

DISERTASI

**HAKIKAT PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS ADANYA
PEMBEDAAN JANGKA WAKTU SKMHT UNTUK KREDIT TERTENTU**



OLEH :

A.A. GDE WAHYU ANGGARA

NIM : 133.1800.022

**PROGRAM STUDI DOKTOR ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2022**

DISERTASI

**HAKIKAT PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS ADANYA
PEMBEDAAN JANGKA WAKTU SKMHT UNTUK KREDIT TERTENTU**



**Disusun Oleh :
A.A. GDE WAHYU ANGGARA
NIM : 1331800022**

**PROGRAM STUDI DOKTOR ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2022**

**HAKIKAT PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS ADANYA
PEMBEDAAN JANGKA WAKTU SKMHT UNTUK KREDIT TERTENTU**

Oleh :

A.A. GDE WAHYU ANGGARA

NIM : 1331800022

Disertasi ini telah direvisi dan telah diuji pada ujian Terbuka
Program Studi Doktor Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Pada Tanggal 6 Juli 2022

Telah disetujui untuk diuji
Pada Tanggal 6 Juli 2022

Ketua : Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S

Anggota : Dr. Endang Prasetyawati, S.H., M.Hum

Dr. Krisnadi Nasution, S.H., M.H.



Mengetahui

Ketua Program Studi Doktor Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya



Dr. Yovita Arie Mangesti, S.H., M.H., CLA., CMC.

**HAKIKAT PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS ADANYA
PEMBEDAAN JANGKA WAKTU SKMHT UNTUK KREDIT TERTENTU**

Oleh :

A.A. GDE WAHYU ANGGARA

NIM : 1331800022

Disertasi ini telah direvisi dan telah diuji pada ujian Terbuka
Program Studi Doktor Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Pada Tanggal 6 Juli 2022

Telah disetujui untuk diuji
Pada Tanggal 6 Juli 2022

Ketua : Prof. Dr. Mulyanto Nugroho, M.M., C.M.A., C.P.A.

Anggota : Dr. Slamet Suhartono, SH, MH., CMC.

Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S

Dr. Endang Prasetyawati, S.H., M.Hum

Dr. Krisnadi Nasution, S.H., M.H

Dr. Yovita Arie Mangesti, S.H., M.H., CLA., CMC

Dr. Emy Herlin Setyorini, S.H., M.H., CMC.

Prof. Dr. Made Warka, S.H., M.Hum.

Prof. Dr. Amiartuti Kusmaningtyas, S.H., M.M.

Prof. Dr. Tri Ratnawati, Ak, M.S., C.P.A.I

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS DISERTASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Anak Agung Gde Wahyu Anggara

NIM : 1331800022

Program : Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Menyatakan bahwa "Disertasi" yang saya buat dengan judul :

"HAKIKAT PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS ADANYA JANGKA WAKTU SKMHT UNTUK KREDIT TERTENTU"

Adalah hasil karya sendiri dan bukan "duplikasi" dari karya orang lain. Sepengetahuan saya, di dalam naskah disertasi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah di ajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu perguruan tinggi, dan tidak dapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau di terbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis di kutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar bacaan.

Apabila ternyata di dalam naskah disertasi ini dapat di buktikan terdapat unsur-unsurplagiasi, saya bersedia di gugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (Doktor) dibatalkan, serta proses disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan dibuat, tanpa adanya paksaan dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 26 Juli 2022

Yang menyatakan



A.A. Gde Wahyu Anggara



UNIVERSITAS
17 AGUSTUS 1945
SURABAYA

BADAN PERPUSTAKAAN
Jl. SEMOLOWARU 45 SURABAYA
TELP. 031 593 1800 (Ext. 311)
e-mail : perpus@untag-sby.ac.id

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai Civitas Akademik Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Anak Agung Gde Wahyu Anggara
NBI/ NPM : 1331800022
Fakultas : Hukum
Program Studi : Doktor Ilmu Hukum
Jenis Karya : Skripsi/ Tesis/ Disertasi/ Laporan Penelitian/Praktek*

Demi perkembangan ilmu pengetahuan, saya menyetujui untuk memberikan kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya **Hak Bebas Royalti Noneklusif (Nonexclusive Royalty-Free Right)**, atas karya saya yang berjudul:

HAKIKAT PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS ADANYA
ADANYA PEMBEDAAN JANGKA WAKTU SKMHT UNTUK KREDIT
TERTENTU

Dengan **Hak Bebas Royalti Noneklusif (Nonexclusive Royalty - Free Right)**, Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya berhak menyimpan, mengalihkan media atau memformatkan, mengolah dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, mempublikasikan karya ilmiah saya selama tetap tercantum

Dibuat di : Surabaya
Pada tanggal : 26 Juli 2022

Yang Menyatakan,



(.A.A. Gde Wahyu Anggara...)

