

**ANALISIS PENETAPAN BATAS WAKTU
SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN
DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH**



SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Bagian Studi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

OLEH:

YOLANDA KUSUMAWATI

02011281520373

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

2019

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
INDRALAYA**

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Yolanda Kusumawati
Nomor Induk Mahasiswa : 02011281520373
Program Studi/ Program Kekhususan : Ilmu Hukum/ Hukum Perdata

Judul Skripsi

**ANALISIS PENETAPAN BATAS WAKTU
SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN
DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH**

Telah Dipertahankan dalam Ujian Komprehensif pada Hari Kamis, 23 Mei 2019
dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya

Indralaya, 2019

Mengesahkan,

Pembimbing Utama,



Sri Turatmiah, S.H., M.Hum.
NIP. 196511011992032001

Pembimbing Pembantu,



Dian Afrilia, S.H., M.H.
NIP. 198204132015042003



**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya,**



Dr. Febrina, S.H., M.S.
NIP. 196201311989031001

SURAT PERNYATAAN

Nama Mahasiswa : Yolanda Kusumawati
Nomor Induk Mahasiswa : 02011281520373
Tempat/Tanggal Lahir : Jakarta, 24 Agustus 1997
Fakultas : Hukum
Strata Pendidikan : S1
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya. Apabila terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Indralaya,

2019



Yolanda Kusumawati
NIM. 02011281520373

MOTTO

Dan barangsiapa taat kepada Allah dan Rasul-Nya serta takut kepada Allah dan bertakwa kepada-Nya, mereka itulah orang-orang yang mendapat kemenangan.

(QS. An-Nur: 52)

Skripsi ini dipersembahkan kepada:

- **Kedua orang tua tercinta**
- **Keluarga besar yang saya sayangi**
- **Sahabat dan teman-teman**
- **Almamater FH UNSRI**

UCAPAN TERIMA KASIH

Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan baik moril maupun materiil dalam membantu penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini, antara lain :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaff, MSCE., selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Drs. H. Murzal, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Bapak Agus Ngadino, S.H., M.H., selaku Pembimbing Akademik yang selalu memberikan saran dan dukungan selama masa perkuliahan ini;
7. Ibu Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum., selaku Ketua Bagian Studi Hukum Perdata sekaligus Dosen Pembimbing I yang senantiasa meluangkan waktu, tenaga, dan pikirannya dalam membimbing, membantu, dan mengarahkan penulis selama proses penyusunan skripsi ini;

8. Ibu Dian Afrilia, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, petunjuk dan pemahaman yang sangat berguna selama proses penulisan skripsi ini;
9. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis selama proses perkuliahan;
10. Seluruh staf administratif Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang ikut serta berperan dalam proses perkuliahan dan penyusunan skripsi ini;
11. Kedua orangtuaku tercinta, Papa Indra Maha Putra, S.H., M.H. dan Mama Kamaliah, S.H. serta adikku Prayoga Danuarta, yang selalu memberikan kasih sayang, nasehat, dukungan yang luar biasa, dan do'a sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
12. Keluarga Besar Baihaki Plaju dan Perumnas yang banyak membantu dan memberi dukungan untuk penulis selama menjalani masa perkuliahan hingga penyelesaian skripsi ini;
13. Kurnia Saleh, yang selalu memberikan dukungan, motivasi, dan meluangkan waktu untuk membantu penulis selama perkuliahan dan penyelesaian skripsi ini;
14. Sahabat-sahabat seperjuanganku, Hartini, Permata Tien Suharta, Darmilianti Permata, Kartika Sasi Wahyuningrum, Rizky Destianti, Novita Yanti, Gilang Permata Sari, Dinda Ayu Lestari, Anisa Aliffah, Nyimas Olivia Rachmania,

Arion Saputra, dan Yodi Moses yang banyak memberikan dukungan dan bantuan untuk penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;

15. Sahabat-sahabat sekolahku, Tsaura Dwi Fitriani Aulia, Wana Rizqa Chairunnisa Samudra, Balqis Hanifah, Anatasya Deliarosa Patricia Tambunan, Shafira Ayu Rahma, Aulia Rizky Safirah, Anarani Kifaya;
16. Keluarga Besar PLKH Tim A2 yang tidak bisa disebutkan namanya satu persatu;
17. Sahabat Klinik Hukum Lingkungan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Semester Genap Tahun Ajaran 2018/2019;
18. Dan pihak-pihak lain yang secara langsung maupun tidak langsung telah ikut berperan dalam proses pembelajaran penulis selama ini.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur senantiasa penulis ucapkan kehadiran Allah SWT karena atas rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyusun dan menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “Analisis Penetapan Batas Waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah” yang merupakan syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Program Kekhususan Hukum Perdata di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih terdapat kekurangan. Namun, dengan segala kekurangannya, penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi siapa saja yang membacanya terutama mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya serta berguna bagi perkembangan ilmu hukum khususnya di bidang hukum perdata.

Indralaya,

2019



Yolanda Kusumawati

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
UCAPAN TERIMA KASIH.....	v
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	10
E. Ruang Lingkup.....	11
F. Kerangka Teori.....	11
G. Metode Penelitian	14
1) Tipe Penelitian.....	14
2) Pendekatan Penelitian.....	15
3) Sumber Bahan Hukum.....	16
4) Metode Pengumpulan Bahan Hukum.....	17
5) Metode Analisis Bahan Hukum.....	17
6) Teknik Penarikan Kesimpulan.....	18
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	19
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian	19

1. Pengertian Perjanjian	19
2. Unsur-Unsur Perjanjian	21
3. Asas-Asas Perjanjian	23
4. Syarat Sah Perjanjian	28
5. Jenis-Jenis Perjanjian	31
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pinjam Meminjam	35
1. Pengertian Perjanjian Pinjam Meminjam	35
2. Jenis-Jenis Perjanjian Pinjam Meminjam	36
C. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit	37
1. Pengertian Perjanjian Kredit	37
2. Jenis-Jenis Perjanjian Kredit	38
D. Tinjauan Umum tentang Jaminan Hak Tanggungan	40
1. Pengertian Hak Tanggungan	40
2. Asas-Asas Hak Tanggungan	42
3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan	45
4. Prosedur Terjadinya Jaminan Hak Tanggungan	50
5. Eksekusi Hak Tanggungan	53
E. Tinjauan Umum tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)	54
1. Pengertian SKMHT	54
2. Proses Terjadinya SKMHT	56
3. Masa Berlaku SKMHT	57

BAB III PEMBAHASAN61

A. Kedudukan hukum SKMHT dalam perjanjian KPR yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 22 Tahun 2017 dikaitkan dengan ketentuan Pasal 15 UUHT	61
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

B. Akibat hukum yang timbul jika debitur wanprestasi dalam perjanjian KPR sedangkan kreditor hanya memegang SKMHT	74
BAB IV PENUTUP	89
A. Kesimpulan	89
B. Saran	90
DAFTAR PUSTAKA	92
LAMPIRAN	

ABSTRAK

Penelitian ini berjudul “Analisis Penetapan Batas Waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah.” Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dan metode analisis kualitatif. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kedudukan hukum SKMHT dalam perjanjian KPR yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu dikaitkan dengan ketentuan Pasal 15 UUHT dan untuk menjelaskan akibat hukum yang timbul jika debitur wanprestasi dalam perjanjian KPR sedangkan kreditor hanya memegang SKMHT yang hanya merupakan surat kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan dan belum memiliki kekuatan eksekutorial. Hasil penelitian yaitu ketentuan Pasal 15 ayat (5) UUHT mengatur bahwa SKMHT yang diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang dalam hal ini adalah KPR berlaku ketentuan Pasal 2 huruf b angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 yang menyatakan bahwa SKMHT dalam perjanjian KPR berlaku sampai dengan berakhirnya perjanjian pokok, sehingga kedudukan SKMHT dalam perjanjian KPR tidak ada keharusan untuk ditingkatkan menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Kemudian, jika dalam hal ini debitur wanprestasi, maka objek Hak Tanggungan tetap dapat dilakukan eksekusi untuk melunasi piutang kreditor melalui penjualan di bawah tangan atas kesepakatan para pihak.

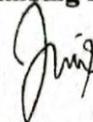
Kata Kunci : *Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Hak Tanggungan, Kredit Pemilikan Rumah*

Pembimbing Utama,



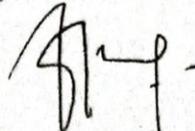
Sri Turatmiah, S.H., M.Hum.
NIP. 196511011992032001

Pembimbing Pembantu,



Dian Afrilia, S.H., M.H.
NIP. 198204132015042003

Mengetahui,
Ketua Bagian Hukum Perdata



Sri Turatmiah, S.H., M.Hum.
NIP. 196511011992032001

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Berdasarkan ketentuan dalam Penjelasan Umum angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), pemerintah maupun masyarakat sebagai perseorangan maupun badan hukum merupakan pelaku pembangunan nasional, khususnya pada bidang ekonomi. Demi mempertahankan kesinambungan pembangunan tersebut, tentu membutuhkan dana yang tidak sedikit karena semakin meningkatnya pembangunan, semakin besar pula kebutuhan akan dana.

Dalam setiap perjanjian selalu ada risiko yang mungkin akan timbul di kemudian hari, terutama dalam perjanjian pinjam meminjam uang (kredit) dimana kedua belah pihak sama-sama memiliki hak dan kewajiban. Mengingat pentingnya dana kredit dalam pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum.¹

¹ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit*, Bandung: Alumni, 2005, hlm. 4.

