

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Pembangunan nasional yang dilakukan selama ini merupakan upaya pembangunan yang berkesinambungan dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 Negara Republik Indonesia (yang selanjutnya disingkat UUD 1945). Dalam pencapaian tujuan pelaksanaan pembangunan senantiasa harus memperhatikan keserasian, serta peningkatan di bidang ekonomi dan keuangan. Menyangkut upaya peningkatan ekonomi tersebut, maka perlu dilaksanakannya suatu program yang akan meningkatkan taraf hidup masyarakat. Salah satunya dengan pemberian kredit kepada masyarakat yang memerlukan modal dasar dalam usahanya di bidang ekonomi.

Peningkatan di bidang ekonomi ditandai dengan meningkatnya kegiatan usaha, namun peningkatan tersebut tidak selalu diikuti oleh kemampuan finansial dari pelaku usaha. Pelaku usaha dalam memenuhi kebutuhan finansialnya dilakukan dengan cara meminjam dana atau modal yang dikenal dengan istilah kredit, sebagai bentuk penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Ismail, *Akuntansi Bank Teori dan Aplikasi Dalam Rupiah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hal. 190.

Arti kredit dalam dunia perbankan di Indonesia dirumuskan dalam Pasal 1 butir (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (yang selanjutnya disingkat Undang-Undang Perbankan) yaitu:

“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 hutangnya setelah suatu jangka waktu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.”

Jelaslah bahwa kredit merupakan kegiatan utama dalam perbankan, karena dari situ pendapatan terbesar dari usaha bank, pendapat kegiatan usaha kredit yaitu berupa bunga dan provisi. Ruang lingkup dari kredit sebagai kegiatan perbankan tidaklah semata-mata berupa kegiatan peminjaman kepada nasabah, tetapi sangatlah kompleks karena menyangkut keterkaitan unsur-unsur yang cukup banyak, di antaranya meliputi sumber-sumber dana kredit, alokasi dana, organisasi dan manajemen perkreditan, kebijakan perkreditan, dokumentasi dan administrasi kredit, pengawasan kredit serta penyelesaian kredit bermasalah. Mengingat begitu luas ruang lingkup dan unsur-unsur yang melingkupi kegiatan perkreditan ini, maka tidak berlebihan penanganannya pun harus dilakukan secara hati-hati dengan ditunjang profesionalisme serta integritas moral yang harus melekat pada sumber daya manusia dan pejabat perkreditan tersebut.<sup>2</sup>

Oleh karena itu, dalam pengajuan kredit yang dilakukan oleh nasabah kepada pihak perbankan memerlukan atau diwajibkan adanya perjanjian

---

<sup>2</sup> Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hal. 47.

kredit antara dua pihak. Perjanjian kredit yang dilakukan antara pihak nasabah dan bank yang disahkan oleh notaris bank memberikan batas minimal kredit yang diberikan oleh nasabah yaitu kredit dengan nominal di atas Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah). Hal ini merupakan syarat yang harus dilakukan dengan penerbitan akta perjanjian kredit yang disahkan notaris antara nasabah dan perbankan. Akta perjanjian kredit memberikan perlindungan hukum atau kepastian hukum bagi keduanya, kepastian hukum merupakan salah satu asas essential karena dalam hukum perjanjian setiap orang diberi kebebasan untuk memperjanjikan apa dan dengan siapa saja dalam hal ini perbankan dan nasabah, sehingga dapat dikatakan bahwa pembentuk undang-undang memberi kebebasan pada setiap orang untuk mengadakan perjanjian apabila dalam hukum perjanjian itu sendiri tidak terkandung adanya kepastian hukum, namun demikian tidak berarti bahwa kepastian hukum hanya terdapat dalam hukum perjanjian saja tetapi juga terdapat dalam hukum pada umumnya. Kepastian hukum harus merupakan bagian mutlak dari suatu tata hukum.

