

taraf hidup rakyat banyak. Bank bukanlah suatu hal yang asing bagi masyarakat dinegara maju”.

Bank juga dapat pula diartikan sebagai lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi orang perseorangan, badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik Negara bahkan lembaga-lembaga pemerintah menyimpan dana-dana yang dimilikinya,<sup>6</sup>

Beberapa pendapat tentang pengertian bank antara lain:

A.Abdurrachman, mengemukakan perbankan (banking) pada umumnya ialah kegiatan-kegiatan dalam menjual-belikan mata uang, surat efek dan instrument-instrumen yang dapat diperdagangkan. Penerimaan deposito, untuk memudahkan penyimpanannya atau untuk mendapatkan bunga, dan/atau tanpa barang-barang tanggungan, penggunaan uang yang ditempatkan atau diserahkan untuk disimpan, pembelian, penjualan, penukaran, atau penguasaan atau penahanan alat pembayaran, instrument yang dapat diperdagangkan, atau benda-benda lainnya yang mempunyai nilai moneter secara langsung sebagai suatu kegiatan yang teratur.

O.P Simorangkir mengemukakan, bank merupakan salah satu badan usaha lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa-jasa. Ada pun pemberian kredit itu dilakukan baik dengan modal sendiri atau dengan dana-dana yang dipercayakan oleh pihak ketiga maupun dengan jalan memperedakan alat-alat pembayaran baru berupa uang giral.

Sementara itu dalam Pasal 1 angka 1 UU No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 tahun 1998 (selanjutnya disingkat dengan UUP) dijelaskan: Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya; sedangkan pengertian bank dijelaskan dalam Pasal 1 angka 2 UUP: Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam

---

<sup>6</sup> Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia Edisi Revisi Cetakan ke-2, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006, hal. 7

bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.<sup>7</sup>

Masyarakat di negara maju sangat membutuhkan keberadaan bank. Bank dianggap sebagai suatu lembaga keuangan yang aman dalam melakukan berbagai macam aktivitas keuangan. Aktivitas keuangan yang sering dilakukan masyarakat adalah antara lain aktivitas penyimpanan dana, investasi, pengiriman uang dari suatu tempat ketempat lain atau dari suatu daerah ke daerah lain dengan cepat dan aman, serta aktifitas keuangan lainnya. Bank juga merupakan salah satu lembaga yang mempunyai peran penting dalam mendorong pertumbuhan Bank sebagai penyalur kredit

Secara etymologi, kata kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu *credere* yang di Indonesia menjadi kredit, mempunyai arti kepercayaan. Dengan demikian dasar dari pada kredit adalah kepercayaan.<sup>8</sup>

Dalam Pasal 1 butir 11 Undang-undang perbankan dirumuskan bahwa

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

Dalam rangka pemberian kredit dikabulkan, bank harus memperhatikan hal-hal yang menyangkut:

1. Keadaan Intern bank

---

<sup>7</sup> Sentosa Sembiring, Hukum Perbankan Edisi Revisi cetakan ke -3 CV. Mandar Maju, Bandung, hal. 1-2

<sup>8</sup> Edy Putra The 'Aman, Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis, Liberty, Yogyakarta, 1989, hal 1

Plafon kredit yang dimaksudkan disini adalah batas maksimum bagi bank untuk mengoperasikan dananya. jadi terhadap permohonan kredit yang masuk, bank harus memperhatikan apakah sektor yang dimintakan kreditnya itu masih terbuka plafond nya atau tidak. Kalau plafond kreditnya masih terbuka, maka permohonan kredit dapat dipertimbangkan untuk diproses lebih lanjut. Setelah bank memperhatikan keadaan internnya dan mampu untuk menyediakan dana bagi pemohon kredit, maka sebagai langkah selanjutnya adalah mempertimbangkan permohonan kreditnya. Hal-hal yang perlu dipertimbangkan/diperhatikan atas permohonan kredit adalah yang menyangkut : Pribadi peminjam, harta bendanya, usahanya, kemampuan dan kesanggupan membayar kembali pinjamannya, dan hal-hal lainnya yang turut mempengaruhi.<sup>9</sup>

Didalam dunia perbankan terdapat suatu prinsip yang senantiasa dipegang teguh, yaitu bahwa “Kredit yang dikeluarkan/dilepaskan harus dapat diterima kembali sesuai dengan perjanjian”.Ukuran-ukuran yang dipakai untuk menentukan apakah suatu permohonan kredit dipakai dapat dikabulkan atau tidak, dikenal adanya beberapa formulasi. formulasi yang pertama disebut “ *The Four P’s of Credit Analysis* “, yang terdiri atas :

1. *Personality*

Personality disini menyangkut kepribadian si peminjam (calon nasabah), seperti riwayat hidup, hobby, keadaan, keluarga, social standing dan hal-hal lain yang berhubungan dengan kepribadian calon nasabah.

2. *Purpose*

Hal ini menyangkut tentang maksud dan tujuan pemakaian kredit

3. *Payment*

---

<sup>9</sup> Edy Putra The’Aman, Op.Cit, hal 10

Kemampuan calon nasabah untuk mengembalikan kreditnya

4. *Prospect*

Yang dimaksudkan dengan prospect disini adalah harapan masa depan dari usaha si pemakai.<sup>10</sup>

Formula lainnya yang juga dikenal dalam dunia perbankan adalah

“The Five C’s of Credit Analysis, yang terdiri atas :

1. Character (kepribadian, watak)  
kepribadian, moral dan kejujuran dari calon nasabah perlu diperhatikan sehubungan untuk mengetahui apakah ia dapat memenuhi kewajibannya dengan baik, yang timbul dari persetujuan kredit yang akan diadakan
2. Capacity (kemampuan, kesanggupan)  
yang dimaksud dengan capacity disini adalah kemampuan calon nasabah dalam mengembangkan dan mengendalikan usahanya serta kesanggupannya dalam menggunakan fasilitas kredit yang diberikan.
3. Capital (modal, kekayaan)  
Capital adalah modal usaha dari calon nasabah yang telah tersedia/telah ada sebelum mendapatkan fasilitas kredit. Keadaan, struktur dan sifat permodalan tersebut akan menentukan seberapa besar fasilitas kredit bank yang akan diberikan sebagai tambahan modal.
4. Collateral (jaminan, agunan)  
Collateral merupakan jaminan yang diberikan oleh calon nasabah. jaminan ini bersifat sebagai jaminan tambahan, karena jaminan utama kredit adalah pribadi calon nasabah dan usahanya, baik bonafiditas maupun solvabilitasnya.
5. Condition of economy  
Kondisi ekonomi yang perlu diperhatikan sehubungan dengan permohonan kredit, tidak saja kondisi ekonomi pada sektor usaha calon nasabah tetapi juga kondisi ekonomi secara umum dimana perusahaan calon nasabah itu berada.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Ibid., hal 11-12

<sup>11</sup> Ibid., hal. 12-15

Dalam praktek perbankan terdapat prinsip *commadinter ingsverbood* yaitu adanya larangan bagi bank bahwa dengan adanya pemberian kredit, bank ikut menanggung resiko dari usaha nasabah. Hal tersebut adalah sesuai dengan asas “tiada kredit tanpa jaminan” yang terdapat didalam UUP 1967 (vide Pasal 24). Dengan adanya prinsip atau asas, menunjukkan pada kita bahwa didalam perjanjian kredit akan selalu terkait adanya perjanjian jaminan.<sup>12</sup>

## B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit

### 1. Pengertian Perjanjian Kredit

Para Sarjana Hukum di Indonesia memakai istilah yang berbeda-beda untuk perjanjian. Menurut Munir Fuady, istilah perjanjian merupakan kesepadanan dari istilah *overeenkomst* dalam bahasa Belanda atau *agreement* dalam bahasa Inggris.<sup>13</sup> Achmad Ichsan memakai istilah *verbinten* untuk perjanjian, sedangkan Utrecht dalam bukunya Pengantar dalam Hukum Indonesia memakai istilah *overeenkomst* untuk perjanjian<sup>14</sup>

Pasal 1313 KUH Perdata mengemukakan “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

---

<sup>12</sup> Ibid., hal 35

<sup>13</sup> Munir Fuady. Hukum kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis), Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, Hal 2

<sup>14</sup> Titik Triwulan Tutik, Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional, Kencana, Jakarta, 2008, Hal 197

Dari pengertian diatas maka bahwa perikatan adalah suatu pengertian abstrak yaitu suatu hubungan hukum, sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang kongkrit yaitu suatu peristiwa hukum.

Dengan demikian hubungan perikatan dengan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menimbulkan perikatan antara dua orang atau lebih yang membuatnya, perjanjian adalah merupakan sumber perikatan disamping Undang-Undang. Suatu perjanjian merupakan peristiwa hukum, sedangkan perikatan adalah akibat hukumnya.

## 2. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian adalah syarat-syarat agar perjanjian itu sah dan punya kekuatan mengikat secara hukum. Tidak terpenuhinya syarat perjanjian akan membuat perjanjian itu menjadi tidak sah. Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, Syarat sahnya perjanjian

Syarat Subyektif (Mengenai subyek atau para pihak)

### a) Kata sepakat

Kata sepakat adalah kedua belah pihak yang membuat perjanjian setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam kontrak

### b) Cakap

Cakap adalah dianggap mampu melakukan perbuatan hukum. Prinsipnya, semua orang berhak melakukan perbuatan hukum, setiap orang dapat membuat perjanjian kecuali orang yang belum dewasa, dibawah pengampuan, dan orang-orang tertentu yang dilarang oleh undang-undang.

#### Syarat Obyektif (Mengenai obyek perjanjian)

c) Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu adalah Obyek perjanjian harus terang dan jelas, dapat ditentukan baik jenis maupun jumlahnya.

d) Suatu Sebab Yang Halal

Suatu sebab yang halal adalah obyek yang diperjanjikan bukanlah obyek yang terlarang tapi diperbolehkan oleh hukum. Suatu sebab yang tidak halal itu meliputi perbuatan melanggar hukum, berlawanan dengan kesusilaan dan melanggar ketertiban umum.

Tidak terpenuhinya syarat-syarat subyektif dan obyektif diatas dapat menyebabkan perjanjian menjadi tidak sah. Perjanjian yang tidak sah karena tidak terpenuhinya salah satu syarat subyektif akan mengakibatkan perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan (canceling) oleh salah satu pihak. Salah satu pihak dapat menuntut pembatalan itu kepada hakim melalui pengadilan. Sebaliknya apabila tidak sahnya perjanjian itu disebabkan karena tidak terpenuhinya syarat obyektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum (nul and void), yaitu secara hukum sejak awal dianggap tidak pernah ada perjanjian. Selain syarat sahnya perjanjian, suatu perjanjian juga baru akan mengikat para pihak jika dalam pembuatan dan pelaksanaannya memenuhi asas-asas perjanjian.

### 3. Jenis-Jenis Perjanjian

Menurut Sutarno, perjanjian dapat dibedakan menjadi beberapa jenis yaitu:

a. Perjanjian timbal balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang dibuat dengan meletakkan hak dan kewajiban kepada kedua pihak yang membuat perjanjian. Misalnya perjanjian jual beli Pasal 1457 KUHPerdara dan perjanjian sewa menyewa Pasal 1548 KUHPerdara. Dalam perjanjian jual beli hak dan kewajiban ada di kedua belah pihak. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual dan berhak mendapat pembayaran dan pihak pembeli berkewajiban membayar dan hak menerima barangnya.

b. Perjanjian sepihak

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang dibuat dengan meletakkan kewajiban pada salah satu pihak saja. Misalnya perjanjian hibah. Dalam hibah ini kewajiban hanya ada pada orang yang menghibahkan yaitu memberikan barang yang dihibahkan sedangkan penerima hibah tidak mempunyai kewajiban apapun. Penerima hibah hanya berhak menerima barang yang dihibahkan tanpa berkewajiban apapun kepada orang yang menghibahkan.

c. Perjanjian dengan percuma

Perjanjian dengan percuma adalah perjanjian menurut hukum terjadi keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya hibah dan pinjam pakai Pasal 1666 dan 1740 KUHPerdara.

d. Perjanjian konsensual, riil dan formil

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang dianggap sah apabila telah terjadi kesepakatan antara pihak yang membuat perjanjian. Perjanjian riil adalah perjanjian yang memerlukan kata sepakat tetapi barangnya harus diserahkan.



Misalnya perjanjian penitipan barang pasal 1741 KUHPerdota dan perjanjian pinjam mengganti Pasal 1754 KUHPerdota. Perjanjian formil adalah perjanjian yang memerlukan kata sepakat tetapi undang-undang mengharuskan perjanjian tersebut harus dibuat dengan bentuk tertentu secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat umum notaris atau PPAT. Misalnya jual beli tanah, undang-undang menentukan akta jual beli harus dibuat dengan akta PPAT, perjanjian perkawinan dibuat dengan akta notaris.

e. Perjanjian bernama atau khusus dan perjanjian tak bernama

Perjanjian bernama atau khusus adalah perjanjian yang telah diatur dengan ketentuan khusus dalam KUHPerdota Buku ke tiga Bab V sampai dengan bab XVIII. Misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, hibah dan lainlain. Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam undang-undang. Misalnya perjanjian leasing, perjanjian keagenan dan distributor, perjanjian kredit.<sup>15</sup>

Sedangkan Menurut Abdulkadir Muhammad mengelompokkan perjanjian menjadi beberapa jenis, yaitu:

a. Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak

Perjanjian timbal balik (bilateral contract) adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Perjanjian timbal balik adalah pekerjaan yang paling umum terjadi dalam kehidupan bermasyarakat,

---

<sup>15</sup> Sutarno, Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank, Alfabeta, Bandung, 2003, Hal 82

misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, pemborongan bangunan, tukar menukar.

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya, misalnya perjanjian hibah hadiah. Pihak yang satu berkewajiban menyerahkan benda yang menjadi obyek perikatan dan pihak yang lainnya berhak menerima benda yang diberikan itu. Yang menjadi kriteria perjanjian jenis ini adalah kewajiban berprestasi kedua belah pihak atau salah satu pihak.

Prestasi biasanya berupa benda berwujud baik bergerak maupun tidak bergerak, atau benda tidak berwujud berupa hak, misalnya hak untuk menghuni rumah. Perbedaan ini mempunyai arti penting dalam praktek, terutama dalam soal pemutusan perjanjian menurut pasal 1266 KUHPerdara. Menurut pasal ini salah satu syarat ada pemutusan perjanjian itu apabila perjanjian itu bersifat timbal balik.

b. Perjanjian percuma dan perjanjian dengan alas hak yang membebani

Perjanjian percuma adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada satu pihak saja, misalnya perjanjian pinjam pakai, perjanjian hibah. Perjanjian dengan alas hak yang membebani adalah perjanjian dalam mana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, sedangkan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

Kontra prestasinya dapat berupa kewajiban pihak lain, tetapi juga pemenuhan suatu syarat potestatif (imbalan). Misalnya A menyanggupi memberikan kepada B sejumlah uang, jika B menyerahkan suatu barang

tertentu kepada A. Perbedaan ini mempunyai arti penting dalam soal warisan berdasarkan undang-undang dan mengenai perbuatan-perbuatan yang merugikan para kreditur (perhatikan Pasal 1341 KUHPerdara).

c. Perjanjian bernama dan tidak bernama.

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus karena jumlahnya terbatas, misalnya jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, pertanggungan. Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas

d. Perjanjian kebendaan dan perjanjian obligatoir.

Perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*, *delivery contract*) adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan perjanjian obligatoir.

Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadi perjanjian, timbullah hak dan kewajiban pihak-pihak. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang, penjual berhak atas pembayaran harga. Pembeli berkewajiban membayar harga, penjual berkewajiban menyerahkan barang. Pentingnya perbedaan ini adalah untuk mengetahui apakah dalam perjanjian itu ada penyerahan (*levering*) sebagai realisasi perjanjian dan penyerahan itu sah menurut hukum atau tidak.

e. Perjanjian konsensual dan perjanjian real.

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak. Perjanjian real adalah perjanjian disamping ada persetujuan kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barangnya, misalnya jual beli barang bergerak, perjanjian penitipan pinjam pakai (Pasal 1694, 1740 dan 1754 KUHPerdara). Dalam hukum adat, perjanjian real justru yang lebih menonjol sesuai dengan sifat hukum adat bahwa setiap perbuatan hukum (perjanjian) yang obyeknya benda tertentu, seketika terjadi persetujuan kehendak serentak keetika itu juga terjadi peralihan hak. Hal ini disebut "kontan dan tunai".<sup>16</sup>

### C. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jaminan

#### 1. Pengertian Perjanjian Jaminan

Dalam seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional tentang lembaga hipotek dan jaminan lainnya, yang diselenggarakan di Yogyakarta, pada tanggal 20 sampai dengan 30 juli 1977.<sup>17</sup>

Istilah Jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*, yang mana mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping pertanggungan jawab umum debitur terhadap barang-barangnya.<sup>18</sup> Dalam seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional tentang lembaga hipotek dan jaminan lainnya, yang diselenggarakan di Yogyakarta, pada tanggal 20 sampai dengan 30 juli 1977 disimpulkan pengertian jaminan. Jaminan adalah "menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang

---

<sup>16</sup> Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan, Penerbit Alumni, Bandung, 1982, hal. 86

<sup>17</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia (Jakarta: Balai Pustaka, 2001)

<sup>18</sup> Salim HS, Perkembangan Hukum Jaminan Indonesia, PT. Raja Grafindo Persada, 2004, hal 21

timbul dari suatu perikatan hukum. Oleh karena itu, hukum jaminan erat sekali dengan hukum benda”<sup>19</sup>

Hartono Hadisoepipto berpendapat bahwa jaminan adalah sesuatu yang diberikan pada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>20</sup>

## 2. Jenis-Jenis Jaminan

Pada dasarnya jenis-jenis jaminan untuk mendapatkan ataupun memperoleh suatu kredit yang sangat bermacam-macam yang dapat dijadikan jaminan. sehingga dapat dibedakan suatu jaminan yaitu :

1. Jaminan Perorangan
2. Jaminan Kebendaan
  - a) Jaminan Perorangan

Hak jaminan perorangan yang timbul dari perjanjian jaminan antara kreditur (bank) dan pihak ketiga. perjanjian jaminan perorangan ini pihak ketiga bertindak sebagai penjamin dalam pemenuhan kewajiban debitur, berarti perjanjian jaminan perorangan merupakan janji atau kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitur apabila debitur ingkar janji yaitu wanprestasi. Pasal 1820 KUHPerduta yang menyebutkan bahwa “Penanggungan ialah suatu persetujuan

---

<sup>19</sup> Ibid, hal 22

<sup>20</sup> Hartono Hadisoepipto, Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan, Yogyakarta: Liberty, 1984, hal 50

dimana pihak ketiga demi kepentingan kreditur, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya”.

Jaminan perorangan ini tidak adanya suatu benda yang diikat sebagai jaminan didalam perikatan sehingga tidak jelas untuk jaminan apa dan yang mana milik pihak ketiga yang dijadikan jaminan apabila debitur wanprestasi atau ingkar janji dengan demikian para kreditur pemegang hak jaminan perorangan hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren saja. terjadinya kepailitan pada debitur maupun penjamin (pihak ketiga), berlaku ketentuan jaminan secara umum yang tertera dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang menyatakan bahwa : “Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.<sup>21</sup>

*Personal Guarantee* (jaminan Perorangan) adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh seseorang pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada pihak kreditur, apabila debitur yang bersangkutan cidera janji (wanprestasi). Bahkan pada saat ini bukan jaminan perorangan saja melainkan pula sudah sering dikenal dengan istilah *corporate guarantee*, yang dimaksud *corporate guarantee* yaitu penanggungan yang diberikan oleh badan hukum. dapat terlihat bahwa penanggungan atau jaminan perorangan dapat diberikan baik oleh orang perorangan atau oleh badan hukum. dalam

---

<sup>21</sup> Abdullah, Frieda Husni, Hukum Kebendaan Perdata, Jilid I. Ind.Hill-Co, Jakarta, 2002, hal. 70

penanggungan tersebut diberikan oleh perorangan, maka disebut dengan *personal guarantee* (jaminan perorangan).

Jaminan penanggungan tergolong pada jaminan yang bersifat perorangan, yaitu adanya orang pihak ketiga (badan hukum) yang menjamin memenuhi perutangan manakalah debitur wanprestasi. Pada jaminan yang bersifat perorangan demikian, pemenuhan prestasi hanya dapat dipertahankan terhadap orang-orang tertentu, yaitu si debitur atau penanggungnya. Uraian tersebut dapatlah suatu unsur-unsur dalam suatu penanggungan hutang yaitu :

- a) Adanya hubungan hutang piutang (antara si berhutang dan si berpiutang),
- b) Disepakatinya persetujuan penanggungan hutang dengan masuknya pihak ketiga (penanggung) dalam hubungan hukum tersebut diatas;
- c) Masuknya pihak ketiga dinyatakan dalam suatu persetujuan yang berisi kesanggupan penanggung untuk memenuhi perikatan debitur jika ia melakukan wanprestasi.

b) Jaminan Kebendaan

Pasal 499 KUHPerdara menyebutksn, menurut paham undang-undang yang dinamakan kebendaan ialah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh Hak Milik.<sup>22</sup> Jaminan kebendaan merupakan hak mutlak (*absolute*) atas suatu benda tertentu yang menjadi obyek jaminan suatu hutang, yang suatu waktu dapat diuangkan bagi pelunasan hutang debitur ingkar janji. kekayaan itu sendiri dapat berupa kekayaan milik debitur dengan kekayaan orang ketiga lainnya. Penyendirian

---

<sup>22</sup> Sentosa Sembiring, Hukum Perbankan. Mandar Maju, Bandung, 2008, hal. 73

atas benda obyek jamina dalam perjanjian jaminan kebendaan adalah untuk kepentingan dan keuntungan kreditur tertentu yang telahmemintanya, sehingga memberikan hak atau kedudukan istimewa kepada kreditur tersebut. Kreditur tersebut mempunyai suatu kedudukan sebagai kreditur Preferen yang didahulukan dari kreditur lainnya dalam pengambilan pelunasan piutangnya dari benda obyek jaminan bahkan dalam kepailitan debitur ia mempunyai kedudukan sebagai kreditur separatis.

Jaminan kebendaan adalah jaminan berupa harta kekayaan, baik benda maupun hak kebendaan, yang diberikan dengan cara pemisahan bagian dari harta kekayaan, baik dari debitur maupun pihak ketiga, guna menjamin kewajiban-kewajiban debitur kepada kreditur apabila debitur yang bersangkutan cidera janji (wanprestasi). jaminan kebendaan menurut sifatnya dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu jaminan dengan benda berwujud (*materiel*) dan jaminan dengan benda tidak berwujud (*immaterial*).

### 3. Sifat Perjanjian Jaminan

Pada dasarnya perjanjian kebendaan dibedakan menjadi 2 macam, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian tambahan (*accessoir*). Perjanjian pokok merupakan perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank (perjanjian utang piutang). J Satrio dengan mengutip pendapat



Rotten mengemukakan bahwa: “perjanjian pokok adalah perjanjian-perjanjian, yang untuk adanya mempunyai dasar yang mandiri”.<sup>23</sup>

Sedangkan menurut Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani perjanjian aksesoir adalah “suatu bentuk perjanjian atau/perikatan bersyarat, yang pelaksanaannya atau kebatalannya digantungkan pada pemenuhan atau ketiadaan pemenuhan dari suatu syarat, kondisi atau keadaan dalam perjanjian dasar yang menjadi dasar pembentukannya”.<sup>24</sup>

Selanjutnya mengenai sifat dari pada perjanjian jaminan lazim dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat aksesoir. Dikatakan mempunyai sifat aksesoir, karena timbulnya perjanjian disebabkan oleh adanya perjanjian pokok. Sehingga perjanjian jaminan tidak akan ada bila tidak ada perjanjian pokok atau dengan kata lain perjanjian jaminan selalu menyertai perjanjian pokok. Tetapi sebaliknya perjanjian. Dalam praktek perbankan, perjanjian pokoknya tersebut adalah perjanjian (pemberian) kredit/perjanjian membuka kredit.<sup>25</sup>

#### 4. Macam-macam Lembaga Jaminan

##### a) Gadai

Gadai yang pengertian dan persyaratannya sebagai pand merupakan lembaga hak jaminan kebendaan bagi kebendaan bergerak yang diatur dalam KUHPerduta, Perumusan gadai diberikan dalam pasal 1150 KUHPerduta, menyatakan:

---

<sup>23</sup> J. Satrio, Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan, Citra Aditya Bakti: Bandung, 2002, hal 54

<sup>24</sup> Gunawan Widjaya dan Ahmad Yani, Jaminan Fidusia, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2000 hal. 48

<sup>25</sup> Edy Putra Tje ‘Aman, Op Cit., hal. 40-41

Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seseorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seseorang berutang atau oleh seorang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang-orang berpiutang lainnya: dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan.

b) Jaminan Fidusia

Fidusia menurut asal katanya berasal dari bahasa romawi *fides* yang berarti kepercayaan. fidusia merupakan istilah yang sudah lama dikenal dalam bahasa Indonesia. Begitu pula istilah ini digunakan dalam undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia menyatakan:

“Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda”.

c) Hipotik

Perumusan pengertian hipotik dinyatakan dalam pasal 1162 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

“Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan”

Menurut Hartono Hadisoeperto menjelaskan, bahwa hipotik adalah bentuk jaminan-jaminan kredit yang timbul dari perjanjian, yaitu suatu bentuk jaminan yang adanya harus diperjanjikan terlebih dahulu.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Hartono Hadisoeperto, Op. Cit., hal. 61

d) Hak Tanggungan

Ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang

Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT) menyatakan bahwa:

Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang 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-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Sesungguhnya hak tanggungan ini dimaksudkan sebagai pengganti lembaga dan ketentuan *hypotheek* (hipotek) sebagaimana diatur dalam Kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan *credietverband* dalam *staatblad* 1908 Nomor 542 sebagaimana yang telah diubah dengan *Staatsblad* 1937 Nomor 190, yang berdasarkan ketentuan Pasal 57 UUPA diberlakukan hanya untuk sementara waktu sampai menunggu terbentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana dijanjikan oleh pasal 51 UUPA.<sup>27</sup>

D. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

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

---

<sup>27</sup> Rachmadi Usman, Penyelesaian Pengaduan Nasabah Dan Mediasi Perbankan, CV Mandar Maju, 2011, hal. 316

Nonmor 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 terhadap kreditur-kreditur lain.

Dasar Hukum Hak Tanggungan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

## 2. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan

### Subyek Hak Tanggungan

Subyek Hak Tanggungan adalah pihak-pihak yang membuat perjanjian pembebanan hak tanggungan, yaitu:

- a) Pemberi Hak Tanggungan (Kreditur)
- b) Penerima Hak Tanggungan (Debitur)

### Obyek Hak Tanggungan

Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, obyek hak tanggungan harus berupa hak atas tanah yang dapat dialihkan oleh pemegang haknya yang berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, serta Hak Pakai atas tanah Negara. Adapun hak-hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan adalah

Hak Milik menurut Pasal 20 UUPA adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.

Hak Guna Usaha menurut Pasal 28 UUPA adalah hak untuk mengusahakan tanah Negara selama jangka waktu terbatas, guna perusahaan pertanian, dan peternakan.

Hak Guna Bangunan menurut Pasal 35 UUPA adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah Negara atau milik orang lain, selama jangka waktu yang terbatas.

Hak Pakai menurut Pasal 41 UUPA adalah nama kumpulan dari hak-hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah negara atas tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam surat keputusan pemberian haknya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah, yang bukan gadai tanah, perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan ataupun penggunaan tanah yang lain, hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan yang tercantum dalam Pasal 4 UUPA dan Bangunan Rumah Susun menurut Pasal 27 UUPA yang berdiri diatas tanah tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara.

### 3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Proses dan tata cara pembebanan Hak Tanggungan terdiri atas 2 (dua) tahap yaitu :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian hutang piutang yang dijamin.
- b. Tahap pendaftaran yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya setempat.

Menurut Pasal 1 angka 4 UUHT disebutkan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan.

Dalam penjelasan umum angka 7 ditegaskan bahwa dalam kedudukan sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 angka 4 UUHT, maka akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

- a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 10 ayat (1) UUHT, awal dari tahap Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan dalam perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Sesuai dengan sifat aksesoir dari Hak Tanggungan maka pemberian Hak Tanggungan harus merupakan ikutan dari perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lainnya.

Pada waktu pemberian Hak Tanggungan, maka calon pemberi Hak Tanggungan dan calon penerima Hak Tanggungan harus hadir di hadapan PPAT. Pada dasarnya

pemberi Hak Tanggungan wajib hadir sendiri dihadapan PPAT, hanya jika dalam keadaan tertentu calon pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri, maka diperkenankan untuk mengusahakannya pada pihak lain. Pemberian kuasa ini sifatnya wajib jika calon pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir.

