

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Batal Demi Hukum: urgensi dan alternatif membangun konsep baru perlindungan hukum bagi kreditor

Piters Djajakustio

pitersdjajakustio@gmail.com

Notary/PPAT on Gowa, Indonesia

ABSTRACT

Time limitation regarding the validity of the power of attorney to impose mortgage rights or SKMHT in Article 15 paragraph 3 and 4 of the Law on Mortgage Rights is essentially a form of legal protection by the State as outlined in a statutory regulation. However the provision on the period of SKMHT imposes a relatively short, while on the other hand, the process of obtaining a land title certificate takes a long time does not provide legal protection for creditors and potentially creditors fail to obtain collateral. The imbalance ultimately does not reflect justice for creditor. The research method in this article is normative juridical, which is legal research that places law as a building system of norms. The norm system in question is regarding the principles, norms, rules of laws and regulations, court decisions, agreements and doctrines (teachings). Types of normative juridical research include legal principles, namely research on written positive laws or research on legal principles that live in society, sources of law, statutory regulations that are scientific theoretical in nature and can analyze the issues discussed. This study aims to examine the urgency of developing a new concept of legal protection for creditors due to SKMHT being null and void.

KEYWORDS: SKMHT, Time Limit, Creditors



Copyright © 2023 by Author(s)

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License. All writings published in this journal are personal views of the authors and do not represent the views of this journal and the author's affiliated institutions.

HOW TO CITE:

Djajakustio, Piters. 'Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Batal Demi Hukum: urgensi dan alternatif membangun konsep baru perlindungan hukum bagi kreditor' (2023) 4:1 Jurnal Ilmu Kenotariatan 25-44. DOI: <<https://doi.org/10.19184/jik.v4i1.38539>>

I. PENDAHULUAN

Setelah melewati rentang waktu lebih dari 35 tahun semenjak diamanatkan oleh Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria, akhirnya terwujudlah undang-undang yang diharapkan dapat menampung sekaligus mengamankan kegiatan perkreditan dalam upaya memenuhi kebutuhan tersedianya dana untuk menunjang pembangunan, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disingkat UUHT). Setelah lahirnya UUHT tahun 1996 yang berangkat dari instruksi imperatif Pasal 51 UUPA, tidak jauh berbeda dengan proses penerbitan akta hipotek. Pada sertifikat Hak Tanggungan juga dikenal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Kelahiran UUHT untuk menggantikan

ketentuan mengenai *credietverband* dan hipotek, hal ini di tegaskan dalam Pasal 29 bahwa dengan berlakunya Undang-undang ini, ketentuan mengenai *Credietverband* sebagaimana tersebut dalam *staatsblad* 1908-542 jo. *staatsblad* 1909-586 dan *staatsblad* 1909-584 sebagaimana yang telah diubah dengan *staatsblad* 1937-190 jo. *Staatsblad* 1937-191 dan ketentuan mengenai *Hypotheek* sebagaimana tersebut dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.¹

Pengertian Hak Tanggungan tidak jauh berbeda dengan pengertian hipotek pada Pasal 1162 BW.² Didefinisikan bahwa hipotek merupakan suatu hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan. Pada dasarnya dalam memberikan hak tanggungan, Pemberi Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat PHT) wajib hadir di hadapan notaris ataupun PPAT. Akan tetapi, jika yang bersangkutan karena suatu hal tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan SKMHT. UUHT tidak mengatur dan tidak memberi peluang kepada PHT atau pemilik benda jaminan untuk memberi kuasa pada pihak lain untuk membuat SKMHT. SKMHT merupakan ketentuan khusus yang tidak tunduk pada surat kuasa yang diatur dalam BW, yaitu Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 BW, dan dapat dikatakan bahwa ketentuan ini bersifat spesialis terhadap hukum generalis yang diatur dalam BW.³

Pada Pasal 15 Ayat 2 UUHT dinyatakan bahwa SKMHT tidak dapat ditarik kembali karena alasan apapun. Hal ini wajar dalam rangka melindungi kepentingan Kreditor, sebagai pihak yang pada umumnya mendapat kuasa untuk membebaskan hak tanggungan. Juga ditentukan bahwa SKMHT tidak dapat berakhir, kecuali kuasa yang bersangkutan sudah dilaksanakan atau karena melampaui batas waktu pelaksanaannya. Sedangkan pada Pasal 15 Ayat 3 dan 4 UUHT membatasi tentang jangka waktu penggunaan SKMHT, yaitu satu bulan untuk tanah yang sudah terdaftar dan tiga bulan untuk tanah yang belum terdaftar atau sudah bersertifikat tetapi belum didaftar atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru bila tidak disertai dengan pembuatan APHT maka akan batal demi hukum.⁴

Batal demi hukum dalam SKMHT terjadi apabila batas waktu SKMHT untuk menjadi APHT yaitu satu bulan untuk tanah yang sudah terdaftar, dan tiga bulan untuk tanah yang belum terdaftar atau sudah bersertifikat tetapi belum didaftar atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru tidak terpenuhi atau dilanggar. Apabila menelaah ketentuan pada Pasal 15 ayat 4 UUHT, dapat dikategorikan bahwa penormaan dalam pasal tersebut mengandung unsur norma kabur yang menimbulkan kerugian bagi pihak kreditor. Kekaburan norma disebabkan karena pengaturan mengenai limitasi waktu tiga bulan mengalami disinkronisasi antara aturan yang dibuat oleh pembentuk undang-undang dan Pemerintah dengan realitas bahwa aturan tersebut ternyata tidak berlaku efektif yang

¹ Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, (Bandung: mandar Maju, 2018), h. 4.

² M. Khoidin, *Dimensi Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, (Yogyakarta: Laksbang Justitia, 2005), h. 73.

³ Try Widiyono, *Agunan Kredit Dalam Finansial Engineering: Panduan Bagi Analisis Kredit dan Perbankan*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2009), h. 206.

