

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP KETENTUAN SURAT KUASA
MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) KREDIT TERTENTU
SEBAGAI UPAYA MEWUJUDKAN KESEIMBANGAN PERLINDUNGAN
HUKUM BAGI KREDITUR (BANK)**

Fuat Rifai¹, Lucky Endrawati², Abdul Madjid³
Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Jl. MT Haryono 169 Malang 65145, Telp (0341) 553898, Fax (0341) 566505

Email: vai_ask@yahoo.com

Abstract

In order to carry out banking functions as an institution to channel credit to the public, the necessary legal certainty and legal protection against the implementation of the credit agreement is expected to provide a balanced position in the eyes of the law between the bank (lender) and the Customer (Debtor). The binding assurance is one thing that is very important in the provision of credit. Article 15 paragraph (5) UUHT regulates SKMHT to guarantee certain loans as contained in the Regulation of the Minister of Agriculture or the Head of BPN No. 4 of 1996 on Determination Deadlines SKMHT use to guarantee certain loans. The purpose of this study was to identify and analyze whether certain provisions of SKMHT to credit can provide the balance of legal protection against creditors (Bank) and the efforts of what to do in case of bad credit lenders with assurance through SKMHT binding position only. Legal research is a normative legal research using the approach of legislation and conceptual approach to analyze and determine whether certain provisions of the SKMHT for credit may guarantee repayment of the loan is problematic (executorial function). As well as to explore the legal consequences and efforts should be made to resolve the problem loans

The position of creditors in the case of the Power of Attorney to charge Mortgage (SKMHT) without being followed by administration of a creditor domiciled APHT as unsecured creditors who do not have the privilege as defined in Section 1132 of the Civil Code. This is in accordance with provisions in Article 1 paragraph (5), Article 10, Article 13 and Article 14 UUHT that the right collateral in the form Encumbrance will be obtained by a creditor after a Power of Attorney Imposing Mortgage (SKMHT) is followed by administration of Encumbrance and Registration Encumbrance Certificate publication rights to dependents (SHT).

Impact of the Position of Power of Attorney Imposing Mortgage (SKMHT) for certain loans that have not yet resulted in the creditor executorial function only as unsecured creditors in the legal guarantees so as not to have privilege over a guarantee. Such conditions lead to an imbalance in the legal protection for creditors related guarantees loan repayment

¹ Mahasiswa Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya Malang.

² Pembimbing I, Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

³ Pembimbing II, Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

Key words: SKMHT, Certain Loans, executorial function

Abstrak

Dalam rangka menjalankan fungsi perbankan sebagai lembaga yang menyalurkan Kredit kepada masyarakat, diperlukan adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap terlaksananya perjanjian kredit yang diharapkan dapat memberikan kedudukan seimbang dimata hukum antara bank (kreditur) dan Nasabah (Debitur). Pengikatan jaminan merupakan salah satu hal yang yang sangat penting dalam pemberian kredit. Pasal 15 ayat (5) UUHT mengatur tentang SKMHT untuk menjamin kredit tertentu seperti yang termuat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT untuk menjamin kredit tertentu. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi dan menganalisis apakah ketentuan SKMHT terhadap kredit tertentu tersebut dapat memberikan keseimbangan perlindungan hukum terhadap kreditur (Bank) dan upaya apa yang dapat dilakukan kreditur jika terjadi kredit macet dengan kedudukan pengikatan jaminan melalui SKMHT saja. Penelitian hukum ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual untuk menganalisis dan mengetahui apakah ketentuan SKMHT untuk kredit tertentu tersebut dapat memberikan jaminan pelunasan terhadap kredit yang bermasalah(memiliki fungsi eksekutorial). Serta untuk menggali akibat hukum dan upaya yang dapat dilakukan untuk menyelesaikan kredit bermasalah tersebut

Kedudukan Kreditur dalam hal Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tanpa diikuti dengan pembebanan APHT adalah kreditur berkedudukan sebagai kreditur konkuren yang tidak memiliki hak istimewa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1132 KUH Perdata. Hal ini sesuai ketentuan dalam Pasal 1 angka (5), Pasal 10, Pasal 13 dan Pasal 14 UUHT yang menyatakan bahwa hak jaminan yang berupa Hak Tanggungan akan didapatkan oleh kreditur setelah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut dilanjutkan dengan Pemberian Hak Tanggungan dan Pendaftaran Hak Tanggungan hingga terbitnya Sertifikat hak Tanggungan (SHT).

Dampak dari Kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk kredit tertentu yang belum memiliki fungsi eksekutorial mengakibatkan kreditur hanya sebagai kreditur konkuren dalam hukum jaminan sehingga tidak memiliki keistimewaan atas suatu jaminan.

Kata kunci: SKMHT, kredit tertentu, fungsi eksekutorial

Latar Belakang

Perbankan mempunyai fungsi dan peran untuk menghimpun dana dari masyarakat, kemudian menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Hal ini sejalan dengan tujuan pembangunan nasional yakni untuk mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia tahun 1945.⁴ Namun demikian diperlukan suatu aturan dan ketentuan yang jelas bagi perbankan dalam menjalankan kegiatan penyaluran kredit ini, termasuk adanya aspek kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima atau kedua belah pihak. Sebagai salah satu sarana menjamin kepastian terbayarnya pelunasan kredit, perbankan memerlukan suatu jaminan yang memberikan rasa aman dalam menjalankan aktifitasnya. Oleh karena itu, perlu adanya peraturan yang mengatur keterkaitan antara pihak-pihak tersebut, terutama terkait dengan aturan tentang pengikatan jaminan. Undang-Undang Republik Indonesia nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur tentang pengikatan yang bisa dilaksanakan oleh perbankan dalam rangka menjamin adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam melaksanakan kegiatan perbankan.

Kredit tertentu salah satunya kredit dengan limit sampai dengan Rp 50.000.000,- untuk jenis kredit beragunan hak atas tanah perlu dilakukan pengikatan secara notariil sebagai langkah atau strategi dalam pengamanan terhadap jaminan.⁵ Pada aktivitas pemberian kredit, baik kredit komersial maupun kredit konsumsi, terdapat kemungkinan debitur tidak dapat memenuhi kewajiban kepada bank karena berbagai alasan, seperti kegagalan bisnis, karena karakter debitur yang tidak memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajiban kepada bank.⁶ Sehingga dianggap perlu untuk mengatur keterkaitan pihak-pihak tersebut ke dalam suatu peraturan mengenai jaminan atas tanah secara khusus yang telah diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan oleh lembaga Hak Tanggungan. Ketentuan mengenai hak tanggungan terhadap tanah yang dijaminan terdapat pengecualian terhadap kredit tertentu dengan jumlah tidak melebihi Rp

⁴Rudyanti Dorotea Tobing, *Hukum Perjanjian Kredit*, (Yogyakarta: Laksbang Grafika, 2014), hlm. 1.

⁵Fuady Munir, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 66.