Pemberian kuasa wajib dilakukan di hadapan Notaris dengan akta otentik, yang dibuat khusus dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).<sup>28</sup>

Dalam Pasal 15 ayat (2) UUHT ditentukan bahwa SKMHT tidak dapat ditarik kembali karena sebab apapun juga. Ketentuan ini wajar diperlakukan dalam rangka melindungi kepentingan kreditur, sebagai pihak yang pada umumnya mendapat kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan. Juga ditentukan bahwa SKMHT tidak dapat berakhir, kecuali kuasa yang bersangkutan sudah dilaksanakan atau karena melampaui batas waktu penggunaannya.

Mengenai batas waktu penggunaan SKMHT harus dikaitkan dengan status tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan, yaitu sudah bersertifikat atau belum bersertifikat, hal ini ditentukan dalam Pasal 15 ayat (3) sampai dengan ayat (6) UUHT.

Untuk tanah yang sudah bersertifikat, pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah SKMHT diberikan ( Pasal 15 ayat (4) UUHT ) dan batas waktu 3 (tiga) bulan, jika tanah yang dijadikan jaminan belum bersertifikat ( Pasal 15 ayat (4) UUHT ).

---

<sup>28</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya), Penerbit Djembatan, Jakarta 1999, hal. 444

Adapun pembatasan waktu penggunaan SKMHT tersebut salah satu tujuannya untuk menghindarkan berlurut-larutnya waktu pelaksanaan pemberian APHT.

Dalam APHT wajib dicantumkan ( Pasal 11 ayat (1) UUHT):

1. Nama dan identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan;
2. Domisili pihak-pihak pemberi dan penerima Hak Tanggungan;
3. Penunjukan secara jelas utang atau utang yang dijamin;
4. Nilai tanggungan;
5. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan;

Ketentuan Pasal 11 ayat (1) UUHT tersebut sifatnya wajib untuk sahnya Hak Tanggungan yang diberikan. Jika hal tersebut tidak dicantumkan secara lengkap, maka APHT yang bersangkutan batal demi hukum ( penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT ).

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Syarat publisitas dipenuhinya dengan didaftarkannya Hak Tanggungan yang bersangkutan di Kantor Pertanahan. Pendaftaran tersebut wajib dilaksanakan ( Pasal 13 ayat (1) UUHT ), karena pendaftaran akan menentukan saat lahirnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Setelah APHT dan warkah lainnya diterima oleh Kantor Pertanahan, maka proses pendaftaran dengan dibuatnya buku tanah untuk Hak Tanggungan yang didaftarkan dan dicatat adanya Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.



Berdasarkan Pasal 13 ayat (4) dan ayat (5) UUHT, Hak Tanggungan lahir pada tanggal dibuatnya buku tanah, ini berarti bahwa sejak hari, tanggal itulah kreditur resmi menjadi pemegang Hak Tanggungan, dengan kedudukan istimewa (*droit de preference*) dengan kata lain kreditur yang berhak atas obyek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan yang dapat dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah yang bersangkutan sebagai pemegang Hak Tanggungan.

Untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, sertifikat Hak Tanggungan diberi irah-irah dengan membubuhkan pada sampul kalimat :

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Dengan digunakannya pencantuman irah-irah tersebut, maka dapat digunakan lembaga parate eksekusi sebagaimana diatur dalam pasal 224 HIR dan 258 RIB.<sup>29</sup>

#### 4. Berakhirnya Hak Tanggungan

Hapusnya hak tanggungan diatur dalam Pasal 18 sampai dengan 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Adapun yang dimaksud dengan hapusnya hak tanggungan adalah tidak berlakunya lagi hak tanggungan. Pasal 18 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa :

- 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

---

<sup>29</sup> J Satrio, Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hal. 154

4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.<sup>30</sup>

Oleh karena itu suatu sebab berakhirnya atau hapusnya hak tanggungan, dengan cara yang dapat diuraikan sebagai berikut adalah :

- a. Dilunasinya hutang atau dipenuhinya prestasi secara suka rela oleh debitur.  
Disini tidak terjadi cedera janji atau sengketa.
- b. Debitur tidak memenuhi tepat pada waktu, yang berakibat debitur akan ditegur oleh kreditur untuk memenuhi prestasinya. Teguran ini tidak jarang disambut dengan dipenuhinya prestasi oleh debitur dengan suka rela. Sehingga dengan demikian utang debitur lunas dan perjanjian utang piutang berakhir.
- c. Debitur cedera janji. Dengan adanya cedera janji tersebut, maka kreditur dapat mengadakan parate eksekusi dengan menjual lelang barang yang dijaminan tanpa melibatkan pengadilan. Utang dilunasi dari hasil penjualan barang tersebut. dengan demikian, perjanjian utang piutang berakhir.
- d. Debitur cedera janji, maka kreditur dapat mengajukan sertifikat Hak Tanggungan ke pengadilan untuk dieksekusikan berdasarkan Pasal 224 HIR yang diikuti pelelangan umum. Dilunasi utang dari hasil penjualan lelang, maka perjanjian utang piutang berakhir, dan disini tidak terjadi gugatan.
- e. Debitur cedera janji dan tetap tidak mau memenuhi prestasi maka debitur digugat oleh kreditur, yang kemudian diikuti oleh putusan pengadilan yang memenangkan kreditur (kalau terbukti). Putusan tersebut dapat dieksekusi secara suka rela seperti

---

<sup>30</sup> Rachmadi Usman, Op. Cit., hal. 483

yang terjadi pada cara yang kedua dengan dipenuhinya prestasi oleh debitur tanpa pelelangan umum dan dengan demikian perjanjian utang piutang berakhir.

