

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan rakyat yang adil dan makmur. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat memerlukan dana dalam jumlah yang sangat besar. Hal ini berakibat meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Mengingat pentingnya dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit ikut serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.¹

Salah satu unsur pokok dalam pembangunan untuk mensejahterakan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan masyarakat dalam bidang papan atau perumahan. Perumahan merupakan salah satu kebutuhan yang mendasar bagi manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Namun demikian, belum semua anggota masyarakat dapat memiliki atau menikmati rumah yang layak, sehat, aman dan serasi.²

Berdasarkan Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman Pasal 1 ayat (7) ditentukan bahwa yang dimaksud dengan rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Kebutuhan akan perumahan pada masa sekarang ini merupakan masalah

¹ Badruzaman, Mariam Darius, *Perjanjian Kredit*, Alumni Bandung, 2005, hlm. 4.

² *Op.Cit.*, hlm. 6

nasional, terutama di daerah perkotaan, yang harus dicarikan solusinya baik oleh pemerintah bersama-sama dengan masyarakat selaku pengusaha maupun selaku konsumen perumahan itu sendiri. Oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga yang terjangkau terutama oleh golongan masyarakat yang tidak mampu membeli rumah secara tunai, maka mereka akan membeli rumah secara kredit melalui lembaga perbankan dengan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Dalam artian luas kredit diartikan sebagai kepercayaan. Begitu pula dalam pengertian kredit bahasa latin kredit berarti "*credere*" artinya percaya. Seseorang dipercaya untuk memperoleh kredit berdasarkan analisa "*The Five of Credit*" atau 5C yaitu *Character* (Watak), *Capital* (Modal), *Capacity* (Kemampuan), *Collateral* (Jaminan), *Condition of Economi* (Kondisi Ekonomi). Dapat dikatakan dalam hubungan ini bahwa kreditur atau pihak yang memberikan kredit (bank) dalam hubungan perkreditan dengan debitur (nasabah penerima kredit) mempunyai kepercayaan bahwa debitur dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama dapat mengembalikan kredit yang bersangkutan.³

Dalam pemberian KPR bank menggunakan jaminan hak tanggungan kepada debitur. Dalam memberikan Hak Tanggungan pemberi Hak Tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT, jadi pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, tetapi jika benar-benar diperlukan yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, maka ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut dengan SKMHT) yang berbentuk Akta Otentik.⁴

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat,

³ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003. hlm. 236.

⁴ H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005.

diantaranya mengenai kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut dengan SKMHT). Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, namun bila benar-benar diperlukan yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT atau notaris, Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 memberikan kesempatan kepada pemberi Hak Tanggungan untuk menggunakan SKMHT.⁵

Persyaratan SKMHT berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu meliputi:

- 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 krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Ketentuan Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, bahwa kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya. Pembuatan SKMHT hanya diperkenankan dalam keadaan khusus (Penjelasan Pasal 15 ayat (1)), yaitu sebagai berikut:

- a. Apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan PPAT untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- b. SKMHT harus dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh notaris atau PPAT. Substansi SKMHT dibatasi, yaitu hanya memuat perbuatan hukum membebaskan Hak Tanggungan, tetapi tidak memuat hak untuk menggantikan penerima kuasa melalui pengalihan, tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan, jika tidak dipenuhinya syarat ini, maka surat kuasa yang bersangkutan “batal demi hukum”.

Pengertian “batal demi hukum“ dalam hal ini adalah bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat dipergunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak

⁵ Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Tanggungjan. PPAT wajib menolak membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan tersebut diatas untuk mencegah berlarut-larutnya pemberian kuasa dan demi tercapainya kepastian hukum, SKMHT dibatasi jangka waktunya. Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 menentukan bahwa terhadap tanah yang sudah terdaftar, SKMHT wajib segera diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Sedangkan terhadap tanah-tanah yang belum terdaftar kewajiban tersebut harus dipenuhi dalam waktu 3 (tiga) bulan. Apabila dalam persyaratan jangka waktu tersebut tidak dipenuhi, maka SKMHT menjadi “batal demi hukum”.

Praktek pemberian kredit perbankan sekarang ini sering menuntut adanya jaminan khususnya Hak Tanggungan (selanjutnya disebut dengan HT) dari debitor untuk menjamin pelunasan hutang. Dalam pembebanan HT wajib dilakukan sendiri oleh pemberi HT, hanya apabila benar-benar diperlukan dan apabila tidak dapat hadir di hadapan PPAT dapat menggunakan SKMHT dan surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi HT dan harus memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan.⁶

Kenyataannya terdapat kendala dalam menerapkan fungsi dan kedudukan SKMHT sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996. Menjadi permasalahan bagaimanakah fungsi dan kedudukan surat kuasa membebankan Hak Tanggungan dan dalam perjanjian kredit setelah berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, hambatan-hambatan dalam pelaksanaan membuat akta pemberian Hak Tanggungan sesudah dibuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam praktek perbankan dan bagaimanakah jika terjadi kredit macet sebelum jangka waktu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan berakhir.

SKMHT dibuat untuk pihak debitor yang tidak dapat hadir nantinya pada saat penandatanganan APHT, serta untuk mengantisipasi tidak jelasnya status tanah yang akan

⁶ www.wikipedia.com diakses pada hari Rabu, tanggal 12 April 2014 pukul 13.47 wib.

dijadikan objek Hak Tanggungan. Tidak jelasnya status tanah karena tanah tersebut belum bersertifikat dan karena hampir habis jangka waktunya. SKMHT merupakan proses atau tahap menuju pembuatan APHT, dimana SKMHT tersebut hanya merupakan lembaga kuasa dan bukan sebagai lembaga jaminan dalam pelunasan suatu kredit, Berarti SKMHT tidak memberikan kedudukan apapun kepada pihak bank sebagai kreditor. Hambatan hambatan yang timbul pada saat menindak lanjuti SKMHT menjadi APHT yaitu jangka waktu yang singkat dan biaya yang mahal khususnya terhadap objek SKMHT maupun APHT yang belum bersertifikat.

