

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan nasional merupakan upaya pembangunan yang berkesinambungan dalam rangka mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, dalam menghadapi perkembangan perekonomian nasional yang senantiasa bergerak cepat, kompetitif, dan terintegrasi dengan tantangan yang semakin kompleks serta sistem keuangan yang semakin maju, diperlukan penyesuaian kebijakan di bidang ekonomi, termasuk perbankan.

Pemulihan ekonomi (*economic recovery*) tidak terlepas dari bisnis perbankan, khususnya penyaluran kredit, mempunyai resiko yang sangat tinggi (*degree of risk*). Bank dalam menyalurkan kredit harus berpegang pada prinsip kehati-hatian dan selalu memperhatikan asas perkreditan yang sehat, mengingat dana yang disalurkan bank berasal dari masyarakat yang mempercayakan uangnya kepada bank. Pengelolaan dana masyarakat oleh bank di samping harus mengupayakan tercapainya keuntungan juga harus mengedepankan pengamanan atau penyelamatan bagi pengembalian dana tersebut dari resiko kerugian. Oleh karena itulah keberadaan jaminan atau agunan sangatlah penting dalam penyaluran kredit bank, meski bukan merupakan sesuatu yang mutlak.¹

¹ M. Khoidin, 2017, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Laksbang Yustitia, Surabaya, Hlm 3-4.

Secara umum undang-undang telah memberikan jaminan atau perlindungan kepada kreditur, sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara yaitu.

“segala harta kekayaan debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sekarang ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan/jaminan atas hutang-hutangnya”.

Adanya jaminan (agunan)², maka manakala debitur (penerima kredit) ingkar janji (*wanprestasi*)³ kreditur mendapat penggantian dari penjualan (lelang) atas barang jaminan. Di samping itu, khusus bagi lembaga perbankan, sudah menjadi suatu kelaziman bahwa dalam menyalurkan kredit, bank harus meminta agunan sebagai jaminan bagi pengembalian kredit tersebut, dalam hukum perbankan telah ditentukan bahwa dalam mengucurkan kredit, di samping memperhatikan aspek ekonomi dan bisnis perbankan, bank juga harus memperhatikan aspek pengamanan dari segi hukum (*legal security*).

Sri Soedewi Masjhone Sofwan, sebagaimana dikutip oleh HS. Salim mengemukakan bahwa hukum jaminan adalah “Mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminka benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian, kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah besar dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah”. Unsur yang terkandung dalam definisi ini adalah :

1. Adanya kaidah hukum. Kaidah hukum dalam bidang jaminan, dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu kaidah hukum jaminan tertulis dan kaidah hukum jaminan tidak tertulis. Kaidah hukum jaminan tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi. Sedangkan kaidah hukum jaminan tidak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum jaminan yang tumbuh, hidup, dan berkembang

² Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Sebagaimana dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

³ Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban (prestasi) sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Sebagaimana dalam HS Salim, 2003, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak (A)*, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm 98.

dalam masyarakat. Hal ini terlihat pada gadai tanah dalam masyarakat yang dilakukan secara lisan;

2. Adanya pemberi dan penerima jaminan. Pemberi jaminan adalah orang-orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan, yang bertindak sebagai pemberi jaminan ini adalah orang atau badan hukum yang membutuhkan fasilitas kredit, atau disebut juga sebagai debitur. Penerima jaminan adalah orang atau badan yang menerima barang jaminan dari pemberi jaminan, yang bertindak sebagai penerima jaminan ini adalah orang atau badan hukum. Badan hukum adalah lembaga yang memberikan fasilitas kredit, dapat berupa lembaga perbankan dan atau lembaga keuangan nonbank atau disebut juga sebagai kreditur;
3. Adanya jaminan, pada dasarnya, jaminan yang diserahkan kepada kreditur adalah jaminan materiil dan imateriil. Jaminan materiil merupakan jaminan yang berupa hak-hak kebendaan, seperti jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Jaminan imateriil merupakan jaminan nonkebendaan;
4. Adanya fasilitas kredit. Pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan nonbank. Pemberian kredit merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan, dalam arti bank atau lembaga keuangan nonbank percaya bahwa debitur sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya. Begitu juga debitur percaya bahwa bank atau lembaga keuangan nonbank dapat memberikan kredit kepadanya.⁴

