnya dibawah pemegang hak tanggungan yang melaksanakan eksekusi, berhak untuk melawan pembersihan. Kalau ia melawan (*verzet*), maka ia bisa disimpulkan bahwa hasil eksekusi tidak bisa memenuhi tagihannya.

Tapi kalau pemegang hak tanggungan yang ada dibawah tidak setuju dengan pembersihan maka pembeli lelang berhak minta agar pengadilan menetapkan pembagian hasil lelang berdasarkan posisi para kreditur. Ini sama dengan pengadilan menetapkan peringkat para kreditur (*rang regeling*). Akibat dari penetapan peringkat kreditur terhadap hasil eksekusi adalah bahwa yang berkedudukan sebagai kreditur yang lebih tinggi menerima lebih dahulu. Jadi, kalau hasil eksekusinya hanya cukup untuk melunasi tagihan kreditur pemegang hak tanggungan yang pertama, maka yang ada dibawahnya tidak mendapat apa-apa. Ketentuan Pasal 19 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan, pembersihan hak tanggungan tidak dilakukan oleh pembeli, apabila pembelian dilakukan dengan jual-beli secara suka rela dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan

telah diperjanjikan bahwa hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari sisa beban yang melebihi harga pembelian.

Keanehan pertama adalah dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tidak ada dikatakan bahwa pembeli bisa “melakukan pembersihan”. Jadi tidak perlu ada pernyataan seperti tersebut dalam Pasal 19 ayat (4). Pembeli hanya bisa “minta” kepada pemegang hak tanggungan agar persil yang dibeli oleh pembeli lelang dibersihkan.

Keanehan kedua, dalam semua perjanjian jadi tidak hanya kalau dalam perjanjian jual beli sukarela. Kalau sudah diperjanjikan, bahwa persil objek jaminan tidak akan dibersihkan, dan janji itu telah didaftarkan dalam pembebanan hak tanggungan memang didaftarkan karena termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang didaftarkan maka semua pihak termasuk pihak ketiga tidak bisa menuntut pembersihan.⁵⁶

F. TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN

Perbankan adalah lembaga yang mengandalkan kepercayaan masyarakat oleh karena itu untuk tetap menjaga kepercayaan masyarakat terhadap bank, pemerintah harus berusaha melindungi masyarakat dari tindakan lembaga ataupun oknum pegawai bank yang tidak bertanggung jawab, yang pada akhirnya dapat merusak sendi kepercayaan masyarakat. Merosotnya kepercayaan masyarakat terhadap lembaga perbankan merupakan bencana bagi ekonomi negara secara keseluruhan dan keadaan tersebut sulit untuk dipulihkan kembali.

⁵⁶ *Ibid*, hlm. 310

Nasabah merupakan konsumen dari pelayanan jasa perbankan, perlindungan nasabah baginya merupakan suatu tuntutan yang tidak boleh diabaikan begitu saja. Dalam dunia perbankan nasabah merupakan unsure yang sangat berperan, mati hidupnya dunia perbankan bergantung kepada kepercayaan dari masyarakat atau nasabah. Kedudukan nasabah dalam hubungannya dengan pelayanan jasa perbankan, berada pada 2 (dua) posisi yang dapat bergantian begitu, sesuai dengan sisi mana mereka berada . Dilihat pada posisi pengerahan dana, nasabah menyimpan dananya pada bank, baik sebagai penabung, deposan, maupun pembeli surat berharga(obligasi atau *commercial paper*), maka pada saat itu nasabah berkedudukan sebagai kreditur. Disisi penyaluran dana, nasabah peminjam berkedudukan sebagai debitur dan bank sebagai kreditur. Dalam pelayanan jasa perbankan lainnya nasabah mempunyai kedudukan yang berbeda pula, akan tetapi semua kedudukan tersebut pada dasarnya nasabah merupakan konsumen dari pelaku usaha yang menyediakan jasa perbankan.⁵⁷

Dalam praktek perbankan di Indonesia, kedudukan nasabah sangatlah lemah dibandingkan dengan posisi bank. Paling tidak ada dua hubungan hukum antara bank dengan nasabah yang dinilai tidak fair, yaitu:

1. Ketika bank bertindak sebagai kreditur, nasabah memberikan perlindungan hukum dalam bentuk penyerahan dokumen barang-barang agunan seperti sertifikat tanah guna menjamin pelunasan hutang nasabah.

⁵⁷ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm.387

2. Nasabah sama sekali tidak menguasai dokumen aset bank guna menjamin hutang bank kepada nasabah dalam bentuk giro, deposito, tabungan atau bentuk lainnya. Nasabah hanya berbekal agunan “kepercayaan” saja dari bank.

Tampaknya perlindungan terhadap nasabah diberikan secara tidak memadai.⁵⁸

Dalam sistem perbankan di Indonesia, walaupun telah dilakukan beberapa perubahan ketentuan, namun belum ada satu ketentuan pun yang dapat melindungi masyarakat, khususnya nasabah. Baru pada paket deregulasi 28 Februari 1991(Paktri 91) tentang penyempurnaan pengawasan dan pembinaan bank (*Prudential Regulation*) terdapat pedoman yang sangat penting untuk mengevaluasi kinerja bank secara dini sebagai upaya perlindungan hukum terhadap nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank. Bank sebagai lembaga kepercayaan masyarakat tidak boleh mengabaikan aspek perlindungan hukum terhadap nasabah.

Pengaturan hukum yang secara khusus mengenai perlindungan nasabah selama ini belum ada, sehingga kerugian-kerugian yang dialami oleh nasabah seringkali merupakan akibat dari perilaku pelaku usaha. Selaku menyimpan dana pada bank, pada dasarnya nasabah telah mendapat perlindungan yaitu berupa jaminan bahwa dananya akan dibayar kembali oleh bank yang bersangkutan. Sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 37B ayat (1) Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang perbankan. Menurut undang-undang tersebut untuk menjamin simpanan masyarakat pada bank dibentuk Lembaga Penjamin Simpanan yang

⁵⁸ Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, Hlm.56

berbentuk badan hukum Indonesia. Lembaga Penjamin Simpanan tersebut dapat menggunakan skim bersama, skim asuransi dan skim lainnya yang disetujui Bank Indonesia. Pembentukan Lembaga Penjamin Simpanan diperlukan dalam rangka melindungi kepentingan nasabah dan sekaligus meningkatkan kepercayaan masyarakat kepada bank.⁵⁹

1. Pengertian, Hak dan Kewajiban Konsumen Menurut Undang-Undang Nomor : 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Terbentuknya Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen ini memberikan hak dan kewajiban kepada konsumen yaitu Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor : 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK), menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Bab III Bagian Pertama mengatur mengenai hak dan kewajiban konsumen yang menyebutkan bahwa:

Hak-hak konsumen meliputi :

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;

⁵⁹ Marulak Pardede, *Perspektif Perlindungan Hukum Simpanan Dana Nasabah Pada Bank*, Jurnal Hukum Bisnis, Volume 11, 2000, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, 2000, Hlm. 53

- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Kewajiban konsumen adalah :

- a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
- b. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- c. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;

- d. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Atas dasar uraian hak dan kewajiban konsumen yang telah disebutkan pada pasal-pasal diatas, maka perlindungan konsumen pada prinsipnya adalah keseimbangan yang terjadi antara hak dan kewajiban konsumen sebagai pengguna barang dan atau jasa yang ditawarkan oleh pelaku usaha.

2. Pengertian, Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha Undang-Undang Nomor : 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen disebutkan pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

Dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Hak pelaku usaha adalah :

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- b. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;

- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
- d. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- e. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Adapun dalam Pasal 7 diatur Kewajiban pelaku usaha adalah :

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;

- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Dengan adanya pasal-pasal yang mengatur hak dan kewajiban bagi pelaku usaha diharapkan para pelaku usaha dapat memproduksi barang atau jasa dengan baik karena didalam pasal-pasal tersebut tertera acuan-acuan yang bias dijadikan pijakan bagi pelaku usaha dalam menjalankan usahanya agar sesuai dengan norma hukum yang berlaku.