Hambatan yang terjadi dalam perbuatan hukum ini yaitu adanya cidera janji. Namun apabila debitor sama sekali tidak mampu lagi mengembalikannya setelah diberi kesempatan ataupun keringanan dari pihak Bank maka berdasarkan SKMHT tersebut dilanjutkan dengan pembuatan APHT dan segera didaftarkan ke Kantor BPN setempat dengan tujuan memperoleh kepastian jaminan pelunasan hutang dari si debitor tersebut. Bank lebih hati hati dan bijaksana dalam memberikan kredit dengan penggunaan SKMHT, dimana kedudukan Bank tidaklah begitu aman dalam hal pelunasan kredit yang diberikannya kepada debitor. Hal itu dikarenakan SKMHT bukanlah lembaga jaminan tapi semata mata sebagai lembaga kuasa yang belum memberikan kedudukan yang pasti sebagai kreditor preferen.

Secara substansi banyak hal yang diatur dalam UUHT tersebut, salah satu hal yang menarik dan menjadi pokok bahasan dalam tulisan ini yaitu dilembagakannya penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 UUHT (disebutkan), yaitu:

1. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan 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 pemilik Hak Tanggungan.

2. Kuasa Untuk Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah is jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4);
3. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan penggunaan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
4. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan penggunaan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan;
5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang- undangan yang berlaku;
6. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan penggunaan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Pembuatan SKMHT juga dimungkinkan dalam hal hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan belum mempunyai sertifikat. Dalam perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) debitur penerima kredit memberikan jaminan berupa rumah dan tanah yang dibeli dari fasilitas kredit bank tersebut. Pihak bank pemberi kredit biasanya hanya sebagai pemegang SKMHT saja, karena sertifikat hak atas tanah yang menjadi obyek jaminan belum dilakukan secara individual.

Ketentuan tersebut diatas tidak berlaku dalam hal SKMHT yang diberikan untuk menjamin kredit tertentu, seperti kredit program, kredit usaha kecil dan kredit pemilikan rumah (KPR) dan kredit yang sejenis. Penentuan batas waktu berlakunya SKMHT untuk jenis kredit tertentu tersebut diatur dalam peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas waktu berlakunya SKMHT untuk menjamin jenis-jenis kredit tertentu. Pasal 1 ayat (20) peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN NO. 4 Tahun 1996 tersebut diatas menentukan bahwa: "SKMHT untuk menjamin Perjanjian KPR berlaku sampai saat berakhirnya perjanjian pokok yang bersangkutan".

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli atau membayar sebuah bangunan rumah tinggal dengan tanahnya guna dimiliki atau dihuni. Dalam perjanjian ini biasanya debitur memberikan jaminan berupa rumah dan tanah yang dibeli dengan fasilitas kredit bank tersebut. Pemberian kredit pada umumnya dilakukan oleh pihak bank (kreditur) karena pendapatan dan keuntungan suatu bank lebih banyak bersumber dari pemberian kredit kepada debitur (nasabah). Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 3 UU No. 7 tahun 1992 tentang perbankan, bahwa fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dana dan penyalur dana masyarakat.⁷

Dalam perjanjian KPR, debitur hanya membuat SKMHT dengan alasan hak atas tanah yang dijamin itu, kepemilikannya belum atas nama pemberi hak tanggungan, karena sertifikat hak atas tanah belum dilakukan pemecahan secara individual (digabung). Jangka waktu berlakunya SKMHT yang digunakan untuk menjamin perjanjian KPR menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN N0.4 tahun 1996 “berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok”. Jadi sepanjang perjanjian KPR berlangsung, SKMHT tersebut masih berlaku, tanpa dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)⁸. Dalam menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pihak perbankan dalam selaku penyedia dana. Salah satu bank yang menyediakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Padang.

Bertitik tolak dari uraian tersebut diatas, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dan penyusunannya dalam tesis yang berjudul “**Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan**”

⁷ Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995. hlm. 47

⁸ www.hukumonline.com/Peraturan-Menteri-Negara-Negara-Agraria-Kepala-Badan-Pertanahan-Nasional-No.4-Tahun-1996. *Penempatan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu.*

(SKMHT) pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Padang”

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian dan latar belakang tersebut diatas dapat dirumuskan permasalahan yang akan dibahas sebagai berikut:

1. Apakah bentuk perbedaan antara *das sein* dan *das sollen* dalam penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Padang?
2. Apakah faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) itu berbeda antara *das sein* dan *das sollen* dalam pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Padang?
3. Bagaimana cara penyelesaian terhadap perbedaan *das sein* dan *das sollen* dalam pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Padang?

C. Tujuan Penelitian

tujuan dan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui apakah bentuk perbedaan antara *das sein* dan *das sollen* dalam penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Padang.
2. Untuk Mengetahui Apakah faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) itu berbeda antara *das sein* dan *das sollen* dalam pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Padang.

3. Untuk Mengetahui Bagaimana cara penyelesaian terhadap perbedaan *das sein* dan *das sollen* dalam pelaksanaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Padang.

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelitian kepustakaan yang penulis lakukan, terkait dengan judul di atas, penulis menemukan adanya penelitian sebelumnya yang terkait dengan judul penulis di atas yaitu:

1. Tesis yang ditulis oleh Edwyn Agung pada Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang tahun 2008 dengan judul: Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT Bank Danamon Indonesia, Tbk Cabang Semarang Pemuda. Bertolak dari latar belakang masalah maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:
 - 1) Bagaimanakah proses urutan permasalahan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda?
 - 2) Bagaimana bentuk penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk. Cabang Semarang Pemuda?

Rumusan masalah yang dibahas oleh Edwyn Agung pada Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang tahun 2008, berbeda dengan rumusan masalah yang penulis ajukan diatas.

