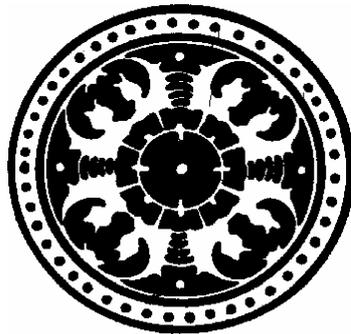


**PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN  
DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK**



**NI KETUT LILIK PURNAMA DEWI**

**NIM. 051.605.1244**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS UDAYANA  
DENPASAR**

**2013**

## **PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK DI KABUPATEN BADUNG**

Oleh  
Ni Ketut Lilik Purnama Dewi  
I Wayan Wiryawan  
Dewa Gede Rudy  
Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Udayana

### **ABSTRAK**

Bank adalah salah satu badan usaha yang berperan sangat penting dalam perekonomian Negara, karena selain sebagai tempat untuk menyimpan uang, bank juga merupakan penyalur dana berupa kredit. Dalam perkreditan diperlukan adanya jaminan yang kemudian dilakukan pembebanan benda jaminan untuk mengikat bank dengan debitur dengan pemasangan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Notaris. Dalam artikel yang berjudul Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Bank di Kabupaten Badung ini akan membahas permasalahan yaitu Bagaimanakah akibat hukum terhadap surat kuasa membebankan hak tanggungan yang tidak dilanjutkan ke Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam hal terjadinya hutang. Metode yang digunakan adalah empiris yaitu penelitian yang berdasarkan pada keadaan atau fakta serta wawancara dengan notaris di kabupaten Badung. Dari wawancara yang dilakukan didapatkan kesimpulan bahwa akibat hukum yang ditimbulkan apabila SKMHT tidak dilanjutkan dengan pemasangan APHT adalah batal demi hukum.

**Kata kunci : Bank, Notaris, Hukum**

### **ABSTRACT**

*Bank is one of effort body which sharing of vital importance in State economics, because besides as place to save money the, bank also represent the fund dealer in the form of credit. In credit needed by the existence of done/conducted by later guarantee of encumbering of guarantee object to fasten the bank with the debtor with the installation of Responsibility Rights done/conducted by Notary. In article entitling Encumbering of Responsibility Rights of In Agreement of Bank Credit in this Regency Badung will study problems that is What will be legal consequences to letter of attorney burden the responsibility rights which is not continued to Deed of Gift of Responsibility Rights ( APHT) in the case of the happening of debt. Method used by is empiric that is research which is pursuant to in the situation or fact and also interview with the notary of regency Badung. From interview done/conducted to be got by conclusion that legal consequences generated by if SKMHT is not continued with the installation APHT is cancelation for the shake of law.*

**Keywords : Bank, Notary, Law**

## **I.PENDAHULUAN**

### **1.1 LATAR BELAKANG**

Kegiatan pembangunan di bidang ekonomi tentu membutuhkan penyediaan modal yang besar. Demikian pula halnya dengan suatu usaha yang bergerak dalam bidang ekonomi dalam upaya meningkatkan proses produksinya akan membutuhkan pendanaan seperti sebagai salah satu sumber dana yang diantaranya dalam bentuk penyediaan perkreditan. Kredit adalah penyaluran dana pinjaman oleh bank kepada masyarakat.

Dalam praktek perbankan untuk lebih mengamankan dana yang disalurkan bank (kreditur) kepada peminjam (debitur) diperlukan pengaman berupa jaminan. Adapun jaminan yang banyak digunakan adalah jaminan tanah didasarkan pada pertimbangan bahwa tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomi relatif tinggi. Jaminan hak tanggungan berupa tanah dianggap paling aman dan efektif karena mudahnya dalam mengidentifikasi obyek hak tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya. Disamping itu, hutang yang dijamin dengan hak tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi obyek hak tanggungan.<sup>1</sup>

Hak tanggungan itu sendiri, tidak dapat dilepaskan dari keadaan-keadaan yang terjadi pada saat pemberian hak tanggungan, karena pada dasarnya hak tanggungan harus dihadiri dan dilakukan oleh pihak bank sebagai kreditur dan pihak debitur dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris/PPAT. Hal ini dapat dipahami mengingat pemberi hak tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebaskan hak tanggungan atas obyek yang dijadikan jaminan.

Dalam kehidupan masyarakat yang dinamis dengan berbagai ragam kegiatan dan rutinitas kesehariannya dapat berimplikasi pada kemungkinan

---

<sup>1</sup> Agus Yudha Hernoko, 1998, *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional*, Tesis, Pascasarjana UNAIR, Surabaya, h.7.

seseorang tidak bisa hadir atau berhalangan pada saat seharusnya dilakukan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Apabila terjadi hal demikian maka dapat dilakukan dengan cara pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan dengan membuat Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut dengan SKMHT).

## **1.2 TUJUAN**

Tujuan penulisan terkait dengan pembebanan Hak Tanggungan yang dibahas dalam tulisan ini adalah Bagaimanakah akibat hukum terhadap surat kuasa membebankan hak tanggungan yang tidak dilanjutkan ke Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam hal terjadinya hutang Bank.

## **II. ISI MAKALAH**

### **2.1 METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian empiris yaitu penelitian yang di dasarkan atas keadaan atau fakta yang terjadi sebagai obyek penelitian, selain itu peneliti juga mengkaji dan meneliti peraturan-peraturan tertulis<sup>2</sup>. Penelitian ini dilakukan di Notaris Kabupaten Badung.

### **2.2 HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **Akibat Hukum Terhadap SKMHT Yang Tidak Dilanjutkan Dengan APHT**

Pengertian mengenai SKMHT sendiri tidak dipaparkan secara jelas dalam Undang-Undang Hak Tanggungan namun Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dapat diartikan suatu pernyataan yang berbentuk surat, dimana dalam surat tersebut memuat tentang kuasa dari debitur kepada kreditur untuk memasang Hak Tanggungan atas obyek yang ditunjuk sebagai jaminan atas kredit yang diberikan kreditur terhadap debitur. Dalam Pasal 1972 KUHPerdara ditetapkan bahwa pemberian kuasa adalah suatu perjanjian kekuasaan kepada

---

<sup>2</sup> Amiruddin, dan H.Zainal Asikin, 2003, *pengantarMetode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta,h.118.

orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa.<sup>3</sup>

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara dimana syarat pertama yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dapat diartikan suatu perjanjian tidak akan pernah terjadi apabila para pihak yang melakukan perjanjian tidak pernah menyatakan kata sepakat. Syarat yang kedua yaitu kecakapan untuk membuat suatu perikatan disini dapat diartikan apabila para pihak yang membuat perjanjian tidak cakap atau paham dengan apa yang akan dibuat maka perjanjian tersebut tidak dapat terlaksana. Syarat ketiga adalah suatu hal tertentu dimana mempunyai arti perjanjian ini dibuat karena sesuatu yang disepakati oleh para pihak. Dan syarat yang terakhir adalah suatu sebab yang halal yaitu dimana isi dari perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa tindakan yang mengabaikan proses SKMHT menjadi APHT merupakan tindakan yang melanggar syarat obyektif, sehingga berakibat batal demi hukum.

Menurut Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan), yang menyatakan bahwa : “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.” Selanjutnya menurut Pasal 16 ayat (6) Undang-Undang Hak Tanggungan, ditetapkan bahwa : “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana pada ayat (3) batal demi hukum”. Dalam Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut memberikan pengaturan mengenai ketentuan formal dan materiil dari suatu surat kuasa yang akan diperlukan untuk memberikan jaminan kebendaan dalam bentuk Hak Tanggungan.

---

<sup>3</sup> Retnowulan Sutantio, 1999, *Penelitian Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Badan Pembinaan Hukum Nasional-Departemen Kehakiman RI, Jakarta, h.8.

Batal demi hukum disini, menurut I Nyoman Gede Mudita (Notaris Kabupaten Badung) berarti SKMHT tersebut batal pemberlakuannya/ tidak sah secara hukum (dianggap tidak pernah ada) apabila dalam batas waktu satu bulan, tidak diproses menjadi APHT. Namun, terdapat pengakuan terhadap keabsahan SKMHT apabila kurang dari satu bulan, kredit bank yang diadakan, khususnya di kabupaten Badung dapat diselesaikan (lunas).

### **III. KESIMPULAN**

Berdasarkan pembahasan atas permasalahan penelitian, maka dapat disimpulkan Akibat hukum apabila SKMHT tidak dilanjutkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di Kabupaten Badung adalah akta tersebut menjadi gugur atau batal demi hukum dimana hal ini diatur dalam pasal 16 ayat (6) Undang-Undang Hak Tanggungan.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Agus Yudha Hernoko, 1998, *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional*, Tesis, Pascasarjana UNAIR, Surabaya.
- Amiruddin, dan H. Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sutantio, Retnowulan, 1999, *Penelitian Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Badan Pembinaan Hukum Nasional-Departemen Kehakiman RI, Jakarta.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2006, PT Pradnya Paramita, Jakarta.