3. Hal-Hal yang Dilarang Dalam Undang-Undang Nomor : 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen juga melarang perbuatan pelaku usaha yaitu :

- (1) Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang:
 - a. Tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundangundangan;
 - b. Tidak sesuai dengan berat bersih, isi bersih atau netto, dan jumlah dalam hitungan sebagaimana yang dinyatakan dalam label atau etiket barang tersebut;

- c. Tidak sesuai dengan ukuran, takaran, timbangan dan jumlah dalam hitungan menurut ukuran yang sebenarnya;
- d. Tidak sesuai dengan kondisi, jaminan, keistimewaan atau kemanjuran sebagaimana dinyatakan dalam label, etiket atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut tidak sesuai dengan mutu, tingkatan, komposisi, proses pengolahan, gaya, mode, atau penggunaan tertentu sebagaimana dinyatakan dalam label atau keterangan barang dan/atau jasa tersebut;
- e. Tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut;
- f. Tidak mencantumkan tanggal kadaluwarsa atau jangka waktu penggunaan/pemanfaatan yang paling baik atas barang tertentu;
- g. Tidak mengikuti ketentuan berproduksi secara halal, sebagaimana pernyataan "halal" yang dicantumkan dalam label;
- h. Tidak memasang label atau membuat penjelasan barang yang memuat nama barang, ukuran, berat/isi bersih atau netto, komposisi, aturan pakai, tanggal pembuatan, akibat sampingan, nama dan alamat pelaku usaha serta keterangan lain untuk penggunaan yang menurut ketentuan harus dipasang/ dibuat;
- i. Tidak mencantumkan informasi dan/atau petunjuk penggunaan barang dalam bahasa Indonesia sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

- (2) Pelaku usaha dilarang memperdagangkan barang yang rusak, cacat atau bekas, dan tercemar tanpa memberikan informasi secara lengkap dan benar atas barang dimaksud.
- (3) Pelaku usaha dilarang memperdagangkan sediaan farmasi dan pangan yang rusak, cacat atau bekas dan tercemar, dengan atau tanpa memberikan informasi secara lengkap dan benar.
- (4) Pelaku usaha yang melakukan pelanggaran pada ayat (1) dan ayat (2) dilarang memperdagangkan barang dan/atau jasa tersebut serta wajib menariknya dari peredaran.

Dengan adanya larangan-larangan yang jelas bagi pelaku usaha maka ini bisa menjadikan pelaku usaha dapat berhati-hati dalam memproduksi barang atau jasa. Hal ini juga akan bermanfaat bagi pelaku usaha karena dapat menghindarkan pelaku usaha terhadap tuntutan konsumen pengguna barang atau jasa terhadap barang atau jasa yang diproduksinya

4. Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Apa Yang Diperjualbelikan

Setiap pelaku usaha memiliki tanggung jawab moral terhadap para konsumen. Hal ini diatur pada Bab IV Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang menyebutkan:

Pasal 19

- (1) Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.

- (2) Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku.
- (3) Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.
- (4) Pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Pasal 20

Pelaku usaha periklanan bertanggung jawab atas iklan yang diproduksi dan segala akibat yang ditimbulkan oleh iklan tersebut.

Pasal 21

- (1) Importir barang bertanggung jawab sebagai pembuat barang yang diimpor apabila importasi barang tersebut tidak dilakukan oleh agen atau perwakilan produsen luar negeri.
- (2) Importir jasa bertanggung jawab sebagai penyedia jasa asing apabila penyediaan jasa asing tersebut tidak dilakukan oleh agen atau perwakilan penyedia jasa asing.

Pasal 22

Pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam kasus pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (4), Pasal 20, dan Pasal 21 merupakan beban dan tanggungjawab pelaku usaha tanpa menutup kemungkinan bagi jaksa untuk melakukan pembuktian.

Pasal 23

Pelaku usaha yang menolak dan atau tidak memberi tanggapan dan atau tidak memenuhi ganti rugi atas tuntutan konsumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), dapat digugat melalui badan penyelesaian sengketa konsumen atau mengajukan ke badan peradilan di tempat kedudukan konsumen.

Pasal 24

- (1) Pelaku usaha yang menjual barang dan atau jasa kepada pelaku usaha lain bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan atau gugatan konsumen apabila:
 - a. Pelaku usaha lain menjual kepada konsumen tanpa melakukan perubahan apa pun atas barang dan/atau jasa tersebut;
 - b. Pelaku usaha lain, di dalam transaksi jual beli tidak mengetahui adanya perubahan barang dan/atau jasa yang dilakukan oleh pelaku usaha atau tidak sesuai dengan contoh, mutu, dan komposisi.
- (2) Pelaku usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebaskan dari tanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan/atau gugatan konsumen apabila pelaku

usaha lain yang membeli barang dan/atau jasa menjual kembali kepada konsumen dengan melakukan perubahan atas barang dan/atau jasa tersebut.

Pasal 25

- (1) Pelaku usaha yang memproduksi barang yang pemanfaatannya berkelanjutan dalam batas waktu sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun wajib menyediakan suku cadang dan/atau fasilitas purna jual dan wajib memenuhi jaminan atau garansi sesuai dengan yang diperjanjikan.
- (2) Pelaku usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan/atau gugatan konsumen apabila pelaku usaha tersebut:
 - a. Tidak menyediakan atau lalai menyediakan suku cadang dan/atau fasilitas perbaikan;
 - b. Tidak memenuhi atau gagal memenuhi jaminan atau garansi yang diperjanjikan.

Pasal 26

Pelaku usaha yang memperdagangkan jasa wajib memenuhi jaminan dan/atau garansi yang disepakati dan/atau yang diperjanjikan.

Pasal 27

Pelaku usaha yang memproduksi barang dibebaskan dari tanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen, apabila:

- a. Barang tersebut terbukti seharusnya tidak diedarkan atau tidak dimaksudkan untuk diedarkan;
- b. Cacat barang timbul pada kemudian hari;
- c. Cacat timbul akibat ditaatinya ketentuan mengenai kualifikasi barang;

- d. Kelalaian yang diakibatkan oleh konsumen;
- e. Lewatnya jangka waktu penuntutan 4 (empat) tahun sejak barang dibeli atau lewatnya jangka waktu yang diperjanjikan.

Pasal 28

Pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam gugatan ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19, Pasal 22, dan Pasal 23 merupakan beban dan tanggungjawab pelaku usaha.

5. Sanksi Terhadap Pelanggaran Undang-Undang Nomor : 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Aturan mengenai sanksi-sanksi yang dapat dikenakan kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan dapat ditemukan dalam Bab XIII. Sanksi-sanksi yang dapat dikenakan terdiri dari, sanksi administratif, sanksi pidana pokok.

Sanksi Administratif

Pasal 60

- (1) Badan penyelesaian sengketa konsumen berwenang menjatuhkan sanksi administrative terhadap pelaku usaha yang melanggar Pasal 19 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 20, Pasal 25 dan Pasal 26.
- (2) Sanksi administratif berupa penetapan ganti rugi paling banyak Rp 200.000.000,00 (duaratus juta rupiah).
- (3) Tata cara penetapan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dalam peraturan perundangundangan.

Sanksi Pidana

Pasal 61

Penuntutan pidana dapat dilakukan terhadap pelaku usaha dan/atau pengurusnya.

Pasal 62

- (1) Pelaku usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 13 ayat (2), Pasal 15, Pasal 17 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, huruf e, ayat (2) dan Pasal 18 dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda paling banyak Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah).
- (2) Pelaku usaha yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13 ayat (1), Pasal 14, Pasal 16, dan Pasal 17 ayat (1) huruf d dan huruf f dipidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
- (3) Terhadap pelanggaran yang mengakibatkan luka berat, sakit berat, cacat tetap atau kematian diberlakukan ketentuan pidana yang berlaku.

Pasal 63

Terhadap sanksi pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62, dapat dijatuhkan hukuman tambahan, berupa:

- a. perampasan barang tertentu;
- b. pengumuman keputusan hakim;
- c. pembayaran ganti rugi;
- d. perintah penghentian kegiatan tertentu yang menyebabkan timbulnya kerugian
- e. konsumen;

- f. kewajiban penarikan barang dari peredaran; atau
- g. pencabutan izin usaha.