Pada Undang-undang Perbankan yang lama (vide Pasal 24 Undang-undang Nomor 14 Tahun 1967) telah ditegaskan bahwa bank “dilarang” memberikan kredit jika tidak disertai jaminan. Hal itu berarti, keberadaan jaminan merupakan “syarat utama” bagi bank dalam memberikan kredit kepada debitur atau nasabah.⁵

Bank memerlukan jaminan yang diikat secara khusus untuk menjamin hutang debitur dan hanya berlaku bagi bank tersebut. Jaminan ini dikenal dengan jaminan khusus yang timbul karena adanya perjanjian khusus antara kreditur dan debitur biasanya dengan jaminan berupa tanah yang kemudian dibebani dengan hak tanggungan sebagai jaminan kreditnya kepada bank. Subyek kajian hukum jaminan tidak hanya menyangkut kreditur semata-mata,

⁴ H. Salim. HS, 2016, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia (B)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm 7-8.

⁵ M. Khoidin, *Op.Cit*, Hlm 6

tetapi juga erat kaitannya dengan debitur. Sedangkan yang menjadi obyek kajiannya adalah benda jaminan.⁶

Pinjaman yang diberikan (kredit) adalah penyediaan uang, atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam-meminjam antara bank dan lain pihak dalam hal, pihak meminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan.⁷ Menurut R. Subekti, dalam bukunya mengungkapkan bahwa “dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, semuanya itu pada hakikatnya adalah perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam KUHPerdara Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1759”.⁸ Pengertian perjanjian pinjam meminjam dalam buku III KUHPerdara Pasal 1754 adalah,

“pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.

Penyaluran kredit oleh bank tanpa disertai agunan berarti memperbesar resiko kerugian yang dihadapi oleh bank. Bank harus melakukan *balancing of interst*, artinya harus mampu memadukan antara orientasi *profitability* atau keuntungan dengan menjaring seluruh peluang dalam berbisnis, namun juga mengupayakan *safety* atau keamanan dengan meminta agunan bagi pengembalian dana-dana yang disalurkan kepada nasabah. Tanpa melakukan

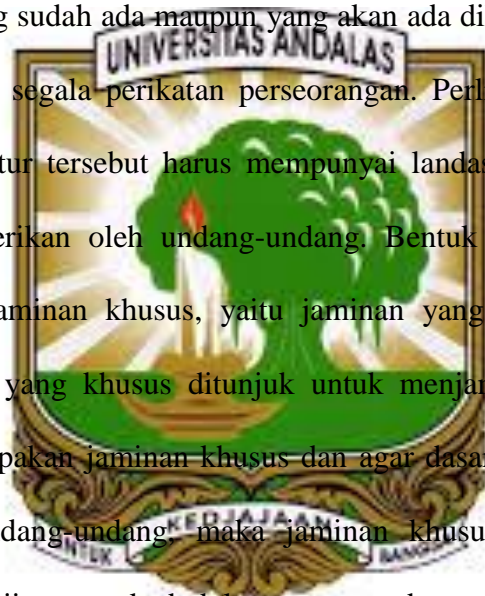
⁶ H. Salim HS, *Op.Cit (B)*, Hlm 6.

⁷ Thomas Suyatno, dkk, 2003, *Kelembagaan Perbankan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, Hlm. 50.

⁸ R. Subekti dan Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perdata Di Indonesia*, Gramedia Pustaka, Jakarta, Hlm. 261.

langkah-langkah tersebut, maka terjadinya *problems loan* yang berujung pada kemacetan kredit hanya tinggal menunggu waktu.⁹

Berdasarkan hal tersebut, banyak bank yang mengantisipasi agar tidak terjadinya kredit macet (*problems loan*)¹⁰, beberapa kreditur menginginkan bentuk perlindungan lain yang mempunyai kedudukan khusus dan istimewa, yang lebih memberikan rasa aman dibanding perlindungan umum yang diberikan Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara. Pasal 1131 menjelaskan bahwa segala kebendaan debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Perlindungan khusus yang dikehendaki kreditur tersebut harus mempunyai landasan hukum yang sama dengan yang diberikan oleh undang-undang. Bentuk perlindungan tersebut disebut sebagai jaminan khusus, yaitu jaminan yang ditujukan pada harta kekayaan debitur yang khusus ditunjuk untuk menjamin pelunasan hutang. Oleh karena merupakan jaminan khusus dan agar dasar hukumnya sama atau setara dengan undang-undang, maka jaminan khusus tersebut dituangkan dalam suatu perjanjian yang kedudukannya sama dengan perjanjian (*asas pacta sunt servanda*)¹¹. Perjanjian demikian disebut sebagai perjanjian jaminan.



