JPeHI (Jurnal Penelitian Hukum Indonesia) Vol 07, No 01, Bulan Juni, Tahun 2026
e-ISSN : 2746-4172
p-ISSN : 2746-4164

TINJAUAN YURIDIS SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN PADA PD. BPR BKK PURWOKERTO CABANG KEDUNGBANTENG KABUPATEN BANYUMAS

Elly Kristiani Purwendah[1], Teguh Anindito[2], Prosawita Ririh Kusumasari[3]

ellykpurwendah@gmail.com[1], teguhaninditop@gmail.com[2], prosaririh@gmail.com[3]

UNIVERSITAS WIJAYAKUSUMA, PURWOKERTO, JAWA TENGAH, INDONESIA

ABSTRAK

Tujuan penelitian untuk mengetahui dan menjelaskan kekuatan hukum surat kuasa membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam aplikasinya pada PD. BPR BKK Purwokerto Cabang Kedungbanteng, dam untuk mengetahui dan menjelaskan dengan agunan tanah yang tidak dibuatkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Metode pendekatan ini dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dalam tipe penelitian untuk menemukan hukum abstrakto dalam perkara in konkreto (penerapan hukum), Data yang diperoleh dianalisis secara normatif kualitatif. Berdasarkan atas hasil penelitian dan pembahasan di atas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut : Kekuatan hukum SKMHT dalam aplikasi pada PD. BPR BKK Purwokerto Cabang Kedungbanteng adalah bahwa SKMHT tersebut sah sepanjang surat kuasa tersebut langsung diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT) sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan. Terhadap debitur pinjamannya di atas Rp. 50.000.000 untuk nasabah pinjaman baru harus dibuatkan SKMHT oleh karena adanya kepentingan bank untuk mendapatkan kepastian hukum dan agar dapat diberikan hak istimewa/privilege dari kreditur-kreditur lainnya.Bagi agunan tanah yang tidak dibuatkan SKMHT mempunyai kekuatan hukum yang lemah jika dibandingkan dengan agunan tanah yang dibuatkan SKMHT, dan terhadap agunan yang tidak dibuatkan SKMHT dalam pelunasan piutangnya pihak kreditur akan menanggung resiko lebih besar karena bagi kreditur tersebut tentunya tidak mempunyai hak istimewa / privilage dari kreditur lain dalam pelunasan piutangnya.

Kata kunci : tinjauan yuridis, surat kuasa, membebankan hak tanggungan

PENDAHULUAN

Suatu perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hak dari pihak lain, dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu". Pihak yang berhak menuntut sesuatu dinamakan kreditur atau si berpiutang, sedang pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur atau si berutang.[1]

[1] R. Subekti, 1996, *Hukum Perjanjian*, PT.Intermasa, Jakarta, hlm.29

Perikatan ialah hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan dimana di satu pihak ada hak dan di lain pihak ada kewajiban" [2]

Dari definisi Subekti dan J, Satrio di atas, perikatan tersebut mengandung 2 segi yakni segi aktif (hak) dan segi pasif (kewajiban) dalam lapangan hukum kekayaan. Dalam segi pasif (kewajiban) terdapat dua unsur, yaitu *Schuld* dan *Haftung*. *Schuld* (bahasa Jerman) menurut arti yang sebenarnya adalah suatu hutang.

Pengertian Pinjam meminjam adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula. [3]

Bank perkreditan rakyat menurut Pasal 1 ayat (4) UU No.10 Th.1998 adalah “bank yang melaksanakan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiataanya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran”.

Kegiatan usaha BPR terutama ditujukan untuk melayani usaha-usaha kecil dan masyarakat di daerah pedesaan. Pada pasal 21 ayat (2) UU No.10 Th.1998 bentuk hukum BPR dapat berupa Perseroan Terbatas, Koperasi atau Perusahaan Daerah dan bentuk lain yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. PD.BPR-BKK memberikan pelayanan jasa perbankan dan pemberian pinjaman kredit kepada masyarakat. PD.BPR-BKK bertujuan membantu dan mendorong pertumbuhan perekonomian di segala bidang dan meningkatkan pendapatan asli daerah di kecamatan.

Berlakunya Undang - undang Hak Tanggungan Tahun 1996, maka lembaga jaminan Hak Tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan utang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan sehingga pengikatan objek jaminan hutang berupa tanah sepenuhnya dilakukan melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan. SKMHT atau Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan adalah surat tanda pemberian wewenang untuk membebankan hak tanggungan dari debitur/peminjam kepada bank krediturnya yang menggunakan tanah sebagai agunan atas tanah yang diterimanya, sebagai akibat dikeluarkannya UU No. 4/1996 tanggal 9 April 1996 tentang Hak Tanggungan yang mengganti ketentuan hipotik dan creditverband.

Setiap tindakan hukum orang yang berada di bawah pengampuan, diwakili oleh

[2] J. Satrio, 1993, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, hlm.1
[3] R. Subekti, 1992, *Aneka Perjanjian*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung,hlm.125

pengampuannya (*curandus*). Mengenai istri-istri, sekarang dianggap cakap dengan keluarnya Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3/1963, tanggal 5 September 1963 yang telah menetapkan bahwa Pasal 108 dan Pasal 110 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, tentang wewenang seorang istri untuk melakukan tindakan hukum di muka pengadilan, dinyatakan tidak berlaku lagi. Jadi sekarang kedudukan hukum istri adalah seimbang dengan kedudukan hukum suami dalam melakukan tindakan hukum. Abdulkadir Muhamad mengatakan bahwa "Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, merupakan prestasi yang perlu dipenuhi dalam suatu perjanjian, merupakan objek perjanjian. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Apa yang diperjanjikan harus cukup jelas, ditentukan jenisnya, jumlahnya boleh tidak disebutkan asal bisa dihitung atau ditentukan"[4] .

Menurut Hartono Hadisoeprapto, causa ialah isi dan tujuan daripada perjanjian itu sendiri[5]. Undang-undang menyebutkan macam-macam *kausa*, yaitu causa yang dilarang oleh undang-undang causa yang bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, tetapi tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan causa-causa itu. Contoh causa yang dilarang undang-undang dan bertentangan dengan kesusilaan yaitu jual beli wanita, sedangkan yang bertentangan dengan ketertiban umum yaitu perjanjian makar.

Pengaturan masalah pinjam meminjam ini masih tersebar di dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Pengaturannya kitab Undang-undang Hukum Perdata disebutkan sebagai berikut :

Pasal 1754 KUH Perdata disebutkan sebagai berikut :

"Pinjam meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak kesatu memberikan kepada pihak lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat pihak belakangan ini akan mengembalikan jumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula."

Salah satu kriterium dalam membedakan antara pinjam pakai dan pinjam meminjam adalah apakah barang yang dipinjamkan itu habis karena pemakaian atau tidak. Kalau barang yang dipinjamkan itu menghabiskan karena pemakaian, itu adalah pinjam meminjam[6]. Lazimnya suatu perikatan hukum yang dilahirkan oleh perjanjian, mempunyai dua sudut, yaitu sudut kewajiban (verplichting) yang dipikul oleh satu pihak

[4] Abdulkadir Muhamad,*Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti,Bandung,1990, hal 93
[5] Hartono Hadisoeprapto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan*,Liberty, Yogyakarta,1994, h 34
[6] R.Subekti, 1996, *Hukum Perjanjian*, PT.Intermasa, Jakarta,h. 134

dan sudut hak (*rechten*) atau manfaat, yang diperoleh oleh lain pihak yaitu hak-hak untuk menuntut dilaksanakannya sesuatu yang disanggupi dalam perjanjian itu[7]. Dalam peristiwa perjanjian pinjam meminjam antara pihak debitur dan kreditur, secara timbal balik keduanya mempunyai hak dan kewajiban. Kreditur berhak menuntut kembali pembayaran dari debitur setelah atau pada batas waktu yang ditentukan. Demikian pula sebaliknya debitur berhak menerima uang pinjaman, setelah perikatan perjanjian pinjam meminjam itu dinyatakan berlaku.

Dari Pasal 1811 KUHPerdata diatur mengenai pemberian kuasa terhadap seorang penerima kuasa dimana pemberi kuasa terdiri dari beberapa orang untuk melaksanakan urusan mereka bersama, maka masing-masing pemberi kuasa bertanggungjawab terhadap akibat-akibat dari pemberian kuasa secara bersama-sama tersebut. Kewajiban pemberi kuasa tersebut diatas bersifat umum, tapi dalam hal ini Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) menentukan bahwa pemberi kuasa terikat Dengan janji-janji yang telah ditentukan secara tetap dan bersifat khusus ataupun dapat ditentukan janji lainnya yang tidak bertentangan Dengan Undang-undang Hak Tanggungan dan Peraturan-peraturan yang masih berlaku. Surat kuasa membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali karena sebab apapun, kecuali telah dilaksankan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pada tanggal yang telah ditentukan dalam Surat Kuasa Membebankan Hak tanggungan (SKMHT) yang bersangkutan, dengan demikian berakhirnya kuasa tersebut akan dikaitkan dengan objek Hak Tanggungan yang ada, yaitu Apakah yang dijadikan hak atas tanah yang sudah terdaftar (mempunyai sertifikat) atau hak atas tanah yang belum terdaftar.

Berakhirnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut dalam keadaan tertentu dapat dikecualikan Dengan tidak perlu mentaati jangka waktu berlakunya surat kuasa, dalam hal untuk menjamin kredit tertentu yang diterapkan dalam Peraturan perundang-undangan, seperti kredit kecil, kredit kepemilikan rumah, dan lain-lain, yaitu sampai berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan.

Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 ini, maka terpenuhilah apa yang diperintahkan dalam pasal 51 UUPA, sehingga tidak diperlukan lagi penggunaan ketentuan-ketentuan hypotik dan creditverband, seperti yang ditegaskan dalam Dari pasal

[7] Ibid,hlm.29

UUHT Pasal 29 tersebut dapat disimpulkan bahwa ketentuan mengenai crediverband dan ketentuan mengenai hipotik yang tersebut dalam buku II KUHPerdata sepanjang mengenai pembebanan hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan Dengan tanah tidak berlaku lagi, Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa sekarang lembaga hak jaminan masih tetap berlaku sepanjang obyeknya bukan tanah. Sehubungan Dengan itu maka selanjutnya Hak Tanggungan merupakan satu-satunya hak jaminan atas tanah dan Dengan demikian tuntaslah sudah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama UUPA. Dalam Undang-undang Hak Pakai tersebut ditunjuk sebagai objek Hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi hukum tanah nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama undang-undang pokok agraria. Pernyataan bahwa hak Pakai tersebut dapat dijadikan objek Hak tanggungan merupakan penyesuaian ketentuan Undang-undang Pokok agrarian. Dalam pada itu hak pakai atas tanah negara, yang walaupun wajib didaftar, tetapi karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan, seperti Hak Pakai atas nama Pemerintah, Hak Pakai atas nama keagamaan dan social, dan hak pakai atas nama perwakilan Negara asing, yang berlakunya tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, bukan merupakan objek Hak Tanggungan.

Mengingat ketentuan Pasal 1803 ayat (2) KUHPerdata, yang menentukan bahwa pemberian kuasa senantiasa dianggap telah memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya dalam hal kuasa itu diberikan untuk mengurus benda-benda yang terletak diluar wilayah Indonesia atau dilain pulau selain dari pada tempat tinggal pemberi kuasa tersebut, kiranya Surat Kuasa Membebankan hak tanggungan (SKMHT) tidak sekedar dalam rumusannya tidak memuat kuasa substitusi, tetapi didalam rumusan Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) secara tegas dicantumkan bahwa kuasa tersebut diberikan tanpa hak substitusi.

Batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah didaftar, hal ini mengingat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan Dengan permohonan.Pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan, yang terlebih dahulu perlu dilengkapi persyaratan. Ketentuan mengenai batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak

Tanggungan (SKMHT) terdapat pengecualian yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit tertentu. Batas waktu tersebut (1 & 3 bulan) tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu (Permenag/Ka.BPN No. 4/1996). SKMHT yang diberikan untuk menjamin Kredit Usaha Kecil ditentukan dalam SK Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993, sampai saat berakhirnya perjanjian pokok.

Pada penulisan ini, penulis lebih tertarik untuk memilih permasalahan mengenai kredit dengan jaminan Hak tanggungan atas tanah PD. BPR BKK Purwokerto Kecamatan Kedungbanteng Kabupaten Banyumas yang mengalami kredit macet. Oleh sebab itu, penulis berpendapat bahwa hal-hal tersebut di atas menarik untuk di teliti lebih lanjut yaitu mengenai penyebab terjadinya kredit macet dan proses penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan. Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut.

1. Bagaimanakah kekuatan hukum surat kuasa membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam aplikasinya pada PD. BPR BKK Purwokerto Cabang Kedungbanteng?
2. Bagaimana dengan agunan tanah yang tidak dibuatkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)?

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menjelaskan kekuatan hukum surat kuasa membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam aplikasinya pada PD. BPR BKK Purwokerto Cabang Kedungbanteng serta mengetahui dan menjelaskan dengan agunan tanah yang tidak dibuatkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

METODE PENELITIAN

Pendekatan ini dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu suatu penelitian dengan pendekatan hukum dipandang sebagai sistem kaidah yang otonom, yang terlepas dari faktor non hukum (*Nonwassenchaff*), yang dalam hal ini pendekatan keilmuan yang dipergunakan adalah sistem hukum Surat Kuasa Membebankan Hak tanggungan, Undang-undang Nomor 4 Thaun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Penelitian

ini merupakan penelitian hukum normatif dalam tipe penelitian untuk menemukan hukum abstrakto dalam perkara in konkreto (penerapan hukum), yaitu suatu penelitian yang menjelaskan tentang cara berfikir sistematis dari penerapan hukum, khususnya terhadap kekuatan hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan/ SKMHT.

Sebagai materi penelitian adaalh tentang kekuatan hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan/SKMHT. Sumber Data yang bersumber pada peraturan Perundang-undangan, buku-buku lietratur dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Data Primer bersumber dari Pemimpin PD. BPR BKK Purwokerto Cabang Kedungbanteng. Data sekunder diperoleh dari hasil interview/wawancara dengan pegawai PD. BPR BKK Purwokerto Cabang Kedungbanteng. Data Primer diperoleh dari hasil wawancara dengan nasabah yang akan mengajukan permohonan Kredit (debitur) pada PD. BPR BKK Purwokerto Cabang Kedungbanteng. Data yang telah dikumpulkan yang berupa catatan-catatan (data kualitatif) akan dikualifikasi dan disusun secara sistematis. Data penelitian akan dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan cara berpikir dedukatif. Alat yang digunakan adalah analisis adalah syllogisme, yaitu yang teridir dari premis mayor, premis minor dan konkulasi. Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Hak Tnaggungan, undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 ditempatkan sebagai premis major dan data yang merupakan hasil penelitian ditempatkan sebagai premis minor. Kemudian antara premis major dan premis minor dihubungkan untuk kemudian untuk dilakukan pembahasan yang akhirnya atau kemudain ditarik suatu kesimpulan sebagai konklusinya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak tanggungan (SKMHT) Pada PD. BPR BKK Purwokerto Cabang Kedungbanteng

Sebelum menginjak mengenai pembahasan pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) pada BRI Unit Karang Salam Kecamatan Kedung Banteng ini maka disini akan sedikit penulis singgung mengenai Tahap awal/awal mula digunakannya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yaitu mengenai (perjanjian) kredit yang terjadi antara debitur peminjam dengan (kreditur). Pada hakikatnya sumber pokok bank adalah menerima memberi kredit. Sumber utama pendapatan bank adalah berasal dari bunga kredit, dengan demikian bagaimanapun juga bank harus menaruh perhatian sepenuhnya terhadap segala hal yang berkaitan dengan

operasi perkreditan. Di satu lagi pelepasan kredit berarti mengahdapi suatu kemungkinan-kemungkinan tertimpa resiko dan disegi lain pendapatan bank terutama berasal dari kegiatan kredit, oleh karena itu dalam rangka pemberian kredit sebelum permohonan kredit dikabulkan, bank harus memperhatikan hal-hal yang menyangkut :

a. Keadaan intern bank
b. Keadaan calon nasabah (peminjam).

Keadaan-keadaan intern bank yang harus diperhatikan adalah plafond kredit. Plafond kredit yang dimaksudkan disini adalah batas maksimum bagi bank untuk mengoperasikan dananya, jadi terhadap permohonan kredit yang masuk, bank harus memperhatikan apakah sector yang dimintakan kreditnya itu masih terbuka plafondnya atau tidak, kalau plafond kreditnya masih terbuka, maka permohonan kredit dapat dipertimbangkan untuk diperoses lebih lanjut. Setelah bank memperhatikan keadaan internnya dan mampu untuk menyediakan dana bagi pemohon kredit, maka sebagai langkah selanjutnya adalah mempertimbangkan permohonan kreditnya. Hal-hal yang perlu dipertimbangkan/diperhatikan atas permohonan kredit adalah yang menyangkut :

a. Pribadi peminjam;
b. Harta bendanya;
c. Usahanya;
d. Kemampuan dan kesanggupan membayar kembali pinjamannya dan hal-hal lain yang turut mempengaruhi.

Di dalam praktek perbankan yang penulis ketahui melalui penelitian PD. BPR BKK Purwokerto Cabang Kedungbanteng ini telah disediakan formulir/blanko Perjanjian Kredit yang diisi dari perjanjian tersebut telah dipersiapkan terlebih dahulu (telah dilakukan). Formulir tersebut disodorkan pada setiap pemohon kredit, yang isinya tidak diperbincangkan melainkan setelah dibaca oleh pemohon, pihak bank hanya mendapat calon nasabah, apakah dapat menerima syarat-syarat yang tersebut didalam formulir itu atau tidak, sedangkan hal-hal yang kosong didalam formulir, seperti jumlah peminjam, besarnya bunga, tujuan pemakaian kredit dan jangka waktu kredit adalah hal-hal yang tidak mungkin diisi sebelum ada persetujuan dari kedua belah pihak. Isi perjanjian kredit yang telah ditentukan teerlebih dahulu dalam suatu bentuk tertentu, telah dibakukan, menunjukan pada kita bahwa perjanjian kredit dalam praktek perbankan adalah suatu perjanjian standart. Setelah terjadi kesepakatan hutang piutang antara kreditor dan debitor, terdapat bebrapa tindakan harus dilakukan, yaitu :

a. Membuat Perjanjian yang Menimbulakan Hutang Piutang (antara lain berupa Perjanjian Pemberian Kredit atau akad Kredit).
b. Membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) bagi nasabah pinjaman Rp. 50.000.000,-
c. Membuat Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan yang dituangkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Notaris/PPAT, jika kredit telah memenuhi syarat yang telah ditentukan bank.
d. Apabila sudah dipasang Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT) lalu dilakukan Pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertahanan yang sekaligus merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Seperti telah kita ketahui bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah surat tanda pemberian kewenangan untuk membebankan hak tanggungan dari debitur/peminjam kepada bank krediturnya yang menggunakan tanah sebagai agunan atas tanah yang diterimanya, sebagai akibat dikeluarkannya UU No. 4/1996 tanggal 9 april 1996 Tentang Hak Tanggungan yang mengganti ketentuan Hipotik dan Creditverband. PD. BPR BKK Purwokerto Cabang Kedungbanteng ini sebagai lembaga pemberi kredit skala kecil/mikro dimana kebanyakan sebagian besar Debitur Kredit Usaha Pedesaan (Kupedes) pada BRI Unit Karang Salam Kecamatan Kedung Banteng menggunakan tanah sebagai agunan kreditnya, maka peranan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) pada PD. BPR BKK Purwokerto Cabang Kedungbanteng ini dipandang sangat penting. dengan scheme kredit antara Rp. 50.000.000,- hingga Rp. 500.000.000,- tanah yang sudah terdaftar di Badan Pertahanan Nasional (BPN) yang dapat dibebani Hak tanggungan. Pertimbangan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT-nya) diserahkan sepenuhnya kepada kebijaksanaan Pimpinan/ Kepala PD. BPR BKK Purwokerto Cabang Kedungbanteng dilihat dari tingginya resiko dibanding dengan besarnya biaya pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak tanggungan (SKMHT), sehingga bagi nasabah lama dengan plafond kredit di bawah Rp. 50.000.000 bisa juga tidak dipasang SKMHT, tergantung atas kepercayaan PD. BPR BKK Purwokerto Cabang Kedungbanteng setempat terhadap debitur tersebut, tetapi apabila plafond kreditnya lebih dari Rp.50.000.000,- maka tetap harus dipasang SKMHT walaupun terhadap nasabah lama.

2. Subyek Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah surat tanda

pemberian kewenangan untuk membebankan Hak Tanggungan dari debitur/peminjam kepada bank krediturnya yang menggunakan tanah sebagai agunan atas tanah yang diterimanya. Jadi dalam hal ini SKMHT merupakan surat kuasa, oleh karena SKMHT tersebut merupakan bentuk surat kuasa maka yang menjadi subjek dalam SKMHT ini adalah tentunya pihak kreditur yang telah diberi kewenangan oleh debitur untuk membebankan Hak Tanggungannya tersebut.

3. Objek Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Oleh karena Surat Membebankan Hak Tnaggungan (SKMHT) meerupakan surat tanda pemberian kewenangan untuk membebankan hak tanggungan maka yang menjadi objek dari SKMHT tersebut adalah siapaun baik orang perorangan maupun badan hukum yang mempunyai hak atas tanah seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

Kemudian bagi obyek Hak Tanggungan itu sendiri adalah seperti yang disebut dalam Pasal 4 ayat 1 UUHT,yaitu :

(1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak tanggungan adalah :
   a. Hak Milik;
   b. Hak Guna Usaha;
   c. Hak Guna Bangunan.

   Pasal 4 ayat (2) menyebutkan bahwa :

(2) Selain hak-hak atas tanah sebagimana dimaksud pada ayat (1), hak pakai atas tanah negara yang Menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan Menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

4. Bentuk Perjanjian Pemberian Kuasa Membebankan hak Tanggungan

Surat Kuasa Membebankan hak tanggungan merupakan salah satu bentuk perjanjian pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan, pemberian kuasa ini terjadi apabila debitur yang akan mengajukan permohonan kredit kepada kreditur/bank yang menggunakan tanahnya sebagai agunan, kemudian oleh karena permohonan kredit tersebut yang menggunakan tanah sebagai agunan dan sesuai dengan batas tertentu yang telah ditetapkan oleh bank agunan tersebut harus dibebani hak tanggungan. Kemudian berdasarkan hasil penelitian yang penulis peroleh pada PD. BPR BKK Purwokerto Cabang Kedungbanteng ini membebankan hak tanggungan biasanya pihak debitur tidak

melakukan sendiri untuk membebankan hak tanggungan melainkan pembebanan tersebut diwakilkan kepada pihak kreditur melalui SKMHT. Didalam perakteknya tidak ada perjanjian khusus untuk memberikan kuasa tersebut, jadi cukup melalui kata sepakat antara debitur dan kreditur. Sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa perjanjian pemberian kuasa yang terjadi antara pihak debitur dan kreditur dalam hal untuk membebankan hak tanggungan melalui SKMHT ini adalah termasuk perjanjian konsensual, artinya Dengan adanya kata sepakat sudah melahirkan suatu perjanjian pemberian kuasa yang mengikat para pihak yang bersangkutan.

B. Pembahasan

1. Kekuatan Hukum surat Kuasa Membebankan hak tanggungan (SKMHT) .

   Pasal 15 ayat (3) dan (4) UUHT menyebutkan :

(3)Surat Kuasa Membebankan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.

(4)Surat Kuasa Membebankan hak tanggungan mengenai hak ataas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Menurut Pasal 15 ayat (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah kuasa tersebut selesai dibuat. Sedangkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah kuasa selesai ditandatnagni dengan lengkap. Kemudain terhadap batas waktu tersebut seperti yang telah disebutkan dalam pasal 15 ayat (6) UUHT disebutkan bahwa :.

"(6) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang tidak diikuti dengan Pembuatan AktaPemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan Menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum."

Dari pasal tersebut menunjukan bahw ajika batas waktu yang telah ditentukan tidak ditaati atau tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam jangka waktu yang sudah ditentukan, maka surat kuasa tersebut diancam batal demi hukum, jadi kuas dalam SKMHT ini akan berakhir jika telah dilaksankan pembuatan APHT sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan, atau tidak dilaksanakan atau tidak diikuti dengan pembuatan

APHT, akan tetapi berakhirnya SKMHT tersebut dalam keadaan tertentu dapat dikecualikan yaitu seperti yang telah disebutkan dalam Pasal 1 Peraturan menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertahanan Nomor 4 tahun 1996 Tentang Batas waktu Penggunaan SKMHT untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu, kriterianya yaitu

Pasal 1

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit usaha kecil sebagaimana dimaksud dalam surat keputusan direkasi bank Indonesia No. 26/24/kep/dir tanggal 29 Mei 1993 tersebut dibawah ini berlaku sampi saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan.

1. Kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil yang meliputi :
   a. Kredit kepada koperasi unit desa.
   b. Kredit usaha tani;
   c. Kredit kepada koperasi primer untuk anggotanya.
2. Kredit pemilikan rumah yang diberikan untuk pengadaan perumahan, yaitu:

a. Kredit yang diberikan untuk membiayai pemilikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun Dengan luas tanah maksimum 200 m2 (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m2 (tujuh puluh meter persegi).
b. Kredit yang diberikan untuk pemilikan kapling siap bangun (KSB) Dengan luas tanah 54 m2 (lima puluh empat meter persegi) sampai Dengan 72 m2 (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya.
c. Kredit yang diberikan untuk perbaikan/pemugaran rumah sebagaimana dimaksud huruf a dan b.

3. Kredit produktif lain yang diberikan oleh bank umum dan bank perkreditan rakyat dengan plafond kredit tidak melebihi Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), antara lain :
   a. Kredit umum pedesaan
   b. Kredit kelayakan usaha (yang disalurkan oleh bank Pemerintah).

Berdasarkan pasal tersebut maka ketentuan seperti apa yang disebut dalam Pasal 15 ayat (3) dan (4) tidak berlaku dalam hal surat Kuasa Membebankan hak Tanggungan

(SKMHT) yang diberikan untuk menjamin kredit-kredit khusus yang ditetapkan berdasarkan Peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu. Menurut ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria tersebut, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit usaha kecil berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan.

Berdasarkan hasil penelitian pada PD. BPR BKK Purwokerto Cabang Kedungbanteng ini bagi nasabah pinjaman baru untuk plafond kredit sampai Dengan Rp. 50.000.000,- harus dibuatkan SKMHT. Pertimbangan kebijaksanaan dari Kepala PD. BPR BKK Purwokerto Cabang Kedungbanteng terhadap dimungkinkannya tidak digunakan SKMHT bagi nasabah lama dengan plafond kredit sampai Rp.50.000.000,- hanya atas dasar kepercayaan saja adalah sebenarnya tidak adil, karena yang namanya kebijaksanaan tentunya menyimpang dari ketentuan, sehingga terhadap debitur tersebut tersebut yang tidak digunakan SKMHT kekuatan hukumya lemah dibandingkan dengan debitur yang dipasang SKMHT, dan tentunya pihak kreditur akan menanggung resiko yang cukup besar apabila akan menanggung resiko yang cukup besar apabila nanti Si debitur mengalami Wanprestasi yaitu terhadap eksekusinya. Berdasarkan hasil penelitian pada PD. BPR BKK Purwokerto Cabang Kedungbanteng ini. Pelaksanaan tindakan memberikan Hak Tanggungan dilakukan oleh penerima kuasa berdasarkan Surat Kuasa Membebankan hak Tanggungan (SKMHT) yang diberikan oleh pemberi kuasa, sehingga keabsahan pelaksanaan pemberian hak Tanggungan, bergantung dari keabsahan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang diberikan oleh pemberi kuasa , sehingga keabsahaan pelaksanaan pemberian Hak tanggungan, bergantung dari keabsahan surat Kuasa Membebankan hak tanggungan (SKMHT)-nya.

Pelaksanaan tindakan memberikan Hak Tanggungan dilakukan oleh penerima kuasa berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang diberikan oleh pemberi kuasa, sehingga keabsahan pelaksanaan pemberian Hak Tanggungan, bergantung dari keabsahan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan , bergantung dari keabsahan Surat Kuasa Membebankan Hak Tnaggungan (SKMHT)-nya.

J. Satrio berpendapat :

“Bahwa ada suatu ketentuan umum tentang kuasa yaitu keabsahan suatu kuasa, tidak

bergantung dari keabsahan perjanjian untuk pelaksanaan mana ada diberikan kuasa. Mkasudnya kalu untuk pelaksanaan perjanjian pokoknya, ada diberikan kuasa, kemudian ternyata perjanjian pokok itu tidak sah. Bisa saja perjanjianpokoknya tidak sah, tetapi pemberian kuasanya tetap sah. Dikatakan, bahwa pemberian kuasa merupakan suatu tindakan hukum yang mandiri, dalam arti, untuk itu tidak dibutuhkan title. Ini harus dibedakan Dengan perjanjian yang ditutup berdasarkan kuasa dimana salah satu atau kedua pihaknya bertindak berdasarkan kuasa, untuk dan atas nama orang lain. Apabila kuasa tersebut karena sesuatu hal menjadi batal, maka perjanjian pokok, yang ditutup berdasarkan kuasa tersebut menjadi batal pula". [16]

Berdasarkan ketentuan tersebut maka dapat menujukan bahwa perbuatan hukum memberikan kuasa untuk membebankan hak tanggungan yangdiberikan oleh debitur selaku pemberi kuasa kepada kreditur selaku penerima kuasa adalah sah walaupun perjanjian poko tersebut tidak sah.

Pasal 15 ayat (2) UUHT menyebutkan bahwa :

"Kuasa untuk membebankan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasatersebut telah dilaksankan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4)."

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali karena sebab apapun, kecuali telah dilaksankan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pada tanggal yang telah ditentukan dalam Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang bersangkutan, dengan demikian berakhirnya kuasa tersebut akan dikaitkan dengan objek Hak Tanggungannya yang ada, yaitu apakah yang dijadikan hak atas tanah yang sudah terdaftar (mempunyai sertifikat) atau hak atas tanah yang belum terdaftar.

2. Agunan Tanah Yang Tidak Dibuatkan SKMHT

Kemudian dengan agunan tanah yang tidak dibuatkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yaitu Dengan melihat pada Pasal 11311 yang menyebutkan bahwa :

" Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun baru yang akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk

[16] J. Satrio,2001, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung,110

segala perikatan perseorangan".

Menurut Pasal 1131 KUHPerdata, segala harta kekayaan seorang debitur, baik yang berupa benda-benda bergerak maupun benda-benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan bagi semua perikatan utangnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1131 KUHPerdata tersebut, maka Dengan sendirinya atau demi hukum terjadilah pemberian jaminan oleh seseorang debitur kepada setiap krediturnya atas segala kekayaan debitur itu. Dalam pasal tersebut diatur bahwa semua harta kekayaan debitur merupakan jaminan dari kredit yang telah diterimanya, bahwa pengikatan/pembebanan terhadap harta kekayaan tertentu dari debitur adalah karena adanya kepentingan bank untuk mendapatkan kepastian hukum dan agar diberikan Hak Istimewa /Privilege dari kreditur-kreditur lainnya.

Dari uraian diatas telah jelas bagi kita bahwa kesepakatn antara pihak debitur dengan bank untuk menyerahkan benda tertentu sebagai agunan Kredit Usaha Pedesaannya (Kupedes) itu sudah merupakan perikatan. Kemudain perikatan tersebut harus diwujudkan dalam bentuk perjanjian tertulis yang sifatnya accesoir, yaitu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) atau Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Selanjutnya didaftarkan ke Badan Pertahanan Nasional (BPN) untuk dicatat dan diterbitakan Sertifikat Pembebanan Haknya (SHT). Berdasarkan hasil penelitian pada PD. BPR BKK Purwokerto Cabang Kedungbanteng yang bersangkutan ternyata didalam prakteknya masih sering terjadi atau masih banyak agunan tanah yang tidak dibuatkan SKMHT hanya atas dasar kepercayaan pihak kreditur kepada pihak debitur, oleh karena itu tentunya terhadap agunan tanah yang tidak dibuatkan SKMHT mempunyai kekuatan hukum yang lemah dan tidak mendapatkan hak istimewa/privilege dari kreditur-kreditur lainnya dalam pelaksanaan pelunasan piutangnya apabila debitur Wanprestasi/ jatuh pailit dan harus dieksekusi terhadap hartanya.

PENUTUP

Dari uraian yang telah penulis paparkan didepan, maka dalam bab penutup ini secara ringkas akan penulis kemukakan mengenai kesimpulan dan saran sebagai berikut :

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian , dapat diambil kesimpulan bahwa kekuatan hukum Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan adalah :

1. Kekuatan hukum SKMHT dalam aplikasi pada PD. BPR BKK Purwokerto Cabang Kedungbanteng adalah bahwa SKMHT tersebut sah sepanjang surat

kuasa tersebut langsung diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT) sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan. Terhadap debitur pinjamannya di atas Rp. 50.000.000 untuk nasabah pinjaman baru harus dibuatkan SKMHT oleh karena adanya kepentingan bank untuk mendapatkan kepastian hukum dan agar dapat diberikan hak istimewa/privilege dari kreditur-kreditur lainnya.

2. Bagi agunan tanah yang tidak dibuatkan SKMHT mempunyai kekuatan hukum yang lemah jika dibandingkan dengan agunan tanah yang dibuatkan SKMHT, dan terhadap agunan yang tidak dibuatkan SKMHT dalam pelunasan piutangnya pihak kreditur akan menanggung resiko lebih besar karena bagi kreditur tersebut tentunya tidak mempunyai hak istimewa / privilage dari kreditur lain dalam pelunasan piutangnya.

Saran

1. Mengingat fungsi kuasa menjual apabila bersamaan dengan Hak Tanggungan tidak ada, maka sebaiknya kuasa menjual tidak diperlu atau tidak usah dibuat karena selain tidak berguna juga menambah beban biaya bagi debitor karena biaya akta kuasa menjual ditanggung oleh debitor dan Oleh karena keberadaan kuasa menjual tersebut tidak efektif dan sia-sia saja bahkan dapat merugikan debitor, maka sebaiknya pemberian kuasa menjual oleh debitor kepada kreditor dihentikan atau tidak diberlakukan lagi.
2. Problematika hukum pelaksanaan dan kedudukan akta kuasa menjual yang berdasarkan akta pengakuan hutang terhadap barang jaminan benda tidak bergerak sering terjadi, diharapkan bagi para praktisi hukum dan kalangan hukum pengadilan seyogyanya memberikan masukan mengenai permasalahan yang sering terjadi pada grosse akta pengakuan hutang dan memberikan pendapatnya untuk mendapatkan solusinya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

A. Mas'adi. Ghufron, 2002, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Raja Grafindo Persada, Cetakan Pertama, Jakarta.

Andasasmita, Komar. 1990. *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, Ikatan Notaris Indonesia. Ban

Badrulzaman, Mariam Darus, 1993, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung

2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Citra Aditya. Bandung.

Dewi, Santia & R. M. Fauwas Diradja,2011, *Panduan Teori dan Praktek Notaris*, Pustaka Yustisia,Yogyakarta

Dewi,Wirdyaningsih, Gemala, Yeni Salma Barlinti, 2005, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Kencana, Edisi pertama,Cetakan Pertama, Jakarta

Faesal, Sanapiah, 1990. *Penelitian Kualitatif, Dasar-dasar dan Aplikasinya*, Yayasan Asih Asah Asuh (Y A3), Malang

Ghadiy, Yasin 2004, Al-Amwal wa Al-Amlak al-'Ammah fil Islam, (Mu`tah : Mu`assasah Raam)

Hadisoeprapto, Hartono, 1994, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta

Harahap, M. Yahya, 1988, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.993, *Perlawanan Terhadap Eksekusi Grosse Akta Serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta

Harun.Badriyah, 2010. *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Pustaka Yustisia. Yogyakarta

Maschoen, Sri Soedewi, 1990, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Perorangan, Liberty, Yogyakarta. 1990, *Hukum Perdata, Hukum Perutangan Bagian B*, Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gajah Masa, Yogyakarta

Meliala, Djaja S.1992, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Tarsito, Bandung

Muhammad, Abdul Kadir ,1986, *Hukum Perjanjian*, Alumni Bandung, Bandung. 1992. *Hukum Perikatan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.

Naja. H.R. Daeng, 2005. Hukum Kredit dan Bank Garansi, *The Bankers Hand Book.* PT

Citra Aditya Bakti. Bandung

Pasaribu, Chairuman dan Suhrawardi K. Lubis,2004, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Pustaka Setia Jakarta

Pitlo, A. 1989, *Pembuktian dan Daluarsa*, Intermasa: Jakarta,h.19

Prodjodikoro Wirjono, 1984, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bale Bandung, Bandung.

Pramudya, Kelik dan Ananto Widiatmoko. 2010. *Pedoman Etika Profesi Aparat Hukum*. Yogyakarta: Pustaka Yusticia.

Qirom, S. Ahmad, 1995 *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberti, Yogyakarta

Radjo, Martias gelar imam, *Pembahasan Hukum; Penjelasan Istilah Hukum Belanda*, Ghalia Jakarta,

Sabiq, Sayid ,1988, *Fiqih Sunah*, juz 12, Almaarif, Bandung

Satrio,J. 1993, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung.2001, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.

Syahdeini, Remi,1999, *Hak Tanggungan*,Penerbit Alumni Bandung

Setiawan.R,1987,*Pokok-Pokok Hukum Perikatan*,Binacipta,Bandung

Soedja, Soetomo,1988, *Grosse Akta Pengakuan hutang dan Grosse Akta Hipotik*, media Notariat Nomor 8-9 tahun 1998

Soekamto, Soerjono 1997, *Pengantar Peneltian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta

Setiawan, R, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung.

Situmorang, Victor M. Situmorang & Cormentyna Sitanggang, 1992, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta.

Soemitro, Ronny Hanitijo, 1982, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Subekti, R, 1988, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, PT.Citra Aditya, Bandung., 1992, Aneka Perjanjian, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, Hukum Perjanjian, PT.Intermasa, Jakarta.,1998 *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung.

Sudikno Mertokusomo. Mengenal Hukum Suatu Pengantar. Liberty, Yogyakarta.

Sugugono, Bambang 2003, Metode Penelitian hukum, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta

Supramono. Gatot. 2005. *Perbankan dan Masalah Kredit*. Djambatan. Jakarta

Sutarno. 2003. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*. CV. Alfabeta: Bandung

Tresna. 2000. *Komentar HIR*. Jakarta: PT. Pradnya Paramita

Tobing, GHS.Lumban,1996, *Peraturan jabatan Notaris*, Erlangga Jakarta

Untung, Budi. 2001. *Visi Global Notaris.* Andi. Yogyakarta

Peraturan Perundanng-Undangan :

Subekti, R dan R. Tjiptosudibio,1994, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan,

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang jabatan Notaris

Jurnal

Lilik Warsito, 2012 Model Grosse Akta Pengakuan Hutang Dalam Perspektif Perlindungan Kreditur (Studi Kasus pada Lembaga Keuangan BUMN / BUMD di Kabupaten Klaten), Program Studi Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Surakarta

Shendy Vianni Rangian, Pelaksanaan Eksekusi Grosse Akta Pengakuan Hutang Dalam Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Perbankan, Jurusan/Fakultas Magister Kenotariatan Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya Vol.4 No.1 (2015)

Yusnani. 2007. *Analisis Hukum Terhadap Akta Otentik yang Mengandung Keterangan Palsu (studi kasus di Kota Medan).* Tesis Magister Kenotariatan. Universitas Sumatera Utara.

Internet

http: //www.artikata.com/arti-332095-jual.html, diunduh pada tanggal 16/5/2015, Penulis Rahmad Afandi

Http://Hukumonline.com

http://sekedarkabar.blogspot.com/2012/05/pengertian-tanggung-jawab.html

Shendyrangian@yahoo.Com