6. Penyelesaian Sengketa Konsumen

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menyediakan fasilitas penyelesaian sengketa konsumen melalui pengadilan dan diluar pengadilan. Oleh karena itu, kasus-kasus yang diselesaikan melalui pengadilan dan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

a. Penyelesaian melalui Pengadilan

Untuk melakukan penyelesaian sengketa konsumen diawali oleh suatu gugatan ke pengadilan. Gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan oleh:

- a. Gugatan yang diajukan seorang konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan;
- b. Gugatan *Class Action* yaitu gugatan yang diajukan kelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama;
- c. Gugatan *Legal Standing* yaitu gugatan yang diajukan oleh lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan, yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya;

- d. pemerintah dan/atau instansi terkait apabila barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau dimanfaatkan mengakibatkan kerugian materi yang besar dan/atau korban yang tidak sedikit.

b. Penyelesaian melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)

Lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha diluar pengadilan menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen adalah Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadi kembali atau tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita oleh konsumen. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) merupakan suatu lembaga khusus yang dibentuk oleh pemerintah di tiap-tiap Daerah Tingkat II untuk penyelesaian sengketa konsumen diluar pengadilan. Uraian mengenai kelembagaan dan keanggotaan, tugas dan wewenang serta penyelesaian sengketa oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dapat ditemui secara khusus dalam Bab IX, yang dimulai dari Pasal 49 sampai dengan Pasal Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Dari rumusan –rumusan yang diberikan dalam pasal-pasal tersebut tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), terdapat 2 hal pokok yang dapat dikemukakan:⁶⁰

1. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan melalui BPSK bukan suatu keharusan untuk ditempuh konsumen sebelum akhirnya diselesaikan melalui lembaga peradilan. Walaupun demikian hasil putusan BPSK memiliki suatu daya hukum yang cukup untuk memberikan *shock therapy* bagi pelaku usaha yang nakal, oleh karena putusan tersebut dijadikan bukti permulaan bagi penyidik. Ini berarti penyelesaian sengketa melalui BPSK, tidak menghilangkan tanggung jawab pidana menurut ketentuan yang berlaku.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen memberikan kewenangan kepada BPSK untuk menjatuhkan sanksi administrative bagi pelaku usaha yang melanggar larangan-larangan tertentu yang dikenakan pelaku usaha.

Sebagai suatu lembaga penyelesaian perselisihan diluar pengadilan, pelaksanaan dari putusan BPSK ini dimintakan penetapan eksekusinya pada pengadilan.

2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, membedakan jenis gugatan yang dapat diajukan ke BPSK yaitu hanya Gugatan yang diajukan seorang konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan karena Gugatan yang diajukan oleh

⁶⁰ Abdul Halim Barkatullah, *Hukum Perlindungan Konsumen (Kajian Teoritis dan Perkembangan Pemikiran)*, Nusa Media, Bandung, 2008, hlm.122

sekelompok konsumen, lembaga perlindungan konsumen, swadaya masyarakat atau pemerintah diajukan kepada peradilan umum (Pasal 46 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen).

BAB III

METODE PENELITIAN

A. TIPE PENELITIAN

Penelitian mengenai Kedudukan Pemberi dan Penerima Hak Tanggungan Dalam Satu Pihak Pada Proses Pemasangan Hak Tanggungan Melalui Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah suatu penelitian yang bersifat yuridis empiris yaitu penelitian yang menggambarkan tentang suatu realita yang terjadi dalam masyarakat, kemudian dianalisis dengan membandingkan antara tuntutan nilai-nilai ideal yang ada dalam peraturan perundang-undangan dengan kenyataan yang ada di lapangan. Dari penelitian ini dapat diketahui kesenjangan yang terjadi antara *das sollen* dengan *das sein*.

Penelitian menitikberatkan pada penelitian kepustakaan dalam arti lebih banyak meneliti dan mengkaji bahan hukum sekunder yang diperoleh dari penelitian. Dapat pula dikatakan bahwa penelitian ini bersifat deskriptif karena data yang diperoleh dari penelitian ini diolah dan di analisis untuk menggambarkan secara jelas permasalahan dan hal-hal yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.

B. JENIS PENELITIAN.

Berdasarkan jenis data yang diperoleh dalam penelitian ini adalah data sekunder dan data primer. Dengan demikian data penelitian ini ada 2 macam :

1. Penelitian Kepustakaan.

Penelitian Kepustakaan adalah suatu jenis penelitian yang dilakukan dengan suatu cara pengumpulan data dengan cara membaca dan mempelajari bahan-bahan bacaan berupa literatur-literatur dan peraturan perundang-undangan yang mempunyai relevansi kepustakaan sebagai berikut :

a. Data Penelitian.

Data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan ini yaitu data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier.

1) Bahan hukum primer terdiri dari :

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- d) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- e) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen.
- f) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 tahun 1996 tentang bentuk SKMHT, APHT, Buku

Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan.

- g) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Memebebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu.

2) Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer⁶¹ yang terdiri dari :

- a) Berbagai bahan kepustakaan mengenai hukum tentang pemberian kuasa dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.
- b) Berbagai bahan kepustakaan mengenai perjanjian kredit.
- c) Berbagai bahan kepustakaan mengenai hukum jaminan tentang Hak Tanggungan.

3) Bahan hukum tertier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu berupa kamus umum, kamus hukum,

⁶¹ Soerjono Soe-kanto dan Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.13

majalah, dan jurnal-jurnal ilmiah di bidang hukum.

b. Alat Penelitian

Dalam pengumpulan data alat yang digunakan dalam penelitian ini studi dokumen yaitu mempelajari bahan-bahan hukum berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

2. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan adalah suatu cara pengumpulan data yang dilakukan dengan cara turun langsung ke lapangan untuk memperoleh data yang diperlukan berkaitan dengan obyek penelitian. Tahapan dan ruang lingkup penelitian lapangan adalah sebagai berikut :

a. Data Penelitian.

Dalam penelitian lapangan ini data yang diperoleh adalah data primer yaitu data yang berupa keterangan langsung dari subyek penelitian yang berkaitan dengan kedudukan pemberi dan penerima hak tanggungan dalam satu pihak pada proses pemasangan hak tanggungan melalui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Selanjutnya untuk memperoleh data primer tersebut, maka ditentukan lokasi, subyek penelitian, dan pengambilan sampel.

1) Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kabupaten Sleman, Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Penentuan lokasi ini didasarkan bahwa daerah tersebut memiliki intensitas dan mobilitas bisnis yang sangat tinggi. Kesemuanya tentu saja berimplikasi pada pemberdayaan jasa Notaris/PPAT yang cukup besar, khususnya dalam rutinitas bisnis yang melibatkan Notaris dalam pembuatan Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

2) Subyek Penelitian

Adapun subyek penelitian yang dipilih adalah :

- Notaris/PPAT, karena seorang Notaris/PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta SKMHT dan/atau APHT
- Bank yang menjadi rekanan Notaris/PPAT tersebut diatas, karena pihak banklah yang paling banyak menggunakan akta SKMHT dan atau PPAT sebagai jaminan atas kredit yang diberikan.

- Badan Pertanahan Nasional di Sleman, karena pihak BPN lah yang memproses pendaftaran hak tanggungan tersebut.

Sehubungan dengan Pengambilan Sampel menggunakan Teknik Non Random Sampling maka hanya diambil sampel 6 (enam) orang Notaris/PPAT dengan dasar pertimbangan bahwa responden tersebut paling banyak membuat Akta SKMHT dan ditentukan secara Purposive Sampling yaitu sampel dipilih berdasarkan kriteria yang ditentukan oleh peneliti.

- Untuk Sampel Notaris/PPAT kriteria ditentukan sebagai berikut :

- i. Notaris sekaligus juga PPAT di wilayah Kabupaten Sleman yang merupakan mitra kerja dari bank yang terpilih sebagai sampel.

- Untuk Sampel Bank kriteria ditentukan sebagai berikut :

- i. Beroperasi di wilayah Sleman.
- ii. Termasuk Bank Umum, Bank Perkreditan rakyat atau Bank Syariah.

- iii. Berpredikat sangat sehat berturut-turut dalam 2 tahun terakhir (2007-2008).
- iv. Memberikan kredit dengan cara membuat SKMHT dengan menempatkan kedudukan pemberi dan penerima hak tanggungan dalam satu pihak pada proses pemasangan hak tanggungan melalui SKMHT.
- v. Merupakan mitra kerja dari Notaris/PPAT yang terpilih sebagai sampel.
 - a. Responden dalam penelitian ini adalah :
 - i. Pejabat bank bagian kredit yang memenuhi kriteria tersebut diatas.
 - ii. 6 orang Notaris/PPAT
 - b. Narasumber dalam penelitian ini adalah :
 - i. Ketua INI Sleman.
 - ii. Ketua IPPAT Sleman.
 - iii. Kepala Bagian Pendaftaran Hak Tanggungan Kantor Badan Pertanahan Nasional Sleman.

3) Teknik Pengambilan Sampel

Penentuan sampling dilakukan dengan Teknik Non Random Sampling yaitu tidak memberi kesempatan yang sama pada setiap populasi.

Adapun bentuk Non Random Sampling yang dipakai adalah Purposive Sampling yaitu menunjuk secara langsung responden-responden berdasarkan ciri-ciri/sifat-sifat tertentu yang dianggap mempunyai hubungan yang erat dengan masalah yang diteliti.

b. Alat dan Cara Pengumpulan Data.