Kesimpulan atas penelitian yang bersangkutan adalah :

Praktek pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Danamon Indonesia

Cabang Semarang Pemuda, pihak bank selaku kreditor baru akan melaksanakan penandatanganan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) setelah mendapat *covernote* dari Notaris/PPAT yang membuat Akta Jual Beli antara debitor dengan pihak lain (ketiga). *Covernote* yang dimaksud berisi bahwa objek tanah yang akan menjadi jaminan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) telah beralih kepada debitor dan sedang dalam proses balik nama pada kantor pertanahan setempat. Atas dasar itu, selanjutnya pihak bank selaku kreditor baru akan melaksanakan penandatanganan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan calon debitor yang sekaligus dilanjutkan dengan pencairan dananya. Sementara itu Penyelesaian kredit macet oleh Bank Danamon Indonesia Cabang Semarang Pemuda merupakan upaya penyelesaian kredit yang dilakukan oleh bank terhadap debitor yang usahanya tidak mempunyai prospek lagi atau debitor mempunyai itikad tidak baik sehingga tidak dapat direstrukturisasi. Apabila setelah bank berusaha melalui upaya prefentif namun akhirnya kredit yang telah dikeluarkannya menjadi kredit yang bermasalah, maka bank akan menggunakan upaya represif. Upaya-upaya represif yang mula-mula akan dilakukan ialah melakukan upaya penyelamatan kredit.

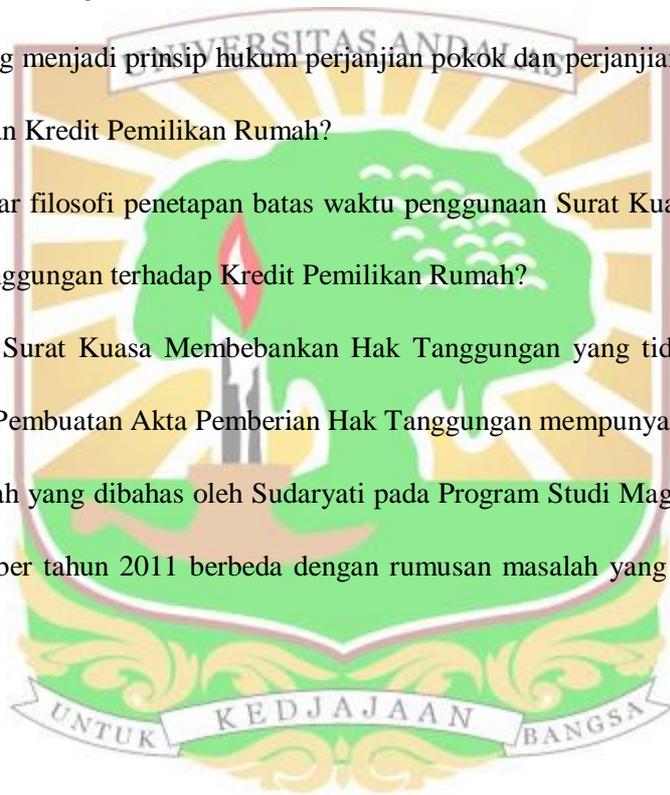
2. Tesis yang ditulis oleh Kiki Riarahma pada Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, pada tahun 2006, dengan judul “Fungsi dan Kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hal Tanggungan dalam Perjanjian Kredit” (studi penelitian di PT. Bank Bukopin Cabang Medan), dengan beberapa permasalahan yang diteliti yaitu bagaimanakah fungsi dan kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan dalam perjanjian kredit setelah berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, adakah hambatan-hambatan dalam pelaksanaan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan sesudah dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam praktek perbankan dan bagaimanakah

jika terjadi kredit macet sebelum jangka waktu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan berakhir.

3. Tesis yang ditulis oleh Sudaryati pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Jember tahun 2011 dengan judul Prinsip-Prinsip Hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) pada Perjanjian Kredit- Kepemilikan Rumah. Bertolak dari latar belakang masalah, penulis sebelumnya merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apa yang menjadi prinsip hukum perjanjian pokok dan perjanjian tambahan dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah?
2. Apa dasar filosofi penetapan batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan terhadap Kredit Pemilikan Rumah?
3. Apakah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak ditindaklanjuti dengan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan mempunyai akibat hukum?

Rumusan masalah yang dibahas oleh Sudaryati pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Jember tahun 2011 berbeda dengan rumusan masalah yang penulis ajukan di atas.



Kesimpulan atas penelitian yang bersangkutan adalah:

Hasil penelitian menunjukkan: a. Perjanjian Pokok yang merupakan perjanjian kredit, agar mempunyai kekuatan yang mengikat bagi para pihak, maka harus memperhatikan prinsip hukum dalam perjanjian pokok, yaitu: Adanya kesepakatan para pihak yang memenuhi Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata. Perjanjian Pokok berfungsi sebagai dokumen pertama untuk membuktikan adanya hutang, b. Prinsip Hukum

Perjanjian Tambahan sebagai Perjanjian Jaminan. Perjanjian jaminan adalah perjanjian ikutan atau *accessoir*, artinya ada dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung dari perjanjian pokok (perjanjian kredit), hal ini adalah sesuai dengan pengertian dari Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, c. Prinsip Perjanjian Jaminan Pada Pemilikan Rumah, pada dasarnya harus mengaju pada prinsip perjanjian pokok, prinsip perjanjian tambahan yang merupakan perjanjian jaminan atas tanah yang dalam persetujuan dilakukan SKMHT, pembuatan APHT dan pendaftaran Hak Tanggungan di Badan Pertanahan Nasional untuk memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas.

Berdasarkan uraian di atas, penulis dapat menguraikan bahwa penelitian penulis berbeda dengan peneliti sebelumnya yaitu penulis lebih fokus pada Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Padang sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan faktor-faktor yang menyebabkan tidak seharusnya pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Sementara penelitian sebelumnya yang dilakukan penulis lain lebih fokus pada urutan permasalahan perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan bentuk penyelesaian apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dalam hal lokasi penelitian, penulis meneliti lokasi yang berbeda dengan penulis sebelumnya dan penulis juga meneliti terhadap bank yang berbeda dengan penulis sebelumnya.

E. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun secara praktis. Manfaat tersebut antara lain:

1. Manfaat Teoritis

- a. Menambah pengetahuan'-penulis-dalam melakukan penelitian ilmiah sekaligus menuangkannya dalam bentuk tulisan.
- b. Agar dapat menerapkan ilmu-ilmu yang didapat dibangku kuliah secara teoritis dan menghubungkannya dengan kenyataan yang ada dalam masyarakat.
- c. Menambah ilmu pengetahuan dan wawasan penulis dalam bidang hukum perbankan

2. Manfaat Praktis

Agar penelitian yang dilakukan dapat memberikan informasi dan manfaat bagi seluruh pihak baik dikalangan akademis, masyarakat, pemerintah, dan para penegak hukum khususnya bagi pihak-pihak yang terkait dalam permasalahan yang dikaji.



F. Kerangka Teoretis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Menurut M. Solly Lubis, Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, thesis mengenai sesuatu kasus atau permasalahan (*problem*) yang menjadi bahan perbandingan, pegangan teoritis.⁹

Sehubungan dengan itu dalam meneliti tentang pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah Sederhana dengan pengikatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Padang, teori yang digunakan sebagai pisau analisis adalah Teori Kepastian Hukum dan Teori Jaminan.

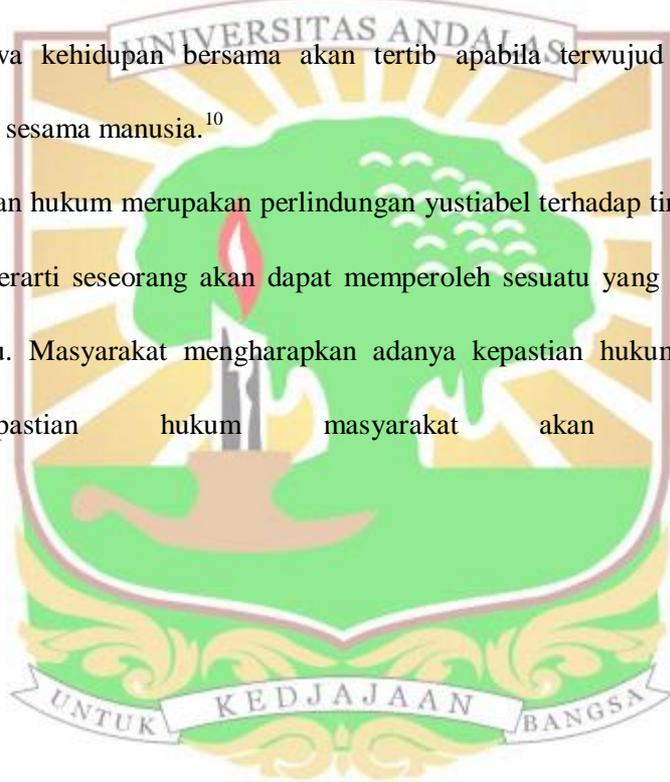
⁹ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 80

a. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum yakni teori yang menjelaskan bahwa suatu perjanjian kredit pemilikan rumah sederhana yang diikat dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan segala akibatnya dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum.

Tugas kaidah-kaidah hukum adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum. Dengan adanya pemahaman kaidah-kaidah hukum tersebut, masyarakat sungguh-sungguh menyadari bahwa kehidupan bersama akan tertib apabila terwujud kepastian dalam hubungan antara sesama manusia.¹⁰

Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib.



¹⁰ Sudarsono, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1995, hlm. 49-50

Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.¹¹ Menurut Radbruch dalam Theo Huijbers:

Hubungan antara keadilan dan kepastian hukum perlu diperhatikan. Oleh sebab kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dalam negara, maka hukum positif selalu harus ditaati, pun pula kalau isinya kurang adil, atau juga kurang sesuai dengan tujuan hukum. Tetapi terdapat kekecualian, yakni bilamana pertentangan antara isi tata hukum dan keadilan menjadi begitu besar, sehingga tata hukum itu nampak tidak adil pada saat itu tata hukum itu boleh dilepaskan.¹²

Selanjutnya Sudikno Mertokusumo menyatakan Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Tetapi terlalu menitikberatkan kepada kepastian hukum, terlalu ketat mentaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil. Apapun yang terjadi peraturannya adalah demikian dan harus ditaati atau dilaksanakan. Undang-Undang itu sering terasa kejam apabila dilaksanakan secara ketat "*lex dura, sel tamen scripta*" (Undang-Undang itu kejam, tetapi demikianlah bunyinya).¹³

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya atau lebih".

Berdasarkan pengertian diatas dapat diartikan hubungan antara perikatan dengan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan, sebab perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan selain undang-undang. Jadi perikatan merupakan suatu pengertian yang abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu peristiwa hukum yang kongkrit.¹⁴

Para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat didalam ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah tidak lengkap dan pula terlalu luas. Karena hanya mengenai perjanjian sepihak saja, tetapi mencakup sampai kepada lapangan hukum keluarga, seperti janji kawin yang merupakan perjanjian juga, namun memiliki sifat yang berbeda dengan perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata Buku Ke-III kriterianya dapat dinilai secara materiil atau uang.¹⁵

Dari pengertian perjanjian yang telah dikemukakan di atas, agar suatu perjanjian mempunyai kekuatan maka harus dipenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Pasal 1320

¹¹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1998, hlm. 58

¹² Theo Huijbers, *Filsafat Hukum dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Jakarta, 1982, hlm. 163

¹³ Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.*, hlm. 136

¹⁴ Subekti, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1985, hlm. 122

¹⁵ Mariam Darus Badruzaman *et al.*, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 65.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

- 1) Syarat Subyektif, syarat ini apabila dilanggar maka perjanjian dapat dibatalkan yang meliputi:
 - a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
 - b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- 2) Syarat Obyektif, syarat ini apabila dilanggar maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum yang meliputi:
 - a. Suatu hal (obyek) tertentu.
 - b. Sebab yang halal.

Kesepakatan diantara para pihak diatur dalam Pasal 1321-1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan kecakapan dalam rangka tindakan pribadi orang perorangan diatur dalam Pasal 1329-1331 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Syarat tersebut merupakan syarat subyektif yaitu syarat mengenai subyek hukum atau orangnya. Apabila syarat subyektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan syarat obyektif diatur dalam Pasal 1332-1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai keharusan adanya suatu obyek dalam perjanjian dan Pasal 1335-1337 mengatur mengenai kewajiban adanya suatu *causa* yang halal dalam setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak .

Syarat tersebut merupakan syarat obyektif, apabila tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum.

Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas penting yang perlu diketahui, antara lain:

- 1) Asas Kebebasan Berkontrak.

Pasal 1320 angka 4 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan hak kepada para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan apa saja dengan siapa saja, selama dan sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata.

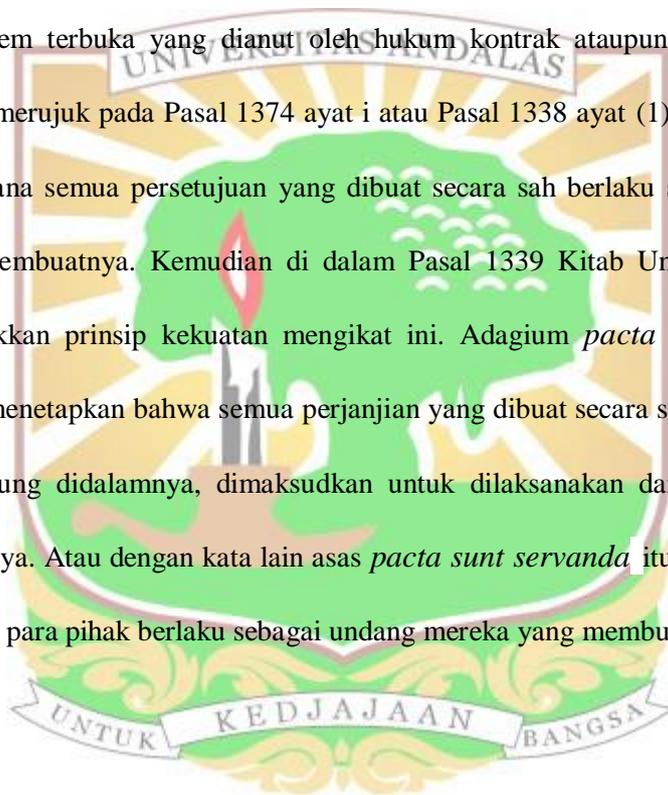
- 2) Asas Konsensualitas.

Dengan sistem terbuka yang dianut Buku ke III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hukum perjanjian memberikan kesempatan seluas-luasnya kepada para pihak untuk membuat perjanjian

yang akan mengikat mereka sebagai undang-undang, selama dan sepanjang dapat dicapai kesepakatan oleh para pihak dan dilaksanakan dengan itikad baik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Walaupun demikian, untuk menjaga kepentingan debitur (yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi) maka diadakanlah bentuk-bentuk formalitas atau dipersyaratkan adanya suatu tindakan tertentu. Ketentuan mengenai ini dapat ditemui dalam rumusan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

3) Asas Kekuatan Mengikat.

Baik dalam sistem terbuka yang dianut oleh hukum kontrak ataupun bagi prinsip kekuatan mengikat, kita dapat merujuk pada Pasal 1374 ayat i atau Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kemudian di dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga dimasukkan prinsip kekuatan mengikat ini. Adagium *pacta sunt servanda* diakui sebagai aturan yang menetapkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat kekuatan hukum yang terkandung didalamnya, dimaksudkan untuk dilaksanakan dan pada akhirnya dapat dipaksakan penaatannya. Atau dengan kata lain asas *pacta sunt servanda* itu adalah perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang mereka yang membuatnya.¹⁶



B . Teori Jaminan

Dalam hal ini yang akan kita bahas adalah jaminan, jaminan yang dapat dijadikan sebagai sumber pelunasan hutang, berdasarkan kebendaannya, jaminan dikelompokkan menjadi:¹⁷

1. **Jaminan Perorangan (*Persoonlijk Zekerheid*)**

Jaminan Perorangan adalah pihak ketiga yang akan menanggung pengembalian hutang, apabila pihak peminjam tidak sanggup mengembalikan hutangnya tersebut.

2. **Jaminan kebendaan (*Zakelijk Zakenheidsrecht*)**

Yaitu jaminan yang dilakukan oleh kreditor dengan debiturnya ataupun kreditor dengan

¹⁶ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kemotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 31.

¹⁷ Muchdarsyah Sinungan, *Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya*, Tograf, Yogyakarta, 1990, hlm.12

pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban debitur. Dalam hal ini berarti menyediakan bagian dari kekayaan seseorang guna memenuhi atau membayara kewajiban debitur. Jaminan kebendaan merupakan hak mutlak (Absolut) atas suatu benda tertentu yang menjadi obyek jaminan suatu hutang, yang suatu waktu dapat diuangkan bagi pelunasan utang debitur apabila debitur cidera janji, dimana kekayaan yang menjadi jaminan tersebut dapat milik debitur sendiri maupun milik pihak ketiga dimana di dalamnya terdapat hak privilege yang menguntungkan kreditur dalam pelunasan hutang debitur tersebut.

Ketentuan dalam Pasal 1313 KUH Perdata hanya memberikan hak preferen kepada pemegang hak hipotek dan gadai, namun dalam perkembangannya terdapat lembaga lain yang juga mempunyai kedudukan preferen yaitu hak tanggungan yang diberikan pada hak atas tanah, sehingga dengan demikian hak jaminan kebendaan dimiliki oleh pemegang hak tanggungan. Jaminan berupa hak atas tanah dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditor, karena mempunyai nilai aman bagi bank baik dari segi hukum maupun dari segi nilai ekonomisnya dimana harga tanah yang akan selalu tumbuh.

Jaminan berupa hak atas tanah tersebut diikat dengan hak tanggungan. Timbulnya hak tanggungan hanya dapat dimungkinkan apabila sebelumnya telah diperjanjikan di dalam perjanjian kredit yang menjadi dasar pemberian kredit yang dijamin dengan hak tanggungan. Sedangkan pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan perjanjian tersendiri oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang disebut Akta Pemberian Hak Tanggungan.¹⁸

Dalam kaitannya dengan kredit macet, penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan menurut UUHT dapat dilakukan dengan tiga alternatif untuk pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, yaitu:

1. Penjualan dibawah tangan, berdasarkan pasal 20 ayat 2 UUHT, alternatif ini dapat disarankan jika dengan cara ini didapati harga tertinggi yang dapat menguntungkan semua pihak yang terlibat karena penjualan dibawah tangan dari Obyek Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan bila ada kesepakatan antara pemberi dan penerima hak tanggungan.
2. Penjualan dengan cara lelang oleh pemegang hak tanggungan pertama sesuai dengan Pasal 6

¹⁸ Remmy Sjahdenny, *Hak Tanggungan : Asas-asas, Ketentuan-ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh perbankan suatu kajian mengenai UUHT*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 166

UUHT. Lelang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT memberikan hak kepada Kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Obyek Hak Tanggungan apabila Debitur cedera janji (Wanprestasi). Penjualan obyek hak tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi hak tanggungan dari pengadilan, dikarebakan penjualan Obyek Hak Tanggungan merupakan pelaksanaan eksekusi perjanjian. Pelelangan Obyek Hak Tanggungan tersebut perlu memperhatikan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang harus memuat janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Jo Pasal 11 Ayat (2) huruf e UUHT yaitu apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan hutangnya dari hasil penjualan tersebut.

3. Lelang Obyek Hak Tanggungan melalui pengadilan, sesuai dengan Pasal 14 ayat (2) UUHT. Lelang melalui Pengadilan ini dilaksanakan dalam hal lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT tidak dapat dilakukan karena kreditor pemegang Hak Tanggungan tidak memuat janji sesuai dengan Pasal 6 dan Pasal 11 ayat (2) huruf e atau adanya kendala/gugatan dari debitur/Pihak Ketiga. Kemungkinan lain adalah lelang dimohonkan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya yang tidak memiliki hak untuk memanfaatkan fasilitas yang disediakan Pasal 6 UUHT.

Dengan adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilakukan dibawah tangan, jika dengan cara itu didapati harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak, jika tidak didapati harga yang sesuai maka dapat dilakukan dengan cara lelang.

Dalam pemberian hak tanggungan disebutkan hanya kreditor dan debitur saja, namun tidak tertutup kemungkinan terdapat pihak ketiga yang ikut terlibat dalam pemberian dan proses kredit tersebut, sekalipun pihak ketiga tersebut pemberi jaminan dalam proses hak tanggungan tersebut namun tidak terdapat pengaturannya dalam UUHT, tetapi sebagai pihak ketiga, pemberi hak -

tanggungan atas benda-benda yang bersatu dengan tanah, yang dijamin dengan - - Hak Tanggungan ada pengaturannya dalam Pasal 4 ayat (5) UUHT yang berbunyi:

“Apabila bangunan, tanaman dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penanda tangan serta pada akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik”

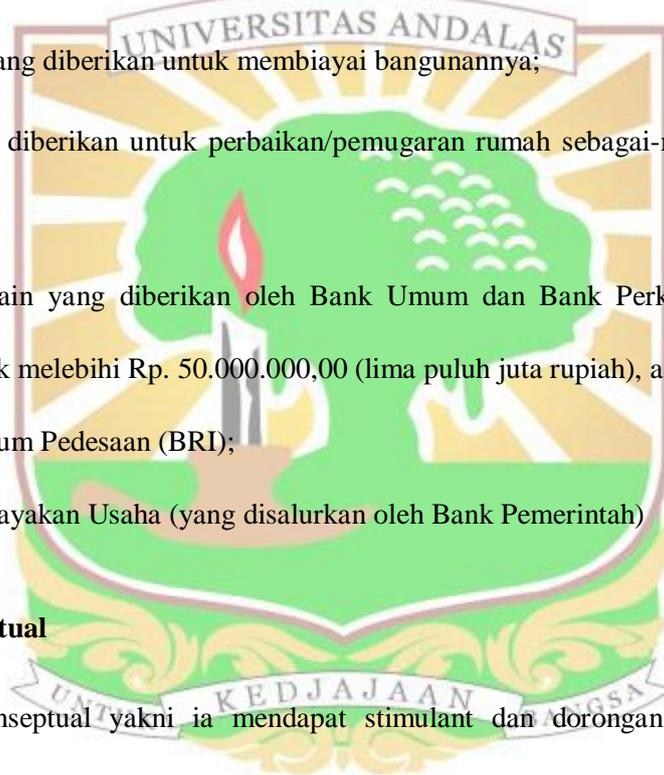
Dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Notaris/PPAT, Pasal 15 UU No 04 Tahun 1996 memberikan kesempatan kepada pemberi hak tanggungan untuk menggunakan SKMHT. Pembuatan SKMHT hanya diperkenankan dalam keadaan khusus yang tertuang dalam Pasal 15 ayat 1 yaitu:

- a. Apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT untuk membuat APHT
- b. SKMHT harus dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT.

SKMHT dibatasi jangka waktu berlakunya Pasal 15 ayat (3) UUHT menentukan terhadap tanah-tanah yang sudah terdaftar, SKMHT wajib segera diikuti dengan pembuatan APHT dalam jangka waktu satu bulan sesudah diberikan, sedangkan untuk tanah-tanah yang belum terdaftar kewajiban tersebut harus segera terpenuhi dalam jangka waktu tiga bulan. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 tersebut di bawah ini berlaku sampai saat ini berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan:

1. Kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil, yang meliputi:
 - a. Kredit kepada Koperasi Unit Desa;
 - b. Kredit Usaha Tani;

- c. Kredit kepada Koperasi Primer untuk Anggotanya.
2. Kredit Pemilikan Rumah yang diadakan untuk pengadaan perumahan, yaitu :
- a. Kredit yang diberikan untuk membiayai pemilikan 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);
 - b. Kredit yang diberikan untuk pemilikan Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 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 yang diberikan untuk perbaikan/pemugaran rumah sebagai-mana dimaksud huruf a dan b;
3. Kredit produktif lain yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafond kredit tidak melebihi Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), antara lain :
- a. Kredit Umum Pedesaan (BRI);
 - b. Kredit Kelayakan Usaha (yang disalurkan oleh Bank Pemerintah)



2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual yakni ia mendapat stimulant dan dorongan konsepsualisasi untuk melahirkan suatu konsep baginya atau memperkuat keyakinannya akan konsepnya sendiri mengenai suatu permasalahan Kerangka konseptual itu konsep-konsep yang dipakai dalam pembahasan mulai judul sampai rumusan masalah seperti:

a. Pelaksanaan

Dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia pelaksanaan adalah adalah perihal (perbuatan, usaha) melaksanakan rancangan.¹⁹ Menurut Charles D Jones, pelaksanaan adalah konsep

¹⁹ Poerwadarmita, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta, Pustaka Bahasa, 1986, hlm. 553

dinamis yang melibatkan secara terus menerus usaha-usaha yang mencari apa yang dilakukan, mengatur aktivitas-aktivitas yang mengarah pada pendapat suatu program kedalam dampak Perjanjian. Dalam Pasal 1313 KUH Perdata, menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Abdulkadir Muhammad dalam bukunya berjudul “Hukum Perdata Indonesia” berpendapat bahwa definisi perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Menurut Handri Rahaijo, perjanjian merupakan suatu hubungan hukum dibidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat-hukum.

b. Kredit.

adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.²⁰

c. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikutan tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri.

d. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

adalah surat kuasa yang diberikan pemberi Hak Tanggungan (pemilik benda jaminan)

²⁰ Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

kepada kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan untuk membebaskan Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan.²¹

- e. Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan

adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

- f. Fasilitas

Menurut Zakiah Daradjat fasilitas adalah segala sesuatu yang dapat mempermudah upaya dan memperlancar kerja dalam mencapai suatu tujuan. Sedangkan menurut Suryo Subroto, fasilitas adalah segala sesuatu yang dapat mempermudah dan memperlancar pelaksanaan suatu usaha dapat berupa benda-benda maupun uang.²² Lebih luas lagi tentang pengertian fasilitas Suhaimi berpendapat fasilitas dapat diartikan sebagai segala sesuatu yang dapat memudahkan dan memperlancar pelaksanaan segala sesuatu yang dapat memudahkan dan melancarkan usaha ini dapat berupa benda - benda maupun uang.

- g. Likuiditas

Likuiditas adalah kemampuan seseorang / perusahaan untuk memenuhi kewajiban atau utang yang segera harus dibayar dengan harta lancamya.²³

Menurut William Glavin, likuiditas berarti memiliki sumber dana yang cukup tersedia untuk memenuhi semua kewajiban.²⁴

- h. Pembiayaan**

²¹ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank, Cet. Ke-3*, Alfabeta, Jakarta, 2005, hlm. 179

²² Abdul Rachman Abror, *Psychology*, Yogyakarta, Nur Cahaya, 1998, hal. 302

²³ www.wikipedia.com diakses pada hari Kamis, tanggal 13 Juni 2013 pukul 10.47 wib

²⁴ William Glavin, *Likuiditas Perusahaan*, (Jakarta, Alumni 2000), hal. 11

Pembiayaan sering disebut juga dengan keuangan atau *budgeting*, dalam pengertian umum keuangan kegiatan pembiayaan meliputi tiga hal, yaitu:

1. *Budgeting* (penyusunan anggaran)
2. *Accounting* (pembukuan)
3. *Auditing* (pemeriksaan)²⁵

Dalam arti luas pembiayaan berarti *financing* atau pembelanjaan yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dikerjakan oleh orang lain. Menurut Syafi Antonio menjelaskan bahwa pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu pemberian fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit*.²⁶

G. Metode Penelitian

Metode penelitian berfungsi sebagai alat atau cara untuk pedoman melakukan penelitian, sedangkan penelitian adalah suatu cara yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk memecahkan suatu masalah yang bersifat ilmiah. Agar penelitian dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah maka diperlukan suatu metode penelitian yang benar, sehingga penelitian dapat berjalan dengan baik sesuai dengan rencana. Metode yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Masalah Pendekatan

Pendekatan yang dilakukan dalam melakukan penelitian adalah yuridis empiris, yaitu suatu penelitian tentang pelaksanaan hukum dengan melihat norma-norma hukum yang berlaku kemudian dihubungkan dengan fakta- fakta hukum yang terdapat di lapangan. Jenis penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian yang bersifat deksriptif yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok

²⁵ Suharsimi Arikunto, *Organisasi dan Administrasi*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hal. 47

²⁶ *Ibid*

tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.²⁷

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian hukum empiris yang bersifat deskriptif, karena penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan pelaksanaan perjanjian kredit pemilikan rumah (KPR) dengan menggunakan surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKHMT) pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Padang, apakah sudah sesuai sasaran dan aturan yang berlaku serta tata cara penyelesaian apabila terjadi pelanggaran syarat sah perjanjian pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Padang. Suatu penelitian deskriptif dimaksudkan untuk membeaskan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.²⁸

3. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis memilih lokasi PT Bank Tabungan Negara Cabang Padang. Alasan memilih lokasi pada PT Bank Tabungan Negara Cabang Padang kama lokasi tersebut merupakan bank yang fokus terhadap pembiayaan perkreditan dan terkait dalam permasalahan yang diteliti yaitu mengenai Pelaksanaan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Pengikatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKHMT) Pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Padang.