⁹ M. Khoidin, *Op.Cit*, Hlm. 31-32.

¹⁰ Kredit macet atau problem loan adalah kredit yang mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor-faktor atau unsur kesengajaan atau karena kondisi di luar kemampuan debitur. Sebagaimana dalam Siamat, 1993, *Manajemen Bank Umum*, Intermedia, Jakarta, Hlm.222.

¹¹ *Pacta Sunt Servanda* adalah asas Kepastian Hukum dalam Perjanjian, yaitu para pihak dalam perjanjian memiliki kepastian hukum dan oleh karenanya diindungi secara hukum, sehingga jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian, maka hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar pihak yang melanggar itu melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai perjanjian. Sebagaimana dalam <http://www.legalakses.com/pacta-sunt-servanda/>, di akses pada tanggal 28 Januari 2018, Pukul 10.30 WIB.

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian yang bersifat tambahan atau ikutan (*accessoir*)¹². Artinya keberadaan perjanjian jaminan tidak dapat dilepaskan dari adanya perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit, perjanjian pinjam-meminjam, perjanjian hutang-piutang. Sebagai konsekuensi dari perjanjian *accessoir*, maka keberadaan perjanjian jaminan mempunyai akibat-akibat hukum sebagai berikut, Pertama, perjanjian tambahan timbul setelah adanya perjanjian pokok dan saling bergantung. Kedua, hapusnya juga bergantung pada perjanjian pokok. Ketiga, jika perjanjian pokoknya batal, maka perjanjian tambahannya juga batal. Keempat, perjanjian tambahan ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok. Demikian pula dengan pembuatan perjanjian jaminan atas benda milik debitur selalu dikaitkan dengan adanya suatu hutang tertentu. Perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri melainkan selalu dikaitkan dengan perjanjian pokok.¹³ Dalam praktek, Bank sebagai kreditur setiap memberikan fasilitas kredit kepada debitur selain menggunakan perjanjian tambahan juga selalu diikuti dengan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disingkat menjadi SKMHT) dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disingkat menjadi APHT) untuk jaminan yang bersifat benda tidak bergerak.

Perjanjian kredit adalah perjanjian antara debitur dengan kreditur, bukan antara pemberi jaminan dengan kreditur. Debitur adalah orang yang berhutang, sedangkan pemberi jaminan belum tentu orang yang sama dengan debitur, bisa saja ayahnya atau ibunya atau anaknya yang menjamin hutang debitur.

¹² Perjanjian *accessoir* adalah perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok. Sebagaimana dalam <http://rgs-istilah-hukum.blogspot.co.id/2017/09/perjanjian-accessoir.html>, di akses pada tanggal 28 Januari 2018, Pukul 10.41 WIB.

¹³ M. Khoidin, *Op.Cit*, Hlm 37-38.

SKMHT adalah akta pemberian kuasa khusus untuk membuat APHT. APHT adalah perjanjian antara pemberi hak tanggungan dengan penerima hak tanggungan yang dalam hal ini adalah kreditur dalam perjanjian kredit. APHT wajib ditandatangani oleh pemberi hak tanggungan, namun bila karena sesuatu hal yang menyebabkan ia tidak bisa hadir untuk menanda tangani APHT maka ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan SKMHT yang berbentuk akta otentik.

SKMHT dibuat guna menjadi wadah/dasar untuk mewujudkan pembuatan APHT dikemudian hari dikarenakan pada saat pembuatan akta perjanjian kredit seharusnya dilanjutkan dengan pembuatan APHT namun karena sertipikat sedang dalam proses balik nama atau sedang proses roya menyebabkan APHT tidak dapat dibuatkan saat itu. SKMHT memberikan kedudukan yang kuat kepada kreditur karena SKMHT tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir karena sebab apapun, kecuali karena telah digunakan atau karena telah habis jangka waktunya.