- Untuk memperoleh data primer maupun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini dipergunakan alat berupa daftar pertanyaan yang telah disusun oleh penulis yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti yang diajukan kepada narasumber.
- Cara yang digunakan penelitian adalah dengan cara wawancara. Wawancara adalah cara penelitian dengan mengadakan tanya jawab secara langsung kepada narasumber.⁶² Hasil wawancara ini berupa data primer. Bentuk pedoman wawancara dibuat secara bervariasi. Dalam hal ini mula-mula diadakan beberapa pertanyaan yang berstruktur, kemudian diperdalam untuk mendapatkan keterangan lebih lanjut sehingga

⁶² Sutrisno Hadi, 1998, *Metode Penelitian Skripsi, Tesis dan Karya Ilmiah Lainnya*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 23.

dapat diperoleh jawaban yang lebih lengkap dan mendalam.

C. ANALISIS DATA

Setelah proses pengumpulan data tahap selanjutnya adalah pengolahan data. Data yang diperoleh dari hasil penelitian ini berupa data dari hasil studi dokumen (bahan hukum sekunder) dan data dari hasil penelitian lapangan (bahan hukum primer). Data tersebut dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif karena data yang diperoleh bukan merupakan angka-angka tetapi merupakan hasil wawancara serta menelaah dokumen-dokumen yang digambarkan secara deskriptif.

Selanjutnya data sekunder yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan disusun dalam kerangka yang sistematis, sehingga diperoleh gambaran yang menyeluruh asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengatur kedudukan pemberi dan penerima hak tanggungan dalam satu pihak pada proses pemasangan hak tanggungan melalui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Terhadap data primer yang diperoleh melalui wawancara diperiksa kembali kelengkapannya, kejelasannya, dan keseragaman datanya untuk menghilangkan keragu-raguan, sehingga data yang ada dapat dipercaya dan akurat, kemudian data dicatat secara sistematis dan konsisten.

Data primer dan data sekunder yang telah dikumpulkan dan diorganisir akan dianalisa secara kualitatif agar dapat diperoleh deskripsi tentang kedudukan

pemberi dan penerima hak tanggungan dalam satu pihak pada proses pemasangan hak tanggungan melalui SKMHT.

D. TAHAP PENELITIAN

Dalam penelitian ini, langkah-langkah yang ditempuh terdiri atas 3 tahap antara lain :

1. Tahap Persiapan.

Pada tahap ini dimulai dengan kegiatan pra penelitian guna mencari dan mengumpulkan data awal, bahan kepustakaan yang relevan dengan penelitian ini kemudian dilanjutkan dengan penyusunan dan pengajuan usulan penelitian serta dikonsultasikan dengan dosen pembimbing untuk diadakan perbaikan dan penyempurnaan. Setelah melalui proses pembimbingan dan usulan penelitian untuk diadakan perbaikan tersebut mendapat persetujuan dari dosen pembimbing, kemudian dilanjutkan dengan penyusunan daftar pertanyaan wawancara sebagai pedoman wawancara dan kemudian dilanjutkan dengan pengurusan ijin penelitian.

2. Tahap Pelaksanaan

Pada tahap ini dibagi lagi kedalam 2 tahapan :

a. Pelaksanaan dalam penelitian kepustakaan.

Pada tahap ini dilakukan pengumpulan dan pengkajian data sekunder, baik yang berasal dari bahan hukum primer dan bahan

hukum sekunder. Data sekunder yang diperoleh disusun secara sistematis untuk memudahkan analisis.

b. Pelaksanaan dalam penelitian lapangan.

Dilakukan penentuan responden, pengumpulan data melalui wawancara yang telah disusun.

3. Tahap Penyelesaian.

Pada tahap ini dilakukan evaluasi terhadap hasil penelitian dengan melakukan analisis data. Data primer dan data sekunder yang telah diperoleh dan dihimpun, untuk selanjutnya disusun dalam sebuah laporan awal untuk dikonsultasikan kepada pembimbing dan diadakan perbaikan dan penyempurnaan. Selanjutnya dari hasil laporan awal tersebut kemudian diakhiri dengan penyusunan laporan akhir yang selalu dikonsultasikan dengan dosen pembimbing untuk perbaikan dan penyempurnaan hasil laporan.

E. KESULITAN DALAM PENELITIAN

Kesulitan Dalam Penelitian

- a. Peneliti kesulitan dalam menentukan waktu untuk wawancara dengan beberapa responden seringkali terjadi waktu yang telah diperjanjikan dibatalkan oleh responden karena kesibukan pekerjaan.
- b. Kedudukan peneliti sebagai karyawan agak menyulitkan dalam mengatur waktu.

2. Cara Mengatasi

- a. Agar hambatan penelitian tersebut dapat diatasi maka peneliti memberi prioritas kepada narasumber dengan melakukan pendekatan agar diberikan waktu untuk melakukan wawancara. Selain cara tersebut dilakukan pula dengan terlebih dahulu memasukkan daftar pertanyaan yang akan ditanyakan kepada responden.
- b. Peneliti meminta pengertian atasan dan seluruh teman-teman kantor atas kegiatan penelitian yang sedang berjalan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. KEABSAHAN PEMASANGAN HAK TANGGUNGAN MELALUI SKMHT YANG MENEMPATKAN PEMBERI DAN PENERIMA HAK TANGGUNGAN DALAM SATU PIHAK

1. Hasil Penelitian

Diantara bank-bank yang ada di Sleman antara lain BRI, Bank Niaga, Bank Perkreditan Rakyat “Danagung Bhakti”, Bank BPD, Bank Mandiri, dalam rangka memberikan kredit rata-rata dibuat dalam perjanjian baku dan ada juga yang dibuat secara Notariil.

Di dalam praktek perbankan tersebut setiap bank telah menyiapkan atau menyediakan blanko/formulir/model yang isinya telah dipersiapkan terlebih dahulu. Blanko tersebut disodorkan kepada setiap pemohon kredit, isinya tidak diperbincangkan terlebih dahulu dengan pemohon dalam hal ini nasabah bank konsumennya. Kepada pemohon hanya dimintakan pendapatnya apakah dapat menerima syarat-syarat yang tersebut dalam formulir itu atau tidak. Artinya di sini dapat berlaku prinsip *take it our leave it*, yang dalam hal ini tidak adanya pilihan bagi pihak-pihak konsumen untuk secara bebas menentukan pilihannya.

Apabila nasabah atau calon debitur menyetujui maka disitu telah terjadi kesepakatan diantara para pihak. Para pihak antara lain pihak bank sebagai kreditur, pihak nasabah sebagai debitur hadir dihadapan Notaris untuk

menandatangani perjanjian kredit tersebut. Setelah perjanjian kredit tersebut ditandatangani kemudian oleh Notaris di legalisasi. Dalam hal ini bisa juga perjanjian kredit itu dalam bentuk akta otentik yaitu perjanjian kredit yang dibuat oleh Notaris, dimana para pihak menandatangani minuta akta perjanjian kredit yang dibuat oleh Notaris, kemudian para pihak diberikan salinan dari perjanjian kredit tersebut. Disamping itu tidak hanya perjanjian kredit yang ditandatangani tetapi juga perjanjian jaminan sebagai pendukung dari perjanjian kredit. Dalam hal ini dilihat terlebih dahulu jaminan apa yang diberikan oleh nasabah tersebut apakah berbentuk benda bergerak atau benda tetap. Apabila jaminan tersebut bentuknya benda bergerak maka dibuatkan Perjanjian Fidusia oleh Notaris yang diatur sesuai dengan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, sedangkan apabila jaminan tersebut berbentuk benda tetap maka dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hanya apabila benar-benar diperlukan yaitu karena sesuatu sebab pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dengan cara menunjuk pihak lain sebagai kuasanya. Sejalan dengan itu, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan kepada penerima hak tanggungan. Biasanya dalam prakteknya yang terjadi bahwa pemberi hak tanggungan tersebut memberikan

kuasa tersebut kepada bank selaku kreditur. Dari hasil wawancara penulis mengambil kesimpulan bahwa :

1. Dilihat dari segi teknis

Bahwa hal itu akan lebih mudah dalam pemasangan hak tanggungan apabila kuasa membebankan hak tanggungan tersebut diberikan kepada pihak bank.