Selain untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak, lembaga hak jaminan dapat mendorong partisipasi masyarakat dalam kegiatan pembangunan untuk mewujudkan masyarakat Indonesia yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD NRI) 1945. Sri Soedewi Masjhoen Sofwan menyatakan dalam buku karangannya:²

“Dalam rangka pembangunan ekonomi Indonesia, bidang hukum yang meminta perhatian serius dalam pembinaan hukum diantaranya yaitu lembaga jaminan karena perkembangan ekonomi dan perdagangan akan diiringi dengan perkembangan kebutuhan akan kredit dimana pemberian fasilitas kredit ini memerlukan jaminan demi keamanan pemberi kredit.”

Ketentuan Pasal 1 angka 1 UUHT menyatakan:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Hak Tanggungan memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang ingin memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan atas utangnya. Prof. Budi Harsono mengartikan Hak Tanggungan sebagai:³

² Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia: Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty, 2003, hlm. 1.

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*, Jakarta: Djambatan, 1999, hlm. 24.

“Penguasaan hak atas tanah berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu terhadap tanah yang dijadikan agunan tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan sendiri, melainkan untuk menjualnya jika debitor cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruh atau sebagian untuk membayar lunas utang debitor kepadanya.”

Objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 UUHT adalah hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Namun, dalam perkembangannya, objek Hak Tanggungan selain ketiga hak atas tanah tersebut diatas, ditambah dengan hak pakai atas tanah negara dan hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, hasil karya yang telah ada maupun yang baru akan ada kemudian yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Oleh karena itu, objek Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 4 UUHT yaitu:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai atas Tanah Negara;
5. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, hasil karya yang telah ada maupun yang baru akan ada kemudian yang merupakan satu kesatuan dengan tanah.

Dapat disimpulkan bahwa objek jaminan Hak Tanggungan merupakan benda tidak bergerak yang dalam hal ini yaitu tanah. Tanah berperan penting dalam

rangka meningkatkan pembangunan ekonomi. Para pelaku pembangunan seringkali memilih jalan untuk memperolehnya melalui kegiatan perkreditan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, kredit adalah:

”Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Filosofi pemberian kredit oleh bank yaitu demi meningkatkan kesejahteraan masyarakat.⁴ Pemberian kredit oleh bank mengandung risiko berupa kegagalan ataupun kemacetan dalam proses pelunasannya yang dapat mempengaruhi keamanan dana masyarakat yang ada pada bank. Oleh karena itu, bank mengantisipasi dengan pemberian jaminan. Pada umumnya, pihak bank selaku kreditor akan terlebih dahulu menentukan apa yang menjadi jaminan dalam pemberian kredit untuk mempermudah pihak bank untuk melakukan eksekusi jika pihak penerima kredit atau debitur wanprestasi.⁵ Dalam pemberian kredit, bank dapat menerima jaminan Hak Tanggungan atas benda-benda tidak bergerak.

Pembebanan jaminan Hak Tanggungan harus diawali dengan perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang dan kemudian dibuat perjanjian Hak Tanggungan

⁴ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016, hlm. 311.

⁵ Aristamaya Widyasari, Skripsi: *”Perlindungan Hukum terhadap Debitur dalam Pemberian Kredit Tanpa Jaminan”* (Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2018), hlm. 3.

sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*). Berdasarkan ketentuan dalam Penjelasan Pasal 10 ayat (1) UUHT:

“Sesuai dengan sifat aksesoir dari Hak Tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya.”

Pemberian Hak Tanggungan diatur dalam ketentuan Pasal 10 dan Pasal 15 UUHT. Dalam ketentuan Pasal 10 UUHT diatur tata cara pemberian Hak Tanggungan secara langsung, sedangkan dalam ketentuan Pasal 15 UUHT diatur pemberian Hak Tanggungan secara tidak langsung, yaitu melalui penerima kuasa.⁶ Pemberian Hak Tanggungan secara langsung diawali dengan perjanjian pokok utang piutang, dibuatkan perjanjian Hak Tanggungan sebagai perjanjian tambahan, kemudian dilanjutkan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan-perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan ketentuan Pasal 13 UUHT, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan paling lambat tujuh hari setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (3) UUHT, pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan

⁶ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2004, hlm. 146.

dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan disebut juga tanggal lahirnya Hak Tanggungan. Sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan ketentuan Pasal 14 ayat (2) UUHT, Sertifikat Hak Tanggungan tersebut memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang menunjukkan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.⁷

Lain halnya jika pemberi Hak Tanggungan berhalangan hadir pada saat pemberian dan penandatanganan Hak Tanggungan, maka pemberian Hak Tanggungan dilakukan secara tidak langsung. Pemberi Hak Tanggungan dapat memberikan kuasanya kepada pihak lain dengan akta otentik yang dibuat dihadapan notaris atau PPAT yang kemudian disebut Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).⁸

⁷ Salim HS, *Op. Cit.*, hlm. 184.

⁸ Arie Hutagalung. Praktek Pembebanan dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia. “*Jurnal Hukum dan Pembangunan*”. Tahun ke-38 No.2, April-Juni 2008. Hlm. 6.

Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT, syarat SKMHT sebagai berikut:

- “a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan*
- b. Tidak memuat kuasa substitusi*
- c. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditor, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.”*

Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (2) UUHT, SKMHT tidak dapat ditarik kembali ataupun berakhir oleh sebab apapun kecuali jika kuasa tersebut telah dilaksanakan atau jika telah habis jangka waktunya. Jangka waktu SKMHT diatur dalam ketentuan Pasal 15 UUHT ayat (3) sampai dengan ayat (6):

“...(3) SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.

(4) SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

(5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal SKMHT untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(6) SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan sebagaimana pada ayat (3) atau ayat (4) atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.”

Penetapan batas waktu keberlakuan SKMHT tersebut berdasarkan ketentuan Penjelasan Pasal 15 ayat (6) UUHT yaitu untuk mencegah berlari-larutnya waktu pelaksanaan kuasa tersebut. Dalam ketentuan Pasal 15 UUHT tersebut terdapat pengecualian mengenai jangka berlakunya SKMHT yaitu pada ayat (5) yang mengecualikan SKMHT untuk menjamin kredit tertentu seperti kredit program, kredit usaha kecil, kredit pemilikan rumah, dan kredit sejenis tidak berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) karena akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk selanjutnya, kredit yang dimaksud dalam penulisan ini adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Prosedur pemberian jaminan Hak Tanggungan wajib dilakukan dengan pembuatan APHT. Namun, berdasarkan ketentuan dalam Penjelasan Pasal 15 UUHT *“Hanya apabila benar-benar diperlukan yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.”* Dalam perjanjian KPR dengan jaminan Hak Tanggungan, pada umumnya para pihak hanya membuat SKMHT, hal ini didasarkan karena objek Hak Tanggungan baru akan ada, yaitu berupa rumah yang baru akan dibeli dengan KPR tersebut.

Berdasarkan hal tersebut, jangka waktu SKMHT untuk menjamin pelunasan KPR diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan

Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.

Ketentuan Pasal 2 huruf b angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 tersebut diatas menentukan bahwa SKMHT untuk menjamin perjanjian Kredit Pemilikan Rumah berlaku sampai dengan berakhirnya perjanjian pokok. Jadi, sepanjang perjanjian KPR berlangsung, SKMHT tersebut tetap berlaku tanpa dibuatkan APHT.

Dengan semakin lamanya jangka waktu KPR sebagai perjanjian pokok, maka semakin lama pula keberlakuan SKMHT yang digunakan untuk menjamin pelunasannya, akan timbul permasalahan jika selama perjanjian berlangsung, debitor melakukan wanprestasi dan kreditor hanya memegang SKMHT yang belum mempunyai kekuatan eksekutorial untuk dilakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan tersebut dan tentu hal ini akan menimbulkan kerugian bagi pihak kreditor.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka akan ditulis penelitian hukum dengan judul **ANALISIS PENETAPAN BATAS WAKTU SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH.**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana kedudukan hukum SKMHT dalam perjanjian KPR yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 22 Tahun 2017 dikaitkan dengan ketentuan Pasal 15 UUHT?
2. Bagaimana akibat hukum yang timbul jika debitur wanprestasi dalam perjanjian KPR sedangkan kreditor hanya memegang SKMHT?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui kedudukan hukum SKMHT dalam perjanjian KPR yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 22 Tahun 2017 dikaitkan dengan ketentuan Pasal 15 UUHT.
2. Untuk menjelaskan akibat hukum yang timbul jika debitur wanprestasi dalam perjanjian KPR sedangkan kreditor hanya memegang SKMHT.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penulisan ini diharapkan dapat menambah wawasan dalam mengembangkan ilmu pengetahuan terkhusus di bidang Hak Tanggungan.

2. Manfaat Praktis

Penulisan skripsi ini diharapkan menjadi tambahan bahan bagi praktisi hukum untuk menyelesaikan masalah yang berkaitan dengan jaminan Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit pemilikan rumah.

E. Ruang Lingkup

Dalam penulisan skripsi ini, penulis membatasi ruang lingkup permasalahan yaitu mengenai penetapan batas waktu SKMHT dalam perjanjian KPR dan kaitannya dengan Pasal 15 UUHT serta akibat hukum yang timbul jika debitur wanprestasi dalam perjanjian KPR sedangkan kreditor hanya memegang SKMHT.

F. Kerangka Teori

Dalam penulisan ini, penulis menggunakan teori-teori berdasarkan dengan permasalahan yang dibahas untuk mempermudah dalam menemukan jawaban dari permasalahan tersebut, teori-teori tersebut yaitu sebagai berikut:

1. Teori Perjanjian

Berdasarkan ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), *“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”* Setiawan mengatakan dalam bukunya:

*”Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”*⁹

Perjanjian yang dibuat antar para pihak memiliki kekuatan sebagaimana yang dinyatakan dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, *“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”* Maka setiap perjanjian yang dibuat secara sah memiliki kekuatan mengikat setara dengan mengikatnya undang-undang. Begitu pula dalam bidang perkreditan yang dalam hal ini yaitu KPR yang diberikan oleh bank dengan diawali oleh perjanjian dan umumnya dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis.¹⁰

2. Teori Perlindungan Hukum

Hukum diciptakan untuk melindungi kepentingan masyarakat agar dapat mewujudkan kehidupan bermasyarakat yang aman dan sejahtera. Perlindungan hukum ditujukan bagi semua kalangan masyarakat tanpa terkecuali demi tercapainya keadilan sosial. Satjipto Raharjo mengatakan bahwa, *“perlindungan hukum dilakukan dengan memberikan perlindungan terhadap hak asasi manusia agar tidak menimbulkan kerugian bagi orang lain dan perlindungan tersebut diberikan agar masyarakat dapat menikmati hak-hak yang dimilikinya.”*¹¹

⁹ Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Jakarta: Bina Cipta, 1987, hlm. 4.

¹⁰ Neni Sri Imaniyati, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Bandung: Refika Aditama, 2010, hlm. 141.

¹¹ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 55.

Dalam pembangunan ekonomi di Indonesia yang selalu menuntut terpenuhinya kebutuhan akan sumber daya, dana merupakan kebutuhan pokok untuk menunjang tetap terlaksananya pembangunan. Dengan semakin tingginya kebutuhan akan dana, maka semakin meningkat risiko yang dapat timbul dan merugikan para pihak yang berkepentingan. Hal tersebut melatarbelakangi lahirnya lembaga hak jaminan yang dalam hal ini yaitu jaminan Hak Tanggungan yang melindungi pihak penyedia dana dalam hal ini kreditor jika pihak penerima dana atau debitor cedera janji.

3. Teori Pengikatan Jaminan

Perjanjian pembebanan jaminan merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*), sehingga dalam proses pengikatan jaminan didahului dengan adanya perjanjian pokok yang merupakan perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan maupun lembaga keuangan non-bank. Kemudian, diikuti dengan perjanjian pembebanan jaminan sebagai perjanjian tambahannya.¹² Dalam penulisan ini, perjanjian pembebanan Hak Tanggungan merupakan perjanjian tambahan dari perjanjian KPR, sehingga proses pengikatan jaminan Hak Tanggungan dilakukan setelah dibuatnya perjanjian KPR.

¹² Salim HS, *Op.Cit*, hlm. 30.

4. Teori Wanprestasi

Dalam setiap perjanjian selalu ada risiko yang dapat terjadi di kemudian hari. Perjanjian kredit biasanya disertai dengan jaminan. Namun, adanya jaminan tidak menutup kemungkinan pihak debitor melakukan wanprestasi karena jaminan diadakan untuk melindungi pihak kreditor dari kerugian yang akan dialaminya jika debitor wanprestasi. Prof. Subekti menyatakan dalam buku karangannya:¹³

“Seorang debitor dikatakan melakukan wanprestasi jika tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya atau memenuhinya tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan.”

Dalam perjanjian KPR yang dijaminakan dengan jaminan Hak Tanggungan, jika debitor melakukan wanprestasi, objek dari Hak Tanggungan tersebut akan di eksekusi agar kreditor dapat mengambil pelunasan atas piutangnya.

G. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian hukum normatif. Menurut Soerjono Soekanto, *“penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doktrinal merupakan penelitian kepustakaan atau studi dokumen karena penelitian ini berdasarkan peraturan hukum tertulis atau bahan hukum lain.”*¹⁴ Jhonny Ibrahim menambahkan bahwa penelitian hukum normatif merupakan prosedur

¹³ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermedia, 1984, hlm. 147.

¹⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004, hlm. 14.

penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan dari perspektif normatif.¹⁵

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang penulis gunakan dalam penulisan ini diantaranya:¹⁶

a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang memiliki kaitan dengan pembahasan dalam penelitian. Pendekatan ini berguna untuk mempelajari adakah kesesuaian antara undang-undang yang satu dengan undang-undang lain yang dalam penulisan ini yaitu UUHT dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.

b. Pendekatan Historis (*Historical Approach*)

Pendekatan ini membantu peneliti untuk memahami filosofi suatu aturan dari waktu ke waktu untuk memahami perubahan dan perkembangan filosofi yang melandasi suatu aturan hukum.¹⁷ Dalam hal ini yaitu aturan mengenai

¹⁵ Jhonny Ibrahim, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Byumedia, 2006, hlm. 47.

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta: Kencana, 2005, hlm. 133.

¹⁷ Rachmad Baro, *Penelitian Hukum Doktrinal*, Makassar: Indonesia Prime, 2017, hlm. 166.

penetapan batas waktu penggunaan SKMHT pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 22 Tahun 2017 dikaitkan dengan UUHT.

3. Sumber Bahan Hukum

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif sehingga bahan hukum yang digunakan bersumber dari:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mengikat, yaitu:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
4. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan;
5. 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 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder berguna untuk memberikan petunjuk bagi penulis dalam menyusun penelitiannya. Bahan hukum ini dapat berupa buku-buku hukum, jurnal-jurnal hukum, kamus hukum, pendapat ahli hukum, artikel-artikel yang berkaitan dengan penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier ini merupakan bahan hukum penunjang yang menjelaskan bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum ini meliputi abstraksi perundang-undangan, kamus hukum, ensiklopedia hukum, dan bahan lain di luar bidang hukum seperti bidang sosial, ekonomi, dan politik.¹⁸

4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Penelitian hukum ini merupakan tipe penelitian hukum normatif, sehingga metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan oleh penulis adalah studi kepustakaan. Penulis melakukan studi kepustakaan melalui buku-buku hukum, jurnal hukum, artikel dan sumber lainnya yang berkaitan dengan penelitian.

5. Metode Analisis Bahan Hukum

Metode yang digunakan dalam menganalisis bahan hukum dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif. Metode analisis kualitatif adalah jenis penelitian yang temuannya tidak didapatkan melalui prosedur statistik atau

¹⁸ Rachmad Baro, *Op. Cit.*, hlm. 117.

hitungan lainnya.¹⁹ Bahan hukum yang dikumpulkan akan dianalisis secara kualitatif untuk mendapatkan jawaban dan kesimpulan dari permasalahan yang dibahas.

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Kesimpulan ditarik dari ketentuan-ketentuan yang di analisis dengan penalaran deduktif yang didahului oleh penalaran bersifat umum hingga ke permasalahan konkret.²⁰ Pembahasan umum dijabarkan dengan bentuk aturan nyata hingga mengarah kepada hal yang lebih khusus untuk menemukan jawaban atas permasalahan yang dibahas dalam penelitian.

¹⁹ Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif*, Jakarta: Bumi Aksara, 2013, hlm. 80.

²⁰ Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Pustaka Setia, 2009, hlm. 11.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku:

Abdulkadir Muhammad, 1982 *Hukum Perikatan*, Bandung, Alumni.

Achmad Busro, 1985, *Hukum Perikatan*, Semarang, Oetama.

Adrian Sutedi, 2010 *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika.

Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta, Penerbit Sinar Grafika.

Agus Yudha Hernoko, 2013 *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana.

Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta, 2017, *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, Jakarta: PT. Gramedia Widayarsana Indonesia.

A.P. Parlindungan, 1998, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar Maju.

A. Qirom Meliala, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta: Liberty.

Beni Ahmad Saebani, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Pustaka Setia.

Boedi Harsono, 1970, *Undang-Undang Pokok Agraria Bagian Pertama*, Jakarta: Djambatan

_____, 1999, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*, Jakarta: Djambatan.

_____, 2003, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional dalam Hubungan dengan TAP MPR RI IX/MPR/2001*, Jakarta: Universitas Trisakti.

G. Kartasapoetra, 1992, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Jakarta: Rineka Cipta.

Habib Adjie, 2000, *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan atas Tanah*, Bandung: Mandar Maju.

Hardijan Rusli, 1993, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Jakarta: Sinar Harapan.

Hardjono, 2008, *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*, Jakarta: Pusaka Grahatama.

Herlien Budiono, 2010, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya.

Imam Gunawan, 2013, *Metode Penelitian Kualitatif*, Jakarta: Bumi Aksara.

J. Satrio, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan Buku 2, Hak Tanggungan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

_____, 2002, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Jhonny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Byumedia.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Hak-Hak Atas Tanah Seri Hukum Harta Kekayaan*, Jakarta Prenada Media.

_____, 2006, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Komariah, 2002, *Hukum Perdata*, Malang: Universitas Muhammadiyah.

Leli Joko Suryono, 2014, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta: LP3M UMY.

Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

_____, 2004, *Hukum Perdata Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, Bandung: CV Mandar Maju.

_____, 2005, *Perjanjian Kredit*, Bandung: Alumni.

_____, 2011, *K.U.H.Perdata Bab III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Bandung: Alumni.

Muhammad Djumhana, 2003, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bhakti.

Munir Fuady, 1996, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung: Citra Aditya Bhakti.

Neni Sri Imaniyati, 2010, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Bandung: Refika Aditama.

Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta: Kencana.

Purwahid Patrik dan Kashadi, 2005, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Rachmad Baro, 2017, *Penelitian Hukum Doktrinal*, Makassar: Indonesia Prime.

Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

_____, 2009, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika.

Riky Rustam, 2017, *Hukum Jaminan*, Yogyakarta: UII Press.

Rosa Agustina T Pangaribuan dan Gunawan Widjaja, 2003, *Perikatan Pada Umumnya*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Salim HS, 2002, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika.

_____, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers.

_____, 2014, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.

_____, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Setiawan, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Jakarta: Bina Cipta.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2004, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, 2003, *Hukum Jaminan di Indonesia: Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty.

Subekti, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermedia.

_____, 1985, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermedia

_____, *Aneka Perjanjian*, 1995, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Sudargo Gautama, 1996, *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.

Suriansyah Murhaini, 2015, *Hukum Rumah Susun Eksistensi, Karakteristik, dan Pengaturan*, Palangkaraya: Laksbang Grafika.

Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Bandung: Alumni.

Sutarno, 2008, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung: Alfabeta.

Thomas Suyatno, 1997, *Kelembagaan Perbankan*, Jakarta: Gramedia.

Titik Triwulan, 2010, *Hukum Perdata dalam Sistem hukum nasional*, Jakarta: Kencana.

Wirjono Prodjodikoro, 1981, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung: Sumur.

_____, 1992, *Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: Sumur.

Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni.

Zul Afdi Ardian, 1998, *Hukum Perdata dan Dagang*, Bandung: Armico.

B. Peraturan Perundang-undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, 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 Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632)

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790)

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 2018, Tambahan Lembaran Negara Nomor 113)

C. Jurnal :

Annethe Runtulalo, Robby Kumaat, dkk. 2009. Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penyaluran Kredit Investasi pada Bank Umum di Sulawesi Utara. "*Jurnal Berkala Efisiensi*". No. 1-2013.4.

Arie Hutagalung. 2008. Praktek Pembebanan dan Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di Indonesia. "*Jurnal Hukum dan Pembangunan*". Tahun ke-38 No.2, April-Juni.

Ariel Doni Dharmawan dan Maryanto. 2018. Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan dalam Hal Musnahnya Obyek Hak Tanggungan karena Bencana Alam di Kabupaten Grobogan. "*Jurnal Akta*". Volume 5 Nomor 1, Maret.

- Arter Y. Ginting. 2017. Aspek Hukum Hak Pakai Atas Tanah Negara sebagai Objek Jaminan. "*Jurnal Lex Crimen*". Volume VI Nomor 4, Juni.
- Ayang Fristia Maulana. 2017. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Atas Tanah Negara (Studi Kasus PT X di Kota Y). "*Jurnal Yuridis*". Volume 4 Nomor 2, Desember.
- Begiyama Fahmi Zaki. 2016. Kepastian Hukum dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan secara Online. "*Jurnal Fiat Justisia*". Volume 10 issue 2, April-Juni.
- Betty Rubiati, Yani Pujiwati, dkk. 2015. Asas Pemisahan Horizontal dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Bangunan Satuan Rumah Susun bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (BPR), "*Jurnal Sosiohumaniora*". Volume 17 No. 2, Juli.
- Catur Budi Dianawati. 2017. Kajian Umum Jaminan Hak Tanggungan yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi ke Ketua Pengadilan Negeri. "*Jurnal Akta*". Volume 4 Nomor 2, Juni.
- Dimas Nur Arif Putra Suwandi. 2018. Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan. "*Jurnal Media Iuris*". Volume 1 Nomor 3, Oktober.
- Fuat Rifai, dkk. 2016. Analisis Yuridis terhadap Ketentuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Kredit Tertentu sebagai Upaya Mewujudkan Keseimbangan Perlindungan Hukum bagi Kreditur (Bank), "*Jurnal Mahasiswa Hukum*" Tahun.
- Harry Purwanto. 2009. Keberadaan Asas Pacta Sunt Servanda dalam Perjanjian Internasional, "*Jurnal Mimbar Hukum*". Tahun ke-21 No.1, Februari.
- I Gusti Agung Bagus Hendra Praditya, dkk. 2017. Akibat Hukum Likuidasi Bank terhadap Keberadaan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). "*Jurnal Ilmiah*" Prodi Magister Kenotariatan.

- Iham Dedi Perdana. 2016. Kekuatan Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai Dasar Pembebanan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit. *"Jurnal JOM Fakultas Hukum"*. Volume III Nomor 2, Oktober.
- Leni Oktafiani dan Irdanurprida Idris. 2015. Pelaksanaan Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Pada Debitur PT. Bank DKI Jakarta Pusat. *"Jurnal Lex Journalica"*. Volume 12 Nomor 2, Agustus.
- Marnita. 2016. Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah. *"Jurnal Fiat Justisia"*. Volume 10 issue 3, Juli-September.
- Moh. Novri Patamangi. 2015. Tinjauan Hukum tentang Parate Eksekusi Hak Tanggungan Kredit Bank (Studi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Palu). *"Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion"*. Edisi 2 Volume 3.
- Muhammad Rizal Satria. 2018. Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) pada Bank Syariah. *"Jurnal Amwaluna"*, Volume 2 No.1, Januari.
- Nina Paputungan. 2016. Kajian Hukum Hak Tanggungan terhadap Hak Atas Tanah sebagai Syarat Memperoleh Kredit. *"Jurnal Lex Privatum"*. Volume IV Nomor 2, Februari.
- Rifki Yusuf dan Maryanto. 2018. Peran Notaris dalam Penggunaan SKMHT yang Tidak Diikuti APHT terhadap Debitor Wanprestasi Terkait Pemberian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Subsidi (Studi Kasus di Bank Tabungan Negara Pekalongan). *"Jurnal Akta"*. Volume 5 Nomor 1, Maret.
- Saray Henriyani Karianga. 2018. Implementasi Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. *"Jurnal Lex Et Societas"*. Volume VI Nomor 4, Juni.
- Setyaningsih dan Anis Mashdurohatun. 2018. Peranan Notaris dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap Perjanjian Kredit antara Kreditur dan Debitur dengan Jaminan Hak Tanggungan di Purwokerto. *"Jurnal Akta"* Volume 5 Nomor 1, Maret.

St. Nurjanah. 2018. Eksistensi Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah (Tinjauan Filosofis). “*Jurnal Jurisprudentie*”. Volume 5 Nomor 1, Juni.

Suhaila Zulkifli. 2018. Tinjauan tentang Pelaksanaan Lelang atas Agunan Hak Tanggungan dalam Perkara Kredit Macet (Studi Putusan Nomor 86/PDT/2015/PT.MDN). “*Jurnal Hukum Kaidah*”.

Taufiq El Rahman, RA. 2011. Antari Innaka, dkk. Asas Kebebasan Berkontrak dan Asas Kepribadian dalam Kontrak-Kontrak Outsourcing. “*Jurnal Mimbar Hukum*”. No.3, Oktober.

Trisadini Prasastinah Usanti. 2010. Lahirnya Hak Kebendaan. “*Jurnal Perspektif*”. Volume XVII No. 1 Edisi Januari.

Wahyu Pratama. 2015. Tinjauan Hukum tentang Sertifikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. “*Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*” Edisi 6 Volume 3, Mei.

Zaenal Arifin. 2016. Rekonstruksi Parate Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah yang Berbasis Nilai Keadilan. “*Jurnal Pembaharuan Hukum*”. Volume III Nomor 2, Mei-Agustus.

D. Karya Ilmiah :

Ahmad Zakky Yamani, 2012, Tesis Magister Kenotariatan: “*Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Bangko Provinsi Jambi*” (Semarang: Universitas Diponegoro)

Aristamaya Widyasari, 2018, Skripsi: “*Perlindungan Hukum terhadap Debitur dalam Pemberian Kredit Tanpa Jaminan*” (Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta)

Endah Wardian Ningsih, 2017, Tesis Magister Kenotariatan: “*Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Padang* (Padang: Universitas Andalas)

Henny Junaidi, 2010, Tesis Magister Kenotariatan: “*Eksekusi Hak Tanggungan Secara di Bawah Tangan dengan Objek Hak Atas Tanah Milik Pihak Ketiga pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Tangerang*” (Semarang: Universitas Diponegoro)

Trysia Faradita, 2018, Skripsi: “*Penjualan Objek Hak Tanggungan Secara di Bawah Tangan oleh Debitur*” (Padang: Universitas Andalas)

E. Internet :

Abi Jam'an Kurnia. *Frasa “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa dalam Hak Tanggungan”*, www.hukumonline.com.

Anonim, “Perbedaan dan Macam-Macam Kredit Konsumsi dan Usaha Menurut Karakteristiknya”, www.cermati.com.

Bung Pokrol, “Kredit Tanpa Agunan”, www.hukumonline.com.

_____, “APHT (Akte Pemberian Hak Tanggungan)”, www.hukumonline.com.

Damang Averroes Al-Khawarizmi, “Asas-Asas Perjanjian”, www.negarahukum.com.

Diana Kusumasari, “Surat Kuasa Mutlak”, www.hukumonline.com.

Else Septiani, “Pengertian Kredit Modal Kerja”, www.infoperbankan.com.

Kamus Besar Bahasa Indonesia, www.kbbi.web.id.

Letezia Tobing, “Perbedaan *Droit de Preference* dengan Hak *Privilege*”, www.hukumonline.com.

_____, “Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan”, www.hukumonline.com.

Sovia Hasanah, “Arti Peristiwa Hukum dan Hubungan Hukum”, www.hukumonline.com.

_____, “Perbedaan Lelang Eksekusi dengan Lelang Non Eksekusi”, www.hukumonline.com.

Sri Turatmiyah, “Studi SKMHT dalam Perjanjian KPR-BTN”, www.mhugm.wikidot.com.

Umar Kasim, “Jika Pihak dalam Perjanjian Beritikad Buruk” www.hukumonline.com.

Wibowo T. Tunardy, “Bagian-Bagian Perjanjian”, www.jurnalhukum.com.

_____, “Jenis-Jenis Perjanjian”, www.jurnalhukum.com.