⁴ Fani Martiawan Kumara Putra, *Rekonstruksi Surat Kuasa Memasang Hipotek Dengan Pencantuman Klausula Kewajiban Pengikatan Sister Ship Manakala Jalur Pelayaran Dominan Lintas Batas Negara*, *Jurnal Perspektif*, vol. 23, no. 3, (2018), h. 76.

disebabkan oleh pihak Pemerintah itu sendiri yaitu Lembaga Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Beberapa problema menyertai pengaturan jangka waktu SKMHT antara lain: *pertama problem filsafat*, limitasi waktu sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 15 ayat 3 dan 4 UUHT pada hakikatnya merupakan wujud perlindungan hukum oleh Negara yang dituangkan dalam suatu peraturan perundang-undangan. Akan tetapi, ketentuan batasan waktu tersebut terkendala oleh belum siapnya aparatur di bidang pertanahan dalam memenuhi ketentuan batas waktu tersebut. Sehingga perlindungan hukum bagi pihak kreditor belum optimal. Lebih dari itu, kerugian yang diterima kreditor akibat pengaturan SKMHT dimaksud pada dasarnya mendistorsi fungsi lembaga jaminan Hak Tanggungan sebagai komponen penting dan mendasar bagi pembangunan perekonomian nasional; *kedua problem yuridis*, Pengaturan mengenai jangka waktu SKMHT sebagaimana tertuang pada Pasal 15 ayat 4 UUHT terindikasi mengandung norma kabur. Hal tersebut dapat terlihat dari ketidaksesuaian antara aturan jangka waktu dan pelaksanaannya dalam ranah praktik. Padahal untuk menjamin validitas dan efektivitas suatu undang-undang seharusnya aturan yang dibuat harus berkepastian dan sesuai dengan keadaan di masyarakat. Aturan norma dalam pasal tersebut tidak memperhitungkan efektivitas jangka waktu keberlakuan SKMHT yang terkendala oleh Pihak negara itu sendiri yaitu BPN sehingga mengakibatkan SKMHT batal demi hukum. Lebih lanjut bahwa indikasi norma kabur mengenai jangka waktu pada Pasal 15 ayat 4 UUHT dikarenakan ketiadaan sanksi berkaitan dengan batalnya SKMHT yang disebabkan oleh kesalahan dari Pihak BPN tersebut. Dilain sisi, Pengaturan jangka waktu SKMHT sebagaimana pada UUHT Pasal 15 Ayat 3 dan 4 potensial menimbulkan kredit macet yang merugikan kreditor.

Untuk menjawab ragam problematika di atas diperlukan kajian yang peneliti tuangkan dalam judul: SKMHT Batal Demi Hukum : Urgensi Dan Alternatif Membangun Konsep Baru Perlindungan Hukum Bagi Kreditor. Isu hukum pada penelitian ini yaitu Apa urgensi membangun konsep baru perlindungan hukum bagi kreditor akibat SKMHT yang batal demi hukum?

II. METODE PENULISAN

Penelitian ini menggunakan tipe yuridis normatif, dengan 4 (empat) macam pendekatan, antara lain: Pendekatan Perundang-Undangan yaitu menelaah semua undang-undang dengan undang-undang lainnya, undang-undang dengan Undang-Undang Dasar atau antara regulasi dengan undang-undang yang berkaitan dengan hak tanggungan; Pendekatan Konseptual, mengkaji doktrin-doktrin hukum yang berkaitan dengan konsep-konsep perlindungan hukum, hak tanggungan, hak-hak atas tanah, pendaftaran tanah, SKMHT, dan konsep kebatalan hukum; Pendekatan sejarah dilakukan dengan menelaah latar belakang dan perkembangan pengaturan SKMHT melalui risalah dan naskah akademik undang-undang yang relevan dengan penelitian; dan Pendekatan kasus dengan mengkaji putusan dalam kaitannya dengan SKMHT.

III. URGENSI MEMBANGUN KONSEP BARU PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR AKIBAT SKMHT YANG BATAL DEMI HUKUM

Pada dasarnya asas hukum yang fundamental sebagai syarat sah perjanjian meliputi asas kebebasan berkontrak, asas kekuatan mengikat dan asas konsensualisme. Perjanjian sebagai bagian dari hukum harta kekayaan, yaitu semua perjanjian berkaitan dan berhubungan dengan kekayaan yang memiliki nilai ekonomi, sehingga perjanjian merupakan judul untuk mengalihkan dan memperoleh kekayaan dari dan untuk seseorang. Di sisi lain, dalam bermasyarakat, secara langsung ataupun tidak langsung sering melakukan perjanjian baik yang tertulis ataupun hanya secara lisan. Hal ini merupakan suatu hal yang lumrah, tatkala perjanjian berada dalam posisi sentral dalam kehidupan bersosial.

Buku III BW yang dimulai Pasal 1233 BW sampai dengan Pasal 1864 BW yang berisi perikatan dan perjanjian. Perjanjian mendominasi Pasal-Pasal dalam Buku III BW, secara konkret dalam Buku III BW pembentuk undang-undang lebih dulu telah memikirkan untuk memasukkan jenis-jenis perjanjian yang sering terjadi dalam kehidupan bermasyarakat seperti jual beli (Pasal 1451 BW), tukar menukar (Pasal 1541 BW), sewa-menyewa (Pasal 1548 BW), perjanjian kerja (Pasal 1601 BW), perjanjian pemborongan kerja (Pasal 1604 BW), perseroan perdata (Pasal 1618 BW), penghibahan (Pasal 1666 BW), penitipan barang (Pasal 1694 BW) dan terakhir pinjam pakai (1740 BW). Buku III BW yang bersifat terbuka membawa akibat bahwa aturan yang ada didalamnya menjadi lebih fleksibel apabila dipakai sebagai bingkai bisnis. Disamping itu, dengan sifatnya yang terbuka Buku III BW menjadi tempat dimana aturan yang berkaitan dengan perjanjian sebagai pedoman bagi individu dan atau sekelompok individu untuk membuat hubungan hukum dengan kelompok lainnya dalam bidang harta kekayaan.⁵ Buku III BW memiliki sifat yang terbuka, sehingga memberikan fleksibilitas bagi setiap orang untuk menentukan perjanjian yang dipilih,⁶ hal demikian menjadikan setiap orang memiliki kebebasan untuk membuat suatu perjanjian. Kebebasan tersebut dikenal dengan asas kebebasan berkontrak dalam ranah hukum perjanjian. Keberadaan asas kebebasan berkontrak memiliki peranan besar bagi dunia bisnis karena memberikan peluang bagi para pihak untuk dapat memaksimalkan tata kelola dan meminimalisir risiko bersama pihak yang lain.

Asas kebebasan berkontrak pada hakikatnya menjadikan para pihak dapat menuangkan kepentingan, keinginan atau kehendaknya dalam suatu perjanjian. Keberadaan asas ini tumbuh seiring dengan perkembangan paham individualisme dan ekonomi pasar bebas, dengan tujuan awal yaitu untuk memaksimalkan kesejahteraan masyarakat. Konsepsi mengenai asas kebebasan berkontrak dapat ditemui pada Pasal 1338 BW ayat 1, yaitu frasa “semua perjanjian...” dapat dimaknai sebagai kebebasan untuk atau tidak melakukan perjanjian; bebas menentukan bentuk, isi maupun syarat perjanjian; bebas memilih rekan perjanjian; dan bebas mengadakan pilihan hukum. Maksud dari bebas memilih rekan perjanjian yaitu berkenaan dengan siapa yang diinginkan untuk membuat perjanjian.

⁵ Aulia Rachman Amirtin, *Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang Dibuat dengan Akta Notaris Berdasarkan Pasal 96 ayat (1) PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 Dikaitkan dengan Pasal 38 UUDN dalam Melindungi Hak Kreditor*, *Premise Law Jurnal*, vol. 13, no. 1, (2015), h. 12.