Harus diingat bahwa SKMHT yang telah habis masa berlakunya menyebabkan SKMHT gugur demi hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 15 ayat (2), (3), (4), (5) :

1. Pasal 15 ayat (2). Kuasa untuk membebaskan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dan ayat (4).
2. Pasal 15 ayat (3). Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.

3. Pasal 15 ayat (4). Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
4. Pasal 15 ayat (5). Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit-kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kemudian ketentuan dalam Pasal 15 ayat (5), SKMHT diberikan untuk menjamin kredit-kredit tertentu diatur lebih lanjut pada Pasal 2, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (untuk selanjutnya disingkat menjadi PMA/KBPN) Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu adalah :

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit/pembiayaan/pinjaman berlaku sampai dengan berakhirnya perjanjian pokok yaitu sebagai berikut:

1. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang diberikan kepada nasabah Usaha Mikro dan Usaha Kecil, dalam lingkup pengertian usaha produktif milik perorangan dan/atau badan usaha perorangan.
2. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang ditujukan untuk pengadaan perumahan.
3. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman produktif lainnya dengan plafon sampai dengan Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).

Dengan demikian SKMHT tidak dapat diperpanjang sehingga baik kreditur maupun Notaris/PPAT harus sungguh-sungguh memperhatikan dan memperhitungkan masa berlakunya SKMHT untuk menghindarkan diri dari tidak dapat didaftarkannya APHT karena telah berakhirnya masa berlaku SKMHT.¹⁴

SKMHT yang telah habis masa berlakunya akan berpengaruh pada tidak dapat didaftarkan menjadi APHT sehingga akan sulit bagi bank untuk

¹⁴ Mustofa, 2010, *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT*, Karya Media, Yogyakarta, Hlm 247-249

mengeksekusi obyek jaminan benda tidak bergerak milik debitur wanprestasi. Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis memilih judul **“Perlindungan Hukum Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang Belum di Daftarkan Berdasarkan PMA/KBPN Nomor 22 Tahun 2017 pada PT. BPR Harta Mandiri Pekanbaru”**.

B. Rumusan Masalah.

Berdasarkan uraian dalam latar belakang di atas, maka dapat diambil rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah upaya perlindungan hukum kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan SKMHT berdasarkan PMA/KBPN Nomor 22 Tahun 2017 ?
2. Faktor-faktor apakah yang mempengaruhi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan SKMHT tidak dapat didaftarkan hak tanggungannya ?

C. Tujuan Penelitian.

1. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya perlindungan hukum yang ditempuh kreditur sebagai bank saat perjanjian kredit dengan jaminan SKMHT belum/tidak dapat didaftarkan hak tanggungannya berdasarkan PMA/KBPN Nomor 22 Tahun 2017.
2. Untuk mendiskripsikan dan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan SKMHT yang tidak dapat didaftarkan hak tanggungannya.



D. Manfaat Penelitian.

1. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan ilmu kenotariatan pada khususnya dan juga menambah pengetahuan dan pemahaman peneliti dibidang perbankan, jaminan, dan hak tanggungan.
2. Secara praktis, penelitian ini dapat menjadi informasi bagi masyarakat khususnya didunia perbankan tentang memahami pentingnya untuk mengetahui kekuatan hukum yang tertuang dalam perjanjian kredit dengan jaminan SKMHT serta memahami upaya-upaya yang dapat dilakukan oleh kreditur atau bank dalam usahanya mengembalikan dana (piutangnya) dan bunganya ketika diketahui perjanjian kredit dengan jaminan SKMHT belum didaftarkan hak tanggungannya.

E. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat teori, tesis mengenai suatu permasalahan yang dapat dijadikan sebagai bahan pegangan teoritis bagi peneliti atau penulis.¹⁵ Dalam teori hukum diakui bahwa sumber hukum tidak hanya mencakup peraturan perundang-undangan, kebiasaan, dan putusan pengadilan, tetapi juga asas-asas hukum. Peraturan yang ditetapkan oleh pembuat undang-undang dalam bentuk perundang-undangan, baik asas-asas hukum maupun aturan-aturan mempunyai ciri serupa.¹⁶

¹⁵ Purnama Tioria Sianturi, 2008, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung, Hlm. 10.