- f. Debitur tidak mau melaksanakan putusan pengadilan yang mengalahkannya dan menghukum melunasi utangnya maka putusan pengadilan dieksekusi secara paksa dengan pelelangan umum yang hasilnya digunakan untuk melunasi hutang debitur, dan mengakibatkan perjanjian utang piutang berakhir.

#### E. Tinjauan Umum tentang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

##### Pengertian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

SKMHT adalah surat kuasa yang diberikan pemberi hak tanggungan kepada kreditur sebagai penerima hak tanggungan untuk membebankan hak tanggungan atas obyek hak tanggungan. SKMHT merupakan surat kuasa khusus yang memberikan kuasa kepada kreditur untuk membebankan hak tanggungan. Surat ini wajib dibuat dengan akta notaries atau PPAT.

Kreditur setelah memperoleh SKMHT dari debitur atau pemilik jaminan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah diberikan SKMHT diwajibkan untuk memasang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), namun SKMHT yang kemudian dilanjutkan dengan pengesahan hak tanggungan oleh kreditur mengakibatkan pengeluaran biaya cukup besar, sedangkan debitur hanya mendapat fasilitas kredit kecil sehingga untuk menghemat biaya-biaya yang dikeluarkan oleh debitur, maka ada kebijakan dari pemerintah dengan menentukan bahwa bagi kredit usaha kecil cukup digunakan SKMHT.

Ketentuan tersebut diatur dalam Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1996 tentang penetapan batas waktu SKMHT, untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu dan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/24/KEP/DIR/1993 tentang Kredit Usaha Kecil yang kemudian dicabut dan diganti dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 30/55/LEP/DIR tanggal 8 Agustus 1998 dalam Surat Keputusan tersebut dinyatakan bahwa :

Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah menegaskan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT.<sup>31</sup>

Lebih lanjutnya lagi yang ditegaskan dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) bahwa “kuasa untuk membebaskan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali kuasa tersebut telah dilaksanakan atau telah abis jangka waktunya”. Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan hanya diperkenankan dalam keadaan khusus yang terkandung dalam penjelasan Pasal 15 ayat (1) yaitu sebagai berikut :

- a. Apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan.

---

<sup>31</sup> Habib Adjie, Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hal. 31

- b. SKMHT harus dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh Notaris atau PPAT. Substansi SKMHT dibatasi, yaitu hanya membuat perbuatan hukum membebankan hak tanggungan, tetapi tidak membuat hak untuk menggantikan penerima kuasa melalui pengalihan dan memuat nama serta identitas kreditur, debitur, jumlah utang dan juga objek hak tanggungan.

Seperti hal yang diuraikan diatas untuk mencegah berlarut-larutnya pemberian kuasa dan demi tercapainya kepastian hukum SKMHT yang dibatasi jangka waktu berlakunya. Pasal 15 ayat (3) Undang-undang hak tanggungan menentukan bahwa terhadap tanah-tanah yang sudah terdaftar SKMHT wajib segera diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam jangka waktu yang ditentukan adalah 1 bulan. Ketentuan tersebut tidak berlaku dalam hal SKMHT yang diberikan untuk menjamin suatu kredit seperti kredit program, kredit usaha kecil, kredit kepemilikan rumah (KPR) dan kredit yang sejenisnya. Peraturan yang mengatur mengenai SKMHT yang jangka waktunya ditentukan untuk kredit sejenis terdapat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria BPN. No 4 Tahun 1996 tersebut menentukan bahwa SKMHT untuk menjamin suatu perjanjian utang piutang berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan.

#### Tujuan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

Tujuan dari SKMHT adalah semata-mata membebankan hak tanggungan dan segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan pembebanan hak tanggungan atau sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1795 KUHPerdato Jo Pasal 15 ayat 1 Sub a UUHT “hanya mengenai suatu kepentingan tertentu”.

Tujuan utama dari SKMHT sendiri adalah semata-mata untuk membebaskan hak tanggungan dan segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan pembebanan hak tanggungan. Ditegaskan dalam Pasal 1795 KUHPerdara Jo. Pasal 15 ayat (1) Sub a Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi “hanya mengenai suatu kepentingan tertentu”. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat di substitusikan seperti kuasa-kuasa yang dibuat lainnya, dalam ketentuan ini Pasal 15 ayat (1) Sub b dan harus menyebutkan dengan jelas objek hak tanggungannya, jumlah hutangnya, dan namanama identitas debitur, apabila pemberi hak tanggungan bukan debitur sendiri. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang dibuat dalam bentuk kuasa mutlak, dalam arti bahwa tidak berakhir dengan sebab apapun kecuali kuasa itu telah dilaksanakan atau selesai masa berlakunya.