Selain itu apabila kuasa untuk membebankan hak tanggungan tersebut diberikan kepada orang lain selain bank yang memberikan kredit maka disini akan lebih sulit, karena disini apabila pihak bank ingin melakukan pemasangan hak tanggungan maka bank tersebut harus mendatangkan pihak yang diberi kuasa tersebut untuk menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan. Disini sulitnya adalah apabila keberadaan pihak yang diberi kuasa tersebut tidak diketahui oleh bank (bisa juga telah meninggal dunia) atau pihak yang diberi kuasa tersebut diketahui keberadaannya tetapi dia tidak mau menturuti kemauan pihak bank tersebut untuk memasang hak tanggungan milik si debitur maka disini pemasangan hak tanggungan tidak akan terealisasi. Karena proses pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan melalui Surat Kuasa Membebankan hak Tanggungan tersebut wajib ditandatangani oleh penerima kuasa dari pemberi hak tanggungan.

2. Dilihat dari aspek kepentingan Bank

Karena Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan belum memberikan kedudukan yang preferen bagi pemegangnya maka disini akan lebih memberikan kemantapan bagi pihak bank apabila dia menerima kuasa untuk membebankan hak tanggungan tersebut. Karena apabila suatu saat si debitur

tersebut wan prestasi atau malah meninggal dunia maka disini pihak bank akan lebih leluasa untuk memasang hak tanggungan yang akan memberikan kedudukan kepada bank tersebut kreditur yang preferen. Sehingga disini terbayar utangnya si debitur tersebut akan terwujud.

3. Dilihat dari sisi Debitur

Dalam hal ini debitur akan lebih aman apabila kuasa membebaskan hak tanggungan tersebut diberikan kepada bank, karena akan menghindarkan penyalahgunaan kekuasaan yang dilakukan penerima kuasa yang bukan bank tersebut.

SKMHT tersebut dibuat oleh Notaris atau PPAT yang bersangkutan dalam dua ganda. Semuanya asli (“in originali”), ditanda tangani oleh pemberi kuasa (debitur), penerima kuasa (bank/kreditur), 2 orang saksi, dan Notaris/PPAT yang membuatnya. Selembar disimpan di kantor Notaris atau PPAT yang bersangkutan. Lembar lainnya diberikan kepada penerima kuasa untuk keperluan pemberian hak tanggungan dan pembuatan APHT.

Menurut Ir. Rudi Prayitno Kepala Seksi Hak Atas Tanah dan Pendaftaran Tanah Kabupaten Sleman mengatakan bahwa SKMHT yang menjadi dasar pemasangan hak tanggungan yang terjadi di Sleman yang masuk di bagian pendaftaran hak tanggungan di Sleman sebagian besar bahwa penerima kuasa membebaskan hak tanggungan adalah pihak bank selaku kreditur dan dalam hal ini adalah sah dan berlaku untuk memasang hak tanggungan. SKMHT yang tidak sah atau sering ditolak oleh kantor pertanahan sebagai dasar memasang hak

tanggung adalah apabila jangka waktu berlakunya SKMHT tersebut telah lewat untuk melakukan pemberian hak tanggungan.

2. Pembahasan

Menurut pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa :

“pemberian kuasa adalah suatu perjanjian, dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelesaikan suatu pekerjaan”.

Tidak semua hal dapat dikuasakan kepada pihak lain. Perbuatan seperti antara lain membuat testamen, melangsungkan perkawinan (kecuali ada alasan kuat untuk itu), pengangkatan anak tidak dapat diwakilkan kepada pihak lain.

Surat Kuasa ini dapat berbentuk akta autentik (akta notaris), secara di bawah tangan, secara biasa/lisan dan secara diam-diam (pasal 1793 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/KUHPerdata). Akta kuasa yang harus dibuat secara autentik antara lain Kuasa untuk melangsungkan Perkawinan (pasal 79 KUHPerdata), kuasa untuk menghibahkan (pasal 1683 KUHPerdata dengan berlakunya UUPA sepanjang menyangkut tanah sudah dicabut, sedangkan di luar itu belum dicabut), dan Kuasa untuk memberikan Hak Tanggungan dan Kuasa untuk menjual barang tidak bergerak (tanah).

Ada 2 jenis Surat Kuasa yang diatur berdasarkan pasal 1795 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu Surat Kuasa Umum dan Surat Kuasa Khusus

Surat Kuasa Umum yaitu kuasa yang diberikan kepada seorang penerima kuasa antara lain meliputi perbuatan pengurusan untuk kepentingan si pemberi kuasa. Contohnya mengurus pembayaran listrik, telepon, air, perumahan dan pemeliharaan.

Sedangkan Surat Kuasa khusus diberikan hanya untuk kepentingan tindakan tertentu. Di dalam Surat Kuasa khusus ini harus dengan jelas dan tegas disebutkan tindakan tertentu yang dikuasakan tersebut.

Ada suatu jenis kuasa yang tidak diperbolehkan lagi untuk dibuat yaitu yang disebut dengan Surat Kuasa Mutlak. Pelarangan kuasa mutlak ini khususnya dalam hubungannya dengan Tanah (benda tidak bergerak) yaitu berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri tanggal 6 Maret 1982 nomor 14/1982 jo Jurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 14 April 1988 nomor 2584. Pembuatan kuasa mutlak ini sebelumnya banyak disalah gunakan oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Dengan kata lain kuasa mutlak ini merupakan jual beli tanah secara terselubung, dimana didalam klausul kuasa mutlak tersebut selalu dicantumkan "kuasa yang tidak dapat dicabut kembali" dan si penerima kuasa dapat melakukan perbuatan apapun juga baik itu tindakan pengurusan maupun tindakan kepemilikan atas tanah yang dimaksud. Sedangkan kuasa mutlak dalam transaksi selain jual beli tanah masih dimungkinkan mengingat Hukum Perjanjian itu sifatnya mengatur dan terjadi karena adanya kesepakatan

antara para pihak. Tetapi ada beberapa pengecualian terhadap kuasa mutlak antara lain adalah kuasa akibat dari perikatan jual beli lunas, kuasa membebaskan hak tanggungan dan kuasa mutlak yang dicantumkan dalam salah satu pasal pada blangko akta jual beli.

Sehingga disini dapat ditarik kesimpulan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan adalah suatu surat kuasa mutlak yang bersifat khusus yang merupakan suatu perjanjian.

a. SKMHT merupakan kuasa mutlak.

Ciri-ciri Kuasa Mutlak adalah :

- Memuat kata-kata bahwa kuasa ini tidak dapat dicabut kembali.
- Tidak dapat berakhir dikarenakan sebab-sebab sebagaimana yang diatur dalam pasal 1813 KUHPerdara.
- Apabila pemberi kuasa meninggal dunia, maka kuasa tetap berjalan terus, akan tetapi jika penerima kuasa yang meninggal dunia maka kuasa tersebut gugur.

Didalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa :

“kuasa untuk membebaskan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).”

Kemudian Pasal 15 ayat (2) UUHT tersebut dituangkan dalam blangko SKMHT yang terdapat dalam halaman 10 ada kalimat bahwa

“Kuasa yang diberikan dengan akta ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun kecuali oleh karena telah dilaksanakan

pembuatan Akta pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya tanggal.....”.

Hal inilah yang menunjukkan bahwa SKMHT tersebut merupakan kuasa mutlak. SKMHT merupakan jenis pengecualian dari Instruksi Menteri Dalam Negeri tanggal 6 Maret 1982 nomor 14/1982 karena dalam rangka melindungi kepentingan kreditur sebagai pihak yang umumnya diberi kuasa untuk membebaskan hak tanggungan yang dijanjikan.

b. SKMHT merupakan surat kuasa khusus.

Kuasa khusus adalah kuasa yang berisi tugas tertentu atau kepentingan tertentu. Pemberian kuasa hanya menyuruh si penerima kuasa untuk melaksanakan sesuatu atau beberapa hal tertentu saja.

Bagi sahnya suatu SKMHT selain dari harus dibuat dengan Akta Notaris atau Akta PPAT, menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan harus pula dipenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat itu :

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan hak tanggungan.
- b. Tidak memuat kuasa substitusi.
- c. Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang, dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan.

Yang dimaksud dengan “tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain” misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek hak tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah. Demikian menurut penjelasan

Pasal 15 ayat (1) huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan. Dengan demikian, ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan itu menuntut agar SKMHT dibuat secara khusus hanya memuat pemberian kuasa untuk membebaskan hak tanggungan saja. Jadi disini jelas bahwa SKMHT merupakan suatu kuasa yang bersifat khusus yaitu hanya membebaskan hak tanggungan saja.