4. Sumber dan Jenis Data

Sumber dan jenis data yang akan dilakukan dalam penelitian ini didapatkan dengan cara :

1. Sumber Data

a) Studi Lapangan (*Field Research*)

Merupakan salah satu metode pengumpulan dalam penelitian kualitatif yang tidak

²⁷ Amirudin dan Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 25

²⁸ Soerjono Soekarno, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press, 1984, hlm. 10

memerlukan pengetahuan mendalam akan literature yang digunakan dan kemampuan tertentu dari pihak peneliti. Penelitian lapangan bisa dilakukan untuk memutuskan kearah mana penelitiannya berdasarkan konteks.

b) Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Merupakan metode pengumpulan data dengan cara mengumpulkan bahan-bahan bacaan, termasuk peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen yang ada kaitannya dengan masalah diatas. Cara ini dimaksud untuk mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori atau pendapat yang berhubungan dengan pokok permasalahan.

2. Jenis Data

a. Data Primer

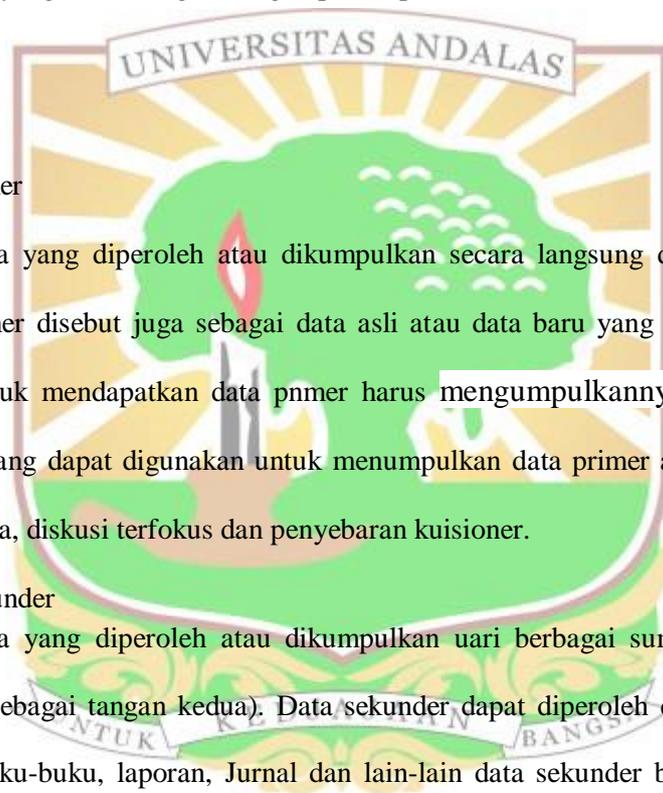
Suatu data yang diperoleh atau dikumpulkan secara langsung dari sumber datanya. Data primer disebut juga sebagai data asli atau data baru yang memiliki sifat *up to date*. Untuk mendapatkan data primer harus mengumpulkannya secara langsung. Teknik yang dapat digunakan untuk menumpulkan data primer antara lain observasi, wawancara, diskusi terfokus dan penyebaran kuisisioner.

b. Data Sekunder

Suatu data yang diperoleh atau dikumpulkan uari berbagai sumber yang telah ada (peneliti sebagai tangan kedua). Data sekunder dapat diperoleh dari berbagai sumber seperti buku-buku, laporan, Jurnal dan lain-lain data sekunder bersuber dari 3 (tiga) jenis bahan hukum, yaitu :

(a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang mengikat secara umum yang terdiri dari norma dasar atau kaidah dasar dalam pembukaan (*préambule*) UUD 1945. Undang-undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia. Undang- undang No. 26 Tahun 2006 tentang Peradilan Hak Asasi Manusia. Konvensi-konvensi internasional Di bidang hak asasi manusia, seria yurisprudensi yang ada hubungannya dengan pelanggaran



hak asasi manusia.

(b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti berbagai bahan kepustakaan berupa buku, majalah, hasil penelitian, makalah dalam seminar, dan jurnal yang berkaitan dengan penelitian ini.

5 . Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian un akan digunakan teknik penelitian data dengan cara sebagai berikut:

a. Studi Dokumen

yaitu penelitian dengan cara mengumpulkan data melalui pengamatan buku-buku, literature yang berhubungan dengan perjanjian pokok permasalahan.

b. Wawancara

Wawancara (*interview*) yang digunakan wawancara semi terstruktur yaitu wawancara yang telah tersusun secara iersiruktur dan akan uipeitanyakan satu persatu, namun apabila ditemukan dari pertanyaan itu ada isi yang berkembang serta dibutuhkan oleh peneliti, maka beisamaan dengan itu peneliti menanyakan langsung kepada narasumber, yaitu Bapak Aulia Usman pada bagian *Human Capital Support* dan Bapak Wiryandi pada bagian Pelaksanaan Kredit di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Padang dengan memoanas tentang pelaksanaan kredit pemilikan rumah (KPR) uengan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) cabang Padang.

6. Pengolahan dan Analisis Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode analisis kualitatif. Menurut Soeijono Soekanto “Analisis data kualitatif adalah merupakan tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu apa yang dinyataka oleh responden secara tertulis maupun lisan, dan perilaku nyata”²⁹. Setelah data yang penulis kumpulkan, selanjutnya diklasifikasikan yang disesuaikan dengan bentuk dan jenis data tersebut, setelah itu diolah dan disajikan yang berbentuk kualitatif akan disajikan dengan cara menguraikan secara jelas dan rinci.

²⁹ Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press, hlm. 32.

A. Sistematika Penulisan

Agar lebih terarahnya penulisan tesis ini dan supaya lebih terfokus, maka penulis merasa perlu merumuskan sistematika sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bagian pendahuluan uii menguraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, keaslian penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori dan konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN KEPUSTAKAAN

Pada bab ini menguraikan pokok bahasan yang menyangkut tinjauan umum hukum perjanjian., hukum jaminan, perkreditan, kredit pemilikan rumah, surat kuasa membebaskan hak tanggungan dan hak tanggungan.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini membahas bagaimana pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Padang serta proses atau tahapan yang ditempuh dan hambatan yang dihadapi dalam penyelesaian kredit macet.

BAB IV PENUTUP

Bab ini memuat suatu kesimpulan dari hasil penelitian serta saran-saran dari penulis yang berfungsi sebagai penutup tulisan dari penelitian yang telah dilakukan.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

LAMPIRAN