⁶ Randy Putra Tama, *Keberlakuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang Telah Habis Jangka Waktu*, *Jurnal Hukum Universitas Brawijaya*, vol. 2, no. 2, (2016), h. 7.

Kebebasan dalam konteks ini bermakna bahwa seseorang dengan kesadaran sendiri berhak untuk memilih dan menolak untuk membuat perjanjian dengan pihak lain, didasari oleh pertimbangan objektif dan subyektif dari dirinya.

Asas kebebasan berkontrak sejalan dengan sifat terbuka di Buku III BW. Para pihak tidak wajib memakai aturan yang ada di Buku III tersebut, melainkan diberi kebebasan untuk memilih memakai atau tidak memakai aturan yang ada. Hal ini sebagai akibat dari Buku III BW yang memiliki posisi sebagai *regelend recht*, sehingga aturan yang bersifat mengatur yang berarti dapat disimpangi atau boleh dikesampingkan. Pada perkembangannya, terdapat berbagai jenis perjanjian tak berjudul sebagai akibat dari asas kebebasan berkontrak. Hal tersebut dikarenakan kemajuan dan perkembangan beberapa jenis usaha yang amat pesat, disamping asas ini berkontribusi terhadap pertumbuhan ekonomi nasional. Setiap pihak wajib mematuhi ketentuan umum dalam melaksanakan suatu perjanjian, baik perjanjian bernama atau tidak sehingga perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut bisa diterima oleh hukum. Pengaturan yang demikian dapat ditemukan dalam Pasal 1319 BW. Sehingga, apabila dikemudian hari salah satu pihak mengalami kerugian yang diakibatkan oleh pihak yang lain, maka hukum dapat turut memulihkan kerugian tersebut. Ketentuan yang tercantum pada Pasal 1319 BW merupakan wujud kepastian hukum yang dapat memberikan perlindungan hukum eksternal bagi para pihak sehingga tercipta ketertiban hukum.⁷

Terkait dengan hal tersebut, SKMHT yang berinduk pada perjanjian kuasa maka dalam ketentuan dan praktiknya berlandaskan asas kebebasan berkontrak. Meskipun demikian, sebagaimana telah diketahui bahwa asas kebebasan berkontrak dalam BW bersifat tidak mutlak, dapat diartikan bahwa asas kebebasan berkontrak dalam SKMHT juga bersifat tidak mutlak. Oleh karena itu, peniadaan asas kebebasan berkontrak dalam pembuatan SKMHT dirasa sesuatu hal yang dimungkinkan. Kemungkinan mengenai peniadaan tersebut sejatinya berkaitan dengan ketentuan yang termaktub pada Pasal 15 Ayat (3) dan (4) UUHT yang mana terdapat ketentuan mengenai batas waktu berlakunya SKMHT pada muaranya mengakibatkan adanya perubahan dalam praktik pemberian SKMHT.⁸ Bila diilustrasikan, sederhananya seperti ketika seorang nasabah membutuhkan kredit dari bank, maka bank telah menyediakan suatu akta perjanjian kredit. Selanjutnya, perjanjian kredit ini merupakan perjanjian pokok yang diikuti oleh perjanjian penjaminan sebagai *accessoir*.⁹ Sehingga, jika perjanjian jaminan yang dipakai adalah jaminan kebendaan yang berobjek tanah berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai maka lembaga jaminannya adalah hak tanggungan. Lebih lanjut lagi, hak tanggungan ini dimungkinkan untuk tidak langsung didaftarkan pada kantor pertanahan melalui pemberian SKMHT.¹⁰

Mengenai pemberian SKMHT, menurut Pasal 15 Ayat (1) UUHT mewajibkan pemberian SKMHT dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT. Namun, ketentuan terkait pemberian

⁷ Annisa Syaufika, Yustisia Ridwan, dan Sa'ida Rusdiana, *Kebebasan Memilih Pihak dalam Kontrak Pada Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Sewa Menyewa Kamar Tinggal*, Jurnal Ius Quia Iustum, vol. 25, no. 1, (2018), h. 114.

⁸ Syahmina Adani Sabhinaya, Budiharto, dan Hendro Saptono, *Pelaksanaan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Waralaba*, Diponegoro Law Journal, vol. 1, no. 4, (2012), h. 35.

⁹ *Ibid*.

¹⁰ Made Oka Cahyadi Wiguna, *Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Pengaruhnya Terhadap Pemenuhan Asas Publisitas dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan*, Jurnal Legislasi Indonesia, vol. 14, no. 4, (2017), h. 2.

SKMHT melalui Notaris atau PPAT ini sejatinya justru menimbulkan dualisme kewenangan.¹¹ Sederhananya, ketentuan tersebut akan menciptakan konsekuensi bahwa SKMHT termasuk dalam koridor hukum perjanjian. Di sisi lain, pemberian SKMHT dengan akta PPAT menimbulkan adanya konsekuensi bahwa SKMHT masuk ke dalam koridor hukum pertanahan. Meskipun demikian, SKMHT dibuat oleh dua pihak yang berbeda tetapi akta SKMHT ini sejatinya telah baku bentuknya sesuai dengan ketentuan yang diberikan oleh kantor pertanahan. Dengan demikian, bila melihat bentuknya yang telah baku tersebut pada dasarnya telah menunjukkan adanya pembatasan terhadap kebebasan para pihak dalam menentukan isi perjanjian. Sehingga, tentunya hal tersebut merupakan salah satu bentuk pelanggaran terhadap asas berkontrak yang tercermin dalam Pasal 1338 BW yang mana secara tidak langsung meniadakan asas kebebasan berkontrak itu sendiri.¹²

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa peniadaan asas kebebasan berkontrak dalam SKMHT jika diterjemahkan secara harfiah maka hal tersebut bertentangan dengan Pasal 1338 BW. Dilain sisi, peniadaan asas kebebasan berkontrak karena akta SKMHT yang berbentuk baku merupakan pengaturan perlindungan hukum eksternal dari pemerintah yang masuk pada ranah internal para pihak sebagai upaya perlindungan hukum dalam bentuk akta otentik. Akta SKMHT merupakan wujud dari prinsip perlindungan hukum terhadap pemberi hak tanggungan yang dimungkinkan melakukan tindakan hukum secara gegabah dan tidak mengindahkan prinsip kehati-hatian. Perlindungan hukum yang dituangkan pada bentuk akta baku tersebut pada akhirnya dapat meminimalisir konsekuensi pemberi kuasa kehilangan hak atas tanah yang dijamin. Pengaturan dalam bentuk akta baku tersebut pada akhirnya memberikan kemanfaatan dan perlindungan hukum bagi para pihak.