Dalam perjanjian kredit pihak nasabah bank harus sanggup menyediakan benda tertentu yang dikaitkan sebagai jaminan.<sup>3</sup> Ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang prinsip-prinsip hukum jaminan, pengikatan jaminan, lembaga jaminan, eksekusi, dan penjualan jaminan, penanggungan utang, dan lainnya sepenuhnya wajib dan seharusnya dipatuhi bank dalam rangka kegiatan pemberian kreditnya. Bank sebagai badan usaha yang wajib dikelola berdasarkan prinsip kehati-hatian tidak terlepas dari ketentuan hukum

---

<sup>3</sup> M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), hal. 70.

yang berlaku agar dapat mengamankan dan melindungi kepentingannya. Jaminan kredit yang diterima bank dari debitor termasuk sebagai salah satu objek yang berkaitan dengan kepentingan bank. Jaminan kredit tersebut harus dapat diyakini sebagai jaminan yang baik dan berharga sehingga akan dapat memenuhi fungsi-fungsinya, antara lain dengan memperhatikan aspek hukum yang terkait termasuk aspek hukum jaminan.<sup>4</sup>

Hukum jaminan merupakan himpunan tertentu yang mengatur atau berkaitan dengan penjaminan dalam rangka utang piutang (pinjaman uang) yang terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini. Jaminan kredit dalam perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi yaitu:<sup>5</sup>

1. Jaminan kredit sebagai pengamanan pelunasan kredit.
2. Jaminan kredit sebagai pendorong motivasi debitur.
3. Fungsi yang terkait dengan pelaksanaan perbankan.

Penyerahan jaminan kredit oleh pihak nasabah kepada perbankan berupa surat berharga atau berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan memberikan hak kepada pemegang jaminan kredit yang diajukan oleh pihak peminjam pada umumnya akan dinilai sebelum diterima sebagai obyek jaminan atas pinjaman yang

---

<sup>4</sup> *Ibid.*, hal. 70.

<sup>5</sup> M.Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 103-104.

diberikan. Penilaian perbankan ini meliputi penilaian dari segi hukum dan dari segi ekonomi.<sup>6</sup> Perjanjian kredit antara pihak bank dan nasabah melibatkan notaris di dalamnya.

Peranan Notaris dalam pembuatan akta perjanjian kredit perbankan sangatlah penting, di mana notaris sebagai pejabat publik dituntut untuk bersikap profesional yang salah satunya adalah menjembatani kepentingan kreditur dan debitur dalam pembuatan akta perjanjian kredit. Akan tetapi kenyataannya sikap profesionalisme tersebut berhadapan dengan tuntutan dunia perbankan, yaitu efisiensi prosedur perbankan, dan keamanan dalam pemberian kredit, sehingga dalam praktek lembaga perbankan cenderung menggunakan perjanjian baku dalam perjanjian kreditnya.

Keberadaan notaris tidak terlepas dari kebutuhan masyarakat akan pentingnya alat bukti yang kuat dalam setiap peristiwa hukum. Oleh karena itu, notaris menjalankan tugas dan jabatannya kepada masyarakat harus dengan baik. Hal tersebut hanya dapat terlaksana jika notaris berperilaku dan berpedoman sesuai dengan apa yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (yang selanjutnya disebut Undang-Undang Jabatan Notaris) dan Kode Etik Notaris memberikan garansi kepada Notaris bahwa Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan

---

<sup>6</sup> *Ibid.*, hal. 3.

demikian tercapainya kepastian hukum. Kedua ketentuan tersebut diperlengkapi dengan sanksi yang tegas bagi para pelanggarnya.<sup>7</sup>

Bentuk-bentuk pelanggaran yang banyak dilakukan oleh notaris meliputi, menandatangani akta yang proses pembuatannya telah dipersiapkan atau ditentukan oleh bank melalui serangkaian intervensi (Pasal 4 Angka 5 Kode Etik Notaris), secara ringkas sikap tidak mandiri dan ketertidakhakian tercermin dari sikap tunduk pada poin-poin perjanjian kerjasama yang diadakan bank dengan notaris. Sikap keberpihakan notaris kepada bank tampak melalui serangkaian intervensi bank kepada notaris seperti memuat klausul-klausul dari model perjanjian kredit bank yang bersangkutan yang pada akhirnya menguntungkan kepentingan bank dan di sisi lain merugikan kepentingan nasabah.

