



**PERJANJIAN KREDIT DENGAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK
TANGGUNGAN (SKMHT) YANG BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA DI
PERUSAHAAN DAERAH BANK PERKREDITAN RAKYAT KENDALI ARTHA
KABUPATEN KENDAL**

Amira Khairunissa, Kashadi*, Yuli Prasetyo Adhi

ABSTRAK

Ketentuan perjanjian kredit yang dilakukan dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) diatur dalam Undang- Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Pada dasarnya, pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan, karena sesuatu sebab tidak dapat hadir dihadapan PPAT, maka diperkenankan membuat SKMHT. Perusahaan Daerah BPR Kendali Artha Kabupaten Kendal menerima perjanjian kredit dengan SKMHT.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian kredit dengan SKMHT yang berakhir jangka waktunya sedangkan debitor wanprestasi di Perusahaan Daerah BPR Kendali Artha Kendal, serta untuk mengetahui akibat hukum bagi kreditor apabila SKMHT jangka waktunya telah berakhir sedangkan debitor wanprestasi.

Penelitian hukum ini menggunakan pendekatan yuridis empiris yang didasarkan pada penelitian lapangan untuk memahami gejala-gejala hukum yang mencakup pelaksanaan asas-asas hukum, kaidah-kaidah hukum, peraturan perundang-undangan, berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian kredit dengan SKMHT yang berakhir jangka waktunya sedangkan debitor wanprestasi di Perusahaan Daerah BPR Kendali Artha Kendal.

Berdasarkan penelitian di lapangan dapat diketahui bahwa pelaksanaan perjanjian kredit dengan SKMHT yang berakhir jangka waktunya sedangkan debitor wanprestasi di BPR Kendali Artha Kendal diawali dengan pelaksanaan Perjanjian Kredit antara kreditor dan debitor. Selanjutnya, apabila dalam pelaksanaan perjanjian kredit tersebut jangka waktu SKMHT berakhir sedangkan debitor wanprestasi, maka langkah yang digunakan adalah pembuatan SKMHT baru yang pelaksanaannya sesuai dengan kebijakan kreditor yang telah disepakati oleh para pihak perjanjian. Syarat pembuatan SKMHT dilaksanakan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 15 UUHT. Akibat hukum bagi kreditor apabila SKMHT jangka waktunya telah berakhir sedangkan debitor wanprestasi di BPR Kendali Artha Kabupaten Kendal adalah bank sebagai kreditor berkedudukan sebagai kreditor konkuren, dan penyelesaian agar BPR Kendali Artha mendapat pelunasan



piutangnya yaitu dengan menempuh jalan kekeluargaan yang diharapkan dapat mencapai perdamaian dan menyelesaikan permasalahan.

Kata Kunci: *Perjanjian kredit, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)*

ABSTRACT

CREDIT AGREEMENT WITH THE POWER OF ATTORNEY TO CHARGE FOR THE RIGHT OF LAND MORTGAGE (SKMHT) THAT THE TERM IS EXPIRED AT RURAL BANK KENDALI ARTHA IN DISTRICT OF KENDAL

Provisions of the credit agreement which is done by making a Power of Attorney to Charge For The Right of Land Mortgage (SKMHT) arranged in Ordinance Number 4 1996 year About Rights Responsibility of Land Along With Objects Related to Land (UUHT). Basically, the imposition the right of land by the grantor mortgages, unless when absolutely necessary, for some reasons can not attend before the PPAT, then allowed to make SKMHT. Rural Bank Kendali Artha Kendal allow credit agreement with SKMHT.

The purpose of this research is to investigate the implementation of a credit agreement with SKMHT that the term expired while the debtor defaults on the Rural Bank Kendali Artha, as well as to know the legal consequences for creditors if the term has expired while the debtor defaults.

This research use empirical judicial approximation. Within this research writing research specification used was descriptive analytical type. Data analysis carried out by using both qualitative analysis methods.

Based on research in the practice can be seen that the implementation of the credit agreement with SKMHT that the term is expired while the debtor defaults on the BPR Kendali Artha Kendal begins with the implementation of the Credit Agreement between creditors and debtors. Furthermore, if the credit agreement term ends while SKMHT debtor defaults, the solutions used are make the new SKMHT that in accordance with the policies of creditors that has been agreed upon by the each parties' agreement. The terms of SKMHT implemented under the provisions of Article 15 UUHT. The legal consequences for creditors if the time period of SKMHT has expired while the debtor defaults in BPR Kendali Artha Kendal is banks as concurrent creditors, and completion for BPR Kendali Artha is gets redemption claims that by partnership alternative to resolve problems .



Keywords: Credit Agreements, The Power of Attorney to Charge for The Right of Land Mortgage (SKMHT)

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Berbanding lurus dengan pesatnya perkembangan zaman, kebutuhan manusia senantiasa meningkat dalam usaha meneruskan kehidupannya. Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 menyatakan, bahwa salah satu tujuan Negara Indonesia adalah untuk memajukan kesejahteraan umum, sehingga negara berusaha untuk menciptakan kesejahteraan bagi masyarakat termasuk dalam bidang ekonomi.

Dana yang diperlukan dalam pembangunan berasal dari masyarakat melalui perbankan yang kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat berupa pemberian kredit guna menuju ke arah yang lebih produktif.¹

Bank mempunyai banyak kegiatan usaha dalam menjalankan tugas dan fungsinya, salah satunya adalah penyaluran kredit. Bank dihadapkan pada permasalahan resiko pengembalian kredit sehubungan dengan adanya jangka waktu antara pencairan kredit dengan pembayaran kembali. Hal tersebut ditegaskan dalam Undang-Undang nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perbankan. Salah satu unsur dalam pemberian kredit dan sebagai sarana perlindungan bagi keamanan debitor untuk adanya kepastian atas pelunasan hutang debitor adalah lembaga jaminan. Lembaga jaminan perkreditan diperlukan yaitu dalam pelaksanaan suatu prestasi oleh debitor atau oleh penjamin debitor, sehingga meskipun berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat di peroleh keyakinan atas kemampuan debitor mengembalikan hutangnya, jaminan tambahan atau

¹ Mariam Darus Badruzman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: Alumni, 1994), hlm. 105-106



agunan tetap diminta oleh pihak bank.

Salah satu lembaga jaminan adalah Hak Tanggungan. Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, objek Hak Tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi 4 syarat, yaitu:²

- A. Dapat dinilai dengan uang;
- B. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum;
- C. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan;
- D. Memerlukan penunjukan oleh Undang- Undang.

Sesuai dengan proses pembebanan Hak Tanggungan, terdapat tahap pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan dibuatnya Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin dan tahap pendaftaran oleh Kantor

Pertanahan. Pada dasarnya, pelaksanaan jaminan Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah, Pemberi Hak Tanggungan harus menghadap sendiri pada waktu pembuatan perjanjian pemberian Hak Tanggungan. Namun, apabila Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diperkenankan membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

Mengenai Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), diatur dalam Pasal 15 Undang- Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) yang terdapat ketentuan bahwa SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Sedangkan SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-

² Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2009), hlm. 115



lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Berdasarkan uraian tersebut, dalam penulisan hukum ini penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “PERJANJIAN KREDIT DENGAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) YANG BERAKHIR JANGKA WAKTUNYA DI PERUSAHAAN DAERAH BANK PERKREDITAN RAKYAT KENDALI ARTHA KABUPATEN KENDAL”

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah perjanjian kredit dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berakhir jangka waktunya sedangkan debitor wanprestasi di Perusahaan Daerah BPR Kendali Artha Kendal?
2. Bagaimanakah akibat hukum bagi kreditor apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) jangka waktunya telah berakhir sedangkan debitor wanprestasi?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

A. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian kredit dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berakhir jangka waktunya sedangkan debitor wanprestasi di Perusahaan Daerah BPR Kendali Artha Kendal.
2. Untuk mengetahui akibat hukum bagi kreditor apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) jangka waktunya telah berakhir sedangkan debitor wanprestasi.

B. Kegunaan Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan informasi hukum bagi pengembangan ilmu hukum,



khususnya di bidang hukum jaminan mengenai perjanjian kredit yang dilakukan dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berakhir jangka waktunya. Selain itu, diharapkan dapat menjadi bahan menambah wawasan ilmu hukum bidang perdata bagi masyarakat umum.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan sekaligus pemecahan masalah bagi masyarakat dan para pihak yang terlibat langsung dalam proses pelaksanaan perjanjian kredit yang terkait dengan materi penelitian ini. Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi, referensi atau bahan bacaan tambahan bagi mahasiswa fakultas hukum maupun masyarakat luas.

II. METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang menggunakan pendekatan yuridis empiris (*empiric legal research*).³ Penelitian hukum ini didasarkan pada penelitian lapangan atau penelitian data primer untuk memahami gejala-gejala hukum yang mencakup pelaksanaan asas-asas hukum, kaidah-kaidah hukum, peraturan perundang-undangan,⁴ berkaitan dengan perjanjian kredit dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berakhir jangka waktunya sedangkan debitor wanprestasi di Perusahaan Daerah BPR Kendali Artha Kendal.

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini merupakan penelitian yang sifatnya deskriptif analitis. Deskriptif yaitu penelitian yang menggambarkan objek penelitian secara rinci berdasarkan praktek dari norma di

3 Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hlm 12

4 Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Radja Grafindo Persada, 2001), hlm 11



lapangan, sedangkan pengertian analisis adalah untuk mengaitkan dengan norma-norma hukum, peraturan-perundang-undangan dengan teori-teori hukum dan praktek yang berhubungan dengan pokok permasalahan dan survei lapangan yaitu dengan mengamati langsung di lapangan mengenai berlakunya hukum yang dikaitkan dengan pokok permasalahan.⁵

C. Sumber dan Jenis Data

1. Data primer

Data primer yaitu data yang diperoleh langsung di lokasi penelitian atau dari sumbernya yang berupa sejumlah informasi dan keterangan yang dibutuhkan oleh peneliti. Dalam penelitian ini penulis memperoleh data primer dengan cara observasi dan wawancara langsung pada informan yang meliputi Pimpinan dan Bagian Umum Perusda BPR Kendali Artha Kabupaten Kendal dan Notaris PPAT yang pernah menangani

Hak Tanggungan dalam perusahaan daerah tersebut.

2. Data sekunder

a. Bahan Hukum Primer meliputi:

1) Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPer);

2) Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria;

3) Undang- Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah;

4) Undang- Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang- Undang nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;

5) Undang- Undang Nomor 23 Tahun 1999 Jo Undang- Undang No 3 Tahun 2004 tentang Bank Indonesia;

⁵ *Ibid*, hlm. 35



6) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.

b. Bahan Hukum Sekunder, berupa dokumen, majalah, situs internet, atau risalah perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok bahasan.

c. Bahan Hukum Tersier

Kamus Umum Bahasa Indonesia, Pedoman Ejaan Bahasa Indonesia Yang Disempurnakan, serta Kamus Hukum.

D. Teknik Pengumpulan Data

1. Observasi

Penulis melakukan observasi secara langsung yang dilakukan dengan cara terjun langsung melakukan pengamatan.

2. *Interview* (Wawancara)

Wawancara yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data dengan melakukan tanya jawab atau wawancara secara langsung dengan narasumber.

3. Kajian Dokumenter (*Document Review*)

Teknik pengumpulan data dengan mempelajari secara teoritis melalui buku-buku, literatur, karya-karya ilmiah yang membahas hal yang sama dalam rangka mendapatkan data sekunder yang dapat menunjang dan menganalisa data primer yang telah didapat melalui wawancara dan observasi.

E. Teknik Analisis Data

Metode analisis data yang penulis gunakan adalah analisis kualitatif.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perjanjian Kredit dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang



**Berakhir Jangka Waktunya
sedangkan Debitor Wanprestasi di
Perusahaan Daerah BPR Kendali
Artha Kabupaten Kendal**

Bank Perkreditan Rakyat Kendali Artha adalah suatu Perusahaan Daerah yang dimiliki Pemerintah Kabupaten Kendal. BPR Kendali Artha yang berkedudukan dan beroperasi di Kabupaten Kendal. BPR Kendali Artha memiliki salah satu fasilitas berupa kredit multiguna atau kredit umum bagi debitor, yaitu nasabah BPR Kendali Artha tersebut. Perusda BPR Kendali Artha kini dipimpin oleh Akhmad Junaidi, SE. sebagai Direktur Utama BPR Kendali Artha.

Permohonan kredit yang dapat diajukan pada BPR Kendali Artha Kabupaten Kendal berupa permohonan kredit untuk pendanaan dan penambahan modal. BPR Kendali Artha tidak menerima permohonan kredit untuk membuka usaha. Salah satu jaminan yang diterima dalam proses perkreditan adalah perjanjian kredit dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak

Tanggungans (SKMHT) yang dilakukan lebih dahulu sebelum dilakukan pembebanan Hak Tanggungan.

Dalam penulisan hukum ini, penulis melakukan penelitian mengenai perjanjian kredit yang dilakukan di BPR Kendali Artha dengan melakukan penelitian terhadap pihak-pihak yang terkait dengan perjanjian kredit dengan SKMHT dan pembuatan SKMHT.

Dalam prakteknya, perjanjian pokok yang dilaksanakan di Perusahaan Daerah BPR Kendali Artha Kabupaten Kendal harus memenuhi rumusan dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian untuk melindungi para pihak yang terlibat dalam perjanjian di hadapan hukum, serta demi kelancaran kegiatan ekonomi. Prosedur pelaksanaan kredit sangat penting dalam kegiatan usaha bank ini.⁶

⁶ Agus Muktiaji, *Wawancara*, Bagian Umum Perusahaan Daerah Kendali Artha Kabupaten Kendal, (Kendal: Kantor Pusat BPR Kendali Artha, tanggal 21 November 2012)



Berdasarkan penelitian yang telah penulis lakukan, dapat diketahui bahwa di Perusahaan Daerah BPR Kendali Artha Kabupaten Kendal terdapat peristiwa hukum Perjanjian Kredit dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berakhir jangka waktunya sedangkan debitor wanprestasi. Bahwa dengan adanya hal tersebut, pelaksanaannya sudah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 15 UUHT. Selanjutnya, apabila dalam perjanjian kredit tersebut jangka waktu SKMHT berakhir sedangkan debitor wanprestasi, maka langkah yang digunakan adalah pembuatan SKMHT baru yang pelaksanaannya sesuai dengan kebijakan kreditor yang telah disepakati oleh para pihak perjanjian.

B. Akibat Hukum bagi Kreditor apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Jangka Waktunya Telah Berakhir sedangkan Debitor Wanprestasi

Menurut analisis penulis, praktek perjanjian kredit yang

disertai pembuatan SKMHT baik yang dilakukan Perusahaan Daerah BPR Kendali Artha maupun oleh notaris dalam hal jangka waktu pembuatan SKMHT tidak sesuai dengan ketentuan yang ada dalam UUHT pada Pasal 15 ayat (3), yang berbunyi: “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.” Selain itu menurut Pasal 15 ayat (4) UUHT, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Menurut pihak bank, keterlambatan mengenai penindaklanjutan SKMHT dikarenakan lamanya waktu yang diperlukan dalam praktek proses pembuatan SKMHT terkadang melebihi waktu 1 (satu) bulan.

Menurut Bapak Agus Muktiaji, berkaitan dengan SKMHT



yang habis jangka waktunya, merupakan keterlambatan pihak bank dalam pembuatan APHT. Kondisi tersebut terjadi karena tidak terdeteksinya data dalam waktu pembuatan SKMHT, sehingga jangka waktunya menjadi kelalaian pihak bank dan pembuatan APHT menjadi terlambat. Akibat dari keterlambatan ini adalah SKMHT tidak dapat dipergunakan, dan batal demi hukum.⁷

IV. KESIMPULAN

A. Perjanjian kredit dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berakhir jangka waktunya sedangkan debitor wanprestasi di Perusahaan Daerah BPR Kendali Artha Kendal yaitu diawali dengan pelaksanaan Perjanjian Kredit antara kreditor dan debitor. Selanjutnya, apabila dalam pelaksanaan perjanjian kredit tersebut jangka waktu SKMHT berakhir sedangkan debitor wanprestasi, maka langkah yang digunakan adalah pembuatan SKMHT baru yang pelaksanaannya

sesuai dengan kebijakan kreditor yang telah disepakati oleh para pihak perjanjian. Syarat pembuatan SKMHT dilaksanakan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

B. Akibat hukum bagi kreditor apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) jangka waktunya telah berakhir sedangkan debitor wanprestasi di BPR Kendali Artha Kabupaten Kendal adalah bank sebagai kreditor berkedudukan sebagai kreditor konkuren. Perusahaan Daerah BPR Kendali Artha Kabupaten Kendal sebagai kreditor tidak mempunyai hak pengambilan pelunasan terlebih dahulu daripada kreditor lain, namun penyelesaian agar BPR Kendali Artha mendapat pelunasan piutangnya yaitu dengan menempuh jalan kekeluargaan yang diharapkan dapat mencapai perdamaian dan menyelesaikan permasalahan.

DAFTAR PUSTAKA

⁷ Agus Muktiaji, *Ibid*



M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007)

Mariam Darus Badruzman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: Alumni, 1994)

Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2009)

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Radja Grafindo Persada, 2001)

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Universitas Indonesia Press, 1987)