*Coret yang tidak perlu

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas segala karunia-Nya yang dilimpahkan kepada saya sehingga saya dapat sampai ke tahapan Ujian Terbuka Disertasi ini. Penulisan Disertasi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Doktor Ilmu Hukum pada Program Studi Doktor Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

Saya menyadari bahwa saya tidak dapat sampai pada tahapan ini tanpa bantuan, kesempatan, bimbingan, pengorbanan dan dorongan semangat dari berbagai pihak. Kepada semua yang telah dengan tulus ikhlas ingin saya sampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya.

Terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada yang terhormat dan amat terpelajar Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., M.S., selaku Promotor, Dr. Endang Prasetyawati, S.H., M.Hum. dan Dr. Krisnadi Nasution, S.H., M.H. selaku Ko-Promotor yang atas segala kesabaran dan wibawa beliau berdua dan diantara kesibukan beliau-beliau masih berkenan untuk membimbing, memberikan dukungan, mengoreksi dan memberi saran yang begitu bermanfaat, semua itu merupakan modal awal dan modal utama yang sangat berharga dan berguna, sehingga penulisan disertasi ini dapat sampai di tahap ini. Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan anugerah kebahagiaan, kesehatan dan kesejahteraan kepada beliau bertiga beserta keluarga.

Pada kesempatan ini saya sampaikan ucapan terima kasih yang tulus dan tak terhingga secara khusus kepada:

- Prof. Dr. Mulyanto Nugroho, M.M., CMA., CPA. selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
- Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H., CMC. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
- Dr. Yovita Arie Mangesti, S.H., M.H., CLA., CMC. Selaku Ketua Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

- Seluruh Tenaga Pengajar Program Doktor Ilmu Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
- Istri tercinta Ida Ayu Dina Puspayuni yang selalu memberikan motivasi untuk mencapai hasil yang maksimal dalam menempuh jenjang studi ini.
- Putra Putri tersayang: Anak Agung Gde Agung Satrya Brahmantya, Anak Agung Gde Dirandea Ardhyatedja, Anak Agung Istri Tara Ayudhya Putri.
- Sahabat terbaik yang telah saling memberikan support hingga sampai di tahap ini Hatta Isnaini Wahyu Utomo, Trisnawati dan Sri Wahyu Jatmikowati, terima kasih atas suasana kebersamaan dan persahabatan dalam berjuang, berkarya dan berjuang untuk mewujudkan cita-cita.
- Keluarga Cemara: Nuke Sabilawati, Hilda, Suci Indrayanie, Dayu Damayanti, Ifan Suhendi, Misbah Imam Soleh Hadi, Misbah Imam Subari, Henry Setiawan, Muhammad Yusuf Achmad, Yustinasari, Mutiatul Khasanah, Elis Endriyani, Vedhasari Puspita, Rino Arief Rachman, dan Arinta Setyawardani yang selalu memberikan hari-hari bahagia.
- Teman-teman DIH angkatan 36 Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

Akhirnya, semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa memberikan kasih sayang, karunia kesehatan, bimbingan dan perlindungan kepada orang-orang yang saya kasahi, baik yang saya sebutkan di atas maupun yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu. Dengan harapan semoga bantuan, nasehat, perhatian, doa dan partisipasinya dalam apapun bentuk dan caranya, akan dibalaskan oleh Tuhan Yang Maha Esa dengan berlimpah-limpah dan berlipat kali, aamiin ya rabbal alamin.

