

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang Perjanjian Kredit

1. Perjanjian.

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana dua orang atau dua pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal atau dapat dikatakan suatu persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu. Berdasarkan peristiwa itu timbul suatu hubungan hukum diantara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Hubungan hukum yang merupakan suatu perikatan itu menjadi dasar bagi salah satu pihak untuk menuntut suatu prestasi dari pihak lain yang berkewajiban untuk memenuhi tuntutan dari pihak lain atau sebaliknya.²³ Pasal 1313 KUHPerdato menjelaskan bahwa perjanjian merupakan suatu tindakan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri kepada orang lain. Pasal ini memberikan penjelasan yang sederhana mengenai definisi perjanjian, yaitu menunjukkan adanya dua pihak yang saling terikat. Meskipun definisi ini tidak sepenuhnya komperhensif, namun sudah cukup jelas bahwa dalam perjanjian terdapat satu pihak yang mengikatkan diri kepada pihak lainnya.²⁴

²³ Johannes Ibrahim, *Cross Default & Cross Collateral dalam Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (Bandung : PT Refika Aditama, 2004), hlm. 19

²⁴ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2011), hlm. 63

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata, suatu perjanjian menjadi sah apabila memenuhi persyaratan yang diantaranya :

- a. Adanya Kesepakatan;
- b. Kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian;
- c. Adanya pokok persoalan tertentu; dan
- d. Adanya sebab yang tidak terlarang.

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek dari perjanjian. Jika syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan. Sementara itu, jika syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi, perjanjian tersebut dianggap batal demi hukum. Ini berarti bahwa sejak awal, perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada.²⁵

Sebuah perjanjian terbentuk ketika terdapat kesepakatan mengenai hal-hal pokok atau unsur esensial dalam perjanjian tersebut. Penekanan pada unsur esensial ini penting karena selain unsur tersebut, masih ada unsur lain yang juga terdapat dalam perjanjian. Dalam suatu perjanjian, terdapat tiga unsur yang dikenal, yaitu:²⁶

a) Unsur Esensialia

Unsur ini merupakan elemen yang harus ada dalam suatu kontrak, karena tanpa adanya kesepakatan mengenai unsur esensial ini, kontrak

²⁵ Niru Anita Sinaga, Peranan Asas-asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian, *Jurnal Binamulia Hukum* Vol. 7 No. 2, 2018, hlm.112

²⁶ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2017), hlm. 31

tersebut tidak dapat terbentuk. Sebagai contoh, dalam kontrak jual beli, harus ada kesepakatan mengenai barang dan harga. Jika tidak ada kesepakatan mengenai kedua hal tersebut, maka kontrak jual beli tersebut dianggap batal demi hukum karena tidak ada objek yang diperjanjikan.²⁷

b) Unsur Naturalia

Yaitu unsur yang telah diatur dalam undang-undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam perjanjian, undang-undang yang mengaturnya. Dengan demikian, unsur naturalia ini selalu dianggap ada dalam kontrak. Sebagai contoh, jika dalam kontrak tidak disebutkan mengenai cacat tersembunyi, maka secara otomatis ketentuan dalam KUHPerdara akan berlaku, yang menyatakan bahwa penjual bertanggung jawab atas cacat tersembunyi tersebut.

c) Unsur Aksidentalia

Unsur ini akan berlaku atau mengikat para pihak jika mereka menyepakatinya. Sebagai contoh, dalam kontrak jual beli dengan sistem angsuran, dapat disepakati bahwa jika debitur terlambat membayar utangnya, akan dikenakan denda sebesar dua persen per bulan atas keterlambatan tersebut. Selain itu, jika debitur tidak membayar selama tiga bulan berturut-turut, kreditor berhak menarik kembali barang yang telah dibeli tanpa harus melalui proses

²⁷ Jabalnur, Dkk, Perjanjian di Bawah Tangan Ditinjau dari Asas *Pacta Sunt Servanda*, *Halu Oleo Legal Research* Vol.6 No.2, 2024, hlm.250

pengadilan. Begitu pula dengan klausul-klausul lain yang sering ditentukan dalam suatu kontrak, yang tidak termasuk dalam unsur esensial perjanjian tersebut.

