

## **BAB I** **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Lembaga perbankan memiliki peran strategis dalam menyediakan dana bagi kegiatan ekonomi melalui pemberian kredit. Kredit perbankan merupakan perjanjian antara bank (kreditor) dan peminjam (debitor) yang mewajibkan pelunasan utang dalam jangka waktu tertentu disertai bunga. Sesuai Pasal 3 dan 4 UU No. 10 Tahun 1998, fungsi utama bank adalah menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat, termasuk melalui pemberian kredit sebagaimana diatur dalam Pasal 1 (11) undang-undang tersebut.

Di sisi lain, dalam perjanjian pemberian kredit, resiko-resiko akan terjadi. Seperti resiko ketika nasabah tidak membayar nilai pinjaman sepenuhnya dalam nilai angsuran yang telah diatur dalam perjanjian. Kemacetan kredit, fluktuasi pasar, kesulitan likuiditas, dan kekurangan dukungan hukum yang dapat mengarah kepada tuntutan atau ketidakjelasan hukum merupakan resiko yang kerap terjadi.<sup>1</sup>

Bank harus memperhatikan risiko yang dapat merugikan kreditur dalam pemberian kredit.<sup>2</sup> Untuk itu, bank perlu memastikan kemampuan dan kesanggupan debitur untuk membayar utangnya dengan mempertimbangkan prinsip 5 C (*Character, Capacity, Capital, Condition of Economy, dan Collateral*). Jaminan dari debitur menjadi persyaratan penting untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi bank, terutama jika debitur gagal melunasi utangnya.

Barang jaminan yang baik dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak, namun bukan untuk dimiliki secara langsung oleh kreditur. Ini karena perjanjian kredit bukanlah transaksi jual beli yang menyebabkan peralihan kepemilikan atas barang. Barang jaminan tersebut dapat digunakan secara sah untuk melunasi utang dengan cara menjualnya melalui lelang, dimana hasilnya akan digunakan untuk melunasi utang debitur. Jika ada sisa, hasilnya akan dikembalikan kepada debitur.<sup>3</sup>

Pasal 1131 KUHPer menyatakan bahwa seluruh kekayaan debitur, baik bergerak maupun tidak, menjadi jaminan umum atas semua utangnya. Sementara itu, Pasal 1132 mengatur bahwa harta tersebut menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur, dan hasil

---

<sup>1</sup> Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, (Yogyakarta : Pustaka Yustisia,2010), hal 2.

<sup>2</sup> <http://wordskripsi.blogspot.com/2011/03/016-pelaksanaan-pemberiankredit-dengan.html>, diakses pada tanggal 9 Mei 2024 pukul 09.50 WIB.

<sup>3</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, (Jakarta:Djambatan, 1996), hal. 75.

penjualannya dibagi secara proporsional sesuai besarnya piutang, kecuali jika ada hak prioritas yang sah.<sup>4</sup>

Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata menjadi dasar hukum utama dalam jaminan utang: Pasal 1131 menetapkan bahwa semua harta debitur dapat dijadikan jaminan, sementara Pasal 1132 mengatur pembagian hasil jaminan secara proporsional kepada para kreditur, kecuali jika ada hak prioritas. Ini mencerminkan asas keadilan dan kepastian hukum. Sementara itu, menurut Pasal 1 angka 1 UUHT, Hak Tanggungan adalah jaminan atas hak tanah yang memberikan prioritas kepada kreditur tertentu untuk pelunasan utang.

Hak Tanggungan adalah jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan prioritas kepada kreditur pemegangnya. Jika debitur wanprestasi, kreditur berhak melelang tanah jaminan terlebih dahulu dibanding kreditur lain, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996. Mekanisme ini memperkuat perlindungan kreditur, meningkatkan kepastian hukum, dan membangun kepercayaan dalam transaksi properti di Indonesia.

Dari definisi Hak Tanggungan tersebut, jelaslah bahwa kehadirannya memberikan fondasi hukum yang kokoh untuk perlindungan kepentingan kreditur dalam konteks transaksi properti. Ini membuktikan pentingnya regulasi yang terstruktur dalam menangani risiko finansial, yang pada gilirannya, mendukung stabilitas dan kepercayaan dalam pasar properti. Dengan kata lain, Hak Tanggungan tidak hanya menjadi instrumen untuk melindungi kepentingan kreditur, tetapi juga sebagai pilar dalam menjaga integritas dan kepastian hukum dalam sistem peraturan tanah nasional.

Keberadaan jaminan Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit, merupakan prioritas utama untuk dapat direalisasinya kredit yang dimohonkan oleh debitur. Dalam proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu :

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan, yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.
2. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita,2006), hal. 291.

<sup>5</sup> Habib Adjie, 2000, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Bandung:Mandar Maju, hal. 8.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tanggung jawab untuk menolak permintaan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) jika Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan. Salah satu syarat utama adalah SKMHT harus dibuat langsung oleh Pemberi Hak Tanggungan. Selain itu, SKMHT juga harus memenuhi ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan isinya. Pentingnya mematuhi persyaratan ini adalah untuk memastikan bahwa SKMHT disusun khusus untuk tujuan penyerahan Hak Tanggungan.

SKMHT memiliki peran penting dalam memastikan keabsahan dan kepastian hukum Hak Tanggungan, terutama dalam kondisi pemberi hak tidak dapat hadir. Pembuatan SKMHT harus memenuhi persyaratan formal untuk menjamin validitasnya, termasuk subjek, objek, dan tanggal pembuatan. Oleh karena itu, PPAT wajib memverifikasi keabsahan SKMHT sebelum melanjutkan ke pembuatan APHT. SKMHT sering kali menjadi langkah awal penting dalam pemasangan dan pendaftaran Hak Tanggungan, dan harus dilakukan sesuai prosedur hukum yang berlaku agar proses berjalan lancar.

SKMHT mengatasi kendala ketidakhadiran pemberi Hak Tanggungan, memastikan kelancaran proses pemasangan Hak Tanggungan tanpa terhambat oleh ketidakmampuan melakukan penandatanganan langsung. SKMHT menunjukkan fleksibilitas hukum dalam menyesuaikan dinamika praktis, serta memastikan kepastian hukum dalam pembebanan Hak Tanggungan. Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk meneliti dasar hukum SKMHT, dengan mengangkat judul "Tinjauan Hukum Atas Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan."

## **B. Rumusan Masalah**

Dalam menentukan rumusan masalah ini, perlu diketahui rumusan masalah itu sendiri agar tidak terjadi kesimpangsiuran. Rumusan Masalah dari penelitian ini adalah sebagai berikut: Bagaimana kerangka hukum yang mengatur Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan?

1. Bagaimana kedudukan hukum dan keabsahan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta implikasinya terhadap perlindungan hukum bagi para pihak?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui kerangka hukum yang mengatur Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
2. Untuk mengetahui kedudukan hukum dan keabsahan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta implikasinya terhadap perlindungan hukum bagi para pihak.

## **D. Manfaat Penelitian**

### **1. Manfaat teoritis**

Penelitian ini dapat memberikan gambaran tentang pelaksanaan pemberian SKMHT dan akibat hukumnya.

### **2. Manfaat Praktisi**

Dengan penelitian ini, diharap dapat membantu memberikan gambaran secara mendalam serta dapat dijadikan sebagai bahan ajar referensi yang bermanfaat kepada mahasiswa/mahasiswi yang tertarik dengan judul penelitian ini.

## **E. Kerangka Teori dan Kerangka Konsepsi (Ringkasan dengan Kutipan Ditandai)**

### **1. Kerangka Teori**

Penelitian ini didasarkan pada beberapa teori hukum sebagai landasan analisis:

- Teori Hukum Jaminan: Menjelaskan bahwa jaminan memberikan rasa aman kepada kreditur atas pelunasan utang debitur. Hak Tanggungan diatur dalam *UU No. 4 Tahun 1996* dan diperkuat oleh *Pasal 1131 dan 1132 KUHPer*, yang menegaskan semua kebendaan dapat dijadikan jaminan.<sup>6</sup>
- Teori Kepastian Hukum: Menekankan pentingnya regulasi yang jelas dan prosedur legal, seperti pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT dan pembuatan SKMHT, untuk menjamin hak dan kewajiban para pihak.
- Teori Hak Tanggungan: Memberikan hak kepada kreditur untuk mengeksekusi tanah jaminan bila debitur wanprestasi. Hak ini harus didaftarkan agar mengikat pihak

---

<sup>6</sup> Yusrianti, D. O. (2022). *Perlindungan Hukum Pemenang Lelang Tidak Bisa Menempati Objek Dihubungkan Dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah* (Doctoral Dissertation, Fakultas Hukum Universitas Pasundan).

ketiga.<sup>7</sup>

- Teori Eksekusi: Mengatur pelaksanaan putusan pengadilan atau dokumen eksekutorial guna menjamin hak kreditur secara nyata dan adil, melalui prosedur hukum yang sah.

## 2. Kerangka Konsepsi

Berdasarkan teori-teori tersebut, fokus konsepsi dalam penelitian adalah:

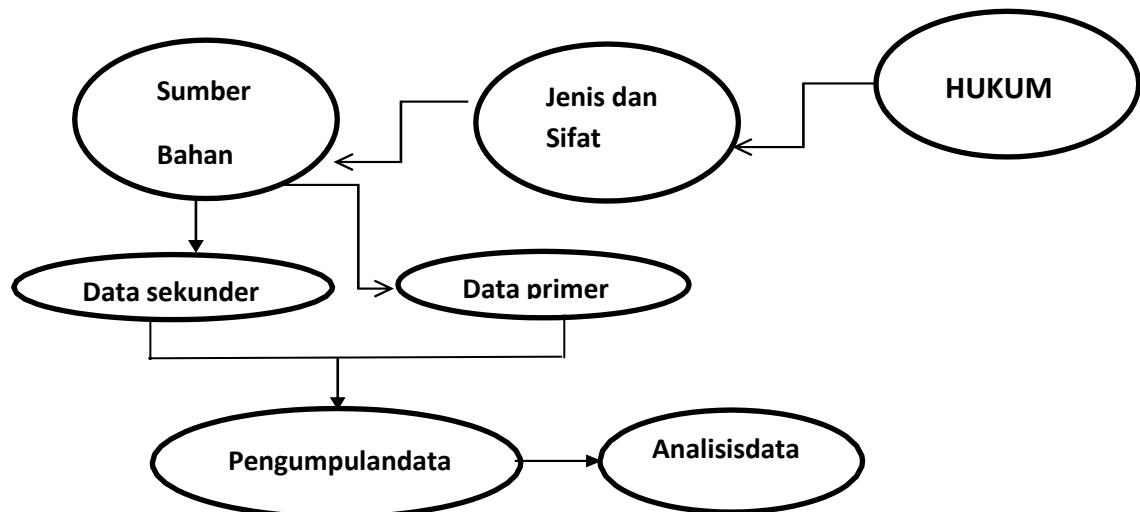
### 1. Konsep SKMHT:

- Pengertian berdasarkan *UU No. 4 Tahun 1996*
- Persyaratan dan peran PPAT dalam validasi

### 2. Pertanggungjawaban dalam Pembuatan SKMHT:

- Perlindungan hukum bagi debitur dalam kondisi tertentu
- Ketentuan hukum yang mengatur pembuatan dan pelaksanaannya

Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya pemahaman terhadap hukum jaminan dan memperkuat praktik perbankan melalui regulasi SKMHT yang jelas dan terstruktur.



<sup>7</sup> Walidani, L., & Adjie, H. (2018). Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859K/PDT/2011). *Humania (Hukum dan Masyarakat Madani)*, 8(2), 117-130.