⁶Bankir Association for Risk Management (BARa), *Banker Association for Risk Management*, 2012, hlm. II-2.

50.000.000,- dimana kredit dengan limit sampai dengan Rp.50.000.000,- tidak harus diberikan hak tanggungan, melainkan cukup dengan pemberian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan masa berlaku mengikuti perjanjian pokok kredit.

Hal tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit tertentu pada pasal 1. Pasal tersebut menyebutkan bahwa 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 taggal 29 Mei 1993 tersebut di bawah ini berlaku sampai berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan.⁷

Bank umum dan bank perkreditan rakyat memberikan kredit produktif lain dengan plafon kredit yang tidak melebihi Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), antara lain :

- a. Kredit Umum Pedesaan (BRI);
- b. Kredit Kelayaakan Usaha(yang disalurkan oleh Bank Pemerintah);

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dianggap sah apabila dibuat dengan akta notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), selain itu menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, Surat Kuasa Mebebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) harus memenuhi beberapa persyaratan, yaitu:

- a. Dalam surat kuasa tersebut tidak boleh memuat perbuatan hukum yang lain selain kuasa membebaskan hak tanggungan.
- b. Tidak memuat kuasa substitusi.
- c. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.⁸

⁷Peraturan Kepala BPN No 4 Tahun 1996 tentang *penetapan batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu*. penjelasan angka 5.

⁸Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, (Surabaya: Airlangga University Press, 1996), hlm. 77.

Menurut Pasal 15 ayat (1) huruf a, yang dimaksud dengan tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atastanah, sehingga secara khusus Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat hanya memuat pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan saja, sehingga terpisah dari akta-akta lain.

Pengertian substitusi sendiri menurut Pasal 15 ayat (1) huruf b adalah pengantian penerima kuasa melalui pengalihan, maksudnya pihak yang menerima kuasa tidak diperkenankan untuk mensubstitusikan atau melimpahkan kuasa yang didapatkannya kepada pihak lain, pernyataan tersebut di atas memberi kesan bahwa pemegang atas tanah atau pemberi Hak Tanggungan hanya menaruh kepercayaan kepada seseorang tertentu yaitu penerima kuasa secara langsung yang dianggap dapat mewakili untuk mempertahankan hak-hak dan kepentingan-kepentingan pemberi kuasa, sehingga jelas mengenai pertanggungjawabannya sebagai kuasa.

Lebih lanjut ditegaskan bukan merupakan substitusi, apabila penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya direksi bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada kepala cabangnya atau pihak lain, pemberian kuasa demikian itu dalam rangka penugasan kepada penerima kuasa yang bertugas untuk bertindak mewakilinya.⁹

Mengenai persyaratan dan cakupannya tersebut, perlu diketahui bahwa kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan memiliki ciri khusus yaitu merupakan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya.

Penulisan karya ilmiah ini akan mencari benang merah terhadap implementasi Pasal 15 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu jika pada saat terjadi debitur wanprestasi, sehingga tidak melaksanakan kewajibannya yang mengakibatkan kredit macet dan dapat merugikan pihak bank sebagai kreditur, dikarenakan sifat dari Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan ketentuan menurut Pasal 15 ayat (1) huruf a yang menyatakan bahwa tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dalam ketentuan ini misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek Hak Tanggungan atau

⁹Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan, Buku II*, (Bandung: Mandar Maju, 2004), hlm. 76-77.

memperpanjang hak atas tanah, sehingga secara khusus Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan(SKMHT) dibuat hanya memuat pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan saja, dengan demikian pula terpisah dari akta-akta lain. Oleh salah satu hal tersebut penulis tertarik untuk melakukan penulisan tesis yang mendalam terkait Pasal 15 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan dengan judul : **ANALISIS YURIDIS TERHADAP KETENTUAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) KREDIT TERTENTU SEBAGAI UPAYA MEWUJUDKAN KESEIMBANGAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR (BANK).**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan penelitian yuridis normatif, dengan metelaah terhadap semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan penjaminan Hak Atas Tanah untuk kredit tertentu sesuai Peraturan Kepala BPN No 4 Tahun 1996 Tentang penggunaan Surat Kuasa Mebebankan Hak Tanggungan untuk menjamiin pelunasan kredit-kredit tertentu. Metode pendekatan penelitian yang digunakan ialah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menganalisa hukum dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang sesuai dengan apa yang diteliti. Hal ini dilakukan karena peraturan perundang-undangan merupakan titik fokus dari penelitian ini. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan yang diangkat oleh peneliti, memahami hierarki, dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan. Pendekatan ini berguna untuk mencari dasar hukum dan kandungan filosofis suatu perundang-undangan serta untuk mempelajari konsistensi dan kesesuaian ketentuan-ketentuan yang ada dalam suatu undang-undang atau suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya.¹⁰

Pendekatan konseptual yang digunakan oleh peneliti dengan merujuk prinsip-prinsip hukum yang dapat diketemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin hukum.¹¹Pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut dapat ditemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan permasalahan

¹⁰Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2008), hlm. 137.

¹¹Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 178.

yang diteliti. Permasalahan yang diteliti adalah fungsi Eksekutorial dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai penyelesaian Kredit Macet untuk kredit tertentu sesuai yang diatur oleh Peraturan Kepala BPN No 4 Tahun 1996 Tentang penetapan batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu.

Pembahasan

A. Analisis Kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Terhadap Jaminan Kredit Tertentu

Dalam Konsideran peraturan menteri negara agraria/ kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4 tahun 1996 tentang penetapan batas waktu penggunaan surat kuasa membebaskan hak tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu disebutkan bahwa “ sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan, batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin beberapa jenis kredit tertentu dikecuali-kan dari ketentuan Pasal 15 ayat (2) dan (3),”¹², dimana pada pasal 1 peraturan menteri negara agraria/ kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4 tahun 1996 tersebut menetapkan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berlaku sampai berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok Kredit.

Jenis-jenis kredit tertentu yang dapat menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai jaminan pelunasan kredit sesuai ketentuan peraturan menteri negara agraria/ kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4 tahun 1996 adalah sebagai berikut :¹³

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 :

¹² Peraturan menteri negara agraria/ kepala BPN nomor 4 tahun 1996 tentang *penetapan batas waktu penggunaan surat kuasa membebaskan hak tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu*, hlm. 1.

¹³ *Ibid.*, hlm. 1.

- 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 sebagaimana 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);

Dengan adanya ketentuan tersebut maka Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk kredit tertentu tidak harus dilakukan peningkatan menjadi APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) dan tetap berlaku sampai berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok kredit. Hal itulah yang membedakan ketentuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) pada umumnya bahwa jika Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak ditingkatkan menjadi APHT dalam waktu tertentu maka Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi batal demi hukum. Dalam Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Sedangkan dalam Pasal 15 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah diberikan.