Surabaya, Juni 2022

A.A. Gde Wahyu Anggara

RINGKASAN

UUHT bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga hak tanggungan yang kuat, diantaranya mengenai kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 15 UUHT memberikan kesempatan kepada pemberi hak tanggungan untuk menggunakan SKMHT. Untuk mencegah berlarut-larutnya pemberian kuasa dan demi tercapainya kepastian hukum, SKMHT dibatasi jangka waktunya. Didalam Pasal 15 ayat (3) UUHT menentukan bahwa terhadap tanah yang sudah terdaftar, SKMHT wajib segera diikuti dengan pembuatan APHT dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Sedangkan untuk Pasal 15 ayat (4) UUHT menentukan bahwa terhadap tanah yang belum terdaftar, SKMHT wajib segera diikuti dengan pembuatan APHT dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Pasal 15 ayat (5) UUHT mengatur pengecualian jangka waktu berlakunya SKMHT untuk kredit tertentu. Adanya pengecualian ini ditujukan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan dan memfasilitasi kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan Pemerintah seperti kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah, dan kredit lain yang sejenis. Ketentuan tersebut membuat batas waktu berlakunya SKMHT sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 ayat (3) dan Pasal 15 ayat (4) UUHT tidak berlaku. Penentuan batas waktu berlakunya SKMHT untuk jenis kredit tertentu 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.

Untuk melaksanakan ketentuan Pasal 15 ayat (5) UUHT tersebut selanjutnya pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu (selanjutnya ditulis Permen ATR/Ka. BPN No. 22 Th. 2017).

Pasal 2 Permen ATR/Ka. BPN No. 22 Th. 2017 menyatakan bahwa SKMHT untuk menjamin pelunasan Kredit/Pembiayaan/Pinjaman berlaku sampai dengan berakhirnya perjanjian pokok yaitu :

- a. Kredit/pembiayaan/pinjaman yang diberikan kepada nasabah Usaha mikro dan usaha kecil, dalam lingkup pengertian usaha produktif milik perorangan dan/atau badan usaha perorangan.
- b. Kredit/pembiayaan/pinjaman yang ditujukan untuk pengadaan perumahan yaitu:
 - 1) kepemilikan atau perbaikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi); dan
 - 2) kepemilikan atau perbaikan Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas 54 m² (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya.

- c. Kredit/ pembiayaan/pinjaman produktif lainnya dengan plafon sampai dengan Rp. 200.000.000,-(dua ratus juta rupiah).

Adanya perbedaan batas waktu berlakunya SKMHT tersebut, tentu juga akan membawa konsekuensi hukum bagi penerima SKMHT (dalam hal ini kreditor), jika SKMHT tersebut tidak ditindaklanjuti dengan pembuatan APHT, berikut pendaftaran hak tanggungan pada Kantor Badan Pertanahan (BPN) untuk diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT), maka jika terjadi kredit macet, kreditor tidak mempunyai hak preferen.

Pengaturan tentang perbedaan batas waktu berlakunya SKMHT melahirkan adanya konflik norma akibat adanya ketentuan yang mengatur batas waktu SKMHT yang berlaku sampai dengan berakhirnya perjanjian pokok, karena dengan diberikannya jangka waktu tersebut seolah tidak ada kewajiban untuk menindaklanjuti proses SKMHT tersebut ke APHT.

Berlakunya perbedaan jangka waktu SKMHT di satu sisi memang berperan untuk pelaksanaan pembangunan dan memfasilitasi kepentingan golongan ekonomi lemah, namun dengan adanya perbedaan tersebut membuat aspek perlindungan hukum dalam pengikatan obyek jaminan kredit turut menjadi samar, sehingga dalam hal ini terjadi adanya suatu ketidakpastian hukum.

Adanya perbedaan jangka waktu berlakunya SKMHT tersebut melahirkan probelematika dalam aspek filosofis, yaitu bahwa Negara Indonesia telah menjamin hak setiap orang untuk mendapatkan kemudahan dan perlakuan serta manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan. Adanya perbedaan jangka waktu berlakunya SKMHT tersebut justru melahirkan manfaat yang berbeda bagi setiap orang karena terdapat potensi resiko yang berbeda pula.

Problematika yang terjadi akibat adanya perbedaan jangka waktu berlakunya SKMHT juga terjadi pada aspek teoritis, yaitu tidak tercapainya tujuan hukum, yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian. Pada aspek yuridis, perbedaan jangka waktu berlakunya SKMHT sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (5) UUHT beserta peraturan pelaksanaannya yaitu Permen ATR/Ka. BPN No. 22 Th. 2017 bertentangan dengan ketentuan Pasal 28D ayat (2) UUD NRI 1945 yang menyatakan: “Setiap orang berhak mendapatkan kemudahan dan perlakuan khusus untuk memperoleh kesempatan dan manfaat yang sama guna mencapai persamaan dan keadilan”.

Pembedaan batas waktu berlakunya SKMHT untuk kredit tertentu juga melahirkan permasalahan dalam aspek sosiologis, yaitu berimplikasi kepada status kreditor jika atas suatu obyek jaminan belum dipasang Hak Tanggungan maka secara otomatis kreditor tidak memiliki hak preferen sehingga dalam hal ini tidak tercapai adanya suatu kepastian hukum bagi kreditor untuk segera memperoleh pelunasan jika terjadi debitur wanprestasi. Kondisi lain yang dapat terjadi akibat perbedaan jangka waktu SKMHT untuk kredit tertentu adalah jika sewaktu-waktu terhadap obyek jaminan yang belum dipasang APHT tersebut terdapat pihak yang melakukan blokir atau sita. Hal ini tentunya berpotensi memberikan kerugian bagi kreditor.

Berdasarkan uraian diatas diambil 2 (dua) rumusan masalah sebagai berikut:

- 1) Apa hakikat perbedaan jangka waktu SKMHT untuk penyaluran kredit tertentu?

- 2) Apa bentuk perlindungan hukum bagi kreditur atas adanya perbedaan jangka waktu SKMHT untuk kredit tertentu?

Praktek perbankan di Indonesia, pemberian kredit pada umumnya diikuti penyediaan jaminan oleh pemohon kredit, sehingga pemohon kredit yang tidak dapat memberikan jaminan sulit untuk memperoleh kredit dari bank. Pada umumnya setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak antara kreditur dan debitur seperti halnya perjanjian kredit bank sudah barang tentu pihak kreditur telah melakukan penilaian terlebih dahulu terhadap calon nasabah sebagai debitur nantinya sebagai mana ketentuan yang ada dalam undang-undang perbankan yang dikenal dengan istilah 5 C. Apabila bank setelah menilai calon debiturnya dianggap layak menurut penilaian bank maka pihak bank akan menetapkan bahwa dia akan menjadi nasabahnya, lalu dibuatlah perjanjian utang-piutang yang terkenal dengan perjanjian kredit bank.

Fungsi jaminan sebagai salah satu aspek penilaian dalam analisis kredit adalah sebagai alat pengamanan terhadap kemungkinan adanya Debitur yang tidak membayar kembali kredit yang diterimanya. Pada praktek pelaksanaan kredit, jaminan yang berupa benda tidak bergerak atau tanah merupakan jaminan yang paling diterima oleh setiap Bank, karena tanah mempunyai nilai ekonomi yang tinggi dan tidak akan mengalami penurunan nilainya. Hal tersebut dapat dipahami, karena jika suatu kredit dilepas tanpa adanya agunan/jaminan, maka risikonya akan sangat besar sebab bila usaha yang dibiayai dengan kredit tersebut mengalami kegagalan atau kerugian dan Debitur tidak mampu lagi untuk membayar kembali pinjamannya, maka Pihak Bank selaku Kreditor akan dirugikan karena terjadinya kredit macet.

Diundangkannya UUHT pada dasarnya merupakan jawaban terhadap perkembangan Dunia Perdagangan dan Perbankan yang amat memerlukan adanya Lembaga Hak Jaminan yang kuat dan mampu memberikan kepastian Hukum bagi para pihak dalam Penyaluran Dana Perbankan melalui Kredit Perbankan yang mengandung resiko yang cukup tinggi. Oleh karena itu diperlukan suatu Hak Jaminan yang dapat memberikan Jaminan yang kuat dan mempunyai kepastian Hukum. Perlindungan dan pemberian kepastian Hukum yang seimbang dalam UUHT diberikan kepada Kreditor, Debitur, maupun Pemberi Hak Tanggungan dan Pihak Ketiga yang terkait. Hal ini dapat dilihat dari pernyataan bahwa Hak Tanggungan mempunyai ciri sebagai hak kebendaan, yaitu dapat dipertahankan terhadap Pihak Ketiga, selalu mengikuti bendanya di tangan siapapun benda itu berada (*Droit de Suite*), mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, serta memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) kepada Kreditornya.

Pada pembebanan Hak Tanggungan seringkali dijumpai pembuatan APHT yang didahului dengan membuat akta SKMHT, dengan alasan sebagai berikut:

1. Biaya pembebanan Hak Tanggungan cukup mahal. Biaya pembebanan Hak Tanggungan dibebankan kepada debitur sehingga dengan biaya yang mahal memberatkan keuangan debitur.
2. Kredit yang jumlahnya kecil, kreditor merasa tidak perlu segera memasang Hak Tanggungan. Pemasangan Hak Tanggungan baru dilakukan bila ada tanda-tanda kualitas kredit debitur bermasalah. Dengan memiliki SKMHT kreditor setiap saat

dapat membebaskan Hak Tanggungan tanpa harus menghadirkan pemberi jaminan.

3. Sertipikat hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan belum terbit pada saat kredit diberikan, masih dalam proses penyelesaian.
4. Untuk melakukan roya parsial terhadap tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan dalam prakteknya tidak mudah sehingga Bank menghindarkan untuk memasang Hak Tanggungan. Royo parsial diperlukan dalam rangka penjualan rumah-rumah (dengan fasilitas KPR yang dibangun di atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan).

Berdasarkan hasil pembahasan disimpulkan bahwa hakikat dari adanya pembedaan jangka waktu SKMHT adalah sebagai bentuk peran negara dalam memberikan kemudahan bagi golongan ekonomi lemah untuk dapat memperoleh fasilitas kredit. Keberadaan SKMHT dengan jangka waktu sampai dengan berakhirnya perjanjian pokok ditujukan untuk menekan biaya-biaya yang timbul dari adanya perjanjian kredit tersebut. SKMHT dengan jangka waktu tertentu dititikberatkan pada itikad baik dari debitur dalam menjalankan kewajibannya. Ketentuan pembedaan jangka waktu SKMHT untuk kredit tertentu tidak memberikan perlindungan hukum bagi kreditur karena SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dan pendaftaran pada Kantor Pertanahan tidak melahirkan Hak Tanggungan. Atas kondisi tersebut kreditur baru mendapatkan perlindungan hukum setelah Hak Tanggungan didaftarkan. Adanya ketentuan tersebut menempatkan kreditur dalam posisi yang rawan dirugikan apabila terjadi blokir pada obyek yang dijadikan jaminan. Kondisi yang demikian memiliki akibat hukum bahwa kreditur tidak dapat menjadi kreditur preferen lagi akibat tidak dapat dipasang Hak Tanggungan.

Selanjutnya berdasarkan kesimpulan dikemukakan saran bahwa ketentuan pembedaan jangka waktu SKMHT perlu dihapuskan guna lebih memberikan kepastian hukum. Pada saat ini biaya pembebanan Hak Tanggungan sudah terjangkau dan transparan sehingga akan lebih baik terhadap suatu obyek jaminan langsung dipasang Hak Tanggungan. Guna menghindari potensi kredit macet yang diikuti dengan kegagalan kreditur untuk melakukan eksekusi obyek jaminan maka sudah seharusnya regulasi mengenai pembedaan jangka waktu SKMHT dihapuskan dan diberlakukan ketentuan umum jangka waktu berlakunya SKMHT maksimal 3 (tiga) bulan.

ABSTRACT

The regulation regarding the difference in the time limit for the validity of the Power of Attorney to impose Mortgage Rights (SKMHT) which is regulated in Article 15 of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage on Land and Objects Related to Land gives birth to a vague norm (vague norm), in particular in the provisions governing the SKMHT deadline that is valid until the end of the main agreement, because with the given period of time it seems there is no obligation to follow up the SKHMT process to the Deed of Granting Mortgage Rights (APHT).

This study will analyze the nature of the difference in the period of SKMHT for certain loans and the form of legal protection for creditors for the difference in the period of SKMHT for certain loans.

This research is a normative legal research using a statutory approach, a conceptual approach, a historical approach and a philosophical approach.

The results of the research conclude that the provisions for differentiating the period of SKMHT for certain loans are intended to facilitate the implementation of small-scale loans but on the other hand ignore legal certainty. The existence of these provisions places creditors in a position that is prone to being harmed in the event of a blockage on the object that is used as collateral. Such a condition has a legal consequence that the creditor cannot become a preferred creditor anymore due to the inability to install Mortgage Rights.

Keywords: *Power of Attorney to impose Mortgage, Term, Certain Credit*

DAFTAR ISI

Halaman Sampul Dalam	i
Halaman Halaman Pengesahan	ii
Halaman Persetujuan	iii
Kata Pengantar	iv
Ringkasan	vi
Abstract	x
Daftar Isi	xi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1.Latar Belakang	1
1.2.Rumusan Masalah	14
1.3.Tujuan Penelitian	14
1.4.Manfaat Penelitian	14
1.4.1.Manfaat Teoritis	14
1.4.2.Manfaat Praktis	14
1.5.Orisinalitas Penelitian	16
1.5.1.Penelitian Terdahulu	16
1.5.2.Kajian Penelitian Terdahulu	23
1.6.Landasan Teori dan Penjelasan Konsep	30
1.6.1.Landasan Teori	30
1.6.1.1.Teori Negara Kesejahteraan	30
1.6.1.2.Teori Tujuan Hukum	35
1.6.1.3.Teori Perlindungan Hukum	41
1.6.2. Penjelasan Konsep	46
1.6.2.1.Konsep Perjanjian	46
1.6.2.2.Konsep Jaminan	47
1.6.2.3.Konsep Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan	49
1.6.2.4.Konsep Kredit Tertentu	52
1.6.2.5.Konsep Pembedaan Jangka Waktu	57
1.6.2.6.Konsep <i>Write Off</i>	58
1.7.Metode Penelitian	60
1.7.1.Jenis Penelitian	60
1.7.2.Pendekatan Masalah	61
1.7.3.Sumber Bahan Hukum	62
1.7.4.Teknik Pengumpulan Dan Pengolahan Bahan Hukum	63
1.7.5.Analisis Bahan Hukum	64
1.7.6.Desain Penelitian	66

1.8. Pertanggungjawaban Sistematika	67
BAB II HAKIKAT PEMBEDAAN JANGKA WAKTU SKMHT UNTUK PENYALURAN KREDIT TERTENTU	
2.1. Keberadaan Lembaga Perbankan Sebagai Pengguna SKMHT Dalam Penyaluran Kredit	69
2.1.1. Bank Sebagai Soko Guru Kekuatan Ekonomi Nasional	69
2.1.2. Bank Sebagai Lembaga <i>Intermediary</i>	86
2.1.3. Dana Pinjaman Bank Sebagai Penunjang Perkembangan Bisnis	94
2.2. Perjanjian Kredit Sebagai Sarana Pengembangan Usaha	110
2.3. Tiga Pilar Kekuatan Bisnis Dalam Menunjang Pertumbuhan Ekonomi Nasional	140
2.3.1. Badan Usaha Milik Negara (BUMN)	143
2.3.2. Badan Usaha Milik Swasta	151
2.3.3. Koperasi	159
2.4. Peran Negara Dalam Meningkatkan Pemberdayaan UMKM Melalui Fasilitas Kredit Tertentu	169
2.5. Lembaga SKMHT Berdurasi Khusus Sebagai Solusi Perbantuan Bagi UMKM Untuk Memperoleh Fasilitas Kredit Bank	187
2.6. Peranan Negara Dalam Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Ekonomi Lemah Melalui Pengaturan SKMHT Untuk Kredit Tertentu	203
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR ATAS ADANYA PEMBEDAAN JANGKA WAKTU SKMHT UNTUK KREDIT TERTENTU	
3.1. Kewajiban Pagu Penyaluran Kredit Bank Kepada Golongan Ekonomi Lemah	209
3.2. Memaknai Kredit Tertentu Dalam Dunia Perbankan	213
3.3. Prinsip Kehati-hatian Dalam Penyaluran Kredit Perbankan	236
3.4. Fasilitas SKMHT Berdurasi Khusus Bagi Bank Penyalur Kredit Tertentu Untuk UMKM	227
3.5. Restrukturisasi Kredit Bermasalah Sebagai Salah Satu Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Kreditor	230
3.6. Kebijakan <i>Write Off</i> Kredit Macet UMKM Demi Menjaga Kesehatan Bank	241
3.7. Potensi Blokir Pada Obyek SKMHT Yang Jangka Waktunya Mengikuti Perjanjian Pokok	262
3.8. Kedudukan Bank Sebagai Kreditor Konkuren Akibat Pengaturan Pembedaan Jangka Waktu SKMHT	281
3.9. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Atas Pembedaan Berlakunya Jangka Waktu SKMHT	286
BAB IV PENUTUP	
4.1. Kesimpulan	300
4.2. Saran	301

DAFTAR BACAAN