

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah merupakan negara hukum, sebagaimana yang termaktub di dalam Amandemen Undang-undang dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 “Indonesia adalah negara hukum”. Sebagai salah satu negara yang berkembang, Indonesia memiliki identitas, ciri dan karakteristik sendiri bahwa hukum Indonesia bersumber pada falsafah-falsafah berdasarkan Pancasila sebagai landasan dan pandangan hidup masyarakat Indonesia, dengan masih tercermin kentalnya budaya gotong royong dan kekeluargaan di masyarakat Indonesia.

Pada Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) disebutkan bahwa segala warga negara memiki kedudukan yang sama dihadapan hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan tanpa terkecuali. Hukum di Indonesia merupakan landasan terhadap penyelenggaraan seluruh kekuasaan negara. Untuk menegaskan bahwa segala perilaku dan kekuasaan harus tunduk terhadap peraturan perundang-undangan.

Dalam praktek perbankan, jaminan diperlukan untuk mengamankan dana yang sudah disalurkan bank (kreditur) kepada peminjam (debitur). Jaminan berupa sertifikat tanah merupakan jaminan yang diminati lembaga perbankan, pertimbangannya tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomi relatif tinggi. Jaminan hak tanggungan berupa tanah dianggap paling aman dan efektif karena mudahnya dalam mengidentifikasi obyek hak tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya. Disamping itu, hutang yang dijaminakan dengan hak tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan

lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi obyek hak tanggungan.¹

Kredit tanpa memberikan jaminan akan sangat membahayakan pihak bank, jika debitur mengalami cidera janji (wanprestasi) maka bank akan sulit untuk menutupi kerugian terhadap kredit yang telah disalurkan. Sebaliknya dengan jaminan kredit berupa tanah, bank akan merasa lebih aman mengingat setiap kredit macet akan dapat ditutupi oleh jaminan yang telah dibebankan hak tanggungan.

Tanah sebagai benda tidak bergerak dapat dijadikan jaminan, tanah tersebut akan dipasangkan hak tanggungan sebagai tanda bahwa tanah tersebut diajukan di bank. Hak Tanggungan bersifat tidak dapat dibagi-bagi, dan obyek hak tanggungan menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Negara.

Salah satu fasilitas kredit yang saat ini diminati calon debitur adalah fasilitas kredit dalam bentuk pengalihan hutang. Pengalihan hutang dapat berupa pengalihan hutang antar bank maupun pengalihan hutang antar debitur di satu bank saja. Pengalihan hutang merupakan sebuah tindakan pengalihan sebuah properti kepada pihak lain yang dilakukan secara sah berdasarkan sebuah perjanjian yang berlaku di bawah aturan hukum tertentu. Biasanya, pengalihan hutang antar bank terjadi salah satu alasannya akibat penawaran suku bunga yang lebih rendah oleh bank lainnya sehingga calon debitur

¹. Agus Yudha Hernoko, 1998, *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional*, Tesis Pascasarjana UNAIR, Surabaya, hlm.7

tertarik untuk mengajukan kredit baru dan mengalihkan kredit lamanya ke bank yang baru.

Dalam hal pengalihan hutang antar bank, melalui Notaris/PPAT rekanannya, calon kreditur baru mempergunakan SKMHT untuk melakukan pengikatan kredit atas nama debitur guna pencairan kredit ke rekening debitur, kemudian uang itu untuk melunasi sisa hutang debitur yang terdapat di kreditur awal. Mengingat pinjaman debitur di kreditur lama belum lunas, maka sertifikat jaminan masih dipegang kreditur lama.

Sebelum penandatanganan pengikatan kredit atas debitur, dibutuhkan sertifikat jaminan untuk melakukan pengecekan sertifikat di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru atau kantor Pertanahan setempat dimana objek hak atas tanah berada. Berhubung sertifikat jaminan tidak diperkenankan untuk dipinjam guna pengecekan sertifikat tersebut, kreditur baru hanya memiliki fotokopi sertifikat atas nama debitur. Hal ini dianggap tidak aman bagi kreditur baru karena kreditur baru memerlukan kepastian akan benar atau tidak jaminan yang terdapat di kreditur awal tersebut atas nama debitur, apakah informasi dari fotocopy sertifikat dianggap cukup valid sehingga kreditur baru berani memberikan persetujuan kredit ke debitur.

SKMHT seringkali digunakan oleh kreditor (bank) dalam pengikatan Hak Tanggungan, jadi tidak langsung membebaskan objek Hak Tanggungan yang menjadi agunan kredit. Pihak kreditor hanya meminta (menguasai)

SKMHT saja untuk mengikat objek jaminan berupa tanah untuk memenuhi piutang kreditor apabila debitur wanprestasi maupun pailit.²

Dalam pengikatan jaminan dalam bentuk sertifikat tanah, bank memerlukan bantuan dari pihak Notaris ataupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara kewenangan antara Notaris dan PPAT sama-sama memiliki kewenangan membuat akta otentik. Salah satu dokumen otentik yang dapat dibuat Notaris maupun PPAT dalam pengikatan jaminan adalah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Namun, banyak terdapat perdebatan yang menyatakan bahwa Notaris tidak berwenang dalam membuat SKMHT.

Pasal 15 ayat (1) dapat diartikan bahwa SKMHT dapat dibuat dengan akta Notaris atau dengan akta PPAT. Kedua Pejabat Umum tersebut dalam membuat akta memiliki peraturannya masing-masing, dimana Notaris diatur dalam Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris No. 30 Tahun 2004 (UUJN), sedangkan PPAT diatur dalam Pasal 96 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 8 Tahun 2012 (Perkaban). Pada prakteknya untuk memenuhi syarat pendaftaran Hak Tanggungan dan tidak ditolaknya SKMHT yang dibuat oleh Notaris/PPAT di kantor Pertanahan, pihak Notaris/PPAT melaksanakan ketentuan yang salah dimana SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris namun ketentuan pembuatan aktanya tunduk pada Pasal 96 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 8 Tahun 2012 (Perkaban). Seharusnya SKMHT yang dibuat dengan akta Notaris wajib berdasarkan

². Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak tanggungan)*, Alumni, Bandung, , hal. 117

Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notarus bukan berdasarkan Pasal 96 ayat (1) PERKABAN yang seyoganya ini merupakan peraturan bagi PPAT.

SKMHT merupakan akta yang bersifat pemberian kuasa oleh pemilik tanah/bangunan kepada kreditur untuk melakukan pembebanan hak tanggungan atas tanah/bangunan yang dijadikan jaminan utang. Pada dasarnya SKMHT bukanlah pengikatan jaminan, tetapi hanya sekedar kuasa untuk membebankan hak tanggungan dan karenanya kreditur belum mendapatkan hak-hak yang seluas-luasnya.

Pengalihan hutang merupakan suatu istilah dalam duni bisnis perbankan yang dipakai dalam hal pihak ketiga memberi kredit kepada debitur yang bertujuan untuk melunasi hutang debitur kepada kreditur awal dan memberikan kredit baru kepada kreditur sehingga kedudukan pihak ketiga menggantikan kedudukan kreditur awal.³ Proses pengalihan hutang secara sederhana adalah bank akan menganalisa kredit dan menilai jaminan. Proses pengalihan hutang layaknya sama dengan proses kredit baru, bedanya bank akan mengecek kembali dokumen terkini yang diberikan debitur.

Pada pengalihan hutang ini, mengingat pinjaman debitur kepada kreditur lama belum lunas, maka semua dokumen seperti sertifikat, izin memberikan bangunan (IMB) masih dipegang oleh kreditur lama dan sementara itu kreditur baru membutuhkan dokumen tersebut guna pengecekan sertifikat di kantor Pertanahan. Pengecekan sertifikat dilakukan dengan memohonkan kepada kantor Pertanahan untuk mengeluarkan Surat

³. Rachmat Firdaus, 1986, *Manageman Kredit Bank*, PT. Purna Sarana Lingga Utama, Bandung, hlm. 16

Keterangan Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut SKPT). Berdasarkan SKPT inilah kreditur baru berani untuk menyetujui pencairan kredit atas debitur untuk melunasi hutang debitur kepada kreditur lama. Proses terakhir dalam pengalihan hutang ini adalah pelunasan hutang kepada kreditur lama agar sertifikat bisa diambil di kreditur lama.

Pada Pengalihan hutang, bank selaku kreditur baru belum memegang sertifikat tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan ketika kredit dicairkan ke rekening debitur. Debitur dan kreditur baru dalam hal ini hanya dapat menandatangani Perjanjian Kredit dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dapat menimbulkan resiko bagi kreditur baru. Dengan penandatanganan SKMHT diawal pengikatan, hakikatnya jaminan sudah menjadi milik pihak kreditur baru mengakibatkan belum adanya kepastian hukum terkait perpindahan objek jaminan dari kreditur lama kepada kreditur baru. Terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut APHT) belum dapat dilaksanakan karena objek jaminan masih terdaftar atas nama kreditur lama dan harus melalui proses penghapusan hak tanggungan atas nama kreditur lama terlebih dahulu. Seperti yang diketahui, pada saat pelunasan dan pencairan kredit, sertifikat jaminan masih belum diterima dan sebagai langkah selanjutnya yang bisa dilakukan untuk memperkuat atau jaminan tambahan kepada kreditur baru adalah dengan melakukan penandatanganan SKMHT.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas untuk itu penulis tertarik mengambil judul tesis sebagai berikut **“PEMBUATAN SURAT KUASA**

**MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) PADA
PENGALIHAN HUTANG KREDIT DI PT. BRI AGRONIAGA, Tbk
CABANG PEKANBARU”.**