Tujuan dasar mengapa tidak dilakukannya pengikatan jaminan sampai kepada tingkatan APHT adalah biaya pembebanan Hak Tanggungan dirasakan sangat mahal oleh debitur, oleh karena itu pemerintah melalui peraturan menteri negara agraria/ kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 4 tahun 1996 memberikan

keleluasaan terhadap kreditur untuk cukup melakukan pengikatan jaminan sampai tahap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) saja, tidak harus ditingkatkan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Dalam wawancara penulis dengan Unit Manager Bank Mandiri KCP Blitar Kesamben didapatkan data bahwa biaya untuk memberikan SKMHT kepada notaris/PPAT adalah berkisar Rp. 200 ribu sampai dengan Rp 300 ribu, sedangkan biaya terhadap pengikatan jaminan sampai dengan tingkatan APHT adalah sebesar Rp. 1 juta sampai dengan Rp. 2 juta. Sehingga hal tersebut sejalan dengan tujuan pemerintah untuk memberikan keringanan biaya terhadap masyarakat yang mengajukan kredit tertentu agar tidak terbebani biaya terlalu banyak dalam mendapatkan modal usaha dari bank.

Fungsi dan Tujuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam menjamin pelunasan kredit tertentu, dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menegaskan bahwa SKMHT yang dibuat diantaranya:¹⁴

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

Sehingga sesuai penjelasan dalam Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Fungsi dan tujuan dasar dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak boleh memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah, melainkan hanya sebagai sarana pemberian kuasa untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dalam pasal 15 ayat (1) huruf a Undang Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 disebutkan secara spesifik bahwa salah satu syarat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan. Sehingga sesuai Pasal 1796 ayat (2) KUH Perdata kuasa dalam SKMHT tergolong kuasa yang bersifat khusus.

¹⁴Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan*, (Bandung: Mandar Maju, 2004), hlm. 76-77.

Namun demikian di dalam pasal 15 ayat (5) Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan terdapat sebuah frasa/kalimat yang seolah menegaskan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dapat memberikan jaminan terhadap pelunasan sebuah perjanjian kredit tertentu:

“Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan **diberikan untuk menjamin kredit tertentu** yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Kemudian dipertegas dalam peraturan menteri negara agraria/ kepala badan pertanahan nasional nomor 4 tahun 1996 tentang penetapan batas waktu penggunaan surat kuasa membebaskan hak tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu pasal 1 menyebutkan :

“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”

Dari kalimat “menjamin Kredit Tertentu” dalam Undang-undang hak Tanggungan nomor 4 tahun 1996 dan kalimat “menjamin Pelunasan” dalam peraturan menteri negara agraria/ kepala badan pertanahan nasional nomor 4 tahun 1996 seolah menimbulkan penafsiran bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dapat memberikan jaminan pelunasan terhadap kredit debitur jika suatu saat terjadi kredit bermasalah (*non performing loan*).

Penjabaran mengenai fungsi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) terkait jaminan kredit tertentu diatas menegaskan bahwa Undang-undang tidak memberikan aturan baru terkait pelunasan kredit dari suatu jaminan atau hak eksekutorial atas suatu jaminan di bank. Undang-undang hanya memberikan jembatan agar masyarakat tidak terbebani biaya yang terlalu besar pada saat mengajukan suatu kredit di bank. Sehingga jika terjadi kredit bermasalah, pihak bank (kreditur) harus tetap melakukan upaya hukum lanjutan terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) kredit tertentu tersebut agar memiliki kekuatan eksekutorial sesuai yang diatur oleh undang-undang yang berlaku.

Dalam KUHPerdara telah diatur tentang jaminan secara umum bagi kreditur. Pada pasal 1131 KUHPerdara disebutkan : “Segala kebendaan siberutang, baik yang

bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada, maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”. Hal itu berarti, para kreditur mempunyai hak yang sama atas jaminan umum, yang diberikan oleh pasal 1131, yaitu atas seluruh harta debitur untuk mendapatkan kesempatan pelunasan atas tagihan mereka, sehingga jika kekayaan debitur tidak cukup menjamin seluruh hutangnya, maka atas hasil penjualan harta debitur, para kreditur berbagi pond’s, dalam arti seimbang dengan besar kecilnya tagihan mereka (pasal 1132 KUHPerdato).¹⁵ Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan: “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkannya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

Kemudian pasal 1133 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa seorang kreditur didahulukan daripada kreditur lainnya apabila tagihan kreditur yang bersangkutan merupakan tagihan yang berupa hak istimewa, tagihan yang dijamin dengan hak gadai dan tagihan yang dijamin dengan hipotik. Sehingga sesuai dengan pasal 1133 tersebut, jika kreditur menghendaki kedudukan yang lebih tinggi diantara sesama kreditur konkuren, maka kreditur dapat memperjanjikan hak jaminan, baik hak jaminan perorangan, seperti pada debitur tanggung-menanggung atau adanya borg yang memberikan kepadanya kedudukan yang lebih baik, karena adanya lebih dari seorang yang dapat ditagih, maupun memperjanjikan hak jaminan kebendaan yang memberikan kepadanya hak untuk didahulukan di dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan benda tertentu atau sekelompok benda-benda tertentu milik debitur pemberi jaminan. Dalam Pasal **1135 KUH Perdata** menyebutkan bahwa “Di antara orang-orang berpiutang yang diistimewakan, tingkatannya diatur menurut berbagai-bagai sifat hak-hak istimewanya”

Berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, klasifikasi Kreditur dapat digolongkan menjadi tiga yaitu :

Pertama adalah Kreditur Separatis yaitu kreditur pemegang jaminan kebendaan berdasarkan **Pasal 1134 ayat (2) KUH Perdata** yaitu Gadai dan Hipotik. Jaminan-jaminan kebendaan dimaksud yang diatur di Indonesia saat ini adalah:

¹⁵ J.Satrio,S.H.,*Hukum Jaminan,Hak Jaminan Kebendaan,Hak Tanggungan Buku I*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 68-69.

- 1) Gadai (Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 KUH Perdata);
- 2) Fidusia (UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia);
- 3) Hak Tanggungan (UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah)
- 4) Hipotik Kapal (Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUH Perdata)
- 5) Resi Gudang (UU No. 9 Tahun 2006 tentang Sistem Resi Gudang sebagaimana telah diubah dengan UU No. 9 Tahun 2011)

Kedua adalah Kreditur Preferen yaitu kreditur yang mempunyai hak mendahului karena sifat piutangnya oleh undang-undang diberi kedudukan istimewa. Kreditur Preferen terdiri dari Kreditur preferen khusus, sebagaimana diatur dalam Pasal 1139 KUH Perdata, dan Kreditur Preferen Umum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1149 KUH Perdata. Kreditur Pemegang Hak Tanggungan dalam kedudukannya sebagai Kreditur preferen pada prinsipnya mendapat kedudukan didahulukan dibandingkan dengan kreditur-kreditur lainnya. Kedudukan didahulukan ini dalam BW (KUH Perdata) pada pasal 1133 ayat 1 KUH Perdata dinyatakan bahwa: “Hak untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotik”, dimana apabila debitur wanprestasi (ingkar janji), kreditur pemegang hak tanggungan akan mempunyai hak yang didahulukan dalam pelunasan piutangnya dibandingkan dengan kreditur-kreditur lainnya yang bukan pemegang hak tanggungan. Sifat pemenuhan piutang yang didahulukan inilah yang disebut dengan *kreditur preferen*. Ketiga adalah Kreditur Konkuren yaitu kreditur yang tidak termasuk dalam Kreditur Separatis dan Kreditur Preferen (Pasal 1131 jo. Pasal 1132 KUH Perdata).

Kedudukan Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tanpa diikuti dengan pemberian APHT belum memiliki kekuatan eksekutorial, hal mana telah diatur dalam Undang Undang Hak Tanggungan nomor 4 tahun 1996 Pasal 1 angka (1) dan angka (5) yang menyatakan bahwa “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”, dan kemudian dijelaskan bahwa “ Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Dalam pasal tersebut jelas disebutkan bahwa hak tanggungan memiliki keistimewaan sebagai jaminan pelunasan piutang kreditur. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 angka (5), Pasal 10, Pasal 13 dan Pasal 14 UUHT yang menyatakan bahwa hak jaminan yang berupa Hak Tanggungan akan didapatkan oleh kreditur setelah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut dilanjutkan dengan Pemberian Hak Tanggungan dan Pendaftaran Hak Tanggungan hingga terbitnya Sertifikat hak Tanggungan (SHT). Sedangkan kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) pada kredit tertentu hanyalah sebagai sarana untuk mendapatkan fasilitas kredit bagi masyarakat agar tidak terkena biaya yang mahal dalam mengajukan permohonan kredit. Sehingga kedudukan SKMHT dalam hal ini belum memiliki kekuatan eksekutorial yang berdampak kreditur sesuai hukum Jaminan hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren yang tidak memiliki hak istimewa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1132 KUH Perdata.

B. Upaya Kreditur Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah Dengan Kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (Skmht) Sebagai Pengikatan Jaminan

Bank Indonesia memberikan klasifikasi mengenai kualitas kredit apakah kredit yang diberikan kreditur termasuk kredit *performing loan* (kredit tidak bermasalah) atau *non performing loan* (kredit bermasalah). Suatu kredit dikatakan bermasalah (*non performing loan*) atau macet dapat dilihat dari pembayaran kewajiban yang harus dilakukan oleh debitur, yang meliputi pembayaran angsuran, baik pokok maupun bunga sesuai dengan jenis kredit yang di perjanjikan. Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 30/16/UPPB Vide Kep. Dir.BI No. 30/276/KPR/DIR. Tanggal 27 Februari 1998 yang mulai diberlakukan pada tanggal 31 Maret 1998, Bank Indonesia membagi kriteria kolektibilitas kredit menjadi 5 golongan sebagai berikut:

- a. Lancar.
- b. Dalam perhatian khusus.
- c. Kurang lancar.

d. Diragukan.

e. Macet.

Kredit yang termasuk dalam kategori lancar dan dalam perhatian khusus dinilai sebagai kredit yang *performing loan*, sedangkan kredit yang termasuk kategori kurang lancar, diragukan dan macet dinilai sebagai kredit *non performing loan*. Kemudian Untuk menentukan apakah suatu kredit termasuk lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet, dapat dinilai dari tiga aspek yaitu :

- a. Prospek usaha.
- b. Kondisi keuangan dengan penekanan arus kas.
- c. Kemampuan membayar.¹⁶

Bank Indonesia memberikan penjelasan dalam menentukan berkualitas atau tidaknya suatu kredit dengan membuat ukuran-ukuran tertentu sebagai berikut ¹⁷:

- 1) Lancar (pas), adalah kredit yang memenuhi kriteria:
 - a. Industri atau kegiatan usaha memiliki potensi pertumbuhan yang baik.
 - b. Perolehan laba tinggi dan stabil.
 - c. Pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai persyaratan kredit.
- 2) Dalam Perhatian Khusus (special mention), adalah kredit yang memenuhi kriteria:
 - a. Industri atau kegiatan usaha memiliki potensi pertumbuhan yang terbatas.
 - b. Perolehan laba cukup lancar baik, namun memiliki potensi menurun.
 - c. Terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/ atau bunga sampai 90 hari (3 bulan).
- 3) Kurang Lancar (substandard), adalah kredit yang memenuhi kriteria:
 - a. Industri atau kegiatan usaha menunjukkan potensi pertumbuhan yang sangat terbatas atau tidak mengalami pertumbuhan.
 - b. Perolehan laba rendah.
 - c. Terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/ atau bunga yang telah melampaui 90 hari sampai dengan 180 hari (6 bulan).
- 4) Diragukan (doubtful), adalah kredit yang memenuhi kriteria:

¹⁶ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung: Alfabeta, 2003), hlm. 264.

¹⁷ Sigit Triandaru, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, (Jakarta: salemba empat, 2006), hlm. 118.

- a. Industri atau kegiatan usaha menurun.
 - b. Laba sangat kecil dan negatif.
 - c. Kerugian operasional dibiayai dengan penjualan aset.
 - d. Terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/ atau bunga yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270 hari (9 bulan).
- 5) Macet (loss), adalah kredit yang memenuhi kriteria:
- a. Kelangsungan usaha sangat diragukan, industri mengalami penurunan dan sulit untuk pulih kembali, kemungkinan besar kegiatan usaha akan terhenti.
 - b. Mengalami kerugian yang besar.
 - c. Debitur tidak mampu memenuhi seluruh kewajiban dan kegiatan usaha tidak dapat dipertahankan.
 - d. Terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/ atau bunga yang telah melampaui 270 hari (9 bulan lebih).

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa, kredit macet sudah jelas merupakan bagian dari kredit bermasalah, akan tetapi kredit bermasalah belum tentu atau tidak seluruhnya merupakan kredit macet.

Dalam rangka penyelamatan kredit bermasalah, kreditur (Bank) memiliki beberapa tindakan-tindakan, baik tindakan preventif maupun tindakan represif untuk menjamin pelunasan kredit suatu debitur. Tindakan tersebut secara garis besar dibagi menjadi 2 yaitu tindakan yang ditempuh melalui pengadilan (Litigasi) dan tindakan non litigasi atau tindakan tanpa melibatkan pengadilan.

1. Upaya kreditur melalui jalur non litigasi

Penyelesaian kredit bermasalah dengan jalur non litigasi ini lebih menguntungkan dibanding dengan jalur litigasi, selain tidak memerlukan biaya yang mahal, penyelesaian secara non litigasi bersifat personal, hanya melibatkan dua pihak kreditur dan debitur, sehingga kerahasiaan para pihak terjamin (*confidentiality*). Proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan ini bisa menemukan solusi yang saling menguntungkan bagi kedua belah pihak (*win-win solution*). Tindakan ini dalam perbankan disebut sebagai langkah penyelamatan kredit. Dalam rangka menyelamatkan kredit, bank dapat melakukan tindakan-tindakan preventif maupun represif dengan tujuan mengamankan kredit. Namun penyelesaian kredit bermasalah dengan cara ini menuntut adanya peran aktif antara kedua belah pihak sehingga terbuka peluang untuk menyelesaikan masalah secara

aman tanpa ada yang merasa kalah atau menang tetapi menimbulkan rasa keadilan diantara pihak-pihak.

Secara administratif, kredit yang diselesaikan melalui jalur non litigasi ini adalah kredit yang semula tergolong kurang lancar, diragukan atau macet yang kemudian diusahakan untuk diperbaiki sehingga mempunyai kolektibilitas lancar. Terkait dengan penyelesaian wanprestasi yang dilakukan oleh debitur, upaya yang dapat dilakukan oleh bank berupa penyelamatan kredit adalah meliputi :

1. *Rescheduling* (penjadwalan kembali) yaitu perubahan terhadap syarat-syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang. Jadi apabila debitur wanprestasi maka pihak kreditur akan merubah beberapa syarat kredit seperti jadwal pembayaran yang diperpanjang.
2. *Restructuring* (penataan kembali) yaitu perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut penambahan dana bank, dan atau konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru. Apabila pihak debitur wanprestasi maka seluruh atau sebagian bunga akan dibuatkan kredit baru oleh kreditur.
3. *Reconditioning* (persyaratan kembali) yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan atau persyaratan lainnya. Ketika terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur pihak kreditur dapat dapat merubah seluruh syarat yang disepakati diawal. Hal ini dikarenakan debitur memiliki itikad baik untuk melunasi utangnya.¹⁸

Apabila proses penyelesaian kredit bermasalah melalui 3 R (*rescheduling*, *resctructuring* atau *reconditioning*) seperti pada penjelasan diatas tidak berhasil, kreditur dapat melakukan upaya non litigasi lain untuk mencapai target pelunasan atau penyelesaian kredit bermasalah tersebut melalui penawaran sebagai berikut :

- a. Mengambil alih jaminan dengan kompensasi pembayaran

Pengambil alihan jaminan oleh pihak bank ini dilakukan seakan-akan bank membeli jaminan dari debitur kemudian dananya dipergunakan untuk membayar atau melunasi utang debitur tersebut. Pengambil alihan ini dapat dilakukan dengan cara jual beli dibawah tangan seolah bank sebagai pemilik jaminan karena bank telah menguasai sertifikat hak atas tanah debitur. Pada pola pengambil alihan

¹⁸ Bankir Association for Risk Management (BARa), *Workshop On: Indonesia Certificate in Banking Risk And Regulation Level 1*, 2015, hlm. 30.

tersebut bank sangat dianjurkan melakukan penilaian ulang terhadap nilai objek jaminan terkait dengan jumlah pelunasan utang oleh debitur.

- b. *Take over* oleh pihak ketiga atau pemilik jaminan atau debitur lain dari bank yang bersangkutan

Ada beberapa hal yang sering menjadi alasan mengapa suatu kredit diminta atau ditawarkan untuk dilakukannya *take over*, yakni pemilik jaminan adalah bukan debitur, penggunaan kredit bukan hanya debitur, melainkan juga oleh pemilik jaminan atau bahkan pihak ketiga lainnya. Bank harus yakin bahwa dilakukannya *take over* kredit ini adalah terkait dengan kemampuan debitur baru yang harus lebih baik dari sebelumnya. Dan begitu pula dalam memenuhi kewajibannya harus lebih baik dari sebelumnya.

- c. Pembebasan bunga dan denda

Hal ini dilakukan apabila debitur akan membayar atau melunasi kreditnya, tetapi meminta untuk diberi keringanan dengan berbagai alasan yang dapat diterima, baik secara yuridis maupun secara ekonomi. Jadi pemberian pembebasan bunga dan denda dalam rangka membantu debitur beritikad baik untuk melunasi utangnya.

- d. Pemberian *discount* atas produk kredit

Pemberian *discount* atas pokok ini berbeda dengan pembebasan bunga dan denda. Dimana pemberian *discount* pokok kredit berakibat pada kehilangan asset bank sebesar *discount*. Pemberian *discount* pokok kredit harus dilakukan dengan pertimbangan yang matang dan seksama yaitu:

1. Debitur tidak lagi memiliki usaha atau usaha yang dibiayai oleh bank mengalami kegagalan
2. Jaminan yang dikuasi oleh bank tidak lagi meng-cover seluruh jumlah kredit yang masih outstanding
3. Jaminan yang dikuasai merupakan barang bergerak yang setiap waktu mengalami penurunan harga
4. Apabila tidak dilakukan penyelesaian kredit segera, dikhawatirkan kerugian yang akan terjadi semakin besar.

2. Upaya kreditur melalui jalur hukum

Penyelesaian kredit bermasalah melalui jalur hukum merupakan alternative upaya dari kreditur untuk melakukan upaya pengembalian/pelunasan kredit debitur dengan melakukan upaya eksekusi jaminan kredit. Hal ini karena penyelesaian melalui jalur non litigasi sudah tidak dapat lagi digunakan.

a. Peningkatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan(SKMHT) Menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sampai terbentuk Hak Tanggungan

Eksekusi jaminan untuk kredit tertentu dengan pengikatan jaminan sebatas Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) masih memerlukan upaya hukum lanjutan yang harus dilaksanakan oleh kreditur. Hal ini karena sifat dan fungsi Surat kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) kredit tertentu tersebut sebatas kuasa untuk memberikan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan tidak boleh memuat perbuatan hukum lain selainnya sebagaimana tercantum pada pasal 15 ayat (1) undang-undang hak Tanggungan sebagai berikut:

“ Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan harus memenuhi:

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan hak tanggungan.
2. Tidak memuat kuasa substitusi
3. Mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan.

Adapun yang dimaksud dengan tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah. Demikian menurut penjelasan Pasal 15 Ayat (1) huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan. Dengan demikian ketentuan Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan itu menuntut agar Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dibuat secara khusus memuat pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan saja.

Dari penjelasan pasal 15 ayat (1) tersebut jelas bahwa SKMHT belum memiliki fungsi eksekutorial, sehingga harus dilanjutkan dengan upaya lanjutan yaitu meningkatkan kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang kemudian wajib didaftarkan di kantor Pertanahan.¹⁹ Tujuan utama dari peningkatan SKMHT menjadi APHT dalam upaya ini adalah agar terbentuk Hak Tanggungan

¹⁹ Undang-undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, UU No. 4 Tahun 1996, Penjelasan Umum Pasal 13.

atas jaminan yang ada sehingga memiliki fungsi Eksekutorial seperti yang di atur dalam undang-undang Hak Tanggungan.

Fungsi Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang jaminan Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 dalam mendukung kepastian hukum dan terciptanya biaya yang murah bagi masyarakat ataupun pengusaha kecil, ternyata juga mengandung kelemahan yang bisa menimbulkan masalah hukum, antara lain :

Dalam Pasal 15 ayat (5) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang penetapan batas waktu penggunaan SKMHT untuk menjamin pelunasan kredit kredit tertentu tersebut dapat menyebabkan SKMHT tersebut Batal demi hukum, SKMHT tersebut berpotensi batal demi hukum karena sesuai ketentuan undang-undang hak Tanggungan, suatu jaminan hak atas tanah akan memiliki hak eksekutorial jika SKMHT telah diberikan pembebanan Hak Tanggungan²⁰. Dengan adanya kewajiban pembuatan akta Jaminan Hak Tanggungan dan SKMHT dengan akta notariil dan diikuti dengan pendaftarannya, maka kewajiban tersebut pasti akan memerlukan biaya tambahan yang membebani debitur, yang dalam hal ini pada umumnya adalah pengusaha kecil, terlebih untuk nilai penjaminan yang sangat kecil. Sehingga kecil kemungkinan peningkatan SKMHT menjadi APHT dapat dilakukan oleh pihak kreditur. Kecuali kreditur yang akan menanggung biaya peningkatan tersebut, yang seharusnya menjadi beban dari debitur. Namun, pembebanan biaya oleh Kreditur(Bank) inipun juga jarang dilakukan oleh kreditur karena limit kredit yang diberikan rata-rata berjumlah kecil(maksimal 50 juta).²¹ Dampak dari persoalan besarnya biaya dalam rangka peningkatan SKMHT menjadi APHT menggunakan akta notariil dan harus disertai pendaftaran ke Kantor Pertanahan dalam praktek menjadikan kewajiban pendaftaran tidak dilaksanakan oleh Pemegang Hak Tanggungan dengan alasan untuk menekan biaya. Ketiadaan pendaftaran ini tentu saja sangat berbahaya bagi kedudukan Pemegang Hak Tanggungan (kreditur) karena sesuai dengan Pasal 5 ayat (2) dan (3)

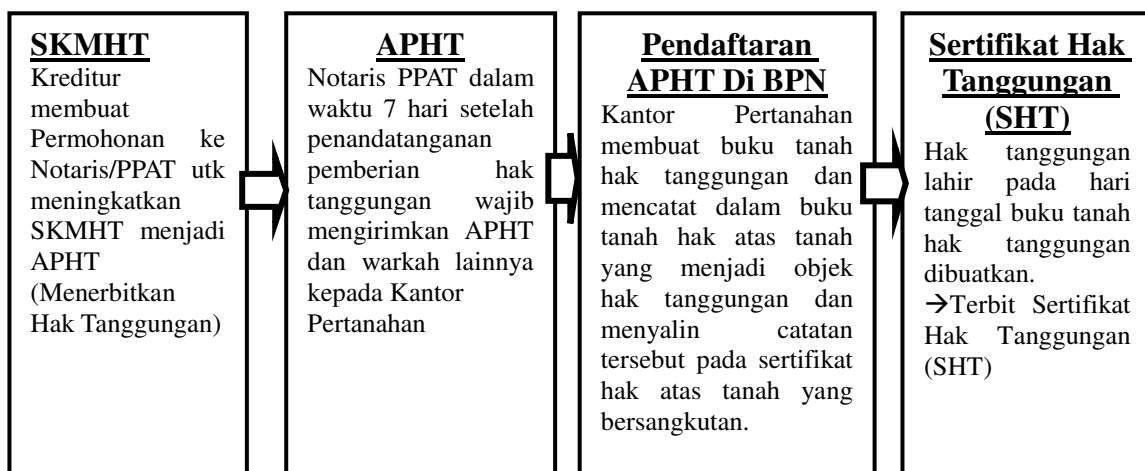
²⁰ Undang-undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, UU No. 4 Tahun 1996, Pasal 14 ayat (1) – (3)

²¹ Wawancara dengan Bpk Dian Nasution, Kepala Cabang Bank Mandiri KCP Blitar Kesamben dan Bpk Fachrudin Harahap, Kepala Cabang Bank Mandiri KCP Blitar Srengat, 05 juli 2015.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, hak mendahulu seperti yang dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 hanya diberikan kepada pihak yang terlebih dahulu mendaftarkannya. Dalam Pasal 1 angka (1) undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa keistimewaan kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain, sehingga ketentuan tersebut akan tidak berlaku jika SKMHT tidak ditingkatkan menjadi APHT dan didaftarkan di kantor pertanahan.

Dalam Pasal 6, 14 ayat (1)-(3), dan Pasal 20 ayat (1)-(3) UUHT dikaitkan dengan eksekusi jaminan melalui sarana Parate Executie baik melalui Parate Eksekusi (tanpa fiat Ketua PN) atau melalui fiat Ketua PN. Upaya hukum lain berupa lelang atas kekuasaan sendiri (kreditur) juga jelas tidak dapat dilaksanakan oleh kreditur pemegang SKMHT, karena kreditur berkedudukan sebagai kreditur konkuren yang tidak memiliki hak istimewa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1132 KUH Perdata.

Adapun Langkah pertama yang harus dilakukan kreditur dalam melakukan peningkatan SKMHT menjadi APHT sampai dengan terbentuknya Hak Tanggungan adalah membuat surat permohonan kepada Notaris/PPAT agar SKMHT tersebut diterbitkan APHT. Setelah pihak Notaris PPAT menerbitkan APHT maka selanjutnya seperti yang telah diatur dalam Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan, pihak Notaris PPAT melakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan sampai dengan diterbitkannya sertifikat Hak Tanggungan. Berikut alur dalam bentuk bagan proses pembebanan Hak Tanggungan:



3. Upaya Kreditur Melalui Litigasi

Penyelesaian kredit bermasalah melalui jalur litigasi merupakan upaya terakhir dari kreditur untuk penyelesaian pelunasan kredit.melakukan upaya

pengembalian/pelunasan kredit debitur dengan melakukan upaya eksekusi jaminan kredit. Kreditur merasa tidak ada jalan keluar lagi secara personal dengan debitur, sehingga tidak ada upaya lain untuk mendapatkan pelunasan kredit dari debitur melainkan dengan upaya menempuh jalur hukum

a. Gugatan Wanprestasi

Upaya hukum lain yang dapat ditempuh kreditur dalam menyelesaikan kredit macet adalah dengan Mengajukan gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri atas dasar wanprestasi (ingkar janji). Upaya hukum ini dapat ditempuh manakala Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut tidak ditingkatkan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sehingga tidak memiliki keistimewaan hak seperti yang dijelaskan dalam undang-undang hak tanggungan. Kreditur menggugat nasabah karena telah melakukan wanprestasi atas perjanjian kredit yang telah disepakati.

Dalam hal terjadi wanprestasi, maka untuk membuktikannya harus ada Somasi atau peringatan dari kreditur kepada debitur untuk memenuhi prestasinya. Dalam hal tidak pernah dilakukan somasi atau pemberian surat peringatan, tetapi kreditur terus mengajukan gugatan ke Pengadilan, maka debitur baru dianggap melakukan wanprestasi sejak gugatan didaftarkan di Pengadilan, bukan sejak debitur lalai melaksanakan prestasi tersebut. Sesuai Pasal 1239 KUH Perdata, apabila debitur wanprestasi maka debitur dapat digugat untuk membayar penggantian kerugian yang diderita kreditur dan membayar bunga. Sedangkan menurut Pasal 1266 KUH Perdata, kreditur dapat menuntut:

- a) pemenuhan perikatan,
- b) pemenuhan perikatan dengan ganti rugi,
- c) ganti rugi,
- d) pembatalan persetujuan timbal balik,
- e) pembatalan dengan ganti rugi.

Kreditur dapat menggugat debitur yang telah wanprestasi dengan tidak membayar utang pokok maupun bunga kepada pengadilan negeri. Pengadilan negeri dalam hal ini akan memproses gugatan tersebut dengan mempertimbangkan bukti yang ada dan dalil-dalil yang diajukan oleh kedua belah. Apabila proses pemeriksaan selesai dilakukan, maka pengadilan negeri akan mengeluarkan putusan yang dilanjutkan dengan sita eksekusi atas agunan yang diberikan untuk kepentingan pelunasan kredit.

Wanprestasi secara umum adalah suatu keadaan dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi (kewajiban) seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa (force majeure). Hal tersebut dinyatakan dalam pasal 1239 KUHPerdara :

“Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu, apabila siberutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga”

Dalam pasal 1239 KUHPerdara tersebut dinyatakan mengenai Pelanggaran hak-hak dalam ber kontrak, yakni adanya kewajiban ganti rugi. Kemudian terkait dengan hal tersebut Pasal 1243 KUHPerdara menyatakan :

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya.”

Debitur dinyatakan lalai apabila :

- (i) tidak memenuhi prestasi (kewajiban),
- (ii) terlambat berprestasi (melakukan kewajiban),
- (iii) berprestasi tidak sebagaimana mestinya. Dalam hal ini wanprestasi baru ada pernyataan lalai dari pihak kreditur kepada debitur, hal ini dibutuhkan untuk menentukan tenggang waktu (yang wajar) kepada debitur untuk memenuhi kewajibannya dengan sanksi tanggung gugat atas kerugian yang dialami kreditur.

Dengan adanya wanprestasi, pihak kreditur yang dirugikan sebagai akibat kegagalan pelaksanaan kontrak oleh pihak debitur mempunyai hak gugat dalam upaya menegakkan hak-hak kontraktualnya. Hal ini sebagaimana yang diatur dalam ketentuan pasal 1267 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih : memaksa pihak lain memenuhi kontrak, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga ;

Hak kreditur tersebut dapat secara mandiri diajukan maupun dikombinasikan dengan gugatan lain, meliputi :

1. Pemenuhan (nakoming) ; atau
2. Ganti Rugi (vervangende vergoeding; schadeloosstelling); atau

3. pembubaran, pemutusan atau pembatalan (ontbinding), atau
4. pemenuhan ditambah ganti rugi pelengkap (nakoming en aanvullend vergoeding); atau
5. Pembubaran ditambah ganti rugi pelengkap (ontbinding en aanvullend vergoeding)²²

Ganti rugi merupakan upaya untuk memulihkan kerugian yang prestasinya bersifat subsidair. Artinya, apabila pemenuhan prestasi tidak lagi dimungkinkan atau sudah tidak diharapkan lagi maka ganti rugi merupakan alternative yang dapat dipilih oleh kreditur. sesuai dengan ketentuan pasal 1243 KUHPerdara, ganti rugi meliputi :

Biaya (kosten), rugi (schaden), dan bunga (interessen). maka unsure kerugian dalam hal ini terdiri dari dua unsur, yaitu (i) kerugian nyata diderita (damnum emergens), meliputi biaya dan rugi; dan (ii) keuntungan yang tidak diperoleh (lucrum cessans), berupa bunga.

b. Mengajukan Permohonan Pailit Atas Debitur melalui Pengadilan Niaga

Upaya hukum yang dapat dilakukan kreditur selain dua upaya hukum diatas adalah dengan mengajukan permohonan pailit atas debitur melalui Pengadilan Niaga untuk mendapatkan pelunasan kredit. Cara tersebut walaupun kurang lazim diterapkan terhadap Debitur Mikro dan Debitur Kecil, tetapi secara ketentuan perundangan hal tersebut dapat diterapkan. Cara ini dimungkinkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Permohonan pailit sebaiknya dijadikan alternatif terakhir karena tingkat pengembalian utangnya tergolong sangat rendah. Upaya hukum ini dinilai kurang tepat jika diterapkan bagi Debitur Mikro dan Kecil karena dapat mematikan usaha mereka serta biaya pengurusannya relatif mahal (tidak sebanding dengan nilai utangnya).

”Kepailitan” adalah sita umum atas semua kekayaan Debitur Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas yang ditunjuk oleh Pengadilan Niaga sebagaimana diatur oleh

²² Agus Yudha Hernoko, *Perkembangan dan Dinamika Hukum Perdata Indonesia dalam rangka peringatan Ulang Tahun ke-80* Prof Dr. Mr R Soetojo Prawirohamidjojo, s.h., Luftansah (Surabaya: Mediatama, 2009), hlm. 263.

undang-undang nomor 37 tahun 2004 tentang kepailitan²³. Pasal 2 UU 37/2004 menyatakan bahwa Debitur yang mempunyai dua atau lebih Kreditur dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan Niaga, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih krediturnya. Permohonan pernyataan pailit tersebut harus diajukan kepada Ketua pengadilan niaga.

Syarat-syarat untuk mengajukan permohonan pernyataan pailit terhadap debitur dapat dilihat pada Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, yang berbunyi bahwa debitur yang mempunyai dua atau lebih kreditur dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan baik atas permohonannya sendiri atau maupun atas permohonan satu atau lebih krediturnya.²⁴

Syarat-syarat permohonan pailit sebagaimana telah ditentukan Pasal 2 ayat (1) dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Syarat adanya dua kreditur atau lebih (*concursum creditorium*)

Adanya persyaratan *concursum creditorium* adalah sebagai bentuk konsekuensi berlakunya ketentuan Pasal 1131 Burgerlijk Wetboek dimana rasio kepailitan adalah jatuhnya sita umum atas semua harta benda debitur untuk kemudian setelah dilakukan rapat verifikasi utang-piutang tidak tercapai perdamaian atau *accord*, dilakukan proses likuidasi atas seluruh harta benda debitur untuk kemudian dibagi-bagikan hasil perolehannya kepada semua kreditur sesuai urutan tingkat kreditur yang telah diatur oleh undang-undang. Jika debitur hanya memiliki satu kreditur, maka eksistensi Undang-Undang Kepailitan kehilangan *raison d'être*-nya. Bila debitur hanya memiliki satu kreditur, maka seluruh harta kekayaan debitur otomatis menjadi jaminan atas pelunasan utang debitur tersebut dan tidak diperlukan pembagian secara *pari passu pro rata parte*, dan terhadap debitur tidak dapat dituntut pailit karena hanya mempunyai satu kreditur. Jadi dalam hal debitur mikro diajukan pailit minimal harus terdapat dua kreditur atau lebih.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, maka telah didapat pengertian “kreditur” sebagaimana terdapat di dalam Penjelasan Pasal 2 ayat (1) Undang-

²³ Sri Redjeki Hartono, *Hukum Kepailitan*, (Malang:Umm Press, 2012), hlm. 19.

²⁴ *Ibid.*, hlm. 23.

Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Berkaitan dengan ada tidaknya pelepasan hak agunan kreditur separatis terhadap pengajuan permohonan pailit, terhadap kreditur telah diatur secara jelas di dalam Pasal 138 undang-undang yang sama.

2. Syarat harus adanya utang

Dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, terdapat perubahan pengertian tentang utang. Utang diartikan sebagai kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul karena perjanjian atau undang-undang, dan yang wajib dipenuhi oleh debitur dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditur untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitur. Berdasarkan pengertian utang di atas, permohonan pernyataan pailit dikabulkan apabila “debitur mempunyai dua atau lebih kreditur dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permintaan satu atau lebih krediturnya”.

3. Syarat adanya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih

Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menyebutkan syarat untuk dinyatakan pailit melalui putusan pengadilan, yaitu :

1. terdapat minimal 2 (dua) orang kreditur
2. debitur tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih.

Syarat di atas menunjukkan bahwa adanya utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih menunjukkan bahwa kreditur sudah mempunyai hak untuk menuntut debitur untuk memenuhi prestasinya. Hak ini menunjukkan adanya utang yang harus lahir dari perikatan sempurna yaitu adanya schuld dan haftung. Schuld yang dimaksud disini adalah kewajiban setiap debitur untuk menyerahkan prestasi kepada kreditur, dan karena itu debitur mempunyai kewajiban untuk membayar utang. Sedangkan haftung adalah bentuk kewajiban debitur yang lain yaitu debitur berkewajiban untuk membiarkan harta kekayaannya diambil oleh kreditur sebanyak utang debitur guna pelunasan utang tadi, apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya membayar utang tersebut.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, menentukan pengertian utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih adalah kewajiban untuk membayar utang yang telah jatuh waktu baik karena telah diperjanjikan, karena percepatan waktu penagihannya sebagaimana diperjanjikan, karena penerapan sanksi atau denda oleh instansi yang berwenang maupun karena putusan pengadilan, arbiter, atau majelis arbitrase. Implementasi Penjelasan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang lebih banyak terjadi ketika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk membayar utang yang telah jatuh waktu sebagaimana yang telah diperjanjikan.

4. Syarat pemohon pailit

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1), (2), (3), (4), (5) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban. Pembayaran Utang menunjukkan bahwa pihak yang dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit bagi seorang debitur adalah :

- a) Debitur yang bersangkutan
- b) Kreditur atau para kreditur
- c) Kejaksaan untuk kepentingan umum
- d) Bank Indonesia apabila debiturnya adalah bank
- e) Badan Pengawas Pasar Modal (BAPEPAM) apabila debiturnya adalah perusahaan efek, bursa efek, lembaga kliring dan penjaminan, lembaga penyimpanan dan penyelesaian
- f) Menteri Keuangan apabila debiturnya adalah perusahaan asuransi, perusahaan reasuransi, dana pensiun, atau badan usaha milik negara yang bergerak di bidang kepentingan publik²⁵.

Kreditur yang hanya memegang pengikatan jaminan sebatas Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tanpa dibuatkan APHT, maka objek jaminan tersebut tidak dapat didaftarkan sebagai objek jaminan hak tanggungan. Jika tidak didaftarkan, maka hak tanggungan tersebut tidak pernah lahir/tidak pernah ada. Sehingga jika jaminan hak tanggungan tersebut tidak pernah lahir, maka kreditur tidak berkedudukan sebagai kreditur yang didahulukan (kreditur separatis) untuk mendapatkan pelunasan utang debitur. Kreditur hanya sebagai

²⁵ *Ibid.*, hlm. 31-32.

kekurangan kreditur konkuren karena SKMHT hanyalah sebagai kuasa yang diberikan untuk memberikan Hak Tanggungan. Berbeda halnya jika SKMHT tersebut dilanjutkan dengan pembuatan APHT dan didaftarkan ke kantor Pertanahan, maka apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, pemegang hak tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang.²⁶

Dalam Pasal 55 hingga Pasal 59 UU Kepailitan, kreditur yang hanya memegang pengikatan jaminan sebatas Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tanpa dibuatkan APHT tidak memiliki hak istimewa untuk mengeksekusi secara terpisah layaknya kreditur pemegang hak jaminan. Kreditur konkuren harus bersaing dengan kreditur lainnya dalam mendapatkan pelunasan piutangnya dalam hal debitur dinyatakan pailit. Sehingga agar kreditur mendapat kedudukan sebagai kreditur separatis yang memiliki hak istimewa, kreditur harus meningkatkan SKMHT menjadi APHT dan mendaftarkannya ke kantor pertanahan.

²⁶ Undang-undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, UU No. 4 Tahun 1996, Pasal 21

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Nasution, Bahder Johan. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2008.
- Bankir Association for Risk Management (BARa), *Banker Association for Risk Management*, 2012.
- Friedrich, Carl Joachim. *Filsafat Hukum Perspektif Historis*. Bandung: Nuansa dan Nusamedia, 2004.
- Kansil, CST. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, 1989.
- Munir, Fuady. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Apeldoorn, L..J. Van. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita, 1996.
- Badruzaman, Mariam Darus. *Kompilasi Hukum Jaminan, Buku II*. Bandung: Mandar Maju, 2004.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Tobing, Rudyanti Dorotea. *Hukum Perjanjian Kredit*. Yogyakarta: Laksbang Grafika, 2014.
- Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2002.
- Mertokusumo, Sudikno. *Bunga Rampai Ilmu Hukum*. Yogyakarta: Liberty, 1984.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*. Surabaya: Airlangga University Press, 1996.
- Hamidi, Jazim. *Hermeneutika Hukum*. Yogyakarta: UII Press, 2005.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-undang Dasar RI 1945.
- Undang-undang Agraria.

Undang-undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-beda Yang Berkaitan
Degan Tanaah, UU No. 4 Tahun 1996, Pejelasan Umum angka 2.

Peraturan:

Peraturan Kepala BPN No 4 Tahun 1996 tentang *penetapan batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu.*