¹⁶ Herlien Budiono, B, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm. 27.

Asas-asas hukum memainkan peran penting dalam keseluruhan proses penafsiran tersebut. Asas-asas hukum bersifat abstrak, karena telah menjelma dalam hukum positif menjadi hukum dasar yang tertulis. Fungsi asas hukum ialah untuk sejauh mungkin menjaga dan mewujudkan nyata standar nilai atau tolak ukur yang tersembunyi di dalam atau melandasi norma-norma, baik yang tercakup didalam hukum positif maupun praktik hukum.

Menurut ketentuan Pasal 1234 KUHPerdata, perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Bank memberikan kredit kepada debitur pada dasarnya telah melahirkan suatu perikatan. Hukum perikatan bersifat terbuka sama dengan asas kebebasan berkontrak, semua perjanjian mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Isi dalam perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan dan kemanusiaan.

Berdasarkan hal tersebut kerangka teori yang digunakan dalam menganalisa permasalahan “Perlindungan Hukum Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang Belum di Daftarkan Berdasarkan PMA/KBPN Nomor 22 Tahun 2017”, yaitu :

a. Teori Kepastian Hukum

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang



boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.¹⁷ Pendapat mengenai kepastian hukum dikemukakan pula oleh Jan M. Otto sebagaimana dikutip oleh Sidharta, yaitu bahwa kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut :

- 1) Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas atau jernih, konsisten dan mudah diperoleh (accessible), yang diterbitkan oleh kekuasaan negara;
- 2) Bahwa instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- 3) Bahwa mayoritas warga pada prinsipnya menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- 4) Bahwa hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan
- 5) Bahwa keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.¹⁸

Kepastian hukum didalam masyarakat dibutuhkan/dibuat demi tegaknya ketertiban dan keadilan. Ketidakpastian hukum akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat, dan setiap anggota masyarakat akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri. Keberadaan seperti ini menjadikan kehidupan berada dalam suasana kekacauan social.¹⁹ Pada kasus ini adanya kepastian hukum dapat melindungi hak-hak para pihak yang ada dalam perjanjian kredit dan bank. Apabila salah satu pihak tidak dapat melaksanakan tanggung jawabnya sesuai dengan apa yang telah disepakati maka akan ada pihak yang dirugikan. Pihak yang dirugikan itu harus dilindungi dari pihak yang telah melakukan wanprestasi dengan ketentuan bahwa akan ada sanksi bagi pihak yang melakukan wanprestasi seperti memberikan kompensasi/ganti rugi pada pihak yang telah dirugikan.

¹⁷ Utrech dalam Riduan Syahrani, 2014, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum (A)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm 23.

¹⁸ Sidartha, 2006, *Karakteristik Penalaran Hukum dalam Konteks Keindonesiaan*, Utomo, Bandung, Hlm 85.

¹⁹ M. Yahya Harahap, 2006, *Pembahasan, Permasalahan dan Penerapan KUHAP Edisi Kedua*, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm 76.

b. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan pada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi, dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.²⁰



Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan hukum ada dua macam, yaitu :

- 1). Sarana perlindungan hukum preventif, pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.
- 2). Sarana perlindungan hukum represif, perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh pengadilan umum dan pengadilan administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak

²⁰ Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm. 53.

asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum²¹.

Terhadap permasalahan dalam penelitian ini, dengan adanya teori perlindungan hukum diharapkan dapat memberikan solusi dalam penyelesaian masalah yang berkaitan dengan judul penulis yaitu dapat memberikan perlindungan hukum kepada kreditur yang jangka waktu SKMHT nya telah habis sehingga tidak dapat ditingkatkan ke APHT berakibat pada tidak dapat dieksekusinya obyek jaminan kredit.

c. Asas Itikad Baik (*Goede Trouw*)

Asas ini menyatakan bahwa para pihak yaitu kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak. Asas itikad baik terbagi menjadi dua macam antara lain :