2. Perjanjian Kredit

Kata kredit berasal dari bahasa latin *creditus* yang merupakan bentuk *past participle* dari kata *credere* yang berarti *to trust* atau *faith*. Kata *trust* itu berarti kepercayaan. Maksud dari percaya adalah ia percaya kepada penerima kredit bahwa kredit yang disalurkaninya pasti akan dikembalikan sesuai perjanjian. Sedangkan bagi si penerima kredit merupakan penerimaan kepercayaan sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar sesuai jangka waktu.²⁸ Black's Law Dictionary memberikan pengertian kredit, yaitu : "*The ability of a businessman to borrow money, or to obtain goods on time, in consequence of the favorable opinion held by the particular lender, as to his solvency and reliability*".²⁹

Rumusan dan pengertian tentang perjanjian kredit belum secara eksplisit tercantum dalam perundang-undangan. Namun dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (UU Perbankan) menjelaskan mengenai pengertian kredit yaitu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu

²⁸ Ninie Wahyuni, Penerapan Prinsip 5C Dalam Pemberian Kredit Sebagai Perlindungan Bank, *Unitomo E-Journal*, 2017, hlm.4

²⁹ Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, seventh edition, St. Paul Min., 1999, hlm. 375

dengan pemberian bunga.³⁰ Berdasarkan definisi tersebut, perjanjian kredit dapat dipahami sebagai kesepakatan pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditor dan pihak lain sebagai debitor, yang mengharuskan debitor untuk membayar kembali utangnya setelah periode tertentu beserta bunga. Selanjutnya dalam Pasal 1754 KUH Perdata disebutkan bahwa “perjanjian pinjam-mengganti ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian dengan syarat pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang macam pula.”³¹

Penyaluran kredit bank harus memperhatikan beberapa prinsip perkreditan yang diantaranya:³²

a) Prinsip Kepercayaan

Berdasarkan etimologi kata "kredit" yang berarti kepercayaan, setiap pemberian kredit seharusnya selalu disertai dengan elemen kepercayaan. Ini mencakup kepercayaan dari pihak kreditor serta manfaat kredit bagi debitor, di samping keyakinan kreditor bahwa debitor akan mampu mengembalikan kredit tersebut. Untuk memenuhi aspek kepercayaan ini, kreditor biasanya menerapkan syarat-syarat tertentu dalam pemberian

³⁰ Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2011), hlm.238

³¹ Satrio Nugroho dan Siti Malikhatun Badriyah, Tinjauan Yuridis Perjanjian Kredit Perbankan dengan Nasabah Pelaku Usaha Mikro Kecil dan Menengah, *Notarius* Vol 17. No. 1, 2024, hlm.329 - 336

³² *Ibid*

kredit. Oleh karena itu, muncul prinsip lain yang dikenal sebagai prinsip kehati-hatian.

b) Kehati-hatian

Prinsip kehati-hatian ini merupakan salah satu penerapan nyata dari prinsip kepercayaan dalam pemberian kredit. Selain itu, prinsip ini juga mencerminkan penerapan prinsip perbankan yang hati-hati dalam seluruh aktivitas perbankan.

c) Prinsip 5C

1) *Character* (Watak)

Dalam memutuskan memberikan fasilitas kredit modal usaha, maka pihak Kreditur (Bank) diharuskan memperhatikan karakter kepribadian dari calon Debiturnya;

2) *Capacity* (Kemampuan)

Kemampuan calon Debitur juga harus diketahui oleh pihak Kreditur (Bank) agar dapat dilihat kemampuannya untuk melunasi pinjamannya;

3) *Capital* (Modal)

Permodalan dari calon Debitur juga merupakan hal yang penting harus diketahui oleh pihak Kreditur. Karena permodalan dan kemampuan keuangan suatu calon Debitur akan mempunyai korelasi langsung dengan tingkat kemampuan bayar kredit;

4) *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi)

Kondisi ekonomi secara mikro maupun makro merupakan faktor penting pula untuk dianalisis sebelum suatu kredit diberikan, terutama yang berhubungan langsung dengan bisnisnya pihak calon Debitur; dan

5) *Collateral* (Agunan)

Merupakan hal terpenting dalam pemberian kredit modal usaha, karena itu bahkan undang-undang mensyaratkan bahwa agunan itu mesti ada dalam setiap pemberian kredit.

d) Prinsip 5P

1) *Party* (Para Pihak)

Para pihak menjadi fokus utama yang diperhatikan dalam setiap pemberian kredit. Oleh karena itu, mereka harus mendapatkan kepercayaan satu sama lain, terutama dari pihak debitor. Hal ini mencakup penilaian terhadap karakter, kemampuan, dan aspek lainnya.

2) *Purpose* (Tujuan)

Tujuan dan maksud dari pemberian kredit modal usaha sangat penting untuk dipahami oleh pihak kreditor. Hal ini bertujuan untuk mencegah penggunaan kredit untuk tujuan yang tidak baik.

3) *Payment* (Pembayaran)

Perlu juga diperhatikan apakah sumber pembayaran kredit dari calon debitor cukup tersedia dan aman, sehingga diharapkan kredit yang diberikan dapat dilunasi kembali.

4) *Profitability* (Perolehan Laba)

Aspek perolehan laba oleh debitor juga sangat penting dalam pemberian kredit. Oleh karena itu, kredit harus dapat memperkirakan apakah perusahaan akan mendapatkan laba yang lebih besar daripada bunga pinjaman, serta apakah pendapatan perusahaan cukup untuk menutupi pembayaran kembali kredit, termasuk arus kas dan faktor lainnya.

5) *Protection* (Perlindungan)

Diperlukan adanya perlindungan terhadap kredit yang diberikan kepada perusahaan debitor. Oleh karena itu, penting untuk mempertimbangkan perlindungan dari kelompok perusahaan, jaminan dari *holding*, atau jaminan pribadi dari pemilik perusahaan.

B. Tinjauan tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanggungan didefinisikan sebagai beban yang harus diemban atau yang dijadikan jaminan, sedangkan jaminan artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima.³³

³³ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, (Jakarta: Djambatan, 1996), hlm, 75

Dalam Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) menjelaskan mengenai definisi Hak Tanggungan itu sendiri yaitu Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditu terhadap kreditur lainnya.

Hak tanggungan sebagai jaminan kebendaan hanya dapat dilakukan melalui pembuatan perjanjian. Hal ini diatur dalam Pasal 10-12 UUHT, di mana pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pemberian hak tanggungan harus memenuhi syarat sahnyanya perjanjian. Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan bahwa syarat sahnyanya perjanjian mencakup kesepakatan antara pihak-pihak yang terikat, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, objek yang jelas, dan alasan yang sah. Sebagai bukti adanya hak tanggungan, penerima hak tanggungan akan diberikan sertifikat hak tanggungan. Perjanjian pemberian hak tanggungan merupakan perjanjian tambahan (*assesoir*) yang terkait dengan perjanjian pokok hutang piutang.

2. Asas-asas Hak Tanggungan

Asas-asas hak tanggungan tersebar dan diatur dalam berbagai pasal dan penjelasan dari UUHT. Asas-asas hak tanggungan tersebut adalah :

- a. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan (Pasal 1 ayat (1) UUHT);
- b. Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) UUHT);
- c. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 ayat (2) UUHT);
- d. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat (4) UUHT);
- e. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari (Pasal 4 ayat (4) UUHT), dengan syarat diperjanjikan dengan tegas;
- f. Sifat diperjanjikannya adalah tambahan (*acceseoir*), (Pasal 10 ayat (1), Pasal 18 ayat (1) UUHT);
- g. Dapat dijadikan untuk utang yang baru akan ada (Pasal 3 ayat (1) UUHT);
- h. Dapat menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 ayat (2) UUHT);
- i. Mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek itu berada (Pasal 7 UUHT);
- j. Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan;
- k. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1) UUHT);
- l. Wajib didaftarkan (Pasal 13 UUHT);
- m. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti;

- n. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji (Pasal 11 ayat (2) UUHT)

3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

a. Subjek Hak Tanggungan

Mengenai subjek hak tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, dari ketentuan dua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subjek hukum dalam hak tanggungan adalah subjek hukum yang terkait dengan perjanjian pemberi hak tanggungan. Di dalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu :³⁴

- 1) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan (debitur);
- 2) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari pihutang yang diberikannya

b. Objek Hak Tanggungan

Menurut pasal 4 ayat (1) Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah :³⁵

- 1) Hak Milik;
- 2) Hak Guna Usaha;

³⁴ Andrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2001), hlm. 54

³⁵ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 146

3) Hak Guna Bangunan.

Dalam pasal 4 ayat (2) dan Pasal 27 UUHT memperluas hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang selain hak-hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUHT, objek hak tanggungan dapat juga berupa :

- 1) Hak pakai atas tanah Negara. Hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan dibebani dengan hak tanggungan;
- 2) Begitu pula dengan Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Banugnan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 Tentang Rumah Susun) juga dimasukkan dalam objek Hak Tanggungan. Bahkan secara tradisional dari Hukum Adat memungkinkan bangunan yang ada diatasnya pada suatu saat diangkat atau dipindahkan dari tanah tersebut.

4. Pendaftaran Hak Tanggungan

Hak Tanggungan bersifat *accessoir*, artinya bahwa Hak Tanggungan itu merupakan perjanjian ikutan/pelengkap dari perjanjian pokok, sehingga ada atau tidak adanya Hak Tanggungan ini tergantung dari ada atau tidak adanya perjanjian pokok. Dalam hal Hak Tanggungan ini

digunakan untuk menjamin pelaksanaan prestasi dalam perjanjian kredit, maka sebelum adanya Hak Tanggungan pasti didahului dengan adanya perjanjian kredit.³⁶

Pendaftaran obyek Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dilakukan di Kantor Pendaftaran Kota atau Kabupaten di Kantor Pertanahan Nasional setempat. Tanpa adanya pendaftaran, Hak Tanggungan dianggap tidak pernah ada, jika pendaftaran belum dilakukan di Kantor Pendaftaran tanah, menurut Pasal 13 ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria begitu juga halnya dengan hipotik menurut Pasal 1179 ayat (2) KUHPdata. Semua perikatan Hak Tanggungan dan Hipotik yang sudah dalam proses pemasangan yang belum didaftarkan, dianggap belum ada dan tidak dapat dimintakan eksekusi penjualan lelang berdasarkan Pasal 244 *Herziene Indonesisch Reglement* (HIR). Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Pasal 13 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menetapkan, bahwa : “Pemberian Hak Tanggungan wajib di daftarkan pada Kantor Pertanahan.” Dengan memberikan Hak Tanggungan saja, artinya dengan hanya menandatangani APHT saja,

³⁶ Siti Malikathun Badriyah, Problematika Pembebanan Hak Tanggungan, *Masalah-Masalah Hukum*, Jilid 45, No. 3, 2016, Hlm. 177

tidak lahir Hak Tanggungan dan karenanya harus ditindaklanjuti dengan pendaftaran ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.³⁷

5. Eksekusi Hak Tanggungan

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 mengatur ketentuan mengenai eksekusi objek hak tanggungan di dalam Pasal 20 ayat (1) bahwa apabila debitur cidera janji maka dapat dilakukan eksekusi hak tanggungan berdasarkan:³⁸

- a) hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6;
- b) titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, namun hingga saat ini belum ada peraturan

³⁷ Effendy Hasibuan, *Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hipotik Dan Hak Tanggungan Terhadap Pencairan Kredit Macet Pada Perbankan Di Jakarta*, Laporan Penelitian, Universitas Indonesia Pascasarjana (S3) Bidang Studi Ilmu Hukum, 1997, hlm. 64

³⁸ Elisabeth Putri Hapsari dan Mochammad Dja'is, Eksekusi objek Hak Tanggungan Untuk Pelunasan Kredit Macet, *Legitatum Journal* Vol. 1 Edisi 1, 2019, hlm. 29

pelaksanaan yang mengatur hal tersebut. Pasal 26 dan penjelasan terkait dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang eksekusi hak tanggungan, ketentuan tersebut tetap berlaku. Dengan memperhatikan ketentuan Pasal 14 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, peraturan mengenai eksekusi hipotek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan. Pemberlakuan eksekusi hipotek terhadap eksekusi hak tanggungan juga diatur dalam penjelasan umum angka 9 bahwa sertifikat hak tanggungan dinyatakan sebagai pengganti grosse akta hipotek yang digunakan dalam eksekusi hipotek atas tanah. Sertifikat hak tanggungan ditetapkan sebagai syarat melaksanakan ketentuan eksekusi hipotek dalam Pasal 224 *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) dan Pasal 258 *Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg)*.³⁹

Prosedur eksekusi objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 yaitu saat debitor wanprestasi maka kreditor pemegang hak tanggungan pertama dapat mengajukan permohonan lelang objek hak tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan

³⁹ *Ibid.*

Lelang. Prosedur eksekusi objek hak tanggungan menurut ketentuan hukum yang berlaku diurutkan sebagai berikut: ⁴⁰

- a) Kreditor mengajukan permohonan untuk mengeksekusi objek yang dijadikan hak tanggungan;
- b) Panitera memeriksa kelengkapan dokumen dan memperkirakan biaya yang diperlukan untuk eksekusi;
- c) Pemanggilan debitor (*Aanmaning*)
- d) Ketua Pengadilan mengeluarkan keputusan mengenai penetapan sita eksekusi;
- e) Penjualan objek hak tanggungan dilakukan melalui lelang umum;
- f) Panitera menyerahkan hasil uang dari lelang beserta salinan risalah lelang kepada pihak yang mengajukan permohonan eksekusi objek hak tanggungan;
- g) Ketua Pengadilan Negeri yang berperan sebagai pemimpin jalannya eksekusi menerima laporan dari pejabat pelaksana eksekusi yaitu panitera atau juru sita yang kemudia setelah laporan tersebut disampaikan maka eksekusi objek hak tanggungan telah selesai.

⁴⁰ *Loc.Cit*, hlm.31-32

6. Hapusnya Hak Tanggungan

Dalam Pasal 18 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan beberapa hal yang membuat Hak Tanggungan hapus, diantaranya:

Ayat (1)

Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- a) Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c) Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Ayat (2)

Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.

Ayat (3)

Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.

Ayat (4)

Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibeban Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

C. Tinjauan tentang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

1. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Terjadinya Hak Tanggungan ini melalui dua tahap yaitu tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan. Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, maka dapat menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT.⁴¹ Pembuatan SKMHT harus dengan akta otentik.⁴²

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan suatu kuasa yang diberikan oleh pihak pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk membebankan suatu benda dengan hak tanggungan.⁴³ SKMHT ini harus

⁴¹ Ayang Fristia Maulana, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Atas Tanah Negara, *Jurnal Yuridis* Vol.4, No. 2, 2017, hlm. 245

⁴² Made Oka Cahyadi, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan Pengaruhnya Terhadap Pemenuhan Asas Publisitas Dalam Proses Pemberian Yuridis Hak Tanggungan, *Jurnal Legislasi Indonesia* Vol. 14 No. 4 Tahun 2017, hlm. 439–46.

⁴³ Rana Zahra Ghina, Kekuatan Mengikat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Yang Dibuat Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Putusan Pengadilan No.23/Pdt/2017/PT YYK Jo Putusan No. 771K/Pdt/2018), *Indonesian Notary* Vol.2 Art.31, 2020, hlm. 659

dibuat dengan akta otentik di hadapan pejabat umum yang berwenang, yaitu Notaris atau PPAT. SKMHT biasanya dibuat dengan obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang diperbolehkan oleh undang-undang untuk di bebani hak tanggungan seperti, Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah negara.

Ada 2 (dua) alasan pembuatan dan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), adalah :⁴⁴

a. Syarat subjektif yaitu:

- 1) Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta Hak Tanggungan.
- 2) Prosedur pembebanan Hak Tanggungan panjang/lama.
- 3) Biaya pembuatan Hak Tanggungan cukup tinggi.
- 4) Kredit yang diberikan jangka pendek.
- 5) Kredit yang diberikan tidak besar/kecil.
- 6) Debitur sangat dipercaya/bonafid.

b. Syarat objektif yaitu:

- 1) Sertipikat belum diterbitkan.
- 2) Balik nama atas tanah pemberi Hak Tanggungan belum dilakukan.

⁴⁴ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2007), hlm. 147- 148.

- 3) Pemecahan/penggabungan tanah belum selesai dilakukan atas nama pemberi Hak Tanggungan.
- 4) Roya/pencoretan belum dilakukan.

Untuk mengetahui kekuatan mengikat dari SKMHT, maka kita harus mengetahui apa yang menjadikan suatu SKMHT dapat mengikat para pihaknya. SKMHT pada dasarnya bertujuan sebagai sarana pembuktian secara khusus dalam hal pemberian kuasa untuk memasang hak tanggungan dengan obyek hak tanggungan. SKMHT merupakan suatu bentuk perbuatan hukum yang semata-mata hanya memberikan kuasa saja. Kuasa tersebut bertujuan untuk melimpahkan wewenang secara khusus dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk memasang hak tanggungan atas tanah milik pemberi hak tanggungan, dikarenakan pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir pada saat memasang hak tanggungan (pembuatan APHT).⁴⁵

2. Notaris

Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris menyebutkan: Notaris adalah pejabat umum yang khusus satusatunya berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan-perbuatan, perjanjian-perjanjian, dan penetapan-penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan atau yang di haruskan oleh suatu peraturan atau yang berkepentingan menghendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosnya,

⁴⁵ Rana Zahra Ghina, *Op.Cit*, Hlm. 660

salinan dan kutipannya, semua sepanjang perbuatan akta itu oleh suatu pejabat umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.⁴⁶

Notaris merupakan instansi yang dengan akta-aktanya menimbulkan alat-alat pembuktian tertulis dengan mempunyai sifat autentik. Keautentikan suatu akta sangat ditentukan oleh terpenuhinya unsur-unsur yang ada dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan: “suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta itu di buatnya”.⁴⁷

Notaris selaku pejabat umum yang menurut Pasal 15 ayat (1) UUJN menyatakan bahwa; “Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan

⁴⁶ G.H.S. Lumban Tobing *Peraturan Jabatan Notaris* (Jakarta :Penerbit Erlangga, 1992) hlm. 31

⁴⁷ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta:PT. Pradnya Paramita, 2001) hlm. 475

Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.⁴⁸

Berdasarkan Pasal 15 ayat (2) UUJN selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris juga berwenang:

- a) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b) Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c) Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f) Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g) Membuat Akta risalah lelang.

Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN menyebutkan bahwa Notaris berhak membuat akta terkait pertanahan, yang akta terkait pertanahan tersebut

⁴⁸ Aslan Noor, Dkk, Rekonseptualisasi Kewenangan Notaris dan PPAT Membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Berdasarkan Hukum Positif di Indonesia, *Acta Djurnal* Vol. 6 No.2, 2023, Hlm. 238

dikenal dengan SKMHT Notaril. SKMHT yang dibuat oleh Notaris harus dibuat berdasarkan UUJN .

Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
- b. Tidak memuat kuasa substitusi;
- c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Sesuai dengan ketentuan di atas, maka SKMHT bisa dibuat dengan akta Notaris, kemudian dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN dengan jelas memberikan suatu kewenangan kepada seorang notaris, jika notaris pun berwenang dalam membuat akta pertanahan.⁴⁹

⁴⁹ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti 2007), hlm. 57.