Sejalan dengan itu , Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan dan harus memenuhi persyaratan tertentu mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan. Tidak dipenuhinya persyaratan mengenai muatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi hak tanggungan, atau tidak memenuhi persyaratan termaksud diatas.

c. SKMHT merupakan suatu perjanjian.

Menurut pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa :

“pemberian kuasa adalah suatu perjanjian, dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelesaikan suatu pekerjaan”.

Karena Pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian maka hal ini berkaitan dengan Pasal 1313 KUHPdata yang menyatakan bahwa :

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

Walaupun Undang-Undang Hak Tanggungan tidak menyatakan bahwa SKMHT harus dibuat dalam bentuk perjanjian, tetapi kalau kita melihat blangko SKMHT yang disiapkan oleh pihak BPN, timbul kesan pada kita, bahwa paling tidak untuk SKMHT yang dibuat dalam bentuk akta PPAT, selalu harus berbentuk perjanjian karena kata-kata dan bentuk susunannya tidak memungkinkan untuk dipakai sebagai sarana pemberian kuasa secara sepihak (*machtiging*).

Dalam hal ini jelas bahwa SKMHT merupakan tindakan pemberian kuasa dari pemberi hak tanggungan (debitur) kepada penerima hak tanggungan (kreditur). Pada prinsipnya pemberian kuasa tersebut boleh diberikan kepada siapa saja asalkan si kuasa tersebut sanggup, mampu dan mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.

Sehingga pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan dari seorang debitur kepada seorang kreditur tersebut diperbolehkan, tetapi apabila hal tersebut ditinjau dari perspektif hukum perlindungan konsumen yakni UU No. 8 Tahun 1999 khususnya ketentuan pasal 18 (1) huruf d dan h maka hal tersebut menjadi dilarang. Sebagaimana diatur dalam pasal 18 (1) huruf d dan h UU No. 8 Tahun 1999 dinyatakan bahwa :

1. Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditunjukkan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau

mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila :

- d. menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran;
- h. menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran.

Larangan tersebut hanya berlaku apabila dicantumkan dalam klausula baku, yaitu yang disebutkan dalam Pasal 1 ayat 10 UU No. 8 Tahun 1999 yang menyatakan bahwa :

“Klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.”

Sedangkan bentuk dan isi SKMHT ditetapkan dalam Pasal 17 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa :

“Bentuk dan isi Akta Pemberian Hak Tanggungan, bentuk dan isi buku tanah hak tanggungan, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran hak tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.”

Ternyata yang dikeluarkan sebagai ketentuan pelaksanaan Pasal 17 UUHT yang menurut Pasal 17 UUHT tersebut bukan merupakan Peraturan Pemerintah tetapi berupa Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor : 3 tahun 1996 Tentang Bentuk SKMHT, APHT, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan. Selain itu SKMHT juga dibuat oleh Notaris atau PPAT. Jadi disini SKMHT tersebut bukan merupakan klausula baku yang isinya

dibuat oleh pelaku usaha dalam hal ini adalah pihak bank selaku kreditur yang diberi kuasa, melainkan bentuk dan isinya tersebut telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan dan dibuat oleh pejabat yang berwenang, sehingga larangan dalam UU No. 8 Tahun 1999 khususnya ketentuan pasal 18 (1) huruf d dan h tidak berlaku disini.

Pelaksanaan tindakan “memberikan” hak tanggungan dilakukan oleh penerima kuasa berdasarkan SKMHT yang diberikan oleh pemberi kuasa, sehingga keabsahan pelaksanaan pemberian hak tanggungan, bergantung dari keabsahan SKMHT-nya. Maksudnya, kalau untuk pelaksanaan perjanjian pokoknya, ada diberikan kuasa, kemudian ternyata perjanjian pokok itu tidak sah, tidak harus berakibat bahwa pemberian kuasanya juga menjadi tidak sah. Bisa saja perjanjian pokoknya tidak sah tetapi pemberian kuasanya tetap sah.

Ini harus dibedakan dengan perjanjian yang ditutup berdasarkan kuasa, dimana salah satu atau kedua pihaknya bertindak berdasarkan kuasa, untuk dan atas nama orang lain. Apabila kuasa tersebut karena sesuatu hal menjadi batal, maka perjanjian pokok yang ditutup berdasarkan kuasa tersebut menjadi batal pula.

Jadi SKMHT merupakan tindakan hukum yang mandiri dari seorang debitur kepada bank. Apabila hal itu dijadikan dasar untuk pemasangan hak tanggungan maka SKMHT tersebut sah dan berlaku untuk pemberian hak tanggungan sebagai dasar pemasangan hak tanggungan.

B. STATUS APHT YANG MENEMPATKAN PEMBERI DAN PENERIMA HAK TANGGUNGAN DALAM SATU PIHAK

1. Hasil Penelitian

Hak tanggungan keberadaanya ditentukan melalui pemenuhan tata cara pembebanannya yang meliputi 2 tahap kegiatan, yaitu :

1. Tahap pemberian hak tanggungan yang ditandai dengan dibuatnya Akta Pemberian hak tanggungan oleh PPAT yang didahului dengan perjanjian pokoknya, yakni perjanjian hutang-piutang, dan
2. Tahap pendaftaran hak tanggungan oleh kantor pertanahan yang menandakan saat lahirnya hak tanggungan.

Menurut Ir. Rudi Prayitno Kepala Seksi Hak tanah dan Pendaftaran Tanah di kabupaten Sleman, mengatakan bahwa pemberian hak tanggungan yang ditandai dengan dibuatnya Akta Pemberian hak tanggungan oleh PPAT yang terjadi di Sleman tidak selamanya pemberian hak tanggungan tersebut terjadi antara pihak kreditur dengan pihak debitur yaitu antara orang perorangan dengan badan hukum tetapi bisa juga antara orang dengan orang. Sehingga apabila terjadi pihak debitur dan pihak kreditur juga orang perorangan maka disini jarang terjadi pemberian hak tanggungan tersebut melalui SKMHT tetapi mereka meminta dibuatkan APHT secara langsung karena disini lebih menjamin pihak kreditur sebagai pemegang hak tanggungan, karena tidak melalui SKMHT maka kedudukan pihak pemberi hak tanggungan adalah debitur sendiri sedangkan pihak penerima hak tanggungan adalah juga pihak kreditur sendiri.

Lain halnya apabila pemberian hak tanggungan itu terjadi antara orang perorangan dengan badan hukum dalam hal ini yang sering terjadi adalah orang dengan bank. Seseorang yang kredit dibank tidak selamanya pemberian hak tanggungan itu dibuat dalam bentuk APHT melainkan dibuat melalui proses SKMHT. Sebagian besar SKMHT yang masuk sebagai warkah pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan Kabupaten Sleman terjadi antara pihak debitur (nasabah) dan pihak kreditur dalam hal ini adalah pihak bank yang memberikan kredit. Sehingga komparisi dalam APHT tersebut terlihat bahwa hanya ada satu pihak saja yaitu pihak bank, tetapi pihak bank tersebut bertindak dalam 2 kapasitas yaitu

1. Pihak penerima kuasa membebankan hak tanggungan, dan
2. Pihak Penerima Hak Tanggungan.

Apalagi kalau kita lihat didalam blangko APHT tersebut pada lembar penandatanganan, pihak pertama yang tanda tangan pihak kreditur, begitu juga pihak kedua yang tandatangan juga pihak kreditur (*lihat lampiran*).

Tahap berikutnya adalah pendaftaran hak tanggungan. Setelah penandatanganan APHT yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman meliputi :

- 1) surat pengantar dari PPAT
- 2) surat permohonan pendaftaran
- 3) identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan
- 4) sertipikat asli hak atas tanah

- 5) lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)
- 6) salinan APHT (untuk lampiran sertifikat Hak Tanggungan)
- 7) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)
- 8) Salinan dari Perjanjian Kredit atau Perjanjian utang-piutang yang telah dilegalisasi oleh Notaris (dalam hal ini tidak harus karena pihak kantor Pertanahan hanya ingin melihat bahwa SKMHT tersebut termasuk SKMHT yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 4 tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu, atau tidak.

Pengiriman tersebut wajib dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan itu ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Selanjutnya bahwa sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan dan

membubuhi catatan pembebanan hak tanggungan pada sertifikat hak atas tanah. Setelah hal tersebut dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman maka kedua sertifikat tersebut diberikan kepada pemegang hak tanggungan.