A. Penentuan Jangka Waktu SKMHT Berpotensi Kreditor Gagal Mendapatkan Agunan

Setiap negara mengharapkan stabilitas dan pertumbuhan yang baik dalam bidang pembangunan. Dalam upaya mewujudkan harapan tersebut maka dibutuhkan suatu lembaga yang dapat membantu negara atau Pemerintah, salah satu lembaga yang dimaksud adalah perbankan. Lembaga perbankan adalah sebuah institusi yang memiliki peran penting terutama dalam bidang perekonomian dalam suatu negara. Selain itu, lembaga ini memiliki fungsi untuk turut meningkatkan pertumbuhan ekonomi, meningkatkan pemerataan, dan stabilitas nasional yang pada akhirnya turut mempengaruhi terhadap perkembangan pembangunan nasional. Dapat pula ditarik kesimpulan bahwa salah satu tujuan dasar lembaga perbankan adalah sebagai alat pembangunan. Perbankan memiliki beberapa fasilitas yaitu untuk menghimpun dana maupun menyalurkan dalam bentuk kredit. Dana yang disalurkan lewat kredit sangat penting dalam proses pembangunan. Peranan penting tersebut senyatanya harus memiliki kepastian hukum sehingga para pihak yang berkepentingan mendapatkan perlindungan hukum yang memadai.

Salah satu unsur penting yang turut menyertai perjanjian kredit adalah adanya perjanjian jaminan. Keberadaan jaminan termasuk hak tanggungan merupakan suatu alat yang dapat

¹¹ Syahmina Adani Sabhinaya, Budiharto, dan Hendro Saptono, *Op.Cit.*, 38.

¹² Paulus Tiku Taru Padang, *Pemenuhan Fungsi Perlindungan dan Kepastian Hukum Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jurnal Pemberdayaan Hukum, vol. 8, no. 1, (2018), h. 4.

meyakinkan kreditor bahwa debitor yang telah meminta dana kredit akan melunasi utangnya. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian *accessoir* karena bergantung pada perjanjian pokok, yaitu dalam hal ini yang menjadi perjanjian pokok adalah perjanjian kredit. Jaminan kredit adalah merupakan segala sesuatu yang memiliki nilai ekonomis dan mudah untuk diuangkan yang diikat dengan janji sebagai jaminan untuk pembayaran dari utang debitor berdasarkan perjanjian kredit. Tujuan adanya jaminan adalah untuk menghindari dan meminimalisir risiko debitor wanprestasi sehingga tidak melunasi utang. Secara yuridis, jaminan dapat dijadikan kepastian mengenai pelunasan utang atau pelaksanaan prestasi oleh debitor. Kepastian yang demikian pada akhirnya dapat memberikan perlindungan bagi keamanan kreditor. Pasal 1 angka 23 UU Perbankan mendefinisikan Agunan sebagai jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitor kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Jaminan tambahan ini berupa jaminan materiil (berwujud) yang berupa barang-barang bergerak atau benda tetap atau jaminan in materiil (tak berwujud). Jaminan yang berupa benda tetap yaitu tanah yang dapat dilakukan pengikatan pembebanan terhadap jaminan melalui lembaga hak tanggungan yang diatur dalam UUHT dan tidak terlepas dengan Pasal 51 UUPA yang didalamnya mengatur tentang tanah. Dengan berlakunya UUPA, jaminan atas Tanah disebut Hak Tanggungan.

Apabila mengacu pada fungsinya, hak tanggungan merupakan suatu hak terhadap penguasaan atas tanah yang berisi tentang wewenang pihak kreditor yaitu untuk melakukan tindakan hukum berkenaan dengan tanah yang dijamin. Wewenang dalam hal ini tidak dimaksudkan untuk menguasai dalam bentuk fisik, melainkan menjual tanah jika ternyata pihak debitor cidera janji. Kreditor berhak untuk mengambil sebagian atau seluruh hasil penjualan sesuai dengan nominal utang pihak debitor. Lahirnya hak jaminan adalah suatu peristiwa penting bagi kreditor, terutama berkenaan dengan kedudukan sesama kreditor preferen. Dikarenakan bahwa peristiwa tersebut dapat turut menentukan kedudukan kreditor jika terjadi sita jaminan.¹³ Perihal yang sering ditemui dalam kaitannya dengan hak tanggungan adalah mengenai keberadaan SKMHT. Maksud dari SKMHT adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk membebaskan suatu benda dengan Hak Tanggungan. Pemilik jaminan menjadi pihak yang memberi SKMHT, sedangkan penerima jaminan adalah penerima SKMHT. Pada kenyataannya, proses pemberian, pembebanan, maupun pemasangan hak tanggungan memiliki beberapa hambatan dan kepentingan yang turut mengikuti. Hambatan yang demikian pada akhirnya melatarbelakangi dibuatnya SKMHT.¹⁴ Beberapa hambatan tersebut antara lain berkenaan dengan keharusan untuk melalui formalitas tertentu; membutuhkan waktu yang tidak singkat serta biaya yang relatif tinggi; jangka waktu kredit singkat dan nominal kredit tidak terlalu besar; benda yang dijamin belum bersertifikat; dan kreditor percaya terhadap kredibilitas debitor.

Eksistensi SKMHT harus sesuai prosedur dan memenuhi syarat sehingga mampu memberikan perlindungan bagi pihak kreditor selaku penyalur pinjaman kredit. Hal tersebut dikarenakan bahwa kredit merupakan salah satu usaha bank yang amat penting untuk keberlangsungan

¹³ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2011), h. 9.

¹⁴ Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h. 437.

kegiatan usaha perbankan. Oleh karena itu, pada umumnya dalam perjanjian kredit terdapat pula perjanjian jaminan. Keberadaan jaminan tersebut merupakan salah satu upaya bank untuk mencegah terjadinya kredit macet yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak bank. Didukung oleh adanya krisis ekonomi yang berkepanjangan membuat lembaga perbankan lebih berhati-hati dalam menyalurkan kredit di masyarakat.¹⁵

Pada dasarnya, SKMHT merupakan salah satu bentuk perjanjian secara tertulis dari pihak pemberi hak tanggungan kepada penerima hak tanggungan untuk membebaskan hak tanggungan. Pembuatan SKMHT harus diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan, dengan memenuhi dua aspek yaitu berkaitan dengan pembatasan isi SKMHT dan pembatasan jangka waktu. Berkaitan dengan jangka waktu seperti yang tercantum dalam Pasal 15 ayat (3) dan (4) UUHT, realitasnya merupakan pengaturan jangka waktu yang terlalu pendek sehingga dapat merugikan pihak kreditor. Hal ini dikarenakan jika waktu telah habis jangka waktunya, maka SKMHT tersebut batal demi hukum padahal belum dilakukan pembuatan APHT. SKMHT yang tidak ditindaklanjuti dengan pembuatan APHT memiliki akibat terhadap perlindungan hukum bagi kreditor, mengingat belum lahirnya hak tanggungan sehingga kreditor tidak memiliki hak preferen.

Berdasarkan fakta yang sering terjadi di lapangan, pemberian hak tanggungan yang didahului dengan SKMHT prosesnya lama dapat disebabkan sertifikat hak atas tanah yang menjadi jaminan kredit belum dapat diikat sempurna dengan APHT, karena proses administrasi yang dilakukan pada kantor pertanahan seperti adanya proses Roya, Pemecahan atau *splitzing*, Pemisahan, Penggabungan, Ganti Blangko, Peralihan Hak (Balik Nama Sertifikat), perubahan hak atas tanah yang memakan waktu lama, sehingga habis jangka waktunya dan APHT belum dilakukan.¹⁶ Limitasi waktu yang terlalu singkat seperti yang tertuang dalam UUHT menjadikan pejabat notaris maupun PPAT harus mampu memaksimalkan jangka waktu SKMHT semaksimal mungkin agar tidak berakhir dan mengakibatkan batal demi hukum.

SKMHT yang telah habis jangka waktu pada dasarnya masih dapat diperpanjang sehingga mendapat SKMHT yang baru. Akan tetapi akan menjadi suatu problematika jika PHT tidak mau menandatangani SKMHT baru tersebut. Sebagai akibatnya, kreditor akan mengalami kesulitan dalam membebaskan hak tanggungan hingga kehilangan hak preference atas objek hak tanggungan. Apabila dalam suatu perjanjian kredit ternyata pihak Debitor wanprestasi sedangkan SKMHT telah habis jangka waktunya, maka kreditor hanya berkedudukan sebagai kreditor konkuren. Akibatnya, jika ingin mendapat pembayaran atas utang debitor maka terlebih dahulu harus mengajukan gugatan wanprestasi di Pengadilan Negeri atas dasar perjanjian kredit yang telah dibuat.

Sehubungan dengan uraian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa penentuan jangka waktu SKMHT yang relatif singkat, sedangkan dilain sisi proses pengurusan sertifikat hak atas tanah membutuhkan waktu yang lama, sehingga tidak memberikan perlindungan hukum bagi kreditor dan berpotensi kreditor gagal mendapatkan agunan. Persyaratan jangka waktu pada SKMHT yang tidak terpenuhi mengakibatkan SKMHT tersebut batal demi

¹⁵ Herlien Budiono, *Loc. Cit.*, h. 112.

¹⁶ Ayang Fristia Maulana, *Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Atas Tanah Negara (Studi Kasus PT X Di Kota Y)*, *Jurnal Yuridis*, vol. 4, no. 2, (2017), h. 195.

hukum. Implikasinya bahwa pihak bank sebagai kreditor atau pemegang agunan tidak dapat mendaftarkan hak tanggungan atas objek hak atas tanah yang merupakan agunan atau jaminan kredit, sehingga tidak dapat mengeksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 6 *jo*. Pasal 14 Ayat (1), (2) dan (3) dan Pasal 20 (1) dan (2) UUHT. Berdasarkan hal tersebut, maka menurut hemat peneliti bahwa pengaturan jangka waktu SKMHT seperti yang tertuang pada Pasal 15 UUHT tidak memberikan perlindungan hukum bahkan berpotensi merugikan lembaga perbankan.

B. Kesehatan Bank Sebagai Prioritas Sokoguru Struktur Ekonomi Nasional

Bank merupakan suatu badan usaha yang memiliki peran penting dalam menjaga stabilitas perekonomian suatu negara. Keberadaan bank adalah sebagai penghimpun dana dari masyarakat berupa simpanan untuk kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lain dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat.¹⁷ Berdasarkan amanat konstitusi yaitu Pasal 23D UUD NRI Tahun 1945 berbunyi bahwa negara memiliki bank sentral yang independen serta memiliki kewenangan dan tanggung jawab yang diatur tersendiri di dalam sebuah undang-undang. Prinsip demokrasi ekonomi dan asas kehati-hatian merupakan landasan utama yang harus digunakan bank dalam melakukan usahanya. Berdasarkan ketentuan pada UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan tepatnya pada Pasal 4 menguraikan bahwa tujuan utama lembaga perbankan adalah untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka pertumbuhan perekonomian, peningkatan pemerataan, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Pada dasarnya, setiap badan hukum yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat harus terlebih dahulu mendaftarkan dan memperoleh izin usaha dan Otoritas Jasa Keuangan, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang.¹⁸ Contoh usaha yang dimaksud adalah Koperasi. Hal ini didasarkan bahwa kedudukan Koperasi adalah dibawah Kementerian Koperasi dan UMKM buka dibawah OJK.¹⁹ Oleh karena bank diawasi dan memperoleh pembinaan dari Ojk, maka badan hukum perbankan memiliki kewajiban untuk memelihara kesehatan bank tersebut. Maksud dari memelihara kesehatan bank adalah dengan tetap menjaga kualitas aset, kecukupan modal, kualitas manajemen, rentabilitas, likuiditas, solvabilitas dan aspek lain yang berkaitan dengan usaha perbankan. Selain hal tersebut, bank wajib berpegang teguh pada asas kehati-hatian. Salah satu usaha yang dijalankan oleh perbankan adalah pencairan kredit. Hal yang harus ditempuh oleh bank adalah dengan memberikan kredit dengan cara yang tidak merugikan bank maupun kepentingan para nasabah yang telah mempercayakan dana kepada bank.²⁰ Sedangkan bagi kepentingan para nasabah, informasi mengenai untung hingga kemungkinan risiko kerugian yang muncul berkaitan dengan transaksi nasabah wajib diinformasikan sebelumnya oleh pihak bank. Selain itu, bank harus menginformasikan pada Bank Indonesia mengenai usahanya seperti ketentuan yang di atur oleh OJK. Selanjutnya, merupakan kewajiban bagi OJK untuk memeriksa setiap waktu atau secara berkala terhadap para bank.

¹⁷ Irsyad Lubis, *Bank dan Lembaga Keuangan*, (Medan: USU press, 2010), h. 197.

¹⁸ Iwan Triyuwono, *ANGELS: Sistem Penilaian Tingkat Kesehatan (TKS) Bank Syari'ah*, Jurnal Akuntansi Multiparadigma, vol. 2, no. 1, (2011), h. 19.

¹⁹ Thamrin Abdullah, *Bank dan Lembaga keuangan*, (Jakarta: Universitas Terbuka, 2014), h. 12.

²⁰ *Ibid.*, h. 14.

Kedudukan perbankan tidak dapat dipungkiri memiliki peranan yang cukup strategis untuk menyeimbangkan dan menyelaraskan trilogi pembangunan. Fungsi strategis sebagai implikasi dari tugas usahanya sebagai salah satu sarana yang bisa menyalurkan dan menghimpun dana masyarakat. Peghimpunan dan penyaluran dana dilakukan dengan efektif dan efisien dengan berpegang teguh pada prinsip kehati-hatian dan prinsip demokrasi ekonomi. Oleh karena lembaga perbankan memiliki peranan strategis bagi pembangunan nasional, maka untuk meminimalisir adanya risiko besar yang muncul maka lembaga perbankan memerlukan pembinaan dan pengawasan. Adanya pembinaan maupun pengawasan terhadap lembaga bank dengan tujuan agar bank dapat terus berjalan secara sehat, sehat, wajar dan mampu menghadapi tantangan pada ranah lokal maupun global. Selain itu diharapkan agar bank dapat menyalurkan dana yang dihimpun dari masyarakat pada usaha-usaha yang lebih produktif dan diharapkan mampu untuk melindungi dengan baik terhadap dana yang telah dititipkan oleh masyarakat. Tujuan akhir dari hal yang tersebut di atas adalah untuk tercapainya sasaran pembangunan.²¹ Realitas pada saat ini sejalan dengan kemajuan pembangunan di Indonesia, lembaga bank juga telah menunjukkan peningkatan dan perkembangan yang cukup pesat.

Bank memiliki usaha untuk memobilisasi serta menghimpun dana yang tidak terpakai dari perusahaan maupun oleh individu masyarakat. Dana tersebut kemudian disalurkan pada usaha produktif lainnya dalam sektor ekonomi antara lain perindustrian, pertambangan, pertanian, perdagangan, pengangkutan maupun jasa lainnya hingga dapat meningkatkan pendapatan masyarakat. Selain itu, keberadaan bank telah memberikan dan memperluas lapangan kerja yang ada di masyarakat. Lalu lintas usaha pada ranah peredaran uang atau pembayaran membantu untuk turut melancarkan arus jasa dan barang dalam kehidupan masyarakat. Oleh karenanya, bank merupakan lembaga yang amat penting dalam kehidupan masyarakat karena selain memberikan informasi pengetahuan dan memberikan jaminan keuangan, bank telah berkontribusi terhadap kelancaran pertukaran barang dan jasa melalui dana yang terhimpun dari masyarakat.²²

Kedudukan bank sebagai lembaga keuangan memiliki peranan sebagai tempat penyimpanan dana bagi pihak yang memiliki kelebihan dana, dilain sisi sebagai penyalur kredit bagi pihak-pihak yang membutuhkan. Pada tahun 1998 peranan bank sebagai tombak perekonomian mengalami gejolak krisis. Kondisi tersebut dikenal dengan krisis moneter 1998. Hal ini memiliki dampak yang sangat fatal bagi perekonomian nasional, sehingga Pemerintah dan Bank Indonesia kemudian melakukan penataan ulang terhadap kinerja perbankan dengan mekanisme penyehatan dan rekonstruksi hingga akhirnya dapat melalui krisis tahun 1998.²³ Hingga saat ini bank masih menjadi primadona yang dipercaya masyarakat perihal simpan pinjam keuangan. Badan usaha perbankan memiliki posisi yang strategis dalam peningkatan dan kemajuan perekonomian nasional. Oleh karena itu, hingga kini bank mampu membuktikan kualitas dan eksistensinya dalam kancah perekonomian nasional. Peranan penting yang diduduki oleh bank serta tingkat kepercayaan masyarakat yang begitu besar

²¹ Permadi Gandapraja, *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2004) h. 65.

²² Renniwyaty Siringoringo, *Karakteristik dan fungsi intermediasi perbankan di Indonesia*, *Buletin Ekonomi Moneter dan Perbankan*, vol. 15, no. 1, (2012), h. 61.

²³ Irfan Syauqi Beik, *Memperkuat Peran Sukuk Negara Dalam Pembangunan Ekonomi Indonesia*, *Jurnal Al-Infaq*, vol. 2, no. 2, (2011), h. 14.

membuat perbankan sangat menjaga kredibilitasnya dan menjadikan badan usaha yang aturannya dinilai paling ketat.

Aturan yang dibuat untuk berjalannya perbankan pada dasarnya dilandaskan atas tujuan agar sistem perbankan tetap kuat, stabilitas terjaga dan sehat. Tujuan tersebut harus dijaga mengingat peranan bank sangat mempengaruhi terhadap pembangunan nasional. Selain berkontribusi pada ranah nasional, kehadiran bank juga membawa dampak positif bagi setiap individu dalam masyarakat terutama bagi masyarakat yang memiliki usaha kecil atau mikro maupun usaha menengah yang membutuhkan bantuan modal dan dana. Bank hadir sebagai jalan keluar untuk memperoleh pinjaman atas modal dan dana yang kurang. Sehingga, apabila pergerakan roda ekonomi pada sektor riil di masyarakat berjalan dengan baik pada akhirnya secara otomatis membantu mencapai pemerataan dan percepatan pembangunan nasional.

Lembaga perbankan mampu untuk menyediakan dana atas pembangunan sarana prasarana yang ada disekitar masyarakat.²⁴ Pemerintah hingga pihak swasta dapat mengajukan pinjaman dana atau modal hingga mampu menyelesaikan proyek pembangunan. Hal-hal yang demikian menjadikan bank memiliki peranan strategis dan penting dalam kemajuan pembangunan ekonomi nasional,²⁵ sehingga pergerakannya harus selalu stabil dan sehat. Makna dari kesehatan bank dapat dimaknai bahwa bank tersebut memiliki kemampuan melakukan setiap kegiatan operasional secara baik dan normal. Selain itu, bank dinilai sehat apabila mampu untuk memenuhi semua kewajibannya dengan baik berdasarkan pada kebijakan peraturan perbankan yang berlaku. Konsepsi mengenai kesehatan bank merupakan suatu batasan yang dinilai luas. Hal ini didasari bahwa cakupan untuk kesehatan bank adalah termasuk seluruh kegiatan usaha perbankan.²⁶ Jika mengacu berdasarkan prinsip syariah, maka pada dasarnya kondisi kesehatan pada ranah keuangan maupun non-keuangan bank adalah berdasarkan kepentingan para pihak yang terkait. Pihak-pihak tersebut antara lain manajemen bank, Bank Indonesia selaku pengawas perbankan hingga masyarakat selaku pengguna jasa perbankan. Kondisi tentang bank pada akhirnya digunakan para pihak untuk melihat serta mengevaluasi kinerja perbankan. Evaluasi berkaitan dengan kepatuhan perbankan dalam melaksanakan kebijakan yang berlaku, ketaatan terhadap prinsip syariah, manajemen risiko hingga penerapan terhadap prinsip kehati-hatian.²⁷

Evaluasi penilaian terhadap penilaian dan kinerja perbankan dilaksanakan setiap tahun. Apabila bank tersebut dikategorikan baik dan kesehatannya terus mengalami peningkatan maka badan pengawas mengharapkan agar kesehatan perbankan tetap terjaga dan dipertahankan. Akan tetapi, jika ternyata terdapat bank yang dikategorikan sakit atau dalam kondisi tidak sehat, maka Bank Indonesia selaku pengawas dan pembina bank akan melakukan pembinaan hingga sanksi pada bank tersebut. Bentuk pembinaan dari Bank Indonesia yaitu berupa saran untuk dilakukannya perubahan manajemen, konsolidasi, merger, akuisi hingga keberadaan bank dilikuidasi. Likuidasi pada bank berarti bahwa keadaan dari bank yang bersangkutan dianggap benar-benar parah dan sangat tidak sehat.

²⁴ Ikatan Bankir Indonesia, *Manajemen Kesehatan Bank Berbasis Risiko*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2016) h. 13.

²⁵ *Irfan Syauqi Beik, Op. Cit.*, h. 10.

²⁶ Chandra Utama, *Mengukur Tingkat Kesehatan Bank di Indonesia*, Jurnal Bina Ekonomi, vol. 10, no. 1, (2006), h. 17.

²⁷ Iwan Triyuwono, *Op. Cit.*, h. 4.

Bank yang dikategorikan sehat secara sederhana dianggap telah mampu untuk menjalankan semua fungsi dalam bidang perbankan. Fungsi yang diutamakan adalah intermediasi yaitu kemampuan untuk menghimpun dana dari masyarakat dan disalurkan kepada masyarakat lainnya dalam bentuk kredit. Bank Indonesia wajib untuk diberikan informasi maupun kesempatan untuk memeriksa berkas dan buku-buku di bank. Selain itu, bank memiliki kewajiban untuk dapat memberikan bahan pendukung atau bantuan yang diperlukan sehingga dapat diperoleh kebenaran atas setiap isi dokumen, keterangan, maupun penjelasan yang telah diinformasikan oleh perbankan yang terkait. Bahkan apabila dibutuhkan, Bank Indonesia dapat melakukan pemeriksaan setiap waktu hingga berkala pada kondisi tertentu dan diperlukan. Sebagai bahan pendukung, akuntan publik juga dapat ditugaskan oleh Bank Indonesia dan atas nama Bank Indonesia untuk turut memeriksa bank yang terkait.²⁸ Pada waktu tertentu dan dalam ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, bank harus memberikan laporan kepada Bank Indonesia mengenai laporan berkala, perhitungan untung rugi, maupun neraca tahunan dan penjelasannya. Informasi yang demikian terlebih dahulu wajib diaudit oleh akuntan publik.

Aturan mengenai kesehatan perbankan merupakan kebijakan yang diterapkan oleh Bank Indonesia. Kebijakan tersebut didasari atas pentingnya kesehatan bank karena mampu mempengaruhi kepercayaan dari masyarakat dan untuk mengimplementasikan prinsip kehati-hatian dengan baik dan benar. Kebijakan diharapkan agar keberadaan bank dapat dipercaya dan tidak merugikan masyarakat serta menciptakan dan mempertahankan kondisi sehatnya.²⁹ Berdasar pengawasan dari Bank Indonesia, tingkat kesehatan bank akan diaudit berdasarkan NPL atau *Non Performance Loan*. Maksud dari NPL yaitu melihat *ration* jumlah kredit yang terindikasi mengalami masalah keuangan atau cenderung berisiko gagal bayar. NPL dilihat berdasarkan perbandingan antara jumlah kredit yang telah disalurkan dengan jumlah kredit yang terindikasi bermasalah. Sehingga berdasarkan hal tersebut dapat diketahui bahwa jika nilai ratio NPL semakin tinggi, maka tingkat kesehatan bank akan semakin rendah. Dapat dikatakan bahwa tingkat NPL berbanding terbalik dengan tingkat kesehatan perbankan. Bank harus menyediakan Cadangan Kerugian Pengurangan Nilai (CKPN) apabila terdapat banyak kredit yang masuk kategori NPL. Hal ini tentu akan berdampak pada untung dan rugi yang diperoleh oleh bank.³⁰

Menurut Peraturan Bank Indonesia Nomor 23/2/PBI/2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 tentang *Rasio Loan To Value* Untuk Kredit Properti, *Rasio Financing To Value* Untuk pembiayaan Properti, dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor dinyatakan bahwa Bank Indonesia menetapkan bank dalam pengawasan intensif jika dinilai memiliki potensi kesulitan yang membahayakan kelangsungan usahanya. Peraturan Bank Indonesia Nomor 23/2/PBI/2021 mengatur bahwa rasio NPL untuk total kredit/pembiayaan secara bruto kurang dari 5%, dan rasio NPL dari KP/PP secara bruto kurang dari 5%, sehingga nilai rasio yang ideal untuk NPL adalah dibawah 5%. Jika melebihi rasio NPL yang sudah ditetapkan, maka Bank Indonesia berhak melakukan lebih dari pengawasan intensif karena rasio kredit bermasalah (*Non Performance Loan*).

²⁸ Irsyad Lubis, *Op. Cit.*, h. 177.

²⁹ *Ibid.*, h. 96.

³⁰ Iwan Triyuwono, *Op. Cit.*, h. 19.

Pengawasan tersebut akan berdampak pada penilaian tingkat kesehatan bank. Disisi lain, selain NPL, salah satu ukuran untuk menilai likuiditas bank adalah *Loan to Deposit Ratio* (LDR), yakni rasio antara seluruh jumlah kredit yang diberikan oleh bank dengan dana yang dimiliki oleh bank.³¹ LDR adalah suatu penggambaran terhadap bank perihal kemampuan untuk mengembalikan dana yang telah disalurkan untuk kepentingan kredit. LDR dapat dilihat dari sejauhmana bank telah mampu mengoptimalkan potensi dana pihak ketiga yang telah dihimpun untuk kemudian disalurkan lagi pada pihak ketiga lainnya dalam suatu kredit. Apabila nilai LDR termasuk rendah, maka dapat diartikan bahwa bank yang terkait kurang mampu untuk mengoptimalkan kredit yang disalurkan, pada akhirnya menjadikan bank terbebani atas bunga simpanan yang wajib dibayar kepada pengguna jasa perbankan atau nasabah.³² Sebaliknya, jika LDR dinilai terlalu tinggi maka bank dianggap telah berlebihan untuk menyalurkan kredit atau dikenal dengan *over loan* dan dilain sisi kurang mampu menghimpun dana dari pihak ketiga. Kondisi yang demikian dapat meningkatkan risiko kredit yang berdampak pada kesehatan bank terkait. Penyaluran kredit merupakan pengalokasian dana terbesar bagi pihak perbankan. Kredit dianggap sebagai peluang yang signifikan untuk menghasilkan keuntungan. Keuntungan dari penyaluran kredit menjadikan bank mampu untuk mengcover biaya operasional bank, membayar bunga simpanan hingga dijadikan modal dalam bentuk laba ditahan.

Kompleksitas usaha dari perbankan menuntut optimalisasi terhadap potensi sumber daya ekonomi.³³ Salah satu sumber daya yang dimaksud adalah penyaluran kredit. Pihak bank harus mampu untuk melihat dan mengukur risiko terhadap kegagalan pengembalian kredit bagi dari pihak ketiga. Kemampuan tersebut berkaitan dengan memaksimalkan keuntungan dan menjaga kualitas penyaluran kredit. *Non Performance Loan* atau NPL merupakan istilah yang sering dikenal berkaitan dengan risiko kegagalan pengembalian kredit. NPL yang dinilai tinggi menggambarkan tingginya risiko kegagalan pengembalian kredit dan semakin tinggi NPL secara otomatis akan menurunkan kinerja dari bank. Selain NPL, lembaga perbankan juga mengenal *Loan to Deposit Ratio* (LDR) sebagai gambaran kemampuan pihak perbankan untuk mengembalikan dana yang telah disalurkan untuk kepentingan kredit. Setiap bank memiliki kewajiban untuk menjaga kualitas LDR sehingga tetap berada pada jangkauan yang telah ditentukan. Jika LDR berada dibawah batas minimum, pihak perbankan dianggap tidak dapat mengoptimalkan potensi dana yang dimiliki. Sebaliknya jika LDR berada di atas batas minimum maka pihak bank dianggap *overloan* karena telah menyalurkan kredit melebihi ketersediaan dana yang ada.³⁴

Penilaian yang dilakukan pada lembaga perbankan memiliki tujuan agar dapat menganalisis kondisi kesehatan bank, berupa sehat, cukup, kurang hingga tidak sehat. Bank yang dikategorikan sehat diminta untuk dapat mempertahankan kesehatannya, sebaliknya jika dinilai kurang atau tidak sehat maka diharuskan untuk segera melakukan tindakan

³¹ Chandra Utama, *Op. Cit.*, h. 13.

³² Anisah Lubis, *Pengaruh Tingkat Kesehatan Bank terhadap Pertumbuhan Laba pada BPR di Indonesia*, Jurnal Ekonomi dan Keuangan, vol. 1, no. 4, (2013), h. 12.

³³ Bambang Iswanto, *Op. Cit.*, h. 19.

³⁴ Iwan Triyuwono, *Akuntansi Syariah Memformulasikan Konsep Laba dalam Konteks Metafora Zakat*, (Jakarta: Salemba Empat, 2001), h. 15.

pengobatan.³⁵ Sebagai pembina sekaligus pengawas bagi bank yang ada di Indonesia, Bank Indonesia akan memberikan sosialisasi, arahan dan petunjuk agar bank dapat terus berjalan maupun petunjuk untuk pemberhentian operasional jika bank dinilai dalam kondisi sangat tidak sehat. Bank Indonesia merupakan lembaga yang dijadikan wakil pemerintah untuk dapat memberikan penilaian terhadap kondisi bank yang sedang beroperasi. Oleh karenanya, untuk dapat memberikan penilaian maka keseluruhan bank harus melaporkan seluruh aktivitas secara berkala maupun rutin pada satu periode yang telah ditentukan.³⁶ Laporan tersebut kemudian oleh Bank Indonesia di analisis hingga akhirnya dapat mengetahui kondisi kesehatan bank. Penilaian kondisi adalah berkenaan dengan perkembangan kinerja setiap tahun berdasarkan pada laporan sebelumnya, maupun kondisi kesehatan terkini. Apabila ditemukan bahwa bank tersebut dalam kondisi terus menerus tidak berkembang dan tidak sehat, maka Bank Indonesia akan memberikan pengarahan hingga pemberian sanksi berdasarkan ketentuan yang telah ditetapkan. Kondisi yang tidak sehat pada bank tidak menutup kemungkinan mendapatkan arahan untuk melakukan perbaikan hingga arahan untuk likuidasi.

Seperti yang telah diuraikan sebelumnya, bahwa bank merupakan salah satu badan usaha dalam sektor keuangan memiliki peranan besar dalam menunjang perekonomian nasional. Bank memiliki fungsi yang sangat krusial di setiap perekonomian negara. Kondisi yang demikian menjadikan adanya aset bank berupa kepercayaan masyarakat sangat penting untuk dijaga dan ditingkatkan. Kepercayaan yang diberikan oleh masyarakat berpengaruh terhadap efisiensi intermediasi, efisiensi penggunaan bank hingga dapat mencegah terjadinya kepanikan yang mengakibatkan *bank runs*. Kepercayaan yang diberikan oleh masyarakat merupakan unsur penting mengingat bahwa senyatanya bank tidak memiliki dana tunai yang cukup untuk membayar kewajiban pada seluruh nasabah sekaligus.

Hal yang tidak bisa dipungkiri bahwa lembaga perbankan yang ada di Indonesia telah menghadapi beberapa problematika. Jika dianalisis lebih jauh, kondisi tersebut disebabkan oleh tata kelola perbankan yang tidak diterapkan dengan baik.³⁷ Akibatnya, lembaga perbankan tidak bisa berhati-hati dalam menyerap dan menganalisis pertumbuhan risiko kredit dan harga domestik yang perubahannya terjadi secara cepat. Selain itu, praktik pengelolaan suatu bank yang tidak transparan dapat mengakibatkan kesulitan bagi badan pengawas untuk mendeteksi adanya kecurangan yang ditunggangi oleh pejabat dan pengurus suatu bank. Hal lain yang menjadi tantangan bagi bank yaitu nasabah berpaling terhadap sumber pembiayaan lain. Banyaknya alternatif sumber dana bagi perusahaan-perusahaan seperti perusahaan modal ventura, anjak piutang, hire-purchase, leasing, pasar uang, forfeiting dan pasar modal menjadikan persaingan yang dihadapi bank semakin kompleks dan rumit.³⁸ Dilain sisi, bank dilarang untuk bermain di pasar modal sehingga hal ini mempersempit kemampuan bank untuk menyalurkan dana pada sesuatu yang bernilai produktif. Sejauh ini masalah yang dinilai paling berat pada dunia perbankan adalah kelalaian pengurus hingga

³⁵ Thamrin Abdullah, *Op. Cit.*, h. 9.

³⁶ Irsyad Lubis, *Op. Cit.*, h. 141.

³⁷ Mita Witjaksono, *Redefinisi, Reorientasi, dan Redesain Pembelajaran Ekonomi Mengacu pada Amandemen Pasal 33 UUD 1945*, Jurnal Pendidikan Ekonomi, vol. 6, no. 1, (2013), h. 1.

³⁸ Edy Suandi Hamid, *Perekonomian Indonesia*, (Jakarta: Universitas Terbuka, 2014), h. 12.

penggelapan dan penipuan yang dilakukan oleh para pejabat perbankan. Kondisi ini dapat dilihat berdasarkan praktik para pengurus bank menyalurkan kredit yang bernilai besar pada kelompok usahanya sendiri.³⁹

Lebih lanjut, pemberian kredit yang ternyata disalurkan pada kelompok usaha sendiri pada faktanya sering