Perjanjian kerjasama antara bank dan notaris telah melanggar ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris dan ketentuan Kode Etik Notaris. Didasari pertimbangan bahwa notaris kerap diminta bank membuat perjanjian kredit di bawah intervensi bank. Klausul perjanjian pun lebih banyak ditentukan oleh bank, selain itu pada dasarnya notaris sebagai pejabat publik tentunya harus melayani kepentingan masyarakat yang menghadap kepadanya tanpa harus ada pengikatan sebelumnya. Dalam hal pemberian kredit yang didasari dengan suatu perjanjian kredit, maka perjanjian kredit ini perlu mendapat perhatian yang khusus, baik oleh bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat

---

<sup>7</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melangkar Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hal. 6-7.

penting dalam pemberian, pengelolaannya maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri.<sup>8</sup>

Dalam proses pembuatan perjanjian kredit, sebuah bank akan sulit untuk menetapkan besar kecilnya suku bunga dan lamanya jangka waktu kredit serta tata cara pelunasan hutang yang diberikan kepada nasabahnya apabila bank harus menegosiasikan hal-hal itu dengan setiap nasabahnya. Hal inilah yang menyebabkan bank menganggap perlu untuk membakukan banyak persyaratan pemberian kredit melalui penggunaan perjanjian kredit.

Munculnya kontrak standar dalam lalu lintas hukum dilandasi oleh kebutuhan akan pelayanan yang efektif dan efisien terhadap kegiatan transaksi, oleh karena itu sifat utama dari kontrak standar adalah pelayanan yang cepat terhadap kegiatan transaksi yang berfrekuensi tinggi jadi, tampak bahwa keberadaan kontrak standar dalam lalu lintas hukum khususnya di kalangan praktisi bisnis lebih efisien dan mempercepat proses transaksi, walaupun mungkin konsumen yang akan melakukan hubungan hukum adakalanya tidak sempat mempelajari syarat syarat perjanjian yang ada dalam kontrak tersebut. Tentu saja fenomena demikian tidak selamanya berkonotasi negatif, karena dibuatnya kontrak standar adalah untuk memberi kemudahan atau kepraktisan bagi para pihak yang bersangkutan.

Oleh karena itu, bertolak dari tujuan ini, di mana dalam hal ini kontrak standar sebagai kontrak yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir. Hal ini dapat berarti bahwa dalam membuat perjanjian, notaris harus

---

<sup>8</sup> Sarana Widia dan Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit*, (Jakarta: Cipta Jaya, 2006), hal. 43.

berpedoman pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Namun, walaupun pembuatan akta otentik merupakan kewenangan notaris, ketika pihak bank menggunakan jasa notaris dalam membuat perjanjian kredit, bank umumnya akan meminta notaris untuk tetap berpedoman pada klausula-klausula yang baku dari pihak bank.<sup>9</sup>

Notaris sebagai Pejabat Umum diangkat oleh Pemerintah, dan pemerintah sebagai organ negara mengangkat Notaris bukan semata untuk kepentingan Notaris itu sendiri, melainkan juga untuk kepentingan masyarakat luas. Jasa yang diberikan Notaris terkait erat dengan persoalan *trust* (kepercayaan antara para pihak) artinya negara memberikan kepercayaan yang besar terhadap Notaris. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa pemberian kepercayaan kepada Notaris berarti Notaris tersebut mau tidak mau telah dapat dikatakan memikul tanggung jawab atasnya. Tanggung jawab ini dapat berupa tanggung jawab secara hukum maupun moral.

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik, sebagaimana diatur dalam penjelasan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat akta tersebut.

---

<sup>9</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 1996), hal. 182.



Ruang lingkup pertanggungjawaban Notaris meliputi kebenaran materil atas akta yang dibuatnya, yakni: <sup>10</sup>

1. Tanggung jawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materil terhadap akta yang dibuatnya.
2. Tanggung jawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materil dalam akta yang dibuatnya.
3. Tanggung jawab notaris berdasarkan peraturan jabatan notaris terhadap kebenaran materil dalam akta yang dibuatnya.
4. Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris

Keterlibatan notaris dalam suatu perjanjian kredit antara nasabah dan bank tentunya dalam rangka memberikan kepastian hukum terhadap suatu akta yang ditandatanganinya. Sudikno Mertokusumo mengemukakan bahwa “kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara baik, kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa sehingga aturan-aturan tersebut memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.”<sup>11</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut PPAT sebagai Pejabat Umum yang

---

<sup>10</sup> Nico, *Tanggung Jawab Notaris selaku Pejabat Umum*, (Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Business Law, 2003), hal. 73.

<sup>11</sup> M. Solly lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hal. 27 dan 80.

diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan. Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.

Dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditetapkan, bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria. Untuk daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT sementara. Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melakukan tugas di bidang pendaftaran tanah.

PPAT melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta otentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum. Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, maka akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah tertentu.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Mandar Maju 1999), hal. 177-193.

Tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh peraturan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud meliputi:

- 1) Jual beli;
- 2) Tukar menukar;
- 3) Hibah;
- 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
- 5) Pembagian hak Bersama;
- 6) Pemberian hak bangunan/ hak pakai atas tanah hak milik;
- 7) Pemberian hak tanggungan;
- 8) Surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

Selain itu peran Notaris/PPAT juga sebagai pihak yang berwenang untuk melakukan pengecekan terhadap barang jaminan yang berupa Hak Tanggungan untuk memastikan apakah barang jaminan tersebut sah di mata hukum atau tidak atau untuk menghindari jika ada kemungkinan dalam barang jaminan Hak Tanggungan yang di jadikan jaminan tersebut masih ada sengketa hukum atau kasus hukum. Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa peran Notaris/PPAT dalam sistem pemberian kredit yang dilakukan pihak perbankan adalah untuk memberi kepastian hukum bagi para pihak yang mengadakan perjanjian kredit. Akta perjanjian yang dibuat oleh Notaris/PPAT ini merupakan suatu hal yang dilakukan untuk mengurangi

faktor negatif misalnya bahwa prestasi yang diberikan dalam bentuk uang, barang, dan jasa yang diberikan oleh bank betul-betul terjamin keabsahan dan pengembaliannya atau mempermudah pihak bank sendiri untuk mengeksekusi barang jaminan seandainya kelak dikemudian hari debitur cidera janji atau muncul permasalahan hukum lainnya.

Dalam penulisan tesis ini, Penulis mengambil contoh kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3128 K/Pdt/2019. Dalam kasus ini Bambang Purwanto dan Bambang Yulianto sebagai pemohon kasasi (dahulu sebagai Penggugat) melawan PT. Bank Bukopin, Tbk Cabang Surabaya (dahulu sebagai Tergugat).

Penggugat adalah nasabah Tergugat sejak bulan Juni tahun 2012 yang sebelumnya Penggugat adalah nasabah PT. Bank Rakyat Indonesia/BRI (Persero), Tbk Kantor Cabang Kusumabangsa, Surabaya, yang telah berlangsung selama 15 (lima belas) tahun. Selama ini Penggugat adalah nasabah/debitur yang mendapatkan predikat sangat baik dari pihak PT. BRI, Tbk.

Sekitar bulan Juni 2012, Para Penggugat telah didatangi Bapak Nurul Mashudin selaku Karyawan Tergugat I (PT Bank Bukopin, Tbk cabang Surabaya) yang bertugas di bagian kredit, untuk menawarkan fasilitas kredit kepada Penggugat. Kemudian para Penggugat pun setuju untuk mengambil kredit dari Tergugat I (PT Bank Bukopin, Tbk Surabaya) senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dalam bentuk pinjaman rekening koran senilai Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) dalam bentuk

pinjaman regular, sesuai dengan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SPPK) nomor 121/SRS-PIM-UKMK/2012, tertanggal 30 Mei 2012, dengan cara Para Penggugat melunasi pinjamannya sendiri terlebih dahulu di BRI, Tbk cabang Kusuma Bangsa Surabaya dan kemudian menyerahkan SHGB Nomor 1009 yang terletak di Perumahan Pantai Mentari Blok A/10C, Surabaya dan dokumen pendukung lainnya kepada Tergugat I (PT. Bank Bukopin, Tbk cabang Surabaya).

Untuk fasilitas kredit tersebut para Penggugat dan Tergugat I telah menandatangani Akta Perjanjian Kredit dengan memakai jaminan nomor 62 tanggal 11 Juni 2012, untuk pinjaman rekening koran sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah), dan akta nomor 64 tanggal 11 Juni 2012, untuk pinjaman regular sebesar Rp.. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) dan Akta Pengakuan Hutang nomor 63 tanggal 11 Juni 2012, untuk pinjaman rekening koran sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dan Akta Pengakuan Hutang nomor 65 tanggal 11 Juni 2012, untuk pinjaman regular sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah) dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan nomor 66 tertanggal 11 Juni 2012, kesemuanya dibuat dihadapan H. Raden Ibnu Arly, S.H., M.Kn (selaku Tergugat II)

Ternyata dalam perjalanan usahanya para Penggugat telah mengalami kesulitan ekonomi, karena banyak macetnya pembayaran dari pelanggan penggugat, yang mengakibatkan macetnya pembayaran utang para Penggugat terhadap Tergugat I.

Penelitian terkait akibat hukum APHT yang dibuat berdasarkan SKMHT bagi kreditur dan debitur, terdapat kemiripan dengan penelitian sebelumnya, namun terdapat perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian sebelumnya, dalam hal ini ada 3 (tiga) penelitian yang peneliti ambil sebagai bahan perbandingan keaslian penelitian penulis, maka penulis mengemukakan beberapa penelitian terkait hal tersebut, antara lain :

1. Muhammad Yusuf, dengan judul Akibat Hukum Keterlambatan Menindaklanjuti Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Program Studi Magister Kenotariatan, Medan, 2018.<sup>13</sup>

Permasalahan:

- a. Bagaimana akibat hukum keterlambatan menindaklanjuti surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)?
- b. Bagaimana tanggung jawab PPAT atas kelalaian menindaklanjuti SKMHT menjadi APHT?

Hasil penelitian:

Pengaturan tentang SKMHT terdapat dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT untu

---

<sup>13</sup>[http://repository.umsu.ac.id/bitstream/123456789/1758/1/Tesis%20AHMAD%20YUSU E.pdf](http://repository.umsu.ac.id/bitstream/123456789/1758/1/Tesis%20AHMAD%20YUSU%20E.pdf), diunduh tanggal 4 Oktober 2021.

menjamin pelunasan kredit tertentu. Akibat hukum keterlambatan menindaklanjuti SKMHT menjadi APHT adalah untuk SKMHT dengan batas waktu yang telah ditentukan apabila dalam masa tenggang waktu tersebut APHT tidak segera dibuatkan, maka SKMHT yang telah dibuat akan batal demi hukum. Sedangkan untuk SKMHT yang tidak mengenal batas waktu tidak akan batal demi hukum dikarenakan SKMHT berlaku sampai berakhirnya perjanjian pokok. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi menurut penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri yang tertuang dalam bentuk tertulis yaitu baik berupa akta di bawah tangan maupun akta otentik.

Perbedaan dari penelitian penulis adalah pada rumusan masalah, sehingga analisis pembahasan berbeda. Di mana penekanan penulis ada pada akibat hukum APHT yang dibuat berdasarkan SKMHT bagi kreditur dan debitur dengan mengacu pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3218 K/Pdt/2019, sedangkan penelitian yang dilakukan Muhammad Yusuf menekankan pada akibat hukum atas keterlambatan menindaklanjuti SKMHT menjadi APHT, di mana SKMHT ada batas waktu yang telah ditentukan terkait masa tenggang waktu APHT yang tidak segera dibuatkan, sehingga SKMHT yang telah dibuat akan batal demi hukum.

Sedangkan SKMHT yang tidak mengenal batas waktu tidak akan batal demi hukum mengingat SKMHT berlaku hingga berakhirnya perjanjian pokok dimaksud.

2. Esa Hosada, dengan judul Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Pelaksanaan Kredit Subsidi Dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Narotama, Surabaya, 2018.<sup>14</sup>

Permasalahan:

1. Bagaimana penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai dasar pengikatan jaminan kredit bersubsidi?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur atas wanprestasi oleh debitur dengan jaminan surat kuasa membebankan hak tanggungan?

Hasil penelitian:

Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai dasar pengikatan jaminan Kredit Bersubsidi tidak sesuai dengan prinsip kepastian hukum dan asas perlindungan hukum bagi kreditor, terutama kreditor tidak memperoleh perlindungan hukum represif. Hal tersebut karena SKMHT sebagai pengikatan jaminan dalam Kredit Bersubsidi berlaku hingga masa akhir perjanjian pokoknya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 15 ayat (5) Undang Undang Hak Tanggungan juncto Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996. Sedangkan perlindungan hukum terhadap kreditur atas wanprestasi oleh debitur dengan jaminan pada kredit subsidi atau kredit usaha kecil lahir dari pendaftaran hak tanggungan dengan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT untuk

---

<sup>14</sup> <http://repository.narotama.ac.id/488/1/tesis%20esa%20hosada.pdf>, diunduh tanggal 4 Oktober 2021.



pembuatan Sertifikat Hak Tanggungan. Dengan didaftarkannya jaminan hak tanggungan tersebut, maka asas publisitas terpenuhi ini merupakan jaminan kepastian hukum terhadap kreditur dalam pengembalian piutangnya dari debitur.

Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian yang dilakukan Era Hosada adalah pada penekanan substansi mengenai perlindungan hukum terhadap kreditur dalam pelaksanaan kredit subsidi dengan SKMHT yang dijadikan dasar pengikatan jaminan kredit bersubsidi tidak sesuai dengan prinsip kepastian hukum dan asas perlindungan hukum bagi kreditur, khususnya kreditur yang tidak memperoleh perlindungan hukum represif, sedangkan penulis menekankan pada akibat hukum APHT yang dibuat berdasarkan SKMHT bagi kreditur dan debitur terkait dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3218 K/Pdt/2019.

3. Nugraha Adi Prasetya, dengan judul Perlindungan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, 2012.<sup>15</sup>

Permasalahan:

- a. Bagaimana ketentuan mengenai bentuk akta dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKHMT)?
- b. Bagaimana penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKHMT) dalam perjanjian kredit ?

---

<sup>15</sup> <http://lib.ui.ac.id/file?file=digital/20300782-T30367-Nugraha%20Adi%20Prasetya.pdf>, diunduh tanggal 4 Oktober 2021.

- c. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak kreditur dalam hal debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dan kreditur hanya sebagai pemegang SKHMT ?

Hasil penelitian:

- a. Bentuk dan isi SKMHT ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996 dimana formulirnya disediakan oleh BPN melalui kantor pos (Pasal 15 ayat (1)) UU Nomor 4 Tahun 1996. Bentuk SKMHT terdiri dari tiga bagian yaitu awal akta, badan akta (komparisi dan akta) serta akhir akta.
- b. SKMHT dibuat akta notaris atau PPAT dan dipergunakan dalam hal pemberi hak tanggungan berhalangan hadir dalam memberikan hak tanggungan dan menandatangani APHT sehingga dikuasakan kepada pihak lain. Jangka waktu terlakunya SKMHT adalah 1 bulan dalam hal yang dijadikan obyek hak tanggungan hak atas tanah yang sudah didaftar, sedangkan 3 bulan dalam hal jaminan hak atas tanah yang belum didaftar atau bilamana hak atas tanah yang bersangkutan sudah bersertifikat, tetap belum tercatat atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang haknya yang baru.
- c. Perlindungan hukum bagi pihak kreditur yaitu bank dalam hal debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dan bank hanya sebagai pemegang SKMHT berpegangan pada perjanjian kredit yang telah dibuat sebelumnya. Dalam SKMHT, kuasa untuk memberikan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir oleh

sebab apapun, juga jika pemberi hak tanggungan meninggal dunia. Kuasa tersebut berakhir setelah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya. Hal tersebut diatur oleh UU dalam rangka melindungi kepentingan kreditur sebagai pihak yang umumnya diberi kuasa untuk membebaskan hak tanggungan yang dijanjikan. Perlindungan ini bisa dilakukan melalui pengadilan atau di luar pengadilan.

Perbedaan dari penelitian yang dilakukan Nugraha Adi Prasetya adalah pada perlindungan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan dalam SKMHT, di mana kuasa untuk memberikan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir oleh sebab apapun, juga jika pemberi hak tanggungan meninggal dunia sebagaimana diatur oleh UU, sedangkan penulis akan mengkaji dan atau membahas secara mendalam mengenai akibat hukum APHT yang dibuat berdasarkan SKMHT bagi kreditur dan debitur.

Guna memberi pemahaman terhadap penelitian sebelumnya terkait dengan tesis yang penulis lakukan, tentu ada beberapa hal yang dalam hal ini, penulis pertahankan sebagai jawaban atas permasalahan yang berbeda dari pendapat orang lain. Ini artinya bahwa penelitian terdahulu terkait tesis yang ditulis penulis sebelumnya lebih membahas atau menitikberatkan pada aspek perlindungan kreditur sebagai pemegang hak tanggungan dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Hal ini tentunya berbeda dengan kajian penulis dalam penulisan tesis ini yaitu lebih menitikberatkan pada aspek pembaharuan terkait akibat hukum

APHT yang dibuat berdasarkan SKMHT bagi kreditur dan debitur dalam hubungannya dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3218 K/Pdt/2019.

Hal ini berarti bahwa penulis memastikan bahwa isu hukum yang diangkat dalam tesis ini adalah benar-benar suatu isu hukum yang membutuhkan penanganan, yaitu penanganan berupa analisis keilmuan yang mendalam. Dengan demikian, maka terdapat perbedaan yang cukup mendasar di antara 3 (tiga) penelitian tesis di atas. Dengan kata lain belum ada yang meneliti dengan kajian yang sama dan dapat dipastikan tidak memiliki kesamaan *legal issue* yang hendak ditemukan dan dipertahankan.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis dalam tesis ini mengetengahkan judul: **“Akibat Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan yang Dibuat Berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 3218K/PDT/2019)”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Sehubungan dengan latar belakang di atas, maka terdapat permasalahan yang akan dikemukakan penulis, diantaranya adalah :

1. Bagaimana peran Notaris/PPAT dalam pembuatan akta SKMHT dan APHT bagi Kreditur dan Debitur :
2. Bagaimana akibat hukum APHT yang dibuat berdasarkan SKMHT terkait dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3218 K/Pdt/2019 ?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian dalam tesis ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis peran Notaris/PPAT dalam pembuatan SKMHT dan APHT Bagi Kreditur dan Debitur.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum APHT yang dibuat berdasarkan SKMHT terkait dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3218 K/Pdt/2019.

#### **1.4 Kegunaan Penelitian**

Kegunaan penelitian pada tesis ini adalah :

1. Kegunaan teoritis
  - a. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat memberikan masukan sekaligus menambah khasanah ilmu pengetahuan dan literatur dalam dunia akademis, khususnya dalam bidang kenotariatan terkait akibat hukum APHT yang Dibuat berdasarkan SKMHT bagi Kreditur dan Debitur.
  - b. Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk penelitian lebih lanjut, khususnya tentang hal-hal yang berhubungan dengan permasalahan mengenai akibat hukum APHT yang dibuat Berdasarkan SKMHT terkait Putusan Mahkamah Agung Nomor 3218 K/Pdt/2019.

2. Kegunaan Praktis

Diharapkan dapat menjadi masukan yang berguna bagi instansi yang bersangkutan serta dibuat lebih efektif lagi mengenai akibat hukum APHT yang dibuat berdasarkan SKMHT.

### **1.5 Sistematika Penulisan**

Pada penulisan tesis ini disusun sedemikian rupa yang terdiri dari lima bab dan setiap bab tersebut diuraikan kembali dalam sub bab yaitu sebagian uraian yang lebih kecil dari tesis ini. Semua bagian-bagian dari tesis ini merupakan satu kesatuan yang saling berkaitan erat satu dengan lainnya. Adapun sistematikanya adalah sebagai berikut :

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Dalam bab ini terbagi menjadi lima sub bab, yaitu latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan.

#### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini membahas tentang beberapa teori yang digunakan dalam penulisan tesis ini diantaranya adalah teori perjanjian dan teori kepastian hukum.

#### **BAB III METODE PENELITIAN**

Pada bab ketiga ini penulis akan menuangkan metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini yang meliputi jenis penelitian, jenis data, sumber data, pendekatan penelitian dan metode analisis data.

#### **BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

Bab ini membahas tentang argumentasi atas premis-premis yang digunakan untuk menjawab kedua rumusan masalah penelitian berdasarkan data atau sumber-sumber hukum yang berhasil dikumpulkan penulis diantaranya adalah peran Notaris/PPAT dalam pembuatan SKMHT dan APHT bagi para pihak dan akibat hukum APHT yang dibuat berdasarkan SKMHT terkait dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3128 K/Pdt/2019.

## BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan akhir penulisan atau penutup dari tesis ini yang berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan intisari atau isi pokok yang dibahas dari bab per bab berdasarkan hasil penelitian. Di samping itu juga penulis berusaha untuk mengemukakan saran-saran yang bermanfaat guna dijadikan bahan pertimbangan untuk mengembangkan lembaga hukum. Saran-saran ini merupakan usulan dan rekomendasi dari hasil kesimpulan.