- 1) Asas itikad baik secara subyektif yaitu asas yang memperhatikan kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum. Pengertian itikad baik secara subyektif terdapat dalam Pasal 530 KUHPerdara yang mengatur mengenai kedudukan berkuasa (*besit*) yang mengandung makna sikap atau perilaku yang jujur dalam melaksanakan setiap tindakan dan perbuatan didalam masyarakat.
- 2) Asas itikad baik secara obyektif yaitu asas yang memperhatikan kepatuhan atau apa yang dirasakan sesuai dengan yang patut dalam masyarakat. Itikad baik secara obyektif terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyebutkan bahwa, suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Berdasarkan Pasal tersebut dapat dikatakan kejujuran (itikad baik) secara obyektif tidak terletak pada jiwa manusia, akan tetapi terletak pada tindakan yang dilakukan oleh kedua belah pihak dalam melaksanakan janji yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut.²²

²¹ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya, Bina Ilmu, Hlm. 30-38.

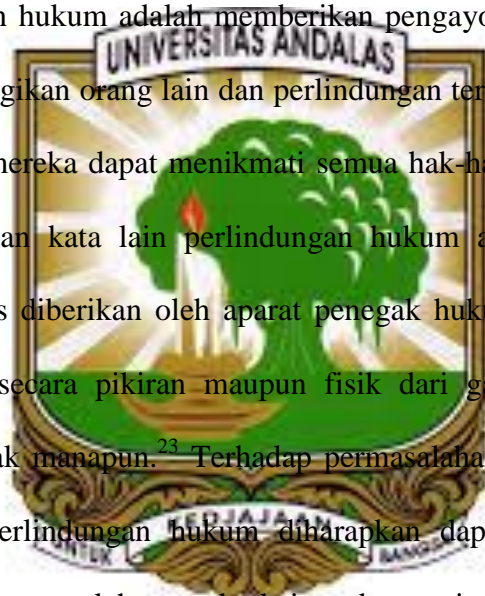
²² Syamsudin Qirom Meliala, 2007, *Pengertian Asas Itikad Baik di Dalam Hukum Indonesia*, Mitra Ilmu, Surabaya, Hlm. 38.

2. Kerangka Koseptual

Konsep adalah abstraksi atau gambaran yang dibangun dengan menggeneralisasi suatu pengertian. Suatu konsep bukan merupakan suatu gejala yang akan diteliti, gejala itu dinamakan dengan fakta, sedangkan konsep merupakan suatu uraian mengenai hubungan-hubungan dalam fakta tersebut. Didalam kerangka konseptual ini penulis menjabarkan beberapa konsep yang terkandung pada judul meliputi hal-hal sebagai berikut:

a. Perlindungan Hukum Kreditur

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.²³ Terhadap permasalahan dalam penelitian ini, dengan adanya perlindungan hukum diharapkan dapat memberikan solusi dalam penyelesaian masalah yang berkaitan dengan judul penulis yaitu dapat memberikan perlindungan hukum kepada kreditur yang jangka waktu SKMHT telah habis sehingga tidak dapat ditingkatkan menjadi APHT sehingga tidak terdaftar pada kantor pertanahan dan berakibat tidak dapat dieksekusinya obyek jaminan kredit.



²³ Satjipto Raharjo, *Op.Cit*, Hlm 74

b. Kredit dan Perjanjian Kredit

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. Kemudian yang dimaksud dengan perjanjian kredit adalah perjanjian pemberian kredit antara pemberi kredit dan penerima kredit, setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyebutkan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

c. Jaminan

Jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.²⁴ Jaminan yang ideal adalah jaminan yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang membutuhkannya, tidak melemahkan posisi (kekuatan) si penerima kredit untuk meneruskan usahanya, memberikan kepastian kepada kreditur dalam arti bahwa apabila perlu, mudah diuangkan untuk melunasi utang si debitur.²⁵



²⁴ Hermansyah B, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia Edisi Revisi*, Kencana Prenana Media Group, Jakarta, Hlm. 73.

²⁵ Subekti dalam Neni Sri Ismaniyati, 2010, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, PT. Refika Aditama, Bandung, Hlm. 137.

d. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah akta pemberian kuasa khusus untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). SKMHT memberikan kedudukan yang kuat kepada kreditur karena SKMHT tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir karena sebab apapun, kecuali karena telah dipergunakan atau karena telah habis jangka waktunya. Oleh sebab itu kreditur tidak perlu merasa khawatir akan kekuatan SKMHT, yang perlu diperhatikan adalah masa berlakunya SKMHT karena SKMHT gugur demi hukum bila masa berlakunya berakhir.²⁶

e. Hak Tanggungan yang Belum Didaftarkan

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.²⁷ Pendaftaran hak tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan 14 Undang-undang Hak Tanggungan. APHT yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan pada kantor pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah di tandatangani. Hak tanggungan yang belum didaftarkan artinya terdapat kendala dalam proses pemasangan dan pendaftaran hak tanggungan pada kantor pertanahan.

f. PMA/KBPN Nomor 22 Tahun 2017

PMA/KBPN Nomor 22 Tahun 2017 adalah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 aturan ini mengenai penetapan batas waktu penggunaan surat

²⁶ Mustofa, *Op.Cit.*, Hlm 247-249

²⁷ Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, Hlm. 5.

kuasa membebankan hak tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit tertentu.

g. PT. BPR Harta Mandiri Pekanbaru

PT. Bank Perkreditan Rakyat Harta Mandiri (Perusahaan) merupakan unit usaha berbentuk Perseroan Terbatas yang berkedudukan di Kota Pekanbaru Provinsi Riau, salah satu jenis bank yang dikenal melayani golongan usaha mikro, kecil dan menengah, didirikan pada tanggal 16 Juli 2007 berdasarkan Akta Pendirian Nomor. 24 yang dibuat dihadapan notaris Achmad Zainudin, SH. M.Kn. Notaris di Kabupaten Bogor, dan telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Surat Keputusan Nomor: C-01120 HT.01.01-TH.2007, tanggal 24 Oktober 2007.

F. Keaslian Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis mencantumkan hasil penelitian lain yang membahas juga mengenai obyek kajian yang diteliti oleh penulis. Penelitian mengenai “Perlindungan Hukum Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang Belum di Daftarkan Berdasarkan PMA/KBPN Nomor 22 Tahun 2017, pada PT. BPR Harta Mandiri Pekanbaru”, tema yang hampir sama namun dengan penelitian dan pembahasan yang berbeda, seperti judul tesis berikut :

1. Tesis yang disusun oleh Evi Yanti, dengan judul “Pendaftaran Hak Tanggungan yang Lewat Waktu sebagai Upaya Kepastian Hukum pada Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi” Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Univeritas Andalas Padang, 2014 dengan permasalahan:

- a) Bagaimana proses pendaftaran Hak Tanggungan dalam hal PPAT mengirim Akta Pemberian Hak Tanggungan yang lewat 7 (tujuh) hari di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi ?
- b) Apa akibat hukum bagi PPAT yang terlambat dalam melakukan pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan Bukittinggi ?
- c) Apa yang menjadi kendala bagi PPAT dalam melaksanakan Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Bukittinggi ?

2. Tesis yang disusun oleh Nugraha Adi Prasetya, dengan judul “Perlindungan Kreditur sebagai Pemegang Hak Tanggungan dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan” Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Indonesia Jakarta, 2012 dengan permasalahan :

- a) Bagaimanakah ketentuan mengenai bentuk akta dalam SKMHT ?
- b) Bagaimanakah penggunaan SKMHT dalam perjanjian kredit ?
- c) Bagaimakah perlindungan hukum bagi pihak kreditur dalam hal debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dan kreditur hanya sebagai pemegang SKMHT ?

3. Tesis yang disusun oleh Moch Ali, dengan judul “Perlindungan Hukum bagi Kreditur dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996” Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, 2009 dengan permasalahan :

- a) Apakah pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam rangka penyelesaian kredit macet memberikan perlindungan hukum bagi kreditur ?
- b) Usaha-usaha apa yang dilakukan untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam rangka memberikan perlindungan hukum bagi kreditur dalam penyelesaian kredit macet ?

Seandainya tanpa sepengetahuan penulis ada penelitian yang telah membahas tentang judul dan isi yang sama dengan penelitian penulis ini, penulis berharap penelitian ini bisa menjadi pelengkap dari penelitian-penelitian dan pembahasan-pembahasan yang telah ada.

G. Metode Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.²⁸ Dalam penulisan ini metode yang digunakan adalah metode penelitian hukum yuridis empiris yaitu terdiri dari yuridis yang berarti hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*, dan juga berasal dari kata empiris yang berarti hukum sebagai kenyataan sosial, kultural atau *das sein*. Jadi, pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini, menganalisis permasalahan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh dilapangan, khususnya mempelajari dan meneliti perihal “Perlindungan Hukum Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang Belum di Daftarkan Berdasarkan PMA/KBPN Nomor 22 Tahun 2017 pada PT. BPR. Harta Mandiri Pekanbaru” untuk melaksanakan metode tersebut maka di perlukan langkah-langkah sebagai berikut:



1. Sifat Penelitian

Sifat dari penelitian ini adalah deskriptif analisis, yaitu berusaha memecahkan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan keadaan subjek atau objek dalam penelitian dapat berupa orang, lembaga, masyarakat dan yang lainnya yang pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau apa adanya dalam hal ini berusaha menggambarkan tentang “Perlindungan Hukum Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Surat Kuasa Membebankan

²⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, Hlm 1.

Hak Tanggungan yang Belum di Daftarkan Berdasarkan PMA/KBPN Nomor 22 Tahun 2017. Pada PT. BPR Harta Mandiri Pekanbaru”.

2. Sumber Data dan Jenis Data

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari dua jenis yaitu data primer dan data sekunder :

a. Data Primer, adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama yaitu melalui wawancara langsung kepada pihak terkait sehingga penulis dapat memperoleh hasil yang sebenarnya dari obyek yang diteliti. Maka yang akan menjadi subyek dalam penelitian ini yaitu :

1. Responden dari pihak PT. BPR Harta Mandiri Kota Pekanbaru
2. Notaris/PPAT Kota Pekanbaru.

b. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan antara lain mencakup buku-buku, dokumen-dokumen resmi, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, data arsip, dan resmi pada instansi pemerintahan, peraturan perundang-undangan, peraturan menteri, perjanjian-perjanjian, akta-akta lain yang berkaitan dengan penelitian ini yang sumber datanya meliputi.

- 1). Bahan-bahan hukum primer dalam penelitian ini terdiri dari :
 - a). Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
 - b). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau B.W
 - c). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - d). Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan



- e). Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
 - f). Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.
- 2). Bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti buku-buku para ahli, hasil-hasil penelitian dan artikel dari media massa yang berhubungan dengan penelitian.
- 3). Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memberikan pemahaman dan pengertian atas bahan hukum lainnya seperti kamus besar bahasa Indonesia dan kamus hukum.



3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam teknik pengumpulan data ini yang digunakan untuk penelitian adalah sebagai berikut :

- a. Studi Lapangan, guna memperoleh data primer, dilakukan penelitian secara langsung terhadap obyek penelitian yaitu dengan cara wawancara semi struktur yang merupakan metode pengumpulan data melalui proses Tanya jawab dengan cara menanyakan langsung kepada pihak-pihak yang secara langsung berhubungan dengan objek yang diteliti.
- b. Studi dokumen, yaitu mempelajari dokumen-dokumen yang berkaitan dengan kredit macet atas perjanjian kredit dengan jaminan SKMHT pada PT. BPR

Harta Mandiri Pekanbaru, serta mempelajari buku-buku dan sumber-sumber tertulis lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang penulis teliti. Dalam studi dokumen ini meliputi bahan hukum primer dan sekunder.

4. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Dalam penelitian ini, langkah yang pertama kali dilakukan adalah mengumpulkan data yang diperoleh berdasarkan dari studi lapangan dan studi kepustakaan yaitu berupa dokumen dari pihak bank dan kepustakaan digunakan untuk memperkuat data hasil penelitian. Pengolahan data dilakukan dengan cara editing, proses penyesuaian antara data yang di peroleh dilapangan dan kepustakaan dengan masalah yang diteliti untuk kemudian akan dilakukan analisis. Hasil analisis akan dipaparkan secara deskriptif, dengan harapan dapat menggambarkan secara jelas peraturan mengenai SKMHT dan Hak Tanggungan sehingga diperoleh gambaran yang menyeluruh tentang permasalahan yang diteliti. Kemudian untuk menarik kesimpulan digunakan metode deduktif yaitu proses penalaran dari satu atau lebih pernyataan umum (premis) untuk mencapai kesimpulan logis tertentu, sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisa guna menjawab permasalahan yang ada.

