

**PENGGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK
TANGGUNGAN (SKMHT) DALAM PERJANJIAN REDIT
PERBANKAN PADA BANK PERKREDITAN
RAKYAT (BPR) DI WILAYAH KERJA
BANK INDONESIA JEMBER**

Oleh:

**Nanang Tri Budiman, SH., M.Hum.
Tioma R. Hariandja, SH., MH.**

Abstract

Each credit agreement will be followed by a collateral agreement . Therefore, the principal credit agreement is an agreement or agreement in principle , being a guarantee agreement is an agreement or accesoir follow , meaning there and the expiry of the guarantee depends on the credit agreement . Power of Attorney Charge Mortgage (SKMHT) is an authorization issued by the Mortgage giver as to the recipient of the authorizing special power to charge an object with Mortgage . Mortgage Provision shall be made solely by the giver Mortgage by way appear before the PPAT . The deadline given by the Act for the manufacture SKMHT must be properly addressed , because it can lead to " null and void " . While the factors which influence the decision makers in the RB to do Making APHT indirect costs of delivering APHT is high enough ceilings for small loans , if the loan remains to be done again Roya and exit costs , there is a provision that provides for indirect APHT .

Keywords : *Power of Attorney Charge Mortgage (SKMHT) , credit , collateral*

BAB 1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Unsur esensial dalam suatu pemberian kredit adalah kepercayaan. Kredit dicairkan setelah pihak Bank benar-benar percaya terhadap nasabah debitur penerima fasilitas kredit tersebut. Kepercayaan diberikan setelah nasabah debitur benar-benar telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh pihak Bank, baik persyaratan administratif, persyaratan pemanfaatan kredit, persyaratan *cashflow* (perputaran keuangan), persyaratan jaminan atau agunan dan lain-lain.

Hal tersebut sebagaimana disebutkan dalam pasal 8 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 yang merupakan Perubahan Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan yang pada dasarnya adalah ‘dalam memberikan kredit bank umum wajib mempunyai keyakinan terhadap debitur’. Selanjutnya dalam penjelasan pasal 8 disebutkan, bahwa untuk memperoleh keyakinan tersebut, maka pihak bank sebelum memberikan kredit harus melakukan penilaian yang seksama yang dalam perkembangannya dikenal dengan *The Six C's of Credit Analysis*.

“Mengingat bahwa agunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-

unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan nasabah debitur mengembalikan utangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petok dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan agunan tambahan”¹.

Memang masalah agunan yang merupakan salah satu unsur pemberian kredit, secara teoritis bukan merupakan hal yang pokok apabila unsur-unsur yang lain sudah dapat meyakinkan pihak Bank terhadap keamanan dan kepastian pengembalian kredit yang dilepaskannya. Namun di dalam praktek keseharian, ternyata faktor agunan juga sangat berperan penting sebagai bahan pertimbangan pihak Bank dalam memberikan kredit kepada nasabah debitur. Hal tersebut dikarenakan kredit yang diberikan oleh Bank mengandung resiko.

Masalah lain yang sering timbul dalam proses perkreditan adalah masalah pengikatan agunan yang dijadikan jaminan kredit. Mengingat pentingnya

¹ Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, hal. 69.

dana perkreditan dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi (kreditur) dan penerima (debitur) kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Dengan demikian dapat diharapkan akan mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur.

Pada tahun 1996 dibentuk dan diberlakukan Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan UUHT) yang merupakan amanat dari UU No. 5 Tahun 1960 yang telah disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan mengatur berbagai hal baru yang berkaitan dengan lembaga jaminan. Dengan demikian ketentuan-ketentuan yang berupa hipotik yang diatur dalam KUH Perdata sepanjang yang berkaitan dengan tanah, dan *credietverband* dinyatakan tidak berlaku lagi, sebagaimana tersebut dalam pasal 29 UUHT yang menyatakan :

“Dengan berlakunya Undang-undang ini, ketentuan mengenai *Credietverband* sebagaimana tersebut

dalam Staatsblad 1908-542 jo. Staatsblad 1909-586, dan Staatsblad 1937-190 jo. Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai *hypothek* sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah, beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi”.

Sejak berlakunya UUHT, yaitu Undang-undang No. 4 tahun 1996 sebagai pelaksanaan amanat dari pasal 51 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 (tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria), maka Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah. Dengan demikian unifikasi hukum tanah telah terwujud, yang merupakan salah satu tujuan utama UUPA.

Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ini bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat, diantaranya mengenai kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Persyaratan SKMHT berdasarkan pasal 15 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, yaitu meliputi :

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan 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.

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, namun bila benar-benar diperlukan yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT atau notaris, UUHT memberikan kesempatan kepada pemberi Hak Tanggungan untuk menggunakan SKMHT. Pembuatan SKMHT juga dimungkinkan dalam hal hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan belum bersertifikat.

Kuasa membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya (Pasal 15 ayat (2) UUHT).Demikian juga untuk mencegah berlarut-larutnya pemberian kuasa dan demi untuk terciptanya kepastian hukum, SKMHT dibatasi jangka waktunya.Untuk

tanah yang sudah terdaftar, SKMHT wajib segera diikuti dengan pembuatan APHT dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sesudah diberikan.Sedangkan untuk tanah yang belum terdaftar kewajiban tersebut harus dipenuhi dalam waktu 3 (tiga) bulan (Pasal 15 ayat (3) UUHT).Apabila dalam persyaratan jangka waktu tersebut tidak dipenuhi, maka SKMHT menjadi ‘batal demi hukum’ (Pasal 15 ayat (6) UUHT).

Dengan demikian jika batas waktu SKMHT tersebut sudah habis dan tidak ditindaklanjuti dengan pembuatan APHT, maka jika terjadi kredit macet, kreditur tidak mempunyai hak preferen. Kendala seperti inilah yang harus dapat diputuskan dengan suatu solusi mengingat plafon kredit yang diberikan kepada nasabah debitur BPR sering tidak besar, disisi lain pihak BPR harus bisa menekan biaya realisasi tidak menjadi mahal, sedangkan kredit yang dilepaskannya tetap aman. Latar belakang inilah yang mendorong peneliti untuk mengetahui dan mendapat pengetahuan secara mendalam mengenai hal yang telah dikemukakan diatas dengan judul : **”Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Pada Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Di Wilayah Bank Indonesia Jember”**.

Berdasarkan uraian dalam latar belakang masalah tersebut diatas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, antara lain sebagai berikut :

1. Hal apa yang menjadi prinsip dalam perjanjian pokok dan perjanjian tambahan dalam perjanjian kredit perbankan?
2. Apakah akibat hukum apabila SKMHT yang tidak ditindaklanjuti dengan pemasangan atau pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)?
3. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi pengambil kebijakan dan atau keputusan dalam lembaga BPR untuk tidak langsung melakukan Pembuatan APHT?

BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

1. Perjanjian Kredit

Mengenai istilah perjanjian kredit sendiri, tidak diatur dalam KUH Perdata meskipun Buku III KUH Perdata mengatur masalah perjanjian. Demikian juga Undang-undang No. 7 tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan. Undang-undang

perbankan ini hanya memberikan pengertian tentang kredit sebagaimana tertuang dalam pasal 1 angka (11), sehingga sulit untuk menafsirkan pengertian perjanjian kredit.

Istilah perjanjian kredit dapat ditemukan dalam Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/IN/10/1966, tanggal 10 Oktober 1966, yang menyebutkan “Dilarang melakukan pemberian kredit tanpa adanya perjanjian kredit jelas antara Bank dengan debitur atau antara Bank Sentral dan bank-bank lainnya”. Surat Bank Indonesia yang ditujukan kepada segenap Bank Devisa No. 03/1093/UPK/KPD, tanggal 29 Desember 1970, khususnya butir 4 yang berbunyi, untuk pemberian kredit harus dibuat surat perjanjian kredit. Dengan keputusan-keputusan tersebut, maka pemberian kredit oleh bank kepada debitur menjadi pasti, bahwa :

1. perjanjian diberi nama perjanjian kredit;
2. perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis.²

Perjanjian kredit selanjutnya diikuti dengan perjanjian jaminan. Oleh karenanya perjanjian kredit adalah perjanjian pokok atau perjanjian prinsip,

² Sutarno, 2009, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, hal. 99

sedangkan perjanjian jaminan adalah perjanjian ikutan atau *accessoir* artinya ada dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung dari perjanjian pokok (perjanjian kredit). Sebagai ilustrasi, jika perjanjian kredit berakhir karena ada pelunasan hutang, maka secara otomatis perjanjian jaminan akan menjadi hapus atau berakhir juga; namun sebaliknya jika perjanjian jaminan hapus atau berakhir missal karena barang/ benda yang menjadi jaminan musnah, maka perjanjian pokok (perjanjian kredit) tidak berakhir. Perjanjian jaminan baru ada setelah ada perjanjian kredit, tidak mungkin ada perjanjian jaminan tanpa ada perjanjian kredit.

