

**KEDUDUKAN KREDITUR KREDIT USAHA KECIL PEMEGANG
SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)
DALAM PROSES KEPAILITAN DEBITUR**

ARTIKEL ILMIAH

Diajukan Untuk memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Memperoleh
Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum

Oleh,

MUCHAMMAD REZA ABDULRACHMAN

NIM. 115010107111136



**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2015**

**KEDUDUKAN KREDITUR KREDIT USAHA KECIL PEMEGANG
SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)
DALAM PROSES KEPAILITAN DEBITUR**

Muchammad Reza Abdulrachman, Dr. Sihabudin, S.H., M.H.,

Amelia Sri Kusuma Dewi, S.H., M.Kn.

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Email: much.rezza@gmail.com

Abstrak

Pasal 15 ayat (5) Undang-Undang No. 6 Tahun 1994 tentang Hak Tanggungan memberikan pengecualian jangka waktu terhadap Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang diberikan untuk menjamin kredit tertentu. Frasa “untuk menjamin” pada Pasal ini akan menimbulkan multitafsir apabila hanya diartikan secara gramatikal dan dikaitkan dengan jangka waktunya yang disebutkan dalam Pasal 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu. Hal tersebut dapat menimbulkan masalah, apabila para pihak dalam perjanjian kredit usaha kecil menafsirkan SKMHT-lah yang memberikan jaminan dan berlakunya sepanjang perjanjian pokoknya layaknya perjanjian jaminan. Apabila frasa terkait fungsi SKMHT dalam Kredit Usaha Kecil tersebut tidak dilakukan penafsiran sistematis dan penafsiran secara gramatikal secara mendalam, maka masalah ini akan menyebabkan ketidakjelasan kedudukan kreditur pemegang SKMHT ketika terjadi suatu wanprestasi atau dalam proses kepailitan debitur.

Kata kunci: Kedudukan Kreditur, SKMHT, Kepailitan.

Abstract

Article 15 paragraph (5) of Law No. 4 of 1996 on Mortgage Rights provides an exception about time period for certain credit's Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). "untuk menjamin" phrase in this Article will lead to multiple interpretations if only interpreted grammatically and linking it with the period in Article 1 Land Ministerial Regulation / Head of the National Land Agency No. 4 of 1996 on Deadline Determination of SKMHT Usage to guarantee the repayment of certain credits. That matter can cause a problem if the parties in the small business credit agreement interpret that SKMHT which provide guarantees and is valid as long as the agreement is still live like guarantee agreement. If that phrase about SKMHT's function in Small Business Loans not carefully interpreted with systematic and grammatical interpretation, then this problem will cause uncertainty of the position of creditor who holds SKMHT would be problematic in the event of default or in the debtor's bankruptcy process.

Keywords: Creditor's Position, SKMHT, Bankruptcy.

I. Pendahuluan

Lembaga perbankan dalam memberikan kredit yang tertuang dalam perjanjian kredit tentu bukanlah tanpa resiko, sehingga resiko-resiko yang biasanya lebih merugikan pihak kreditur tersebut perlu ditanggapi lebih seksama oleh bank. Selain dalam proses pemberian kredit pihak bank selalu memperhatikan asas-asas perkreditan bank yang sehat, sudah semestinya pihak bank meminta jaminan yang memadai untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum baik bagi kreditur sendiri ataupun bagi debitur atau pihak lain yang berkepentingan.

Salah satu peranan penting dari keberadaan jaminan tersebut adalah guna memberikan hak dan kekuasaan kepada bank selaku yang meminjamkan (kreditur) untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan, apabila pihak peminjam (debitur) cidera janji dengan tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Jaminan kebendaan mempunyai posisi paling penting dan strategis dalam penyaluran kredit bank. Jaminan kebendaan yang paling banyak diminta oleh bank adalah berupa tanah, karena secara ekonomi tanah mempunyai prospek yang lebih menguntungkan. Secara otomatis, jaminan yang oleh lembaga perbankan anggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan, menurut ketentuan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya disebut UUHT), adalah “ Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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 lainnya”.

Hak Tanggungan memiliki beberapa kelebihan yang membuatnya menjadi jaminan yang paling diminati, antara lain adanya undang-undang yang secara khusus telah mengatur Hak Tanggungan, kemudahan dalam mengidentifikasi obyek Hak Tanggungan, memberikan kedudukan yang didahulukan (preferensi) kepada krediturnya, sertifikat Hak Tanggungan mempunyai titel eksekutorial, jelas dan pasti dalam proses eksekusinya, serta harga dari objek Hak Tanggungan (tanah) cenderung terus meningkat. Kreditur pemegang Hak Tanggungan merupakan kreditur separatis yang mempunyai preferensi terhadap Hak Tanggungan yang dipegangnya. Pada umumnya dalam perjanjian Hak Tanggungan disebutkan bahwa apabila debitur wanprestasi, kreditur dengan kekuasaan sendiri dapat menjual objek, hal ini sebagai salah satu ciri dan preferensi Hak Tanggungan atau merupakan perwujudan dari asas *droit de preference*.¹ Preferensi ini dapat terlihat pada Pasal 20 ayat (1) dan Pasal 21 UUHT serta Pasal 55 ayat (1) UU Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU Kepailitan).

Seluruh proses pembebanan Hak Tanggungan harus sudah dilakukan untuk mendapatkan preferensi tersebut, menurut Penjelasan Umum angka 7 UUHT Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan. Pertama, tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang didahului

¹ Sutan Remy Sjahdeini, **Hak Tanggungan Asas-asas. Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)**, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 17.

dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin. Kedua, adalah tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan. Sebagaimana tercantum pada Pasal 13 ayat (5), Pendaftaran Hak Tanggungan ini diperlukan karena Hak Tanggungan lahir pada tanggal buku tanah Hak Tanggungan.

Pada prinsipnya, seorang pemberi Hak Tanggungan harus datang sendiri kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta Hak Tanggungan. Akan tetapi, jika dia berhalangan hadir maka dapat saja dia memberikan kuasa kepada pihak lain untuk memasang Hak Tanggungan. Menurut UUHT, kuasa seperti ini disebut “Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan” (SKMHT). Oleh hukum, pemberian SKMHT ini dianggap sebagai kekecualian, karena pada prinsipnya suatu pemberian Hak Tanggungan harus dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan (lihat penjelasan umum UUHT angka 7).²

Oleh karena itu, suatu jaminan atas tanah haruslah segera dibuatkan APHT baik didahului dengan SKMHT atau tanpa SKMHT, dan dilanjutkan dengan pendaftaran ke Kantor Pertanahan. Keseluruhan proses tersebut harus dilakukan agar kelak apabila terjadi masalah, maka pihak kreditur tetap berwenang atas segala hak yang diperolehnya menurut UUHT. Akan tetapi, permasalahan muncul ketika kita melihat Pasal 15 ayat (3), (4) dan ayat (5) UUHT lebih dalam. Pasal 15 ayat (5) UUHT menjelaskan,

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

Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT sudah memberikan aturan yang jelas akan kewajiban peningkatan status SKMHT menjadi APHT dan jangka waktu yang pasti dalam penggunaan SKMHT.

Pada ketentuan dalam Pasal 15 ayat (5) terdapat frasa “untuk menjamin”, yang apabila diartikan secara serta merta maka frasa tersebut mengartikan

² Rachmadi Usman, **Hukum Jaminan Keperdataan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 88.

SKMHT adalah untuk menjamin kredit tertentu. Frasa tersebut dirasakan penulis dapat menimbulkan multitafsir, karena pada dasarnya SKMHT tidak memiliki fungsi sebagai suatu jaminan melainkan hanya sebagai suatu kuasa.

Kemultitafsiran frasa tersebut akan diperkuat dengan adanya Pasal 1 PMNA/Ka.BPN Nomor 4 Tahun 1996 yang merupakan aturan lebih lanjut dari Pasal 15 ayat (5) UUHT tersebut, dimana SKMHT untuk menjamin kredit-kredit tertentu (Kredit Usaha Kecil) berlaku sampai berakhirnya perjanjian pokok yang bersangkutan. Apabila kedua hal tersebut juga diartikan secara bersamaan, maka SKMHT akan menimbulkan suatu penafsiran bahwa,

1. SKMHT dalam KUK seolah-olah berfungsi sebagai jaminan, seperti halnya Hak Tanggungan yang menjamin perjanjian kredit; dan
2. Berlaku sampai berakhirnya perjanjian pokok, layaknya hak jaminan (Hak Tanggungan) yang bersifat *accessoir*.

Hal tersebut akan menimbulkan masalah apabila para pihak dalam perjanjian kredit usaha kecil menafsirkan SKMHT-lah yang memberikan jaminan dan berlakunya sepanjang perjanjian pokoknya. Salah satu akibatnya adalah ketidakjelasan kedudukan kreditur apabila dalam perjalanan perjanjian kreditnya terjadi suatu wanprestasi atau pihak debitur dimohonkan pailit, ketika jangka waktu SKMHT tersebut masih berlaku tetapi belum dilakukan proses pembuatan APHT dan Pendaftaran.

II. Masalah/Isu Hukum

Dari uraian di atas, dapat ditemukan beberapa permasalahan terkait Hak Tanggungan dan Kepailitan. Masalah-masalah yang muncul dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana fungsi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam Kredit Usaha Kecil terkait frasa “untuk menjamin” berdasar pasal 15 ayat (5) UUHT ?
2. Bagaimana kedudukan kreditur Kredit Usaha Kecil pemegang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam proses kepailitan debitur?

III. Pembahasan

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif, dimana penulis menganalisis terkait kejelasan fungsi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam Kredit Usaha Kecil (KUK) yang sedikit multitafsir diikuti kejelasan kedudukan kreditur pemegang SKMHT dalam KUK tersebut menurut hukum kepailitan di Indonesia. Pada penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) mengacu pada bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Teknik memperoleh bahan hukum dari penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan. Teknik analisis yang digunakan adalah teknik interpretasi bahasa atau juga biasa disebut dengan teknik interpretasi gramatikal.

A. Fungsi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Perjanjian Kredit Usaha Kecil

A.1. Kuasa Dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebankan Hak Tanggungan atas obyek yang dijadikan jaminan. Akan tetapi dalam keadaan-keadaan tertentu yang menyebabkan ketidakhadiran pemberi Hak Tanggungan, maka kehadirannya untuk memberi Hak Tanggungan dan menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) –nya dapat dikuasakan kepada pihak lain.³ Ketentuan tersebut tertuang dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) tepatnya pada bagian Penjelasan Umum angka 7 dan Penjelasan Pasal 15 ayat (1).

Berdasar pada beberapa pengertian SKMHT diatas, dapat dikatakan bahwa substansi dari SKMHT adalah pemberian kuasa, sehingga perlu diperhatikan juga pengaturan terkait Pemberian Kuasa secara umum yang telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). KUH Perdata sebenarnya tidak memberikan satu pasal pun yang secara khusus mendefinisikan kata “Kuasa”,

³ Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia – Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya (Edisi Revisi)**, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 44.

yang dapat ditemukan hanyalah definisi dari perbuatan “Pemberian Kuasa”. Berbagai aturan terkait pemberian kuasa dapat ditemukan dalam pasal 1792 sampai dengan pasal 1819 KUH Perdata.

Apabila dikaitkan dengan bentuk kuasanya, maka menurut Pasal 1796 ayat (2) KUH Perdata kuasa dalam SKMHT adalah kuasa yang bersifat khusus. Hal ini terlihat jelas dimana dalam Pasal 15 ayat (1) huruf a UUHT disebutkan secara spesifik bahwa salah satu syarat SKMHT adalah tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan. Sementara itu, dari segi penerimaan kuasanya SKMHT yang harus dibuat dihadapan Notaris ataupun PPAT sebagaimana diterangkan pada Penjelasan angka 7 dan Pasal 15 ayat (1) UUHT dapat dikategorikan dengan jenis penyerahan kuasa secara otentik seperti yang dijelaskan pada Pasal 1793 KUH Perdata.

Terkait syarat-syarat SKMHT telah diatur secara khusus dalam Pasal 15 UUHT, dimana syarat utama terkait pembuatan SKMHT disebutkan pada Pasal 15 ayat (1) UUHT, yang isinya:

- “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
 - b. tidak memuat kuasa substitusi;
 - c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan”.

A.2. Batas Waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Melihat dari segi historis, hal yang paling berkaitan dengan SKMHT dalam sejarah Hak Tanggungan tidak lain adalah Surat Kuasa Membebaskan Hipotik (SKMH) yang diatur di dalam Pasal 1171 ayat (2) KUH Perdata. SKMH yang diatur dalam KUH Perdata tidak mengatur batas waktu SKMH, sehingga banyak perbankan tidak melakukan pengikatan Hak Tanggungan tersebut dan hanya meminta Surat Kuasa Untuk Memasang Hipotik (tentunya sekarang Hak Tanggungan) dan kemudian bertahun-tahun tidak dilaksanakan. Ketika sudah dalam keadaan terjepit maka akan sulitlah untuk membuat akta pengikatan Hak

Tanggungannya tersebut.⁴

Sehubungan dengan hal tersebut maka pembentuk undang-undang Hak Tanggungan menentukan adanya batas waktu yang jelas terhadap berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 15 ayat (3), (4) dan (5) UUHT. Untuk tanah yang telah terdaftar, Pasal 15 ayat (3) UUHT memberikan jangka waktu SKMHT selama 1 bulan. Untuk tanah yang belum terdaftar (tanah menurut hukum adat) dan tanah-tanah yang sudah bersertifikat tetapi belum terdaftar, Pasal 15 ayat (4) UUHT beserta penjelasannya memberikan jangka waktu SKMHT selama 3 bulan, dengan mengingat pembuatan APHT-nya harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Sebagaimana dijelaskan pada Pasal 15 ayat (5) UUHT, jangka waktu pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu. Mengenai hubungannya dengan jangka waktu SKMHT dalam kredit tertentu, telah dikeluarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/Ka.BPN) Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu. Pasal 1 PMNA/Ka.BPN Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan, bahwa Surat Kuasa Membebankan 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 berlaku sampai saat berakhirnya masa keberlakuan perjanjian pokok yang bersangkutan.

Tidak dipatuhinya ketentuan terkait batas waktu dalam Pasal 15 ayat (3), (4), dan (5) dimana SKMHT tidak dilanjutkan dengan pembuatan APHT dalam waktu yang diberikan akan menyebabkan SKMHT yang bersangkutan batal demi hukum, ketentuan ini sesuai dengan uraian dalam Pasal 15 ayat (6) UUHT.

⁴ A. P. Parlindungan, **Komentar Undang-Undang tentang Hak Tanggungan dan Sejarah Terbentuknya**, Mandar Maju, Bandung, 1996, hlm. 57.

A.3. Fungsi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Perjanjian Kredit Usaha Kecil Terkait Frasa “Untuk Menjamin” berdasar Pasal 15 ayat (5) UUHT

Pasal 15 ayat (5) UUHT, menyebutkan:

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

Pada ketentuan dalam Pasal 15 ayat (5) terdapat frasa “untuk menjamin”, yang apabila diartikan secara serta merta maka frasa tersebut mengartikan SKMHT adalah untuk menjamin kredit tertentu. Frasa tersebut dirasakan penulis dapat menimbulkan multitafsir, karena pada dasarnya SKMHT tidak memiliki fungsi sebagai suatu jaminan melainkan hanya sebagai suatu kuasa.

Kemultitafsiran frasa tersebut akan diperkuat dengan adanya Pasal 1 PMNA/Ka.BPN Nomor 4 Tahun 1996, yang menyebutkan bahwa Surat Kuasa Membebankan 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 berlaku sampai saat ini berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan, jenis-jenis Kredit Usaha Kecil tersebut antara lain:

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 :
 - 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).

Apabila kedua hal tersebut juga diartikan secara bersamaan, maka SKMHT akan menimbulkan suatu penafsiran bahwa:

1. SKMHT dalam KUK seolah-olah berfungsi sebagai jaminan, seperti halnya Hak Tanggungan yang menjamin perjanjian kredit; dan
2. Berlaku sampai berakhirnya perjanjian pokok, layaknya hak jaminan (Hak Tanggungan) yang bersifat *accessoir*.

Untuk menganalisis kemultitafsiran dalam Pasal 15 ayat (5) UUHT tersebut dapat digunakan dengan cara melakukan penafsiran. Interpretasi atau penafsiran merupakan salah satu metode penemuan hukum yang memberi penjelasan secara gamblang mengenai teks undang-undang, agar ruang lingkup kaedah dapat ditetapkan sehubungan dengan peristiwa tertentu.⁵ Berdasarkan jenis-jenis penafsiran diatas, penulis akan menganalisis kemultitafsiran Pasal 15 ayat (5) UUHT dengan menggunakan metode penafsiran gramatikal dan penafsiran sistematis.

1) Berdasar Penafsiran Gramatikal

Metode interpretasi gramatikal merupakan cara penafsiran atau penjelasan yang paling sederhana untuk mengetahui makna ketentuan undang-undang dengan menguraikannya secara bahasa, susunan kata atau bunyinya.

Apabila frasa “untuk menjamin” hanya ditafsirkan secara bahasa yang berdasar pada Kamus Besar Bahasa Indonesia maka frasa “untuk menjamin” akan memiliki arti untuk menanggung suatu hal atau untuk berjanji memenuhi suatu kewajiban. Apabila diartikan dengan seluruh kalimat dalam Pasal 15 ayat (5) akan memberikan arti bahwa SKMHT-lah yang bertujuan untuk menanggung atas suatu kewajiban yaitu pelunasan terhadap kredit tertentu.

Akan tetapi, penafsiran secara gramatikal juga dapat dilakukan dengan memperhatikan 3 (tiga) pendekatan *contextualism*, yang melihat suatu

⁵ Dewi Astuti Mochtar dan Dyah Octorina Susanti, **Pengantar Ilmu Hukum**, Bayumedia Publishing, Malang, 2012, hlm. 73.

perkataan berdasarkan ikatan dalam kumpulan-kumpulannya, berdasarkan perkataan yang digunakan dalam lingkungan yang sama, dan berdasar pada pencantuman makna secara tegas. Berdasarkan pendekatan tersebut, penulis melakukan analisis terhadap Penjelasan Umum angka 7 dan Penjelasan Pasal 15 ayat (1) UUHT (terkait penggunaan SKMHT), Pasal 15 ayat (1) UUHT (terkait kuasa khusus SKMHT), dan Penjelasan Penjelasan Pasal 15 ayat (5) UUHT (terkait alasan pemberian jangka waktu SKMHT dalam kredit tertentu).

2) Berdasar Penafsiran Sistematis

Menafsirkan undang-undang sebagai bagian dari keseluruhan sistem perundang-undangan dengan jalan menghubungkannya dengan undang-undang lain disebut dengan interpretasi sistematis atau interpretasi logis.⁶ Berdasarkan metode penafsiran sistematis ini tersebut, penulis melakukan analisis terhadap Pasal 1792 KUH Perdata (terkait definisi pemberian kuasa), Pasal 1795, 1796 dan 1797 KUH Perdata (terkait kuasa khusus), Balngko SKMHT dalam PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1996 (terkait fungsi SKMHT), Pasal 1 angka 5 dan Pasal 10 ayat (2) UUHT (terkait fungsi APHT), serta Pasal 13 ayat (4) dan (5) UUHT (terkait lahirnya Hak Tanggungan).

Berdasarkan kedua penafsiran tersebut dapat disimpulkan bahwa SKMHT untuk kredit-kredit tertentu atau SKMHT dalam KUK memiliki fungsi yang sama dengan SKMHT lainnya, yaitu hanya sebagai kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa, khusus untuk membebaskan suatu hak atas tanah dengan Hak Tanggungan, dalam hal si pemberi hak tanggungan tersebut tidak dapat hadir sendiri ke hadapan PPAT (untuk penandatanganan APHT). Jangka waktu yang sangat panjang bagi SKMHT dalam KUK sebenarnya diberikan dengan tujuan untuk membantu golongan ekonomi ataupun para pihak dalam perjanjian untuk menyiapkan dana serta tidak perlu tidak perlu lagi takut untuk memperpanjang SKMHT akibat habisnya jangka waktu SKMHT.

⁶ Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo, **Penemuan Hukum**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 15-16.

B. Kedudukan Kreditur Kredit Usaha Kecil Pemegang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

B.1. Kedudukan Kreditur Kredit Usaha Kecil Pemegang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Berdasarkan Hukum Jaminan

Menurut Hukum Perdata di Indonesia, kreditur kedudukannya dibagi menjadi beberapa jenis berdasarkan ada tidaknya hak istimewa yang dimilikinya. Ketentuan terkait ada tidaknya hak istimewa tersebut, diatur dalam Pasal 1131, 1132 dan 1134 KUH Perdata. Berdasarkan ketiga Pasal tersebut, maka kedudukan kreditur menurut hukum perdata dapat digolongkan menjadi 3. Pertama, adalah Kreditur Konkuren (*unsecured creditor*) yaitu kreditur yang harus berbagi dan bersaing dengan para kreditur yang lain secara proporsional (secara *pari passu*).⁷ Kedua, adalah Kreditur Preferen yang memiliki hak istimewa untuk didahulukan diperoleh baik karena diberikan oleh undang-undang ataupun karena adanya jaminan. Ketiga, adalah Kreditur Separatis yaitu kreditur yang mendapatkan hak istimewa untuk didahulukan dari jaminan kebendaan yang diterimanya. Disebut juga sebagai kreditur separatis karena ia memiliki hak yang terpisah dari kreditur-kreditur lain karena piutangnya dijamin dengan hak kebendaan (seperti Gadai, Fidusia, dan Hak Tanggungan)

Menurut Hukum Jaminan, keistimewaan kreditur pemegang Hak Tanggungan sebagai golongan kreditur separatis telah diatur lebih khusus di dalam UUHT, yaitu pada Pasal 1 angka 1 UUHT (terkait definisi Hak tanggungan) , Pasal 6, 14 ayat (1)-(3), dan Pasal 20 ayat (1)-(3) UUHT (terkait *Parate Executie* atau lelang atas kekuasaan sendiri), Pasal 21 UUHT (terkait keistimewaan meskipun dalam kepailitan).

Jelaslah, bahwa kreditur yang hanya memegang SKMHT menurut Hukum Jaminan hanya akan berkedudukan sebagai kreditur konkuren yang tidak memiliki hak istimewa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1132 KUH Perdata. 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 tersebut

⁷ Sutan Remy Sjahdeini, **Hak Tanggungan Asas-asas. Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)**, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 280.

barulah didapatkan seorang kreditur setelah SKMHT tersebut dilanjutkan dengan Pemberian Hak Tanggungan dan Pendaftaran Hak Tanggungan hingga terbitnya Buku Tanah / Sertifikat hak Tanggungan. Dikarenakan kreditur pemegang SKMHT tidak memiliki sertifikat Hak Tanggungan yang selain memberikan hak jaminan juga sebagai *Groose Acte* yang memiliki kekuatan eksekutorial, maka kreditur pemegang SKMHT tersebut tidak bisa melakukan *parate executie* dan hanya bisa memohonkan gugatan perdata di Pengadilan jika kelak debitur wanprestasi.

B.2. Kedudukan Kreditur Kredit Usaha Kecil Pemegang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Proses Kepailitan Debitur

Undang Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU Kepailitan) -pun mengklasifikasikan kreditur menjadi 3 jenis, sebagaimana disebut dalam Penjelasan Pasal 2 ayat (1) UU Kepailitan yang menyebutkan bahwa kreditur adalah baik kreditur konkuren, separatis dan preferen. Seperti halnya pada Hukum Jaminan, kedudukan para kreditur ini jugalah sangatlah berpengaruh dalam Hukum Kepailitan, yaitu

Bagi pemegang Hak Tanggungan yang merupakan kreditur dengan hak jaminan, oleh hukum kepailitan diberikan hak untuk mendapat pelunasan atau eksekusi secara terpisah dari kreditur-kreditur lainnya (kreditur separatis), dimana hak istimewa tersebut terlihat dalam Pasal 55 ayat (1) UU Kepailitan. Akan tetapi, pada Pasal 56 ayat (3) dan pasal 59 terlihat ketidakonsistenan UU Kepailitan sehingga terlihat pemberian hak istimewa yang setengah-setengah, dimana seorang kreditur pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditur separatis barulah bisa mengeksekusi jaminan piutangnya secara terpisah (melalui *parate executie* ataupun eksekusi dengan bantuan pengadilan) ketika sebelum jatuhnya putusan pailit atau selama jangka waktu 2 bulan setelah penangguhan berakhir. Penangguhan berakhir ketika sudah lewat 90 hari sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan ataupun berakhir karena dimulainya keadaan insolvensi debitur. Namun ketika masih pada masa penangguhan atau lewat 2 bulan sejak berakhirnya penangguhan, maka kuratorlah yang berhak mengeksekusinya.

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa untuk mendapatkan hak jaminan pada kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan, haruslah melalui semua tahap pembebanan Hak Tanggungan. Kreditur yang hanya memegang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) secara otomatis tidak berkedudukan sebagai kreditur separatis, melainkan hanya sebagai kreditur konkuren karena SKMHT hanyalah sebagai kuasa yang diberikan untuk memberikan Hak Tanggungan. Hal ini berlaku bagi semua jenis SKMHT, karena pada bab sebelumnya juga sudah dijelaskan bahwa SKMHT dalam Kredit Usaha Kecil (KUK) tidak memiliki fungsi sebagai jaminan, melainkan juga hanya sebagai kuasa. Menurut UU Kepailitan, kreditur yang demikian tidak diberikan hak istimewa untuk mengeksekusi secara terpisah layaknya kreditur pemegang hak jaminan, seperti yang disebut dalam Pasal 55 hingga Pasal 59 UU Kepailitan. Kreditur konkuren harus bersaing dengan kreditur lainnya dalam mendapatkan pelunasan piutangnya dalam hal debitur dinyatakan pailit.

Agar pemegang SKMHT yang merupakan kreditur konkuren dapat memperoleh hak istimewa dalam eksekusi kreditnya, maka selama jangka waktu SKMHT-nya belum berakhir ia harus melanjutkannya dengan pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan untuk mendapatkan hak jaminan dari sertifikat Hak Tanggungan sehingga menjadi kreditur dengan hak terpisah (kreditur separatis). Perlu diingat juga, bahwa proses Pembebanan Hak Tanggungan berdasar SKMHT tersebut hanya bisa dilakukan sebelum debitur diputus pailit dan tidak dicabut melalui gugatan *Actio Pauliana* (Pasal 41-49 UU Kepailitan), karena setelah debitur diputuskan pailit perbuatan hukum Pembebanan hak Tanggungan telah dicegah (Pasal 25 dan 34 UU Kepailitan).

IV. Penutup

1. Kesimpulan

- 1) Frasa “untuk menjamin” pada Pasal 15 ayat (5) UUHT dan jangka waktu yang sepanjang perjanjian pokok masih hidup (Pasal 1 PMNA/Ka.BPN Nomor 4 Tahun 1996) tidak mempengaruhi fungsi dari SKMHT dalam KUK. Pada akhirnya dapat disimpulkan bahwa SKMHT untuk kredit-kredit tertentu atau SKMHT dalam KUK memiliki fungsi yang sama dengan SKMHT lainnya, yaitu hanya sebagai kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa, khusus untuk membebaskan suatu hak atas tanah dengan Hak Tanggungan, dalam hal si pemberi hak tanggungan tersebut tidak dapat hadir sendiri ke hadapan PPAT (untuk penandatanganan APHT).
- 2) SKMHT dalam KUK memiliki fungsi yang sama dengan SKMHT lainnya (tidak memberikan hak istimewa/*preferen*), maka menurut Hukum Kepailitan kedudukan kreditur yang hanya memegang SKMHT adalah sebagai kreditur konkuren. Kedudukan tersebut hanya dapat diubah atau ditingkatkan menjadi kreditur separatis dengan cara SKMHT dilanjutkan dengan proses Pemberian Hak Tanggungan dan Pendaftaran Hak Tanggungan, untuk mendapatkan hak jaminan dari sertifikat Hak Tanggungan. Tidak lupa untuk memperhatikan beberapa kondisi, yaitu hanya bisa dilakukan sebelum debitur diputus pailit (Pasal 25 dan pasal 34 UU Kepailitan), tidak dicabut melalui gugatan *Actio Pauliana* (Pasal 41 dan 42 UU Kepailitan).

2. Saran

- 1) Seyogyanya Pemerintah mempertimbangkan untuk memperbaiki frasa “untuk menjamin” dalam Pasal 15 ayat (5) UUHT, karena dapat menunjukkan ketidakpastian hukum dengan kemultitafsiran apabila dikaitkan dengan jangka waktu dalam Pasal 1 PMNA/Ka.BPN Nomor 4 Tahun 1996.
- 2) Bagi masyarakat dan lembaga perbankan hendaknya memanfaatkan jangka waktu SKMHT sebaik-baiknya. Jangka waktu SKMHT dalam KUK tersebut diberikan untuk memberi kemudahan dan kesempatan bagi golongan ekonomi lemah dan para pihak untuk menyiapkan dana, bukan untuk mengecualikan proses pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan.

Daftar Pustaka

Buku

- A. P. Parlindung, *Komentar Undang-Undang tentang Hak Tanggungan dan Sejarah Terbentuknya*. Bandung, Mandar Maju, 1996.
- Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*. Yogyakarta, Gadjah Mada University Press, 2007.
- Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2010.
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta, Sinar Grafika, 1991.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia – Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya (Edisi Revisi)*. Jakarta, Djambatan, 2003.
- C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta, Balai Pustaka, 1989.
- Dewi Astuti Mochtar dan Dyah Octorina Susanti, *Pengantar Ilmu Hukum*. Malang, Bayumedia Publishing, 2012.
- Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaaan Perdata*. Jakarta, Ind-Hill-Co, 2005.
- Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*. Jakarta, Rineka Cipta, 2009.
- , *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta, Kencana, 2013.
- Gunawan Widjadja, *Aspek Hukum Dalam Bisnis Pemilikan, Pengurusan, Perwakilan, & Pemberi Kuasa (dalam Sudut pandang KUH Perdata)*. Jakarta, Prenada Media, 2004.
- H. R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*. Bandung, Citra Aditya Bakti, 2005.
- H. Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2004.
- , *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta, Sinar Grafika, 2010.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta, Kencana, 2011.
- Irma Devita Purnamasari, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer, Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*. Bandung, Kaifa, 2011.
- J. J. H. Bruggink, *Refleksi Tentang Hukum*. Bandung, Citra Aditya Bakti, 1996.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1*. Bandung, Citra Aditya Bakti, 1997.
- , *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*. Bandung, Citra Aditya Bakti, 1998.

- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan, Hak Tanggungan*. Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2005.
- Komar Andarsasmita, *Notaris II*. Bandung, Sumur Bandung, 1982.
- , *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*. Bandung, Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, 1990.
- Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung, Citra Aditya Bakti, 1991.
- , *Kompilasi Hukum Jaminan*. Bandung, Mandar Maju, 2009.
- Muhammad Djumahana, *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung, Citra Aditya Bakti, 2012.
- Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta, Erlangga, 2013.
- , *Hukum Pailit dalam Teori dan Praktek*. Bandung, Citra Aditya Bhakti, 2002.
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2008.
- Poedjawijatna, *Tahu dan Pengetahuan*. Jakarta, Rineka Cipta, 2004.
- , *Hukum Kepailitan, Memahami Undang Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan*. Cetakan ke-3. Jakarta, Pustaka Utama Grafiti, 2009.
- R. Subketi, *Aneka Perjanjian*. Cetakan ke-9. Bandung, Sitra Aditya Bakti, 1992.
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta, Sinar Grafika, 2008.
- Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta, UI Press, 1986.
- Sunarmi, *Hukum Kepailitan Edisi 2*. Medan, Sofmedia, 2010.
- Sudikno Mertokusumo. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta, Liberty, 2007.
- Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo, *Penemuan Hukum*. Bandung, Citra Aditya Bakti, 1993.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan, Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung, Alfabeta, 2009.
- Suratman & H. Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*. Bandung, Alfabeta, 2012.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan , Asas-Asas, Ketentuan Ketentuan Pokok dan Masalah Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Bandung, Alumni, 1999.
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung, Alfabeta, 2004.
- Thomas Suyatno, *Dasar-dasar Perkreditan*. Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 1998.

Victor M. Situmorang, dan Hendri Soekarso, *Pengantar Hukum Kepailitan Di Indonesia*. Jakarta, Rineka Cipta, 1994.

Zainal Asikin, *Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang di Indonesia*. Bandung, Pustaka Reka Cipta, 2013.

Peraturan Perundang-undangan,

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*).

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Lembaran Negara nomor 182 Tahun 1998 Tambahan Lembaran Negara nomor 3790.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah, Lembaran Negara nomor 93 Tahun 2008 Tambahan Lembaran Negara nomor 4866.

Undang-undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara nomor 104 Tahun 1960 Tambahan Lembaran Negara nomor 2043.

Undang-undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Lembaran Negara nomor 42 Tahun 1996 Tambahan Lembaran Negara nomor 3632.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Lembaran Negara nomor 131 Tahun 2004 Tambahan Lembaran Negara nomor 4443.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertifikat Hak Tanggungan;

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu;