

Penyalahgunaan Wewenang Oleh Kreditur (Rentenir) Karena Tidak Dapat Membyar Hutang

Karina Marchiananda Putri¹, Agus Sarono²

¹ Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia; kmarchiananda@gmail.com

² Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia; agussarono@gmail.com

Received: 07/07/2023

Revised: 16/10/2023

Accepted: 28/11/2023

Abstract

This study relates to the lending and borrowing system to meet daily needs. Many people think that the credit process at banks takes a long time, so those who need money quickly will lend the money to parties who apply quickly using ID cards. Loan sharking is an act carried out by lending money in a very fast process but the interest offered is much greater than bank interest if the installments exceed the due date that must be paid. Research specifications that use analytical descriptives are intended to provide data that is as precise as possible about people, conditions or other phenomena. The approach method used is normative juridical. This study discusses: First, the implementation of the work system carried out by loan sharks in lending credit. Second, the legal consequences implemented if the customer has returned the debt but there is still interest to be paid. The results of this research show that firstly, a debtor who borrows money from a moneylender (creditor) if the deferred time has passed, then the collateral promised by both parties will inevitably be confiscated dishonorably due to the delay in payment of the debt to the moneylender. . Second, the practice of loan sharking is an illegal act that has not been regulated expressly in the laws and regulations, where this agreement arises from the practice of loan sharking which has violated the objectives contained in Article 1320 point 4, namely that it must be based on a cause that is not prohibited.

Keywords

Agreements; Lending and Borrowing; Loan sharks

Corresponding Author

Karina Marchiananda Putri

Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia; kmarchiananda@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Salah satu sarana perkembangan ekonomi di negara Indonesia yaitu dengan menggunakan sistem pinjam meminjam untuk mencukupi kebutuhan sehari-hari. Kegiatan pinjam-meminjam bisa dilakukan dengan cara meminjamkan kepada tetangga, saudara maupun bisa dilakukan dengan dengan cara sistem kredit di Bank tetapi terkadang cara tersebut tidak efisien karena membutuhkan waktu yang lama.

Banyak para pihak yang menganggap jika melakukan kredit di Bank memerlukan proses yang lama dan banyak proses yang memerlukan syarat-syarat yang bisa membuat proses untuk meminjam



kepada bank terhambat. Maka dari itu, banyak pihak yang meminjam uang kepada Rentenir yang dimana prosesnya mudah dan syarat yang dibawa hanya KTP saja bisa menjadikan proses pinjam meminjam bisa langsung cair tanpa syarat apapun.

Rentenir merupakan suatu perbuatan yang dilakukan dengan cara meminjamkan uang dengan proses yang sangat cepat tetapi bunga yang ditawarkan jauh lebih besar daripada bunga bank jika cicilan tersebut melebihi jatuh tempo yang harus dibayarkan. Keberadaan rentenir ini ada dikarenakan banyaknya masyarakat yang mengira rentenir ini lebih efisien dibandingkan pinjam dengan pihak bank. Cicilan yang bisa dilakukan pun bisa dengan cara perhari, perminggu ataupun perbulan sesuai dengan kemampuan dengan kesepakatan Bersama oleh peminjam maupun pihak rentenir. (Dewi, 2017: 18)

Pekerjaan yang bersangkutan dengan rentenir ini tidak ada ketentuan hukum maupun agama yang bisa melarang tetapi keberadaan rentenir ini sulit terdeteksi oleh pihak luar dikarenakan kegiatan pinjam meminjam kepada pihak rentenir dianggap perilaku yang negatif karena menyebabkan proses yang dilakukan ini tidak sesuai dengan sudut pandang agama dan norma yang berlaku di negara kita.

Rentenir hadir pada saat peminjam kesusahan untuk menandakan pada saat panen gagal ataupun pedagang kecil yang membutuhkan modal untuk usaha tetapi tidak mendapatkan jaminan dari bank. Sasaran yang ditujukan dari rentenir pihak-pihak yang membutuhkan uang secara cepat tanpa adanya pelaksanaan yang memerlukan proses yang lama. Kejadian yang sering terjadi inilah dalam kegiatan antara rentenir dan nasabah sebenarnya kegiatan ini merupakan kegiatan yang negatif, melanggar norma dan aktifitas yang mengganggu kegiatan oleh masyarakat di negara kita yang dimana kegiatan ini sebenarnya dalam nasabah yang meminjam uang bisa lewat bank, koperasi dan Lembaga yang dimana secara terpercaya dan mereka lebih memilih meminjam kepada rentenir. (Drasmawati, dkk, 2020:70)

Penelitian dalam Artikel yang kedua yaitu berjudul “Penyalahgunaan Wewenang Oleh Kreditur (Rentenir) Karena Tidak Dapat Membayar Hutang”. Berkaitan dengan perkara yang berhubungan dengan kredit maupun hutang piutang. Hasil dari penelitian ini adalah Perjanjian yang dibuat dalam praktek rentenir merupakan perbuatan illegal yang belum diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan yang dimana perjanjian ini muncul dari praktek rentenir yang sudah melanggar tujuan yang ada didalam Pasal 1320 angka 4 yaitu harus didasarkan pada suatu sebab yang tidak dilarang. Rumusan masalah dalam penelitian ini penulis fokuskan pada dua isu yaitu Bagaimana pelaksanaan sistem kerja yang dilakukan oleh Rentenir dalam peminjaman kredit? Dan Bagaimana akibat hukum yang dilaksanakan apabila nasabah telah mengembalikan hutang tetapi masih ada Bunga yang harus dibayarkan?

Penelitian ini memiliki dua tujuan utama. Pertama, tujuannya adalah untuk mengetahui

pelaksanaan sistem kerja yang dilakukan oleh Rentenir dalam peminjaman kredit dan untuk mengetahui akibat hukum yang dilaksanakan apabila nasabah telah mengembalikan hutang tetapi masih ada Bunga yang harus dibayarkan

2. METODE

Penelitian ini termasuk ke dalam jenis penelitian pustaka, yaitu mengkaji penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian pinjam meminjam uang oleh Rentenir dengan menelusuri literature pustaka yang berkaitan dengan pembahasan tersebut. Pendekatan normative yaitu melihat fenomena Rentenir dari aspek norma dan pendekatan yuridis yaitu mengkaji fenomena perjanjian pinjam meminjam uang oleh Rentenir ini dari tinjauan hukum positif.

Penulis menggunakan metode analisis data kualitatif sebagai pendekatan utama dalam penelitian ini. Metode kualitatif digunakan untuk memahami dan menjelaskan fenomena sosial secara komprehensif dengan menganalisis akar permasalahan, tidak hanya sekadar membahas fenomena yang tampak secara permukaan. Hal ini merupakan panduan utama yang dijelaskan oleh Nasution pada tahun 2023 (Nasution 2023). Dalam konteks Aspek Penjaminan Hak atas Tanah (APHT) dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), pendekatan kualitatif dapat memberikan wawasan berkualitas mengenai pemahaman, persepsi, dan pengalaman para pihak yang terlibat dalam transaksi atau penggunaan pinjaman dengan pembebanan hak tanggungan.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data sekunder yang dititik beratkan pada data sekunder yang bersifat public. Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah meliputi : Bahan hukum primer yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan topik pembahasan penelitian ini, antara lain: Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris terhadap kreditur dan debitur terletak pada tanggung jawabnya, Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Bahan hukum Sekunder yaitu menggunakan buku-buku, artikel ilmiah, majalah hukum yang terkait dengan permasalahan. (Syahrums, 2022:3)

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Posisi SKMHT dalam Perjanjian Pembiayaan

Memahami fungsi SKMHT dan penyelesaian masalah yang melibatkan SKMHT, kita perlu mempelajari basis dari SKMHT. Menganalisa SKMHT ini harus dilakukan dengan mempelajari terlebih dahulu basis historis, tujuan pembentukan SKMHT, kemudian hubungan dengan hukum hukum perjanjian dan perbankan lainnya serta bentuk perlindungan hukum pada pemegang SKMHT ini dengan menggunakan kasus yang nyata sebagai obyek studi. Perlu dicatat bahwa SKMHT ini dirancang secara historis untuk lembaga pembiayaan non-bank. SKMHT ini mengandaikan ketika nanti

seseorang ingin memiliki aset properti, dia bisa menggunakan aset properti yang ia kreditkan sebagai jaminan yang dikenai hak tanggungan. Karena itulah, SKMHT ini adalah bentuk regulasi pemerintah untuk mempercepat level kredit konsumsi perumahan. Jadi, SKMHT memiliki sifat dan karakter yang pada awalnya menyesuaikan untuk percepatan proses kredit konsumsi perumahan. Ketika seseorang melakukan kredit rumah, namun yang dibebani hak tanggungan adalah rumah yang sedang dibangun tersebut. Artinya tanah belum resmi menjadi milik kita, namun sudah dalam proses akad. Fungsi SKMHT adalah memberi kepastian hukum serta memperlancar proses kredit pembiayaan non-bank. (Saragih, 2021:100)

Sejarah dari SKMHT ini sendiri dimulai dari akhir tahun 1960an ketika Indonesia mengadopsi model Belanda dalam memberikan hak tanggungan sekaligus kuasa mengeksekusi. Sebelumnya hak tanggungan tidak diiringi dengan kuasa eksekusi. Hal ini membuat kreditur merasa dalam posisi dilematis. Ketika kemudian pada tahun 60an kuasa eksekusi ini dimasukkan dalam pertimbangan, maka kemudian kreditor dalam posisi mendapatkan perlindungan sehingga dengan demikian maka dimulailah era pengembangan Hak Tanggungan. SKMHT sendiri kemudian muncul setelah adanya UU HT. Keberadaan SKMHT ini seringkali dikenal di masyarakat sebagai 'tanda jadi'. Meski demikian frasa 'tanda jadi' ini tidak formal. Lebih tepatnya SKMHT ini adalah bukti bahwa sudah ada akad untuk bentuk bentuk perjanjian kredit terutamanya bahwa SKMHT ini digunakan untuk keperluan perjanjian pembiayaan. Untuk diketahui, perjanjian pembiayaan adalah perjanjian pokok yang juga dikenal sebagai perjanjian multiguna. Dasar dari perjanjian pembiayaan adalah tujuan lahirnya pembiayaan multiguna, prinsipnya dan bentuk perjanjiannya memiliki basis Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (untuk selanjutnya disebut POJK) Nomor 35/POJK.05/2018 tanggal 27 Desember 2018 tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan dikenal kegiatan usaha pembiayaan multiguna. Pembiayaan ini juga sering disamakan dengan *leasing*, namun sebenarnya *leasing* dan pembiayaan ini berbeda karena *leasing* sifatnya simpan pinjam sementara perjanjian pembiayaan dasarnya adalah membantu seseorang memiliki suatu aset dan model ini lebih sering diaplikasikan pada bisnis perumahan. Jika terjadi wanprestasi pada perjanjian pembiayaan, aturan yang digunakanpun dasarnya adalah Undang-Undang dan peraturan turunan dari OJK (Bonte, D I., Zebua, M R., & Devi 2022).

Keberadaan SKMHT ini didorong untuk membantu tingkat kepemilikan rumah di Indonesia. Telah terbukti fakta bahwa tingkat kepemilikan rumah di Indonesia masih terhitung di bawah negara lain. Hingga saat ini berdasarkan data BPS (Ruhullessin 2022). Tingkat kepemilikan hunian di Indonesia hanya mencapai 81 Persen. Sementara itu, di Singapura sudah hampir mencapai 90 Persen. Oleh karena tingkat yang berbeda ini, pemerintah mengeluarkan terobosan berupa hak tanggungan dan SKMHT. (Badriyah, S.T., Suharto, R. 2019).

Penyaluran kredit perumahan menjadi rumit jika tidak dilakukan terobosan. Penyebab kredit

perumahan menjadi rumit adalah karena pihak yang mengajukan kredit belum tentu memiliki jaminan sebagai syarat untuk meminjam uang untuk membeli tanah. Karena itulah terobosan yang dilakukan dengan menjadikan rumah yang dikreditkan sebagai jaminan. Inilah konsep daripada SKMHT. Dengan menjadikan rumah yang bersangkutan sebagai jaminan, maka seseorang bisa membeli rumah tersebut. Jika gagal bayar, maka bankpun mendapatkan kepastian karena sudah memiliki rumah untuk dilikuidasi. Meskipun demikian, bukan berarti SKMHT ini menjadi solusi untuk semua permasalahan.

Implikasi dari SKMHT adalah bahwa yang dijaminakan bukanlah tanah yang dimiliki oleh debitur. Debitur sedang dalam proses untuk memiliki rumah tersebut. Dua status ini akan berdampak secara menyeluruh. Yang dimaksud berdampak secara menyeluruh adalah ketika terjadi permasalahan hukum maka ada celah dimana kreditor tidak mendapatkan hak tanggungannya. Peluang penyalahgunaan SKMHT oleh kreditor maupun debitur ini cukup tinggi (Hariyanto., & Saputri 2022). Ada beberapa bentuk modus penyalahgunaan yang banyak terjadi. Salah satu bentuk penyalahgunaan adalah pemindahan pada tangan ketiga. Hal ini bisa dilakukan karena ketika menerima SKMHT maka kreditor melakukan praktek pencegahan kerugian finansial secara illegal. Kreditor telah berasumsi bahwa debitur tidak bisa membayar pinjaman. Karena itulah, kreditor mencari pencegahan agar ia tidak mengalami kerugian. Tetapi cara yang ia gunakan adalah cara cara illegal. Salah satunya adalah dengan menjual SKMHT ini ke pihak ketiga. Padahal SKMHT tidak boleh dipindahtangankan dan diperlakukan sebagai alat eksekusi. Jadi, kreditor bisa mendapatkan keuntungan yang membuat posisinya aman. Akan tetapi, tentu pihak debitur dirugikan. Kerugian yang dialami debitur adalah kehilangan aset. Padahal, debitur sanggup melakukan pelunasan. Tentu ini melanggar pasal 1320 KUHPerdara mengenai bahwa perjanjian itu harus dengan itikad baik. Kedua, bentuk pelanggaran lain yang ditemukan adalah bahwa aset yang sudah dibebankan SKMHT ini kemudian digunakan lagi sebagai jaminan untuk pihak ketiga karena kreditor menganggap bahwa SKMHT sebagai bukti hak milik sementara dan jangka waktu jatuh tempo untuk pinjaman yang dilakukan kreditor lebih cepat selesai dari pinjaman yang diajukan debitur. Tentu praktek semacam ini mengakali logika hukum dan tidak sesuai dengan maksud dari eksistensi SKMHT itu sendiri.

Pada akhirnya, pemahaman harus dikembalikan lagi ke dasar bahwa Hak tanggungan ini adalah bentuk kesetaraan. Sebenarnya kita bisa melihat bahwa secara etika, debitur mendapatkan kemudahan sebab ia masih memiliki aset dan aset itu tidak menjadi aset yang 'mati' atau tidak produktif. Kita harus melihat masalah ini dengan pandangan yang adil. Seseorang ingin memulai usaha dan memiliki harta. Namun ia tidak mau menjual aset itu karena satu dan lain hal. Maka dari itulah ia lalu bertemu dengan pihak yang memiliki aset cair. Ia memberikan suatu *itikad baik* dengan memberikan hak tanggungan kepada pihak tersebut. Selain itu pihak kreditor juga mendapatkan bunga dari pemberian fasilitas pembiayaan. Bunga adalah bentuk kompensasi karena pemilik aset cair tidak bisa menggunakan

sebagian kekayaannya tapi ia bisa mendapatkan keuntungan karena pengorbanannya. Sementara itu dari sisi debitur penerima manfaat, ia tidak perlu kehilangan aset dan memiliki aset tanah yang ingin ia gunakan atau manfaatkan di masa depan. Ini adalah konsep yang adil sebenarnya untuk kedua belah pihak.

Penyalahgunaan keempat mengambil bentuk dengan tafsir sepihak oleh kreditur. Misalnya saja dengan melampaui batas tanah atau batas aset yang dikenakan hak tanggungan. Ini juga salah satu bentuk pelanggaran yang jamak terjadi. Pencegahan yang bisa dilakukan adalah dengan membuat isi kontrak sejelas jelasnya dan menutup kemungkinan tafsir berbeda. Beberapa masalah yang pernah terjadi adalah ketika aset yang dilelang atau dijual ternyata melebihi perjanjian dalam akta hak tanggungan. Terkadang alasan yang digunakan oleh para kreditur karena aset hak tanggungan tidak cukup untuk menutup hutang. Dalam kondisi seperti demikian, maka peraturan yang bisa digunakan kembali merujuk pada **Pasal 15 ayat 1 UUHT**. Dalam pasal itu sudah ditekankan bahwa SKMHT tidak membebankan kuasa lain selain hak tanggungan. Karena itulah perbuatan perbuatan lain yang tidak berkesesuaian dengan pasal 15 ayat 1 UUHT ini dapat dikategorikan sebagai perbuatan **melawan hukum** dan dapat dikenakan pidana atas perbuatan tersebut. Selain itu perlu juga ada penjelasan penjelasan lain dalam kontrak SKMHT ini. Beberapa penjelasan lain yang wajib ada adalah kejelasan obyek yang dijamin dan nilai dari obyek itu. Jika tidak ada kesepakatan yang jelas, maka akan terjadi pertikaian di kemudian hari dan hal tersebut seharusnya sebisa mungkin dihindari.

3.2. Posisi Hukum Bagi Kreditur Pemegang SKMHT Tanpa APHT

Pemberian hak tanggungan ini bisa sebenarnya secara sederhana adalah tentang penegakan hak. Penegakan hak yang dimaksud adalah hak dalam konteks untuk debitur dan juga kreditur. Untuk kreditur, tentu mereka berhak untuk merasa tenang dan mendapat kepastian ketika mendapatkan jaminan (Arba, H.M., & Mulada 2022). Ketika mereka mendapat jaminan ini, maka kepastian akan masa depan dari kredit itu semakin jelas. Apalagi jika kemudian kredit tidak dikembalikan sesuai dengan perjanjian, maka bisa terjadi *Non-Performing Loan* (NPL). Tingkat NPL yang terlalu tinggi bisa membahayakan lembaga keuangan. Beberapa akibat dari NPL adalah sebagai berikut: (Priatna 2017).

1. Dampak Keuangan yang Merugikan: Salah satu konsekuensi langsung adalah kerugian keuangan bagi bank atau lembaga pembiayaan karena pinjaman tidak dikembalikan atau hanya dikembalikan dalam jumlah yang tidak pasti. Kerugian keuangan ini merupakan tanda buruk bagi perusahaan. Jika dibiarkan tanpa tindakan, hal ini dapat menyebabkan kesulitan yang berkelanjutan bagi perusahaan.
2. Penurunan Kesehatan Lembaga Keuangan: Lembaga keuangan yang terus menerus menghadapi kredit macet (NPL) akan menghadapi berbagai masalah, termasuk penurunan indikator kesehatan

lembaga keuangan. Lembaga keuangan akan mengalami kesulitan dalam membayar gaji, menjaga kestabilan sistem, bahkan mungkin menghadapi risiko kebangkrutan. Semua hal ini harus dihindari dengan sungguh-sungguh.

3. Risiko Sistemik: Seperti yang telah disebutkan sebelumnya, risiko sistemik adalah hal yang sangat dikhawatirkan. Risiko sistemik ini terjadi ketika lembaga keuangan, lembaga pembiayaan, atau bank yang menjadi pusat kehidupan banyak orang dan tempat penyimpanan dana mengalami kegagalan secara serentak. Akibatnya, masalah finansial akan berdampak pada masalah sosial yang lebih luas.

Kreditur perlu mendapatkan haknya. Setidaknya jika kredit tidak dapat kembali, ada *exit plan* yang sangat memungkinkan dan terukur. Pemberian hak tanggungan pada tanah ini memastikan *cash flow* tidak terganggu dalam kondisi dimana terjadi kegagalan bayar dari debitur. Namun penegakkan hak ini tidak bisa dipandang hanya untuk kepentingan kreditur saja. Pandangan seperti ini adalah melihat untung rugi dari finansial saja. Sebaliknya, pemenuhan hak tanggungan ini juga membuka pintu seluas luasnya bagi debitur untuk mendapat hak terutama hak mendapat kesempatan yang sama.

Debitur yang berani memberikan hak tanggungan berarti debitur yang sudah membuka peluang untuk mendapat akses dana yang jauh lebih besar. Pemberian hak tanggungan ini juga menunjukkan komitmen debitur sehingga menjadi bisa diterima jika mereka mendapatkan hak untuk bunga yang jauh lebih rendah. Bunga yang jauh lebih rendah ini adalah penghargaan atau *reward* karena mereka berani memberikan jaminan yang lebih pasti bagi lembaga pembiayaan dan kredit. Skema ini adalah suatu jalan tengah bagi kedua belah pihak dan oleh karenanya dalam sudut pandang keadilan bisa kita anggap sebagai *win win solution* atas kesediaan lembaga pembiayaan dan di saat bersamaan komitmen dari debitur.

Fasilitas pembiayaan yang diberikan kreditur pasti menimbulkan konsekuensi. Konsekuensi ini bagi debitur adalah untuk melunasi hutang hutangnya. Sementara itu bagi kreditur adalah untuk menyerahkan haknya menggunakan aset cair yang dibayar dengan bunga pinjaman. Beberapa risiko umum yang sering terjadi adalah kegagalan atau keterlambatan dalam pembayaran kredit (risiko kredit), risiko yang muncul akibat fluktuasi pasar (risiko pasar), risiko likuiditas yang terjadi ketika bank tidak mampu memenuhi kewajiban pembayaran yang jatuh tempo, dan risiko hukum yang timbul akibat kelemahan aspek yuridis, termasuk tuntutan hukum dan kurangnya dukungan peraturan perundang-undangan (risiko hukum) (Chan 2021).

Mengingat pentingnya kepastian akan tersalurkannya dana tersebut, sudah semestinya perlu adanya jaminan yang memadai dalam memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang berkepentingan. Oleh sebab itu perlu diatur keterkaitan

pihak-pihak tersebut kedalam suatu peraturan yang berimbang, dimana dalam hal ini secara khusus diatur didalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan untuk selanjutnya disebut dengan UUHT. Dalam proses mempercepat hak tanggungan, maka digunakanlah SKMHT. SKMHT ini sebenarnya bukanlah akad utama karena akad utama adalah APHT. Namun eksistensi SKMHT ini adalah untuk mempercepat proses kredit sembari menunggu kepemilikan tanah yang dijadikan jaminan jelas. SKMHT ini sah secara hukum dan memiliki dasar pada UUHT.

SKMHT memiliki sifat kuasa mutlak. Dengan sifat kuasa mutlak ini, maka SKMHT tidak dapat dipindahgunakan ke pihak ketiga. SKMHT ini berfungsi untuk memberi kepastian sebelum kemudian menuju proses pembentukan APHT. Karena fungsi demikian, maka tidak dibenarkan jika SKMHT digunakan sebagai APHT karena fungsinya saja sudah berbeda. Konteks pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), ini merupakan salah satu bentuk persetujuan atau perjanjian yang memiliki daya ikat hukum. Melalui SKMHT, pemberi kuasa dan penerima kuasa sepakat untuk melaksanakan perbuatan hukum yang telah disepakati. Daya ikat persetujuan ini adalah pengakuan terhadap kesepakatan yang dibuat. Sesuai dengan pendapat Munir Fuady, *pacta conventa quae neque contra leges neque dolomalo inita sunt omnimodo observanda sunt*, artinya persetujuan yang dibuat secara sah dan tanpa adanya penipuan harus sepenuhnya ditaati. Dalam hal ini, kontrak seperti SKMHT mengikat para pihak yang membuatnya dengan kekuatan hukum yang setara dengan kekuatan undang-undang itu sendiri (Fuady 2014).

Sebagai bukti kuasa mutlak, SKMHT ini menjadi jaminan yang kuat untuk kreditur. Namun di sisi lain SKMHT ini memiliki waktu berlaku yang terbatas. Setelah waktu berlaku habis, maka SKMHT gugur demi hukum. Dalam kondisi demikian, maka jika SKMHT belum menjadi APHT dan debitur belum menyelesaikan kewajibannya, maka muncul perdebatan bagaimana kejelasan pelunasan kredit bagi pemegang SKMHT. Hal ini ternyata telah dikuatkan oleh sebuah yurisprudensi yang akan menjadi pembahasan selanjutnya.

Untuk mencegah hal ini, maka prosedur pembuatan SKMHT yang tepat perlu dilakukan. SKMHT seharusnya hanya dapat dibuat oleh notaris. Karena itulah, sebaiknya pembuatan SKMHT melibatkan peran notaris. Notaris sendiri adalah pejabat yang sudah mendapatkan pendidikan dan dibuktikan kemampuannya dalam menjalankan tugas kenotariatan. Notaris yang baik sendiri dapat memastikan status tanah dan akan memberi notifikasi jika ternyata pada suatu tanah ternyata memiliki permasalahan status hukum. Dengan demikian, dalam pembuatan SKMHT harus melibatkan notaris dan notaris seharusnya melaksanakan kewajibannya sesuai perundang undangan yang berlaku. Seandainya kemudian notaris melakukan kesalahan, maka kreditur tidak perlu khawatir karena telah ada produk hukum untuk menjamin bahwa kesalahan yang dilakukan notaris tidak kemudian memberikan masalah untuk kreditur. Bagaimanapun sebagai negara hukum, kepastian hukum untuk

semua pihak adalah keutamaan.

Pada akhirnya, dalam proses pembentukan SKMHT ada yang disebut pemikiran pragmatis bahwa pada ujungnya semua ini untuk menjadikan itikad baik sebagai sesuatu yang dapat diukur dan dapat digunakan sebagai jaminan hukum. Perlu dipahami bahwa itikad baik dan kepastian hukum adalah hal yang berbeda. Dalam akta yang baik, harus ada prinsip bahwa semua tentang perjanjian maupun kontrak yang sudah dibuat tertera dan tercantum sejelas jelasnya dalam akta tersebut. Hal ini untuk mencegah adanya bentuk bentuk penafsiran yang lain. Surat keterangan yang bentuknya sederhana seringkali membuka terciptanya penafsiran kontrak yang berbeda beda. Timbulnya penafsiran yang berbeda adalah awal mula terjadinya permasalahan karena masing masing akan berdiri pada penafsiran yang paling menguntungkan bagi mereka. Hal ini akan menimbulkan kebingungan kembali. Penafsiran yang diakui oleh pihak pihak yang berkontrak harus memiliki kesamaan untuk mencegah adanya konflik (Susanti 2021). Karena itulah, peran notaris sangat vital. Namun jika ternyata kesalahan notaris merugikan kreditur, telah ada yurisprudensi untuk memberi kepastian hukum bagi kreditur.

Menurut hukum perdata di Indonesia, kedudukan kreditur dapat dibagi menjadi beberapa jenis tergantung pada adanya hak istimewa yang dimiliki oleh kreditur tersebut. Dalam konteks ini, kedudukan kreditur dapat digolongkan sebagai berikut: (1) Kreditur Konkuren, (2) Kreditur Preferen, dan (3) Kreditur Separatis. Kreditur Konkuren adalah kreditur yang memiliki kedudukan sejajar atau setara dalam menagih pelunasan utang dari debitur. Perlindungan hukum bagi kreditur konkuren dalam hal terjadi wanprestasi debitur diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata. Kreditur Preferen adalah kreditur yang memiliki kedudukan istimewa dan dilindungi oleh undang-undang. Kreditur preferen dapat diperoleh melalui pendaftaran Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) ke Kantor Pertanahan untuk diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT). Saat SHT diterbitkan, menunjukkan bahwa Hak Tanggungan (HT) terbentuk dan kreditur atau pemegang HT memiliki kedudukan preferen, yaitu didahulukan untuk mendapatkan pelunasan utang dari debitur dalam kasus wanprestasi. Kreditur Separatis adalah kreditur yang memiliki kedudukan terpisah atau terpisah secara hukum, di mana kreditur ini memiliki hak istimewa atas objek yang dijaminkan. Kreditur separatis diatur dalam Pasal 21 UU Hak Tanggungan (UUHT) dan Pasal 55 ayat (1) UU Kepailitan. Mereka memiliki prioritas dalam memperoleh pelunasan utang dari debitur dalam hal terjadi wanprestasi.

Dalam hal perlindungan hukum, maka pemegang SKMHT masuk dalam kategori kreditur Preferen. Sebagai kreditur preferen sebenarnya posisi pemegang SKMHT cukup terjamin. Namun dalam kasus yang kita bahas, yaitu bahwa ada kelalaian sehingga kreditur hanya memegang SKMHT ketika debitur wanprestasi, maka berlaku perlindungan hukum. Beberapa bentuk perlindungan hukum itu dibagi ke dalam berbagai undang undang. Yang pertama adalah **Pasal 385 ayat 1 KUHPidana. Pasal**

385 ayat 1 KUHP Dalam pasal ini dijelaskan bahwa pihak swasta yang menjual atau merampas barang tanpa izin ini dapat dikenai Pasal 385 ayat 1 KUHPidana. Alasannya adalah karena menjual aset yang dikenai hak tanggungan dapat dikatakan sebagai bentuk pelanggaran hak. Karena sejak awal ini bukanlah perjanjian jual beli melainkan pemberian jaminan. Karena itulah pasal ini dapat digunakan dengan hukuman maksimal empat tahun penjara. Pendukung pasal ini adalah **Pasal 15 ayat 1 UUHT** yang juga melarang penggunaan SKMHT selain untuk kepentingan memberikan hak kuasa untuk membebaskan hak tanggungan. Artinya SKMHT ini secara teoritis tidak meliputi hak eksekutorial oleh karena itu dengan memiliki SKMHT seharusnya tidak dapat melakukan eksekusi. Untuk memastikan pasal ini berlaku, maka perlu dilakukan penegasan sedari awal terkait kemungkinan adanya bentuk bentuk pelanggaran yang mungkin terjadi dengan menyematkan klausul bahwa untuk eksekusi hak tanggungan ini disyaratkan beberapa kondisi tertentu. Salah satu kondisi itu tidak bisa serta merta karena keterlambatan pembayaran yang hanya satu kali saja lalu kemudian hak seseorang bisa dicabut. Tentu ini menyalahi prinsip bahwa perjanjian itu dibuat dengan itikad baik dan jika ada masalah maka penyelesaian jalur non hukum akan selalu diutamakan. Hal ini sesuai dengan prinsip musyawarah sebagai bentuk penyelesaian sengketa. Selanjutnya untuk debitur terkait Bentuk perlindungan berikutnya adalah **Pasal 20 ayat (3) UUHT** ini yang menyatakan bahwa jika hak tanggungan dieksekusi. Kemudian, aset dijual, maka tidak bisa serta merta penjualan segera terjadi. Harus ada pemberitahuan minimal satu bulan sebelum. Jika tidak ada pemberitahuan ini, maka kita bisa mengatakan bahwa eksekusi illegal dan oleh karenanya kreditur bisa terkena sanksi pidana.

Polemik berikutnya adalah di pihak kreditur, ketika terjadi permasalahan hukum, maka kita harus melihat kembali bentuk bentuk perlindungan hukum pada pemegang SKMHT. Berdasarkan putusan Nomor 1097/Pdt.G/2020/PN Dps, dari Mahkamah Agung Republik Indonesia, pemegang SKMHTpun masih bisa dilindungi hak haknya. Dalam hal pembayaran angsuran tidak terlaksana dan kreditur masih memegang SKMHT saja, ternyata kreditur tetap memiliki kekuatan hukum untuk mendorong agar pihak debitur melaksanakan kewajibannya. Penulis menggunakan dasar putusan itu untuk menganalisa perlindungan pada pemilik SKMHT. Bentuk perlindungan itu adalah, **Pasal 1338 KUHPerdara**, Dalam undang undang ini dijelaskan bahwa semua bentuk perjanjian adalah undang undang bagi pembuatnya atau dikenal sebagai *Pacta Sunt Servanda*. *Pacta Sunt Servanda* ini adalah salah satu prinsip hukum yang sudah dikenal luas. Perjanjian mengikat orang orang yang terlibat di dalamnya sehingga bisa memiliki kekuatan hukum ketika dilanggar. Hal inilah yang menjadi salah satu dasar putusan hakim Mahkamah Agung ketika memutus perkara Nomor 1097/Pdt.G/2020/PN Dps. Hal ini sekaligus menjadi salah satu yurisprudensi penting di Indonesia ketika terjadi kasus serupa di masa depan.

Pasal 1234 KUHPerdara, dalam aturan ini menjelaskan bahwa ketika telah terjadi perikatan dan

perjanjian pembiayaan namun tidak ada pengembalian maka pengembalian itu menjadi kewajiban. Artinya, ada kekuatan hukum yang memaksa seseorang untuk melakukan pembayaran angsuran apapun situasinya. Ketika perjanjian sudah dibuat, maka pembayaran angsuran menjadi suatu kewajiban. Dengan yurisprudensi ini, maka perlindungan pada pemegang SKMHT ini bisa dipastikan. Namun kita harus juga kembali pada UU hak tanggungan mengenai status SKMHT ini yaitu bahwa SKMHT harus secepatnya diubah menjadi APHT ketika surat kepemilikan sudah keluar. Hal ini untuk menjamin kepastian hukum. Namun, perlu dicatat juga, ada kemungkinan masalah yang muncul yaitu ketika debitur telah berhenti melakukan pembayaran dan di saat bersamaan SKMHT belum dirubah menjadi APHT karena akta hak milik atau hak guna bangunan belum resmi dimiliki oleh debitur. Hal ini menyebabkan eksekusi atau lelang tidak bisa dilakukan. Hal ini pernah diteliti sebelumnya oleh AR. Watikno (Watikno, A.R., & Imanullah 2019). Dalam kondisi demikian, maka kreditur juga tidak bisa menggunakan asas *droit de suite* sebab sejak awal debitur belum memiliki hak atas tanah yang nantinya dijadikan hak tanggungan. Oleh karena itulah, pembuatan SKMHT harus dilakukan dengan penuh kehati hatian. Salah satunya adalah dengan usaha pencegahan. Usaha pencegahan pertama adalah pemanfaatan SKMHT ini hanya diberikan kepada orang yang membeli aset tanah di developer/ pengembang. Hal ini karena lebih mudah bagi pihak kreditor untuk membuat perjanjian tambahan dengan developer agar aset tanah yang akan dijamin akan dapat dipastikan dieksekusi dalam kondisi kredit macet. Ini adalah model pencegahan pertama.

Model pencegahan kedua adalah dengan memberikan batas waktu pada debitur untuk segera memastikan tanah menjadi hak miliknya sehingga bisa segera dibebankan hak tanggungan. Jika dalam jangka waktu tertentu, hak milik tanah tidak bisa segera dipastikan, maka pihak lembaga pembiayaan berhak menghentikan pembayaran untuk perlindungan internal pada lembaga pembiayaan itu. Dalam kasus putusan Nomor 1097/Pdt.G/2020/PN Dps ada fakta menarik yang kemudian dapat dijadikan perdebatan di kemudian waktu yaitu kenapa Mahkamah Agung pada akhirnya mengabulkan tuntutan dan tidak sesuai dengan **Pasal 15 ayat 1 UUHT**. Untuk menjelaskan kejadian tersebut, kita harus kembali pada perjanjian yang telah dibuat. Seharusnya, SKMHT diubah menjadi APHT setelah satu bulan keluarnya akta hak milik. Namun hal ini kemudian tidak dilakukan oleh notaris. Karenanya hal tersebut bisa dikategorikan sebagai kelalaian dari pihak notaris. Berdasarkan dasar ini, maka ketika notaris tidak melaksanakan kewajibannya maka bukan berarti perjanjian pembiayaan dan kewajiban pembayaran hilang dengan sendirinya. Pihak notaris pun tetap menjadi tergugat dalam hal ini.

Pihak notaris selaku tergugat II memiliki kewajiban untuk mengubah SKMHT menjadi APHT, hal ini tertuang dalam Pasal 38 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 (UUJN) dan juga karena berdasarkan **Pasal 1869 KUHP**erdata bahwa notaris sebagai satu satunya pejabat berwenang yang bisa mengubah SKMHT menjadi APHT maka notaris memiliki kewajiban untuk melakukan perubahan tersebut. Dalam

kasus tersebut, notaris mengatakan ia ada di dalam posisi mengalami sakit keras sehingga ia menganggap dirinya tidak bisa dituntut secara hukum, ia dengan demikian memberlakukan *Force Majeure* sebagai alasan mengapa SKMHT tidak segera diubah menjadi APHT. Dalam pembelaan notaris ini, kita harus melihat kembali apa saja yang dimaksud sebagai *Force Majeure*.

Pemahaman akan *Force Majeure* yang diterima secara luas, sakitnya notaris tersebut tidak dapat dijadikan alasan karena bukan 'kekuatan besar' yang bisa menghentikan proses pembuatan APHT (Hennings, W.C., Abdellatif, S.A., & Hanna 2022). APHT masih dapat diproses dengan asistensi berbagai pihak. Notaris juga memiliki kewajiban untuk memberi notifikasi bahwa ia tidak bisa menyelesaikan tugasnya karena sakit misalnya. Dalam hal ini pihak penggugat tidak dapat disalahkan karena kealpaan (*bewuste schuld*) ada di pihak dari tergugat II. Sekali lagi, dua gugatan ini sebenarnya berbeda dan tergugat I tidak bisa mengambil keuntungan daripadanya dan tetap berkewajiban untuk memenuhi kewajibannya. Ketika terjadi putusan dalam kasus ini, hakim menjatuhkan putusan *Ultra Petita* yang memperbolehkan eksekusi dengan SKMHT. Hal ini sesuai dengan asas keadilan dan juga kepastian hukum karena SKMHT ini sendiri adalah bentuk perjanjian yang sah dan kelalaian dari pihak notaris tidak bisa menulifikasi perjanjian. Meski demikian pada akhirnya penyelesaian lewat jalur yuridis ini tidak diperlukan jika ada beberapa langkah mediasi yang kita lakukan :

- a) Ketika SKMHT tidak segera menjadi APHT, sebenarnya SKMHT ini bisa diperpanjang dan kewenangan ini bisa dilimpahkan pada notaris lain seandainya tergugat II memang berhalangan. Hal ini tercantum dalam aturan mengenai jabatan notaris. Pasal 9 UU 30 tahun 2004 memperbolehkan notaris untuk berhenti sementara karena kondisinya. Seharusnya tergugat II dalam kasus yang kita bahas tadi mengajukan pengunduran diri sementara karena kondisi sakitnya dan tidak tepat jika menggunakan alasan sakit sebagai *Force Majeure*. Kelalaian notaris ini dapat diproses dalam sidang etik namun menjadi hal yang terpisah dari perjanjian pokok.
- b) Penghormatan Pada Perjanjian, kelalaian notaris tidak menghilangkan kewajiban tergugat I sesuai pasal 1338 ayat 1. Ketika tergugat I memiliki itikad baik, maka seharusnya pembayaran angsuran tetap dilakukan sesuai dengan perjanjian.

Restrukturisasi hutang adalah salah satu upaya lain untuk bisa menyelesaikan hutang dengan mengubah skema cicilan ataupun memundurkan waktu jatuh tempo (As'ari, H., Pabulo, A.M.A. dan Badrus 2019). Bagi lembaga pembiayaan, restrukturisasi hutang adalah langkah yang sah untuk diambil dan merupakan bagian dari strategi lembaga pembiayaan untuk mempertahankan kesehatan perusahaan dalam jangka waktu lama. Selama *cashflow* perusahaan tidak bermasalah, maka perubahan perjanjian dalam bentuk restrukturisasi hutang itu sah dilakukan. Itikad baik dalam perjanjian adalah kepatuhan dan keinginan untuk menaati pokok pokok dalam perjanjian sehingga menumbuhkan

kepercayaan bagi kedua belah pihak dan untuk pihak kreditur juga menguntungkan karena akan membuat mereka mendapatkan kepercayaan ketika mengajukan pembiayaan ke pihak lain.

Demikian langkah yang bisa diambil agar langkah hukum tidak perlu digunakan. Penulis merangkum bahwa meskipun SKMHT memiliki bentuk perlindungan hukum yang sudah diterima dan dibuktikan namun diperlukan adanya sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan *eksekutorial*, namun APHT adalah dokumen terkuat yang memiliki kekuatan *parate executie* dan tidak membuat pihak kreditur dalam kesulitan ketika ternyata debitur tidak menepati perjanjian yang telah dibuat.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan yurisprudensi dan juga prinsip perlindungan hukum serta kepastian hukum maka pemegang SKMHT yang mengalami situasi sulit karena tidak mengeksekusi aset yang dikenai hak tanggungan bisa mendapatkan perlindungan hukum. Bentuk perlindungan hukum itu adalah karena kelalaian pihak ketiga/ penengah dalam hal ini notaris tidak menulifikasi isi perjanjian pokok. Sesuai syarat syarat dalam perjanjian BW Pasal 1320 KUHPdata bahwa perlu adanya itikad baik dalam setiap perjanjian maka kedua belah pihak wajib menaati perjanjian. Pelanggaran pada perjanjian pembiayaan tetap akan berdampak dan memiliki konsekuensi hukum. Hal ini telah sesuai dengan yurisprudensi pada putusan Nomor 1097/Pdt.G/2020/PN Dps. Dengan demikian pemegang SKMHT tidak perlu khawatir ketika mereka tak kunjung mendapatkan APHT karena negara menjamin perlindungan dan kekuatan hukum dari SKMHT ini. Namun di saat bersamaan sudah menjadi kewajiban bagi pemegang SKMHT ini untuk proaktif ke pihak notaris untuk melakukan pengecekan secara berkala.

Dalam kasus inipun, pihak notaris diminta untuk menjalankan etika profesinya dengan baik. Notaris tidak dapat menerjemahkan pasal *Force Majeure* sesuai keinginannya sendiri. Notaris perlu memperhatikan dan beritikad baik guna menjamin hak hak kliennya terpenuhi dan salah satu bentuk itikad baik itu memberikan informasi mengapa mereka belum menjalankan kewajibannya.

REFERENSI

- Apsaridewi, K. I., Hukum, F., & Indonesia, U. H. (2023). Tindakan Hukum Penyelamatan Kredit Bermasalah Pada Bank. 17
- Ardika, G. T. Ramli. Afzal M. 2019. "Studi Kritis Terhadap Konsep Negara Hukum." *Ilmu Hukum* 10(2):p.132-147.
- Damayanti, SE., M.Si., E., & Putri, C. D. (2020). Analisis Piutang Tidak Tertagih Dan Utang Tidak Terbayar Terhadap Arus Kas Operasional Pada Cv Cipta Karya Harmony. *Jurnal Akuntansi Dan Bisnis Krisnadwipayana*, 7(1).
- Dewi, Nourma. (2017), Regulasi Keberadaan Baitul Maal Wat Tanwil (BMT) Dalam Sistem

- Prekonomian di Indonesia, *Jurnal Serambi Hukum*, 11(1)
- Drasmawati, Fitri dan Sri Herianingrum, (2020), Pembebasan Nasabah Dari Rentenir (Studi Kasus Pada BMT Almaun Berkah Madani), *Jurnal Ekonomi Syariaah Teori Dan Terapan*, 7(1)
- Fauziah, Achmad Abubakar, & Halimah Basri. (2022). Praktik Penyaluran Modal dari Rentenir ke Pedagang (Studi pada Pasar Induk Wonomulyo Kecamatan Wonomulyo). Syarikat: *Jurnal Rumpun Ekonomi Syariaah*, 5(1).
- Hetharie, Y. (2021). Prakter Rentenir Berkedok Koperasi Simpan Pinjam Pada Masa Pandemi Covid-19 Ditinjau Dari Hukum Perjanjian. *Bacarita Law Journal*, 1(2).
- HS, S. (2008). Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW).
- Saragih, T. (2021). Analisis Yuridis Atas Praktek Pinjam Meminjam Uang Tanpa Jaminan di Kalangan Masyarakat Pasar Tradisional Horas Kota Pematang Siantar. *Jurnal Perspektif Hukum*, 2(1).
- Subekti. (1990). Hukum Perjanjian. Intermasa.
- Syarif, A. A. (2017a). Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian Pinjam Meminjam Uang oleh Rentenir. *Jurnal Lex Renaissance*, 2(2).
- Syarif, A. A. (2017b). Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian Pinjam Meminjam Uang oleh Rentenir. *Jurnal Lex Renaissance*, 2(2)
- Triniaty Saragih, Analisis Yuridis Atas Praktek Pinjam Meminjam Uang Tanpa Jaminan Di Kalangan Masyarakat Pasar Tradisional Horas Kota Pematang Siantar, *Jurnal Perspektif Hukum*, 2(1) Juni