2. Jaminan Kebendaan

Pasal 1131 KUH Perdata yang menyatakan bahwa segala kebendaan si berhutang baik yang bergerak atau yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan atas segala perikatan seseorang. Jadi seluruh harta debitur menjadi jaminan seluruh hutangnya, ini disebut dengan istilah jaminan umum, dalam arti meliputi seluruh harta debitur dan untuk keuntungan semua krediturnya. Harta debitur adalah semua hartanya yang berupa barang bergerak dan barang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun

yang akan ada dikemudian hari, sepenuhnya merupakan jaminan kredit yang bersangkutan.³

Lebih lanjut dalam pasal 1132 KUH Perdata, bahwa hak kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama bagi semua orang yang menghutang kepadanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi menurut keseimbangan, yaitu besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan. Jaminan merupakan suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. Lembaga jaminan ini diberikan untuk kepentingan kreditur guna menjamin dananya melalui suatu perikatan khusus yang bersifat *accessoir* dari perjanjian pokok (perjanjian kredit) oleh debitur atau kreditur.

Sesuai dengan tujuannya, barang jaminan bukan untuk dimiliki oleh kreditur atau bank, karena perjanjian mengenai piutang bukan perjanjian jual beli yang mengakibatkan benda atau barang untuk melunasi hutang, dengan cara melelang barang jaminan sedangkan hasilnya dipakai untuk melunasi hutang

³ Bahsan M., 2010, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 71.

dan apabila ada sisa dari penjualan/pelelangan tersebut sisanya dikembalikan kepada nasabah debitur yang bersangkutan. Pengertian jaminan kebendaan adalah jaminan yang mempunyai hubungan langsung dengan benda tertentu, selalu mengikuti benda tersebut kemanapun benda itu beralih atau dialihkan, dapat dialihkan dan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga.

3. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan adalah kuasa yang diberikan oleh pihak pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk membebaskan suatu benda dengan hak tanggungan.⁴ Penjelasan Umum angka 7 dan Penjelasan pasal 15 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa pemberian hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan dengan cara hadir dihadapan PPAT. Hanya apabila sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT, maka ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik.

Notaris berwenang membuat SKMHT untuk tanah-tanah di seluruh wilayah Indonesia, maka PPAT hanya boleh membuat SKMHT untuk tanah-tanah yang berada di dalam wilayah jabatannya terutama di tempat-tempat dimana tidak ada notaris yang bertugas. Pembuatan SKMHT selain oleh notaris juga ditugaskan kepada PPAT, karena PPAT ini yang keberadaannya sampai wilayah kecamatan dalam rangka pelayanan di bidang pertanahan. Kewenangan PPAT membuat SKMHT selain tercantum dalam pasal 15 ayat (1) UUHT, juga berdasarkan Penjelasan Umum angka 7 UUHT.

SKMHT pada dasarnya tidak memuat perbuatan hukum yang lain baik berupa menjual, menyewakan obyek hak tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah yang diatur dalam pasal 15 ayat (1) UUHT, sehingga dapat dikatakan bahwa SKMHT bukan merupakan jaminan, akan tetapi sebagai upaya awal bagi debitur untuk memberikan kepercayaan kepada pihak bank, bahwa debitur mempunyai iktikad baik dalam perjanjian kredit dengan memberikan kuasa kepada pihak bank untuk meningkatkan kedudukan tanah yang digunakan untuk agunan ke APHT.

Perubahan dari SKMHT menjadi APHT maka posisi agunan berubah menjadi jaminan, sehingga kreditur

⁴ Mariam Darus Badruzaman, 2009, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju, Bandung, hal. 76.

mempunyai hak untuk melakukan eksekusi atas tanah yang dijamin karena adanya Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial.

4. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

Jenis-jenis bank yang ada di Indonesia sebagaimana diatur dalam Undang-undang Perbankan pasal 5 ayat (1) terbagi menjadi 2 (dua) jenis, yaitu Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat. Bank Umum adalah bank yang melakukan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran, sedangkan yang dimaksud dengan Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) merupakan lembaga keuangan bank yang menerima simpanan hanya dalam bentuk deposito berjangka, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu dan menyalurkan dana sebagai usaha BPR.

BAB 3. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

Adapun tujuan penelitian dilakukan untuk:

1. Mengetahui segala sesuatu yang berkaitan dengan prinsip-prinsip dalam perjanjian kredit perbankan, baik perjanjian pokok maupun perjanjian tambahan yang merupakan perjanjian *accessoir*;
2. Untuk mengetahui akibat hukum secara detail apabila SKMHT tidak ditindaklanjuti dengan pembuatan APHT dan untuk mengetahui cara-cara mengatasinya;
3. Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi mengapa pembuatan APHT tidak langsung dilakukan.

Manfaat Penelitian

1. Menambah wawasan dan pengetahuandalam hal praktik tentang perjanjian kredit perbankan khususnya yang berkaitan dengan pelaksanaan pemasangan SKMHT dan APHT di lingkungan Bank Perkreditan Rakyat (BPR);
2. Dapat menambah dan memperluas pengetahuan terkait kendala-kendala yuridis yang mungkin akan dihadapi oleh pihak perbankan khususnya BPR.
3. Sebagai sumbangan pemikiran dan informasi bagi masyarakat luas dan dalam rangka pengembangan ilmu

pengetahuan yang berkaitan dengan hukum perbankan dan hukum jaminan;

4. Sebagai bahan masukan bagi para praktisi hukum, masyarakat dan para pengelola dan pengurus perbankan, khususnya Bank Perkreditan Rakyat berkaitan dengan masalah pengikatan jaminan benda tidak bergerak.

BAB 4. METODE PENELITIAN

1. Metode Pendekatan Masalah: Normatif Empiris, yaitu menelaah perundang-undangan tentang lembaga jaminan khususnya SKMHT dengan penerapannya di dunia perbankan;
2. Metode Pengumpulan Bahan Hukum dan Data :
 - Studi Peraturan Perundang-undangan dan kepustakaan;
 - Studi Lapangan (interview)

Dalam hal ini studi lapangan diperoleh melalui interview sekaligus penyebaran questioner dengan :

- a. 3 (tiga) orang Notaris/PPAT;
- b. Direksi Bank Perkreditan Rakyat (BPR) anggota PERBARINDO di Wilayah Kerja BI Jember yang meliputi Kab. Jember, Kab. Banyuwangi, Kab. Bondowoso dan Kab. Situbondo;
- c. Nasabah debitur

3. Analisa Bahan Hukum dan Data

BAB 5. PEMBAHASAN

5.1 Pelaksanaan Perjanjian Kredit dan SKMHT

Surat Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah Surat atau Akta yang berisikan pemberian kuasa yang diberikan oleh Pemberi Agunan/Pemilik Tanah (Pemberi Kuasa) kepada Pihak Penerima Kuasa untuk mewakili Pemberi Kuasa guna melakukan pembebanan Hak Tanggungan kepada Kreditor atas tanah milik Pemberi Kuasa.

Perjanjian jaminan yang merupakan perikatan antara kreditur dengan debitur atau pihak ketiga yang isinya menjamin pelunasan utang yang timbul dari pemberian kredit. Sifat perjanjian jaminan ini lazimnya dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir*, yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, mengabdikan pada perjanjian pokok atau dikenal juga dengan perjanjian tambahan.

5.2. Perjanjian Kredit Perbankan

Berdasarkan pasal 1 angka (11) UU No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan) dinyatakan sebagai berikut:

“Kredit adalah 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 pemberian bunga”.

Sedangkan Perjanjian Kredit adalah perjanjian pemberian kredit antara pemberi kredit dan penerima kredit”. setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib diaplikasikan/ dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit. Pasal 1313 Kitab UU Hukum Perdata (KUHPerdata) menyebutkan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak; pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Pihak yang menuntut sesuatu disebut kreditor sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan disebut debitor.

Pada dasarnya, istilah perjanjian kredit tidak dikenal di dalam Undang-

Undang Perbankan, namun bila ditelaah lebih lanjut mengenai pengertian kredit dalam Undang-Undang Perbankan, tercantum kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam. Kata-kata tersebut menegaskan bahwa hubungan kredit adalah hubungan kontraktual (hubungan yang berdasar pada perjanjian) yang berbentuk pinjam-meminjam. Perjanjian kredit itu sendiri mengacu pada perjanjian pinjam-meminjam. Di sisi lain, walaupun perjanjian kredit berakar dari perjanjian pinjam-meminjam tetapi hal tersebut berbeda dengan perjanjian pinjam-meminjam seperti tercantum dalam KUH Perdata. Pasal 1754 menyebutkan : Perjanjian pinjam-meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Jenis-jenis Kredit :

Kredit ditinjau dari segi tujuan penggunaannya dapat berupa :

- a. Kredit Konsumtif, yaitu kredit yang diberikan kepada orang-perorangan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi masyarakat umumnya;

- b. Kredit Modal Usaha Produktif, yaitu kredit yang diberikan kepada usaha-usaha yang menghasilkan barang dan jasa sebagai kontribusi daripada usahanya.

Sedangkan ditinjau dari jangka waktunya dapat berupa :

- a. Kredit Jangka Pendek;
- b. Kredit Jangka Menengah;
- c. Kredit Jangka Panjang.

Pihak-pihak Dalam Perjanjian Kredit, antara lain :

- a. Pemberi Kredit atau kreditur adalah bank atau lembaga pembiayaan lain selain bank misalnya perusahaan leasing;
- b. Penerima Kredit atau debitur, yaitu pihak yang bertindak sebagai subyek hukum.

5.3. Fungsi Perjanjian Kredit :

- a. Sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan;
- b. Sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur;
- c. Sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Perjanjian kredit mempunyai dua bentuk, yaitu :

- a. Perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan dinamakan akta di bawah tangan artinya perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat diantara mereka (kreditur dan debitur) tanpa notaris;
 - Perjanjian Kredit Di bawah tangan biasa;
 - Perjanjian Kredit Di bawah tangan yang dicatatkan di Kantor Notaris (*Waarmerking*);
 - Perjanjian Kredit Di bawah tangan yang ditandatangani di hadapan Notaris namun bukan merupakan akta notarial (legalisasi).
- b. Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan dihadapan notaris yang dinamakan akta otentik atau akta notariil.

Komposisi perjanjian kredit secara umum terdiri dari 4 bagian, yaitu :

- a. Judul;
- b. Komparisi, yaitu bagian dari suatu akta yang memuat keterangan tentang orang/pihak yang bertindak mengadakan perbuatan hukum.

- c. Isi, yaitu bagian dari perjanjian kredit yang memuat hal-hal yang diperjanjikan para pihak termasuk pula Jaminan oleh nasabah debitur;
- d. Penutup.

Akibat hukum dari lahirnya suatu perjanjian kredit seperti halnya akibat hukum terhadap lahirnya suatu perjanjian pada umumnya. Secara umum hal ini menimbulkan suatu perikatan dalam bentuk hak dan kewajiban. Hak dan kewajiban tersebut tidak lain adalah hubungan timbal balik dari para pihak pada perjanjian tersebut. Dengan kata lain, bahwa akibat hukum dari perjanjian Kredit tersebut adalah hal yang mengikat dan memaksa terhadap pelaksanaan perjanjian kredit yang bersangkutan.

Berakhirnya Perjanjian Kredit

Berakhirnya atau hapusnya perjanjian kredit mengacu pada ketentuan dalam Pasal 1381 KUHPerdara tentang hapusnya perikatan. Pada praktek hapusnya atau berakhirnya perjanjian kredit lebih banyak disebabkan:

- a. Pembayaran;
- b. Subrogasi; adalah perpindahan hak kreditur kepada pihak ketiga yang membayar kepada kreditur. hal ini dapat terjadi karena perjanjian atau undang-undang.

- c. Pembaharuan Utang atau Novasi;
- d. Perjumpaan Utang atau Kompensasi.

Berakhir atau hapusnya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, secara otomatis juga menghapus atau membawa akibat berakhirnya perjanjian jaminan.

5.6. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) sebagai syarat agar dapat segera ditindak-lanjuti dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Namun dalam praktek kadangkala penggunaan SKMHT menjadi APHT menemui berbagai hambatan.

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 dihadapan Notaris/ PPAT dapat menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan surat kuasa tersebut harus diberikan langsung

oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan. Pasal 15 ayat 1 UU No. 4 tahun 1996 (UUHT) menentukan bahwa " Surat Kuasa Untuk Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT...".

Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat 1 UUHT tersebut, jelas bahwa pemberian kuasa dalam rangka pemberian Hak Tanggungan (SKMHT) harus dibuat dengan akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris atau PPAT. Sudah tentu Notaris atau PPAT yang dimaksud dalam Pasal 15 ayat 1 UUHT tersebut adalah Notaris atau PPAT yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia yaitu Notaris atau PPAT di Indonesia.

Pembuatan SKMHT harus memenuhi ketentuan atau syarat yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan harus dipatuhi oleh setiap Notaris atau PPAT yang akan membuat SKMHT tersebut atau harus dipatuhi oleh PPAT yang akan membuat APHT yang dibuat berdasarkan SKMHT. Jika Notaris atau PPAT yang akan membuat SKMHT atau PPAT yang akan membuat APHT menemukan pembuatan SKMHT yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka Notaris atau PPAT tersebut harus menolak pembuatan akta

yang bersangkutan, karena adanya penyimpangan dalam pembuatan SKMHT yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dapat berakibat SKMHT tersebut batal demi hukum dan karenanya dapat membawa akibat hukum tertentu kepada Notaris atau PPAT yang membuat akta tersebut.

Selanjutnya Pasal 15 ayat 1 UUHT menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk pembuatan akta SKMHT tersebut yaitu:

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;
2. Tidak memuat kuasa substitusi;
3. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

SKMHT tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun, kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena habis jangka waktunya. SKMHT mengenai HakTanggungan yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1(satu) bulan sesudah

diberikan; Jika tanahnya belum terdaftar, atau sudah bersertifikat tetapi belum didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak baru, maka batas waktu pembuatan APHT nya 3 bulan sesudah diberikan.

SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan tersebut, batal demi hukum. Ketentuan tersebut untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Ketentuan ini juga berlaku terhadap tanah yang sudah bersertifikat, tetapi belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, tanah yang belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya atau penggabungannya.

Pengecualian Batas Waktu SKMHT atas dasar Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 4 Tahun 1996 dan SK Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 : Batas waktu yang 1 bulan dan 3 bulan tersebut tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu. Demikian juga tentang SKMHT yang diberikan untuk menjamin Kredit Usaha Kecil ditentukan dalam SK Dir. BI No. 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993, yaitu sampai saat berakhirnya perjanjian Pokok. Juga Kredit kepada Koperasi; Kredit Usaha Tani; Kredit kepada Koperasi Primer untuk Anggotanya; KPR untuk Rumah Inti, Rumah Sederhana, atau

Rumah Susun dengan luas tanah max 200 m² dan luas bangunan tidak lebih 70 m², dengan plafond kredit tidak lebih dari Rp. 250 juta. Kredit untuk pemilikan Kavling Siap Bangun, dengan luas tanah 54 m² – 72 m² dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya. Kredit untuk perbaikan/pemagaran rumah tersebut. Kredit produktif lainnya yang diberikan BU dan BPR dengan plafond kredit tidak lebih Rp. 50 juta. Kredit Umum Pedesaan (BRI), Kredit Kelayakan Usaha (yang disalurkan oleh Pemerintah). Adapun penyebab tidak langsung dilakukan APHT khususnya oleh BPR, yaitu :

1. Biaya pemberian APHT cukup tinggi untuk kredit plafon kecil;
2. Bila kredit lunas, masih harus dilakukan roya dengan keluar biaya lagi;
3. Ada ketentuan yang memberikan untuk tidak langsung APHT.

BAB 6. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Perjanjian kredit merupakan salah satu aspek yang sangat penting dalam proses pemberian kredit. Tanpa perjanjian kredit yang ditandatangani oleh pihak Bank dan nasabah debitur, maka tidak ada pemberian kredit. Perjanjian kredit merupakan ikatan antara Bank dan nasabah debitur yang isinya mengatur tentang hak dan

kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian kredit biasanya diikuti dengan perjanjian jaminan. Oleh karena itu perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok atau perjanjian prinsip, sedang perjanjian jaminan adalah perjanjian ikutan atau *accessoir*, artinya ada dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung pada perjanjian kredit;

2. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk membebaskan suatu benda dengan Hak Tanggungan. Pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan dengan cara hadir dihadapan PPAT. Hanya oleh karena suatu sebab pemberi kuasa tidak dapat hadir, maka dia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik. Batas waktu yang diberikan oleh Undang-Undang harus benar-benar diperhatikan, mengingat apabila batas waktu tersebut tidak diindahkan maka SKMHT tersebut batal demi hukum dan tidak dapat untuk ditingkatkan menjadi APHT dan akibatnya kreditur

tidak mempunyai hak preferen terhadap jaminan tersebut. Namun batas waktu tersebut tidak berlaku untuk kredit yang plafondnya dibawah Rp. 50 juta.

3. Faktor-faktor yang mempengaruhi pengambil kebijakan di BPR untuk tidak langsung melakukan Pembuatan APHT, antara lain :
 - Biaya pemberian APHT cukup tinggi untuk kredit plafon kecil;
 - Bila kredit lunas masih harus dilakukan roya dan keluar biaya lagi;
 - Ada ketentuan yang memberikan untuk tidak langsung APHT.

Saran-saran

1. Hendaknya ada keseimbangan perlakuan hukum terhadap perjanjian pokok dan perjanjian jaminan. Artinya perjanjian kredit atau perjanjian pokok yang mendasari perjanjian jaminan dapat dilakukan dan dibuat secara dibawah tangan dan dapat pula dibuat secara notariil, sedangkan perjanjian jaminan yang merupakan perjanjian ikutan pada perjanjian kredit wajib dalam bentuk notariil. Sangat seimbang apabila perjanjian kredit juga harus dalam bentuk akta notariil;
2. Dalam rangka meningkatkan peran serta dunia perbankan dalam

pengembangan modal usaha mikro, kecil dan menengah hendaknya pembatasan waktu berlakunya SKMHT perlu ditinjau ulang. Hal tersebut secara logika dengan pembatasan waktu berlakunya APHT seolah-olah hanya untuk melindungi kepentingan kreditur; Disamping itu bahwa SKMHT terhadap hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pemberian APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Senyatanya waktu 3 (tiga) bulan tersebut kurang untuk proses penerbitan sertifikat yang umumnya lebih dari 3 (tiga) bulan;

3. Mengingat bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) hanya merupakan suatu perjanjian pemberian kuasa untuk memberikan Hak Tanggungan dan akan jadi masalah tersendiri bagi pihak Bank Perkreditan Rakyat apabila kredit yang berkaitan dengan SKMHT tersebut sampai macet. Oleh karenanya pihak BPR harus secepatnya untuk membebankan Hak Tanggungan sebelum habis jangka waktu yang dimiliki oleh SKMHT.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku Teks.

- Andrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Jaminan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Bahsan M., 2010, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta.
- Bambang Waluyo, 1996, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenada Media, Jakarta.
- Jimly Assiddiqie dan M. Ali Safa'at, 2006, *Dari Hans Kelsen Tentang Hukum*, Sekretaris Jenderal Mahkamah Konstitusi RI, Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 2009, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju, Bandung.
- Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Rachmadi Usman, 2009, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Satrio, 2007, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sutarno, 2009, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung.

B. Peraturan Perundang-undangan.

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijke Wetboek/BW);

Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*;

Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah*;

Undang-undang No. 7 tahun 1992 jo Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang *Perbankan*;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 tahun 1996, tentang *Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu*;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 tahun 1996 tentang *Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan*;

Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1982 tentang *Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindehan Hak Atas Tanah*, yang ditetapkan pada tanggal 6 Maret 1982.

BIODATA PENULIS

Nanang Tri Budiman, SH., M.Hum. adalah Dosen Tetap pada Fakultas Hukum Universitas Islam Jember. Menamatkan pendidikan Sarjana Hukum (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Jember dan Magister Hukum (S2) pada Universitas Narotama Surabaya.

Tioma Roniuli Hariandja, S.H., M.H., lahir di Ende pada Tanggal 15 April 1980, adalah Staf Pengajar Di Fakultas Hukum Universitas Islam Jember. Menempuh pendidikan S1 Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya (1999-2004) dan melanjutkan S2 di Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum Universitas Airlangga Surabaya (2004-2007). Di Univ. Islam Jember Penulis juga sebagai Anggota Pusat Studi Gender (PSG-UIJ). Aktivitas akademisnya selain menulis dan melakukan penelitian, juga pernah mengikuti beberapa kegiatan ilmiah, antara lain : seminar dan diklat tingkat regional dan nasional.