2. Pembahasan

Praktek pemberian kredit perbankan sekarang ini sering menuntut adanya jaminan khususnya Hak Tanggungan dari debitur untuk menjamin pelunasan hutang. Dalam pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan dan apabila tidak dapat hadir di hadapan PPAT dapat menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Prosedur pembebanan hak tanggungan ini melibatkan berbagai pejabat mulai dari PPAT, Notaris, Kantor Pertanahan. Banyaknya pejabat yang terlibat dalam pembebanan hak tanggungan ini berkaitan dengan asas publisitas yang melekat pada hak tanggungan. Hal tersebut dimaksudkan agar dalam setiap tahap pemberian hak tanggungan dapat memenuhi ciri-ciri yang tercantum dalam penjelasan atas Undang-Undang Hak Tanggungan dalam butir 3 sub c dan d, yaitu

untuk memenuhi asas spesialisasi dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan serta mudah dan pasti pelaksanaannya eksekusinya.

Sebagaimana halnya persyaratan untuk pembuatan akta otentik maka dalam pembuatan APHT harus pula dihadiri oleh pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan serta disaksikan oleh dua orang saksi. Karena disini proses pembuatan APHT tersebut didahului dengan pembuatan SKMHT maka pembuatan APHT tersebut cukup dihadiri oleh penerima kuasa hak tanggungan dan penerima hak tanggungan. Apabila penerima kuasa membebankan hak tanggungan dan penerima hak tanggungan tersebut adalah bank maka hanya bank lah yang datang ke PPAT untuk dibuatkan APHT. Disini bank bertindak dalam 2 kapasitas yaitu penerima kuasa membebankan hak tanggungan serta penerima hak tanggungan. Hal ini boleh dilakukan dan tidak menyalahi aturan-aturan.

Dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan hal-hal yang wajib dicantumkan dalam APHT. Dengan tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut dalam APHT, maka mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum, dan hal itu merupakan isi yang sifatnya wajib dicantumkan untuk sahnya APHT, antara lain :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan.

Apabila hak tanggunannya dibebankan pula pada benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik orang perorangan atau badan hukum lain daripada pemegang hak atas tanah, pemberi hak tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut;

- b. Domisili pihak-pihak pemegang dan pemberi hak tanggungan, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili diluar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan dan meliputi juga nama dan identitas debitur yang bersangkutan;
- d. Nilai tanggungan
- e. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan, yakni meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya.

Jadi disini tidak ada larangan apabila dalam APHT yang menempatkan pihak pemberi dan penerima hak tanggungan dalam satu pihak yaitu pihak bank.

Status dari APHT yang menempatkan pihak pemberi dan penerima hak tanggungan dalam satu pihak ditinjau dari pengertian perjanjian yang menyatakan bahwa :

*Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.*⁶³

⁶³ Abdulkadir Muhammad, 1992, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 78

Maka apabila dikaitkan antara APHT yang menempatkan pihak pemberi dan penerima hak tanggungan pada satu pihak yaitu pihak bank dengan perumusan perjanjian tersebut diatas, tersimpullah unsur-unsur perjanjian pemberian hak tanggungan sebagai berikut:

1. Ada pihak-pihak, sedikit-dikitnya 2 (dua) orang;
2. Ada persetujuan/kesepakatan antara pihak-pihak itu;
3. Ada tujuan yang dicapai;
4. Ada prestasi yang dilaksanakan;
5. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan;
6. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

Ad. 1. Ada pihak-pihak sedikitnya 2 (dua) orang.

Pihak-pihak ini disebut subyek perjanjian. Subyek perjanjian ini dapat berupa manusia pribadi dan badan hukum (Dalam hal ini adalah pihak bank selaku kreditur dengan pihak nasabah selaku debitur). Subyek perjanjian ini harus mampu atau wenang melakukan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan dalam undang-undang.

Apabila dikaitkan dengan persoalan tersebut diatas yang menempatkan pihak pemberi dan penerima hak tanggungan pada satu pihak yaitu pihak bank pada APHT tersebut, maka disini pihak bank tersebut bertindak berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh nasabah (debitur) dalam suatu kuasa untuk membebankan hak tanggungan yang sering disebut SKMHT. Hal ini jelas bahwa APHT yang menempatkan pihak pemberi dan penerima hak tanggungan pada satu

pihak yaitu pihak bank terdiri dari 2 pihak karena walaupun disitu yang ada dan yang tanda tangan hanya pihak bank tetapi bank tersebut bertindak dalam 2 kapasitas/kewenangan yaitu sebagai penerima kuasa membebaskan hak tanggungan dan sebagai penerima hak tanggungan. Sehingga secara hukum APHT tersebut terdiri dari 2 orang.

Ad. 2. Ada persetujuan/kesepakatan antara pihak-pihak itu.

Persetujuan/kesepakatan disini bersifat tetap, bukan sedang berunding. Persetujuan/kesepakatan ini ditunjukkan dengan penerimaan tanpa syarat atas suatu tawaran. Apa yang ditawarkan oleh pihak yang satu diterima oleh pihak yang lainnya. Yang ditawarkan dan dirundingkan itu umumnya mengenai syarat-syarat dan mengenai objek perjanjian. Dengan disetujuinya oleh masing-masing pihak tentang syarat-syarat dan objek perjanjian itu, maka timbulah persetujuan/kesepakatan. Persetujuan/kesepakatan ini adalah salah satu syarat sahnya perjanjian.

Karena dalam hal ini APHT merupakan suatu perjanjian *accessoir* dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit maka persetujuan/kesepakatan tersebut telah tertuang didalam perjanjian kreditnya, sehingga pada waktu APHT tersebut ditandatangani maka persetujuan/kesepakatan diantara pihak-pihak tersebut telah didapat.

Ad. 3. Ada tujuan yang dicapai

Tujuan mengadakan perjanjian terutama untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan pihak-pihak itu, kebutuhan mana hanya dapat dipenuhi jika mengadakan perjanjian dengan pihak lain. Tujuan itu sifatnya tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan tidak boleh bertentangan dengan undang-undang.

Tujuan dibuatnya APHT adalah terlihat jelas dalam pengertian APHT yang terdapat dalam Pasal 1 angka (5) Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu sebagai jaminan untuk pelunasan piutang kreditur.

Ad. 4. Ada prestasi yang dilaksanakan

Dengan adanya persetujuan/kesepakatan, maka timbullah kewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian. Wujud Prestasi tersebut adalah memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUHPerdara).

Didalam APHT yang menempatkan pihak pemberi dan penerima hak tanggungan pada satu pihak yaitu pihak bank maka disini prestasi dipisahkan menjadi 2 (dua) yaitu :

1. Pihak bank selaku penerima kuasa dari debitur selaku pemberi hak tanggungan, bentuk dari prestasi tersebut adalah :
 - a. Menjalankan kuasa yang diberikan kepadanya untuk membebaskan hak tanggungan berdasarkan SKMHT.

- b. Meyerahkan bukti kepemilikan (sertifikat hak atas tanah) untuk dibebani hak tanggungan.
2. Pihak bank selaku penerima hak tanggungan, bentuk dari prestasi tersebut adalah membebani jaminan tersebut dengan hak tanggungan.

Ad. 5. Bentuk tertentu.

Perjanjian itu dapat dibuat secara lisan atau tulisan artinya dengan kata-kata yang jelas maksud dan tujuannya yang dipahami masing-masing pihak, itu sudah cukup, kecuali jika pihak-pihak menghendaki supaya dibuat secara tertulis. Karena ada ketentuan undang-undang bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan kekuatan bukti. Bentuk tertentu itu biasanya berupa Akta.

Dari namanya saja Akta Pemberian Hak Tanggungan maka disini jelas bahwa APHT adalah suatu akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.

Ad. 6. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian

Syarat-syarat tertentu ini sebenarnya sebagai isi dari perjanjian, karena dari syarat-syarat itulah dapat diketahui hak dan kewajiban pihak-pihak. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan ada janji-janji yang merupakan isi dari perjanjian, antara lain:

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
- d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
- f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;

- g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;

Jadi apabila melihat unsur-unsur dalam pengertian perjanjian yang dikaitkan dengan APHT yang menempatkan pihak pemberi dan penerima hak tanggungan dalam satu pihak tidak menimbulkan masalah, karena semua unsur didalam pengertian perjanjian tersebut terpenuhi dan hal tersebut dibolehkan serta tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Status dari APHT yang menempatkan pihak pemberi dan penerima hak tanggungan dalam satu pihak apabila dikaji dengan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa subyek hukum dalam pemasangan hak tanggungan antara lain:

1. Pemberi Hak Tanggungan
2. Penerima Hak Tanggungan

Ad. 1. Pihak Pemberi Hak Tanggungan

Pemberi hak tanggungan dapat perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan. Menurut Pasal 8 ayat (2) dan penjelasannya, ditentukan bahwa kewenangan pemberi hak tanggungan itu harus ada dan terbukti benar pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan yaitu pada tanggal dibuatnya buku tanah hak tanggungan yang bersangkutan. Jadi, bank dalam APHT tersebut selaku pemberi hak tanggungan dibenarkan karena bank tersebut mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yaitu berdasarkan SKMHT yang telah dibuat sebelumnya. Dalam hal ini ada alasan hak yang mendasari perbuatan hukum tersebut.

Ad. 2. Pihak Penerima hak Tanggungan.

Penerima Hak Tanggungan akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan setelah hak tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat. Pemegang hak tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Menurut pasal 9 dan penjelasannya pasal 10 ayat (1) perseorang atau badan hukum selaku penerima atau pemegang hak tanggungan bisa orang asing, atau badan hukum asing baik yang berkedudukan di Indonesia ataupun di luar negeri, sepanjang

kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Indonesia.

Setelah ditinjau dari segi yuridis yaitu menurut Undang-Undang Hak Tanggungan dan dari segi pengertian perjanjian maka status APHT yang menempatkan pihak pemberi dan penerima Hak Tanggungan dalam satu pihak yang digunakan sebagai dasar pembebanan hak tanggungan boleh dilakukan dan tidak ada larangan untuk melakukan hal tersebut serta sah menurut hukum.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian berikut pembahasan yang telah diuraikan diatas maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai jawaban atas permasalahan dimuka sebagai berikut :

1. Keabsahan pemasangan Hak Tanggungan melalui SKMHT yang menempatkan pemberi dan penerima Hak Tanggungan dalam satu pihak adalah sah karena pada prinsipnya pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan tersebut boleh diberikan kepada siapa saja asalkan si kuasa tersebut sanggup, mampu dan mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum tersebut. Praktek yang terjadi bahwa pemberi hak tanggungan tersebut memberikan kuasa tersebut kepada bank selaku kreditur untuk memasang hak tanggungan dengan beberapa alasan yang mendasari hal itu dilakukan yaitu dilihat dari segi teknis, dilihat dari aspek kepentingan Bank, dan dilihat dari sisi Debitur.

SKMHT tersebut bukan merupakan klausula baku yang isinya dibuat oleh pelaku usaha dalam hal ini adalah pihak bank selaku kreditur yang diberi kuasa, melainkan bentuk dan isinya tersebut telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan dan dibuat oleh pejabat yang berwenang.

Jadi SKMHT merupakan tindakan hukum yang mandiri dari seorang debitur kepada bank. Apabila hal itu dijadikan dasar untuk pemasangan

hak tanggungan maka SKMHT tersebut sah dan berlaku untuk pemberian hak tanggungan sebagai dasar pemasangan hak tanggungan.

2. Status dari APHT yang menempatkan pemberi dan penerima Hak Tanggungan dalam satu pihak yang dalam hal ini adalah pihak bank yang bertindak dalam 2 (dua) kapasitas yaitu sebagai penerima kuasa membebankan hak tanggungan dan sebagai penerima hak tanggungan adalah dibenarkan menurut hukum karena walaupun disitu yang ada dan yang tanda tangan hanya pihak bank tetapi bank tersebut bertindak dalam 2 kapasitas, sehingga secara hukum APHT tersebut terdiri dari 2 orang.

APHT yang menempatkan pihak bank tersebut selaku pemberi hak tanggungan dibenarkan karena bank tersebut mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yaitu berdasarkan SKMHT yang telah dibuat sebelumnya (sesuai dengan Pasal 8 ayat (2) dan penjelasannya). Dalam hal ini ada alasan yang mendasari perbuatan hukum tersebut. Sehingga APHT yang menempatkan pemberi dan penerima Hak Tanggungan dalam satu pihak yang dalam hal ini adalah pihak bank adalah sah untuk melakukan pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan.

B. SARAN

1. Untuk menjaga Sistem Hukum di Indonesia agar berjalan dengan kontinu, berkesinambungan dan otonom, seharusnya peraturan-peraturan perundang-undangan agar tidak terjadi pertentangan dengan yang lain dan

tidak menimbulkan penafsiran yang bermacam-macam maka agar aparat pembuat Undang-Undang lebih fokus, karena dalam hal ini ada pertentangan antara Undang-Undang Perlindungan konsumen dengan Undang-Undang hak Tanggungan dan kebiasaan yang ada dilapangan.

2. Seyogyanya Notaris/PPAT dalam membuat SKMHT yang memberikan kuasa kepada bank selaku penerima kuasa membebaskan hak tanggungan, lebih dahulu memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak khususnya debitur mengenai tata cara/prosedur pemasangan hak tanggungan melalui SKMHT, akibat hukum yang timbul dari pemasangan hak tanggungan tersebut, dan hal-hal lain yang berkenaan dengan pemasangan hak tanggungan dalam rangka pembelajaran hokum.

DAFTAR PUSTAKA

A. Daftar Buku

- Adjie, Habib, 1999, *Pemahaman Terhadap Bentuk SKMHT*, Mandar Maju, Bandung.
- Andarsasmita, Komar, 1982, *Notaris II, Sumur Bandung*, Bandung.
- Badrulzaman, Marium Darus, 1994, *Aneka Perjanjian*, PT. Alumni, Bandung.
- Djumhana, Muhammad, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Fuady, Munir, 1996, *Perkreditan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hadi, Sutrisno, 1998, *Metode Penelitian Skripsi, Tesis dan Karya Ilmiah Lainnya*, Liberty, Yogyakarta.
- Harahap, M. Yahya, 1986, *Segi-Segi Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- Harsono, Boedi, 2005, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta.
- _____, 2006, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, Djambatan, Jakarta.
- Ibrahim, Johannes, 2004, *Cross Default dan Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, PT. Refika Aditama, Bandung.
- Indarwati, Tri, 2008, *Pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Perjanjian Kredit pada bank Perkreditan Rakyat (BPR) Di Kabupaten Sleman*, Tesis Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Jenie, Ismijati Siti, *Pengikatan Jaminan dalam Perjanjian Kredit*, Disampaikan pada Acara Panel Diskusi UU No. 7/1992 Tentang Perbankan, Tantangan, dan Permasalahannya, Yogyakarta, 18 Desember 1992
- Levy dan Darus Badrulzaman, Mariam, 1991, *Perjanjian Kredit Bank*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Meliala, Djaja S., 1982, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab UU Hukum Perdata*, Tarsito, Bandung.

- Mertokusumo, Sudikno, 1999, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta.
- Muhammad, Abdulkadir, 1992, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Rahman, Hasanudin, 1998, *Aspek-Aspek Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia (Panduan Dasar-Dasar Legal Officer)*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung.
- Remy Sjahdeini, ST, 1999 *Hak Tanggungan*, Alumni, Bandung.
- Satrio, J, 1991, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
_____, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*, PT. Citra Aditya, Bandung.
_____, 2002, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
_____, 2004, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan 2*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Setiawan, Rochmad, 1987, *Pokok-Pokok Perikatan*, Bina Cipta, Bandung.
- Sinungan, Muchdasyah, 1980, *Kredit, Seluk-beluk dan Pengelolaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sjahdeini, Sutan Remy, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta.
_____, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Perbankan*, Airlangga University Press, Surabaya.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, 1980, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta.
- Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri, 2003, *Penelitian Hukum Normatif*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya, Bandung.
- Sumardjono, Maria S.W, 2006, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Kompas, Jakarta.

_____, 2007, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Kompas, Jakarta.

Sunggono, Bambang, 1995, *Pengantar Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung.

Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.

Sutarno, 2005, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung.

Suyatno, Thomas, dkk, 1995, *Dasar-Dasar Perkreditan*, STIE Perbanas dan PT. Gramedia, Jakarta.

Tobing, G.H.S. Lumban, 1999, *Peraturan Jabatan Notaris*, Penerbit Erlangga, Jakarta.

Untung, Budi, 2000, *Kredit Perbankan Indonesia*, Andi, Yogyakarta.

Usman, Rachmadi, 1998, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta.

Widjaja, Gunawan Dan Yani, Ahmad, 2000, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Widjaya, Gunawan dan Mulyadi, Kartini, 2006, *Hak Tanggungan*, Prenada Mulia Group, Jakarta.

B. Daftar Peraturan Perundang-undangan.

- Undang-undang No. 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 Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen.

- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 tahun 1996 tentang bentuk SKMHT, APHT, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor : 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Memebebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu.