



Department of Digital Business

Journal of Artificial Intelligence and Digital Business (RIGGS)

Homepage: <https://journal.ilmudata.co.id/index.php/RIGGS>

Vol. 1 No. 1 (2022) pp: 11686-11692

P-ISSN: 2963-9298, e-ISSN: 2963-914X

Perjanjian Kredit Perbankan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Lidiawati, Syahrul Borman, Subekti

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Dr. Soetomo, Surabaya

lidiawati@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum terjadinya korelasi perjanjian kredit dengan surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang dibuat oleh Notaris dalam bidang perbankan Metode penulisan yang digunakan adalah normatif, karena yang diteliti adalah aspek hukum dalam perjanjian kredit perbankan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Jenis penelitian yang digunakan yaitu deskriptif karena dimaksudkan untuk menjelaskan data secara mendalam dan detail. Sumber data yang digunakan meliputi sumber data sekunder dan primer. Metode pengumpulan data yang dilakukan dengan 3 tahap yaitu pengumpulan data sekunder dikumpulkan dengan metode studi kepustakaan dan dokumentasi dan pengumpulan data primer melalui metode observasi dan wawancara. Hasil penelitian adalah aturan hukum yang dilakukan oleh debitur berdasarkan perjanjian kredit yang di atur dalam undang-undang hukum perdata dan undang-undang hak tanggungan. Pemberian kredit yang awalnya sudah di sepakati oleh debitur dan kreditur selalu memiliki sifat timbal balik yang timbul dari perjanjian kredit tersebut, untuk menuntut semua pemenuhan prestasi dari debitur dan melaksanakan semua pemenuhan prestasinya. Dalam kondisi tertentu pertukaran prestasi jika tidak berjalan sebagaimana yang sudah di sepakati oleh kreditur dan debitur maka timbul namanya wanprestasi. Hal tersebut yang di lakukan oleh debitur yang telah lalai dalam melakukan kewajibannya kepada Kreditur. Debitur telah lalai melakukan kewajibannya untuk mengangsur kredit yang telah di berikan fasilitas kredit kepada kreditur sehingga menimbulkan akibat hukum.

Kata kunci: Perjanjian Kredit, SKMHT, Hak Tanggungan, Wanprestasi

1. Latar Belakang

Perikatan dalam hukum perdata pada dasarnya merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih dalam lapangan harta kekayaan, di mana pihak yang satu memiliki hak untuk menuntut suatu prestasi dan pihak lainnya berkewajiban untuk memenuhi prestasi tersebut. Hubungan hukum ini biasanya lahir dari suatu perjanjian atau dari ketentuan undang-undang yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang terlibat (Ketut Oka Setiawan, 2015). Dalam praktik kehidupan masyarakat modern, hubungan hukum yang lahir dari perjanjian menjadi instrumen penting dalam mengatur berbagai aktivitas ekonomi, termasuk dalam kegiatan perbankan. Keberadaan hukum dalam masyarakat memiliki fungsi untuk mengatur, mengintegrasikan, serta menyeimbangkan berbagai kepentingan yang mungkin saling bertentangan. Melalui hukum, kepentingan individu maupun kepentingan masyarakat dapat diakomodasi sehingga tercipta ketertiban dan kepastian hukum. Hukum memberikan kekuasaan kepada seseorang untuk bertindak dalam rangka melindungi kepentingannya, yang kemudian dikenal sebagai hak hukum (Raharjo, 2006). Dalam sistem hukum modern, hubungan hukum yang paling banyak digunakan adalah hubungan kontraktual yang lahir dari kesepakatan para pihak. Kontrak atau perjanjian merupakan pernyataan kehendak dari dua pihak atau lebih yang sepakat untuk menimbulkan akibat hukum tertentu. Dalam suatu kontrak, para pihak menyatakan persetujuan mereka untuk melaksanakan hak dan kewajiban yang telah disepakati bersama, sehingga kontrak tersebut menjadi dasar hukum yang mengikat bagi para pihak yang membuatnya (Kelsen, 2011). Hukum perjanjian di Indonesia menganut asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan isi perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Asas ini tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (Hernoko, 2010). Dalam praktiknya, kebebasan berkontrak memberikan keleluasaan kepada para pihak untuk menentukan bentuk, isi, maupun syarat-syarat yang terdapat dalam suatu perjanjian. Namun demikian, kebebasan tersebut tetap dibatasi oleh ketentuan hukum yang berlaku,

sehingga perjanjian yang dibuat tetap harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal (Subekti, 2005). Salah satu bentuk perjanjian yang sangat penting dalam kegiatan ekonomi adalah perjanjian kredit yang dilakukan antara lembaga perbankan dengan nasabah. Perjanjian kredit merupakan dasar hukum yang mengatur hubungan antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur dalam kegiatan pemberian fasilitas kredit. Melalui perjanjian kredit, bank memberikan sejumlah dana kepada debitur dengan kewajiban bagi debitur untuk mengembalikan dana tersebut dalam jangka waktu tertentu beserta bunga atau imbalan lainnya sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati (Budiono, 2018).

Salah satu bentuk penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit adalah dengan meminta adanya jaminan dari debitur. Jaminan tersebut berfungsi sebagai alat pengamanan bagi kreditur apabila debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya dalam melunasi utang. Dalam hukum perdata, jaminan memiliki fungsi untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan bagi kreditur agar dapat memperoleh pelunasan atas piutangnya (Meliala, 2015). Dalam praktik perbankan di Indonesia, salah satu bentuk jaminan kebendaan yang paling sering digunakan adalah Hak Tanggungan atas tanah. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah untuk menjamin pelunasan utang tertentu. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur dibandingkan kreditur lainnya apabila debitur melakukan wanprestasi (Thong Tan Kie, 2007). Keberadaan Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Undang-undang tersebut memberikan dasar hukum yang kuat bagi kreditur untuk memperoleh perlindungan hukum melalui pembebanan hak tanggungan terhadap objek jaminan berupa tanah. Dalam pelaksanaannya, pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan selanjutnya didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Setelah didaftarkan, akan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memberikan kekuatan hukum kepada kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan apabila debitur melakukan wanprestasi. Namun dalam praktik perbankan, pembebanan Hak Tanggungan tidak selalu dapat dilakukan secara langsung melalui APHT. Terdapat berbagai kondisi yang menyebabkan pembebanan Hak Tanggungan belum dapat dilaksanakan pada saat perjanjian kredit ditandatangani, misalnya karena dokumen tanah belum lengkap, proses administrasi pertanahan yang belum selesai, atau karena alasan lain yang berkaitan dengan kondisi objek jaminan. Dalam kondisi tersebut, untuk menjamin kepentingan kreditur, digunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). SKMHT merupakan surat kuasa yang diberikan oleh pemilik hak atas tanah kepada pihak lain untuk membebaskan Hak Tanggungan atas tanah tersebut di kemudian hari. Dengan adanya SKMHT, kreditur memperoleh dasar hukum untuk membebaskan Hak Tanggungan melalui APHT pada waktu yang telah ditentukan. SKMHT pada dasarnya tidak melahirkan Hak Tanggungan secara langsung, melainkan hanya memberikan kuasa kepada kreditur untuk melakukan pembebanan Hak Tanggungan. (Adjie, 2017). Meskipun SKMHT sering digunakan dalam praktik perbankan, keberadaannya masih menimbulkan berbagai permasalahan hukum. Salah satu permasalahan yang sering muncul adalah terkait kedudukan hukum SKMHT dalam hubungan antara perjanjian kredit dan pembebanan Hak Tanggungan, serta syarat-syarat yang harus dipenuhi agar SKMHT sah dan memiliki kekuatan mengikat secara hukum. Permasalahan lain yang sering muncul dalam praktik adalah ketika SKMHT tidak segera ditingkatkan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam jangka waktu yang telah ditentukan oleh undang-undang. Kondisi tersebut dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi kreditur karena SKMHT hanya bersifat sementara dan tidak memberikan kedudukan preferen kepada kreditur. Dalam praktik perbankan, sering terjadi debitur tidak melaksanakan kewajibannya untuk melunasi kredit yang telah diberikan oleh bank. Ketidakmampuan debitur dalam memenuhi kewajibannya dapat dikategorikan sebagai wanprestasi, yang dapat menimbulkan akibat hukum berupa kewajiban debitur untuk membayar ganti rugi, bunga, maupun biaya lainnya kepada kreditur (Meliala, 2015). Apabila debitur melakukan wanprestasi, kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan memiliki hak untuk mengeksekusi objek jaminan melalui pelelangan umum guna memperoleh pelunasan atas piutangnya. Namun apabila pembebanan Hak Tanggungan belum dilakukan secara sempurna melalui APHT, maka kedudukan hukum kreditur menjadi lebih lemah. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa keberadaan SKMHT memiliki peran penting dalam proses pengamanan kredit, namun pada saat yang sama juga menimbulkan berbagai persoalan hukum yang perlu dikaji secara lebih mendalam. Penelitian sebelumnya telah membahas berbagai aspek terkait SKMHT, antara lain mengenai akibat hukum berakhirnya jangka waktu SKMHT sebelum dibuatnya APHT serta perlindungan hukum bagi kreditur dalam situasi tersebut. Namun penelitian yang secara khusus mengkaji hubungan hukum antara perjanjian kredit dan SKMHT dalam konteks pengamanan kredit serta syarat-syarat yang harus dipenuhi agar SKMHT sah dan mengikat dalam perjanjian kredit masih relatif terbatas (Grisseldis, Subekti, & Borman, 2024). Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini dilakukan untuk menganalisis secara lebih mendalam mengenai hubungan hukum antara perjanjian kredit dan Surat Kuasa

Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam praktik perbankan serta mengkaji syarat-syarat yang harus dipenuhi agar SKMHT dapat dianggap sah dan mengikat dalam perjanjian kredit.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang berfokus pada kajian terhadap norma hukum yang mengatur hubungan antara perjanjian kredit dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji ketentuan hukum yang terdapat dalam KUHPerdara dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sedangkan pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konsep hukum terkait perjanjian kredit dan jaminan kebendaan.

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder berupa buku dan jurnal hukum, serta bahan hukum tersier berupa kamus dan ensiklopedia hukum. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan. Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan metode penafsiran hukum dan penarikan kesimpulan secara deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari norma hukum umum ke penerapannya pada hubungan hukum antara perjanjian kredit dan SKMHT.

3. Hasil dan Diskusi

Hubungan Hukum Antara Perjanjian Kredit dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam Konteks Pengamanan Kredit

Hubungan hukum antara perjanjian kredit dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam praktik perbankan merupakan hubungan hukum yang bersifat **accessoir** atau tambahan. Dalam hubungan tersebut, perjanjian kredit berkedudukan sebagai perjanjian pokok yang melahirkan hubungan utang piutang antara kreditur dan debitur, sedangkan SKMHT merupakan perjanjian tambahan yang bertujuan untuk menjamin pelunasan utang yang timbul dari perjanjian kredit tersebut. Perjanjian kredit pada dasarnya merupakan bentuk perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa pinjam meminjam adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain sejumlah barang tertentu yang habis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang menerima pinjaman tersebut akan mengembalikan sejumlah barang yang sama dari jenis dan keadaan yang sama pula (Budiono, 2018). Dalam praktik perbankan, perjanjian kredit menjadi dasar hukum yang mengatur hak dan kewajiban antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur. Melalui perjanjian tersebut, bank memberikan fasilitas kredit kepada debitur dengan kewajiban bagi debitur untuk mengembalikan dana yang telah diterima dalam jangka waktu tertentu beserta bunga atau imbalan lainnya sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Sebagai hubungan hukum yang lahir dari perjanjian, perjanjian kredit tunduk pada ketentuan hukum perjanjian sebagaimana diatur dalam KUH Perdata. Suatu perjanjian dapat menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya sehingga apabila salah satu pihak tidak memenuhinya, maka pihak tersebut dapat dianggap melakukan wanprestasi (Subekti, 2005). Dalam praktik pemberian kredit oleh lembaga perbankan, risiko utama yang dihadapi oleh bank adalah risiko tidak dilunasinya kredit oleh debitur. Oleh karena itu, bank umumnya mensyaratkan adanya jaminan yang dapat digunakan sebagai alat pengamanan kredit apabila debitur tidak mampu memenuhi kewajibannya. Jaminan dalam perjanjian kredit memiliki fungsi yang sangat penting karena memberikan kepastian hukum serta perlindungan bagi kreditur terhadap kemungkinan terjadinya wanprestasi oleh debitur. Dalam hukum perdata, jaminan dapat berupa jaminan umum maupun jaminan khusus. Jaminan umum melekat pada seluruh harta kekayaan debitur sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata, sedangkan jaminan khusus menunjuk pada benda tertentu yang secara khusus dijadikan jaminan pelunasan utang (Meliala, 2015). Salah satu bentuk jaminan kebendaan yang sering digunakan dalam praktik perbankan adalah Hak Tanggungan atas tanah. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk menjamin pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur dibandingkan kreditur lainnya (Thong Tan Kie, 2007). Pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan selanjutnya didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Setelah didaftarkan, akan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memberikan hak kepada kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan apabila debitur melakukan wanprestasi. Namun dalam praktiknya, pembebanan Hak Tanggungan tidak selalu dapat dilakukan secara langsung pada saat perjanjian kredit dibuat. Hal ini dapat terjadi karena berbagai faktor, seperti dokumen kepemilikan tanah yang belum lengkap, proses administrasi pertanahan yang belum selesai, atau karena alasan teknis lainnya yang berkaitan dengan objek jaminan. Dalam kondisi

tersebut, digunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai instrumen hukum yang memberikan kuasa kepada kreditur untuk membebaskan Hak Tanggungan di kemudian hari. SKMHT pada dasarnya merupakan suatu bentuk kuasa khusus yang diberikan oleh pemilik hak atas tanah kepada pihak lain untuk membebaskan Hak Tanggungan atas tanah tersebut. Dengan adanya SKMHT, kreditur memperoleh dasar hukum untuk melakukan pembebanan Hak Tanggungan melalui APHT pada waktu yang telah ditentukan. Meskipun demikian, SKMHT tidak secara langsung melahirkan Hak Tanggungan. SKMHT hanya berfungsi sebagai sarana hukum sementara yang memberikan kuasa kepada kreditur untuk membebaskan Hak Tanggungan di kemudian hari. Dengan demikian, kedudukan SKMHT dalam perjanjian kredit bersifat perjanjian tambahan (*accessoir*) yang keberadaannya bergantung pada perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok. Apabila perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok hapus atau batal, maka SKMHT sebagai perjanjian tambahan juga akan hapus demi hukum (Adjie, 2017). Dalam konteks pengamanan kredit, keberadaan SKMHT memiliki peran penting karena memberikan jaminan sementara bagi kreditur sebelum dilakukan pembebanan Hak Tanggungan secara definitif melalui APHT. Dengan adanya SKMHT, kreditur memperoleh kepastian hukum bahwa objek jaminan akan dibebani Hak Tanggungan pada waktu yang telah ditentukan. Namun perlindungan hukum yang diberikan oleh SKMHT belum bersifat maksimal karena SKMHT tidak memberikan hak preferen kepada kreditur. Hak preferen baru muncul setelah dilakukan pembebanan Hak Tanggungan melalui APHT dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Apabila debitur melakukan wanprestasi sebelum SKMHT ditingkatkan menjadi APHT, maka kreditur tidak dapat langsung mengeksekusi objek jaminan melalui mekanisme eksekusi Hak Tanggungan. Kondisi ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi kreditur dalam memperoleh pelunasan atas piutangnya. Dalam praktik perbankan, wanprestasi oleh debitur dapat terjadi dalam berbagai bentuk, antara lain tidak melakukan pembayaran sama sekali, tidak melakukan pembayaran tepat waktu, atau melakukan pembayaran tetapi tidak sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian kredit. Apabila debitur melakukan wanprestasi, kreditur dapat menuntut pemenuhan kewajiban debitur melalui berbagai cara, antara lain menuntut pelaksanaan perjanjian, menuntut ganti rugi, atau mengeksekusi objek jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (Meliala, 2015).

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa hubungan hukum antara perjanjian kredit dan SKMHT merupakan hubungan hukum yang bersifat fungsional dan normatif dalam rangka pengamanan kredit. Perjanjian kredit melahirkan hubungan utang piutang antara kreditur dan debitur, sedangkan SKMHT berfungsi sebagai sarana hukum untuk menjamin pelunasan utang tersebut melalui pembebanan Hak Tanggungan. Dalam pelaksanaan perjanjian kredit, hubungan hukum antara kreditur dan debitur tidak selalu berjalan sebagaimana yang telah disepakati. Berdasarkan hasil penelitian dalam skripsi, sering ditemukan bahwa debitur tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian kredit sehingga menimbulkan wanprestasi. Wanprestasi tersebut dapat berupa tidak melakukan pembayaran sama sekali, tidak melakukan pembayaran tepat waktu, maupun tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana mestinya. Dalam praktik yang dikaji, debitur telah lalai dalam memenuhi kewajibannya untuk mengangsur kredit yang telah diberikan oleh kreditur, meskipun kreditur telah memberikan peringatan atau somasi sebanyak tiga kali. Kondisi ini menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian kredit sangat bergantung pada itikad baik dari debitur dalam memenuhi kewajibannya. Wanprestasi yang dilakukan oleh debitur menimbulkan akibat hukum yang signifikan dalam hubungan perjanjian kredit. Berdasarkan hasil penelitian, akibat hukum tersebut antara lain perjanjian kredit tetap berlaku sampai debitur melunasi kewajibannya, debitur wajib membayar ganti rugi berupa biaya, kerugian, dan bunga, serta kreditur memiliki hak untuk menyita dan menjual objek jaminan melalui pelelangan umum. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang memberikan hak kepada kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan apabila debitur cidera janji. Selain itu, dalam hal terjadi sengketa, biaya perkara yang timbul juga dibebankan kepada pihak yang kalah, yaitu debitur. Dengan demikian, wanprestasi tidak hanya menimbulkan kewajiban tambahan bagi debitur, tetapi juga memperkuat kedudukan kreditur dalam menuntut pemenuhan prestasi. Dalam kaitannya dengan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), hasil penelitian menunjukkan bahwa SKMHT memiliki peran penting dalam proses pengamanan kredit, namun masih memiliki keterbatasan dari segi kekuatan hukum. SKMHT hanya berfungsi sebagai instrumen sementara yang memberikan kuasa kepada kreditur untuk membebaskan Hak Tanggungan di kemudian hari. Selama SKMHT belum ditingkatkan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), kreditur belum memiliki hak preferen atas objek jaminan dan belum dapat melakukan eksekusi secara langsung. Hal ini menimbulkan potensi ketidakpastian hukum bagi kreditur, terutama apabila debitur telah melakukan wanprestasi sebelum pembebanan Hak Tanggungan dilakukan secara sempurna. Lebih lanjut, dalam hasil penelitian juga ditemukan bahwa penggunaan SKMHT yang tidak segera ditindaklanjuti dengan pembuatan APHT dapat melemahkan perlindungan hukum bagi kreditur. SKMHT memiliki batas waktu tertentu sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu satu bulan untuk tanah yang telah terdaftar dan tiga bulan untuk tanah yang belum terdaftar. Apabila dalam jangka waktu tersebut tidak dilakukan pembuatan APHT, maka SKMHT batal demi hukum. Kondisi ini menunjukkan bahwa SKMHT hanya bersifat sementara dan

tidak dapat dijadikan sebagai pengganti Hak Tanggungan secara permanen. Dengan demikian, berdasarkan hasil penelitian dalam skripsi, dapat disimpulkan bahwa efektivitas SKMHT dalam pengamanan kredit sangat bergantung pada pelaksanaan hukum yang tepat, khususnya dalam hal peningkatan SKMHT menjadi APHT dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Apabila hal tersebut tidak dilakukan, maka perlindungan hukum bagi kreditur menjadi tidak optimal dan berpotensi menimbulkan kerugian. Oleh karena itu, dalam praktik perbankan, penggunaan SKMHT harus diikuti dengan langkah hukum lanjutan agar dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan yang maksimal bagi kreditur. Selain itu, dalam praktik perjanjian kredit perbankan, keberadaan jaminan memiliki peran yang sangat penting dalam memberikan perlindungan hukum bagi kreditur. Berdasarkan hasil penelitian dalam skripsi, jaminan dalam perjanjian kredit berfungsi sebagai sarana untuk memastikan bahwa kredit yang diberikan oleh bank dapat dikembalikan oleh debitur sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Jaminan tersebut dapat berupa jaminan umum maupun jaminan khusus, di mana jaminan umum melekat pada seluruh harta kekayaan debitur, sedangkan jaminan khusus menunjuk pada benda tertentu yang secara khusus dijadikan sebagai jaminan pelunasan utang. Dalam praktiknya, jaminan yang paling sering digunakan dalam perjanjian kredit perbankan adalah Hak Tanggungan atas tanah. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan (preferen) kepada kreditur dibandingkan kreditur lainnya apabila debitur melakukan wanprestasi. Dengan adanya Hak Tanggungan, kreditur memiliki hak untuk mengeksekusi objek jaminan melalui pelelangan umum guna memperoleh pelunasan atas piutangnya. Hal ini menunjukkan bahwa jaminan kebendaan memiliki fungsi strategis dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi kreditur dalam kegiatan perbankan. Namun demikian, dalam kondisi tertentu pembebanan Hak Tanggungan tidak dapat dilakukan secara langsung melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), sehingga digunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai alternatif sementara. Berdasarkan hasil penelitian, penggunaan SKMHT ini sering kali dipengaruhi oleh faktor administratif, seperti belum lengkapnya dokumen tanah atau proses pertanahan yang belum selesai. Dalam kondisi tersebut, SKMHT berfungsi sebagai alat hukum yang memberikan kuasa kepada kreditur untuk membebaskan Hak Tanggungan di kemudian hari. Meskipun demikian, keberadaan SKMHT tidak dapat menggantikan fungsi Hak Tanggungan secara penuh. SKMHT hanya memberikan kuasa dan tidak memberikan hak eksekutorial kepada kreditur. Oleh karena itu, kedudukan hukum kreditur masih belum kuat selama SKMHT belum ditingkatkan menjadi APHT. Hal ini menunjukkan bahwa penggunaan SKMHT harus dipandang sebagai tahap awal dalam proses pembebanan Hak Tanggungan, bukan sebagai bentuk jaminan yang berdiri sendiri. Dengan demikian, berdasarkan hasil penelitian dalam skripsi, dapat dipahami bahwa jaminan dalam perjanjian kredit memiliki fungsi yang sangat penting dalam menjaga keamanan kredit. Namun, efektivitas jaminan tersebut sangat bergantung pada bentuk dan pelaksanaan hukumnya, khususnya dalam hal pembebanan Hak Tanggungan yang harus dilakukan secara sempurna melalui APHT agar memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi kreditur.

Syarat-Syarat Agar SKMHT Sah dan Mengikat dalam Perjanjian Kredit

Pertanggungjawaban pidana merupakan salah satu prinsip penting dalam hukum pidana yang menyatakan bahwa seseorang dapat dikenakan sanksi pidana apabila terbukti melakukan perbuatan yang melanggar hukum serta memiliki unsur kesalahan. Dalam konteks tindak pidana perbankan, pertanggungjawaban pidana terhadap pelaku penggelapan dana nasabah bertujuan untuk memberikan efek jera serta mencegah terjadinya tindak pidana serupa di masa yang akan datang. Dalam hukum pidana Indonesia, pertanggungjawaban pidana didasarkan pada beberapa unsur utama, yaitu adanya perbuatan yang melanggar hukum, adanya kesalahan dari pelaku, serta adanya kemampuan pelaku untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya. Apabila unsur-unsur tersebut terpenuhi, maka pelaku dapat dikenakan sanksi pidana sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam kasus penggelapan dana nasabah, pelaku dapat dikenakan sanksi pidana berdasarkan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang mengatur mengenai tindak pidana penggelapan. Selain itu, pelaku juga dapat dikenakan sanksi berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Perbankan yang mengatur mengenai berbagai bentuk pelanggaran dalam kegiatan perbankan. Penerapan sanksi pidana terhadap pelaku tindak pidana perbankan memiliki tujuan untuk menjaga integritas sistem perbankan serta melindungi kepentingan masyarakat sebagai nasabah. Dengan adanya sanksi pidana yang tegas, diharapkan pelaku tindak pidana perbankan dapat diberikan efek jera sehingga dapat mencegah terjadinya tindak pidana serupa di masa yang akan datang.

Selain sanksi pidana, pelaku penggelapan dana nasabah juga dapat dikenakan sanksi administratif maupun sanksi perdata. Sanksi administratif dapat berupa pemberhentian dari jabatan tertentu dalam lembaga perbankan atau pencabutan izin usaha. Sementara itu, sanksi perdata dapat berupa kewajiban untuk mengganti kerugian yang dialami oleh nasabah. Dalam beberapa kasus, penggelapan dana nasabah juga dapat melibatkan lebih dari satu pelaku. Dalam kondisi tersebut, pertanggungjawaban pidana dapat dikenakan kepada setiap pihak yang terlibat dalam tindak pidana tersebut sesuai dengan peran masing-masing. Penegakan hukum terhadap tindak pidana

perbankan memerlukan kerja sama antara berbagai pihak, termasuk lembaga penegak hukum, lembaga pengawas perbankan, serta pihak bank itu sendiri. Dengan adanya kerja sama yang baik antara berbagai pihak tersebut, diharapkan penanganan kasus tindak pidana perbankan dapat dilakukan secara efektif. Dengan demikian, pertanggungjawaban pidana terhadap pelaku penggelapan dana nasabah merupakan salah satu upaya penting dalam menjaga kepercayaan masyarakat terhadap sistem perbankan serta memastikan bahwa kegiatan perbankan berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Syarat-Syarat Agar SKMHT Sah dan Mengikat dalam Perjanjian Kredit

Agar Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dapat dianggap sah dan mengikat dalam perjanjian kredit, maka SKMHT harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta ketentuan umum hukum perjanjian dalam KUH Perdata. Salah satu syarat utama agar SKMHT sah dan mengikat adalah bahwa SKMHT harus dibuat dalam bentuk akta otentik oleh notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan ini diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT. Pembuatan SKMHT dalam bentuk akta otentik bertujuan untuk memberikan kepastian hukum serta kekuatan pembuktian yang sempurna terhadap keberadaan SKMHT tersebut. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat dibandingkan dengan akta di bawah tangan karena dibuat oleh pejabat umum yang berwenang (Sjaifurrachman, 2011). Selain itu, SKMHT harus bersifat khusus dan terbatas, yaitu hanya memuat kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan dan tidak boleh memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lainnya. Ketentuan ini dimaksudkan untuk menjaga kepastian hukum serta mencegah penyalahgunaan kuasa oleh pihak penerima kuasa. SKMHT juga tidak boleh memuat kuasa substitusi, yaitu kuasa yang memungkinkan penerima kuasa melimpahkan kuasa tersebut kepada pihak lain. Larangan ini bertujuan untuk memastikan bahwa pihak yang berwenang membebaskan Hak Tanggungan adalah pihak yang secara langsung menerima kuasa dari pemberi kuasa. Selain syarat tersebut, SKMHT juga harus mencantumkan secara jelas unsur-unsur esensial yang berkaitan dengan pembebanan Hak Tanggungan.

Unsur-unsur tersebut antara lain meliputi identitas pemberi kuasa dan penerima kuasa, identitas kreditur dan debitur, objek Hak Tanggungan, serta jumlah utang yang dijamin. Kejelasan mengenai unsur-unsur tersebut sangat penting karena berkaitan dengan kepastian hukum dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan. Apabila unsur-unsur tersebut tidak dicantumkan secara jelas, maka SKMHT dapat dianggap tidak memenuhi syarat formil dan karenanya tidak memiliki kekuatan mengikat secara hukum. Selain syarat formil, SKMHT juga harus memenuhi ketentuan mengenai jangka waktu berlakunya SKMHT sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan. Apabila objek Hak Tanggungan berupa tanah yang telah terdaftar, maka SKMHT harus diikuti dengan pembuatan APHT paling lambat satu bulan sejak SKMHT diberikan. Sedangkan apabila objek Hak Tanggungan berupa tanah yang belum terdaftar, maka SKMHT harus diikuti dengan pembuatan APHT paling lambat tiga bulan sejak SKMHT diberikan. Apabila dalam jangka waktu tersebut SKMHT tidak ditindaklanjuti dengan pembuatan APHT, maka SKMHT tersebut batal demi hukum. Dengan demikian, SKMHT hanya memiliki sifat sementara dan harus segera ditingkatkan menjadi APHT agar memiliki kekuatan hukum yang penuh. Selain memenuhi ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, SKMHT juga harus memenuhi syarat sahnyanya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal. Apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum atau dapat dimintakan pembatalan oleh pihak yang berkepentingan (Subekti, 2005). Dengan demikian, agar SKMHT dapat dianggap sah dan mengikat dalam perjanjian kredit, SKMHT harus memenuhi syarat formil dan materil sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai hubungan hukum antara perjanjian kredit dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam bidang perbankan, dapat disimpulkan bahwa hubungan hukum antara perjanjian kredit dan SKMHT bersifat **accessoir**. Perjanjian kredit berkedudukan sebagai perjanjian pokok yang melahirkan hubungan hukum utang piutang antara kreditur dan debitur, sedangkan SKMHT merupakan perjanjian tambahan yang berfungsi sebagai sarana hukum untuk menjamin pelunasan utang yang timbul dari perjanjian kredit tersebut. Keberadaan SKMHT tidak dapat dipisahkan dari perjanjian kredit karena SKMHT hanya berfungsi sebagai instrumen sementara sebelum dilakukan pembebanan Hak Tanggungan secara definitif melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Oleh karena itu, apabila perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok hapus atau batal, maka SKMHT sebagai perjanjian tambahan juga hapus demi hukum. Selain itu,

agar SKMHT dapat dianggap sah dan memiliki kekuatan mengikat dalam perjanjian kredit, maka SKMHT harus memenuhi syarat formil dan materiil sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan serta ketentuan umum hukum perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. SKMHT wajib dibuat dalam bentuk akta otentik oleh notaris atau PPAT, bersifat khusus dan terbatas hanya untuk pembebanan Hak Tanggungan, tidak memuat kuasa substitusi, serta mencantumkan secara jelas unsur-unsur esensial yang berkaitan dengan objek jaminan dan utang yang dijamin. Selain itu, SKMHT juga harus memenuhi ketentuan mengenai jangka waktu berlakunya serta memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam hukum perdata. Dengan terpenuhinya syarat-syarat tersebut, SKMHT dapat berfungsi sebagai instrumen hukum yang memberikan kepastian dan perlindungan bagi kreditur dalam rangka pengamanan kredit.

Referensi

1. Adjie, H. (2015). *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: PT Refika Aditama.
2. Adjie, H. (2017). *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: PT Refika Aditama.
3. Ahsin Thohari, A., & Syaukani, I. (2015). *Dasar-Dasar Politik Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
4. Budiono, H. (2018). *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris di Dalam Praktik*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
5. Grisseldis, S. E., Subekti, & Borman, M. S. (2024). Akibat Hukum Belum Teraktifasinya Akta Pemberian Hak Tanggungan Karena Berakhirnya Jangka Waktu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. *Jurnal Penelitian Ilmiah Multidisiplin*, 8(1), 116-124.
6. Kelsen, H. (2011). *Teori Hukum Murni Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif*. Bandung: Nusa Media.
7. Ketut Oka Setiawan, I. (2015). *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika.
8. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
9. Meliala, D. S. (2015). *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*. Bandung: Nuansa Aulia.
10. Nurhayati, & Gueci, R. S. (2019). Keberlakuan Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Terhadap Pendaftaran Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Bank Perkreditan Rakyat Di Kota Tangerang Selatan. *Jurnal Surya Kencana Dua: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*, 6(1).
11. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tahun 2018 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.
12. Raharjo, S. (2006). *Ilmu Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
13. Salim, H. S. (2018). *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Sinar Grafika.
14. Silviana, A. (2020). Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Pemberian Hak Tanggungan. *Diponegoro Private Law Review*, 7(1).
15. Sjaifurrachman. (2011). *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju.
16. Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermedia.
17. Thong Tan Kie. (2007). *Studi Notariat Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve.
18. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
19. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
20. Wiryanta, I. P. D., Mertha, I. K., & Puryatma, I. M. (2016). Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam Perjanjian Kredit Perbankan Di Kota Denpasar. *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, 1(2).
21. Yudha Hernoko, A. (2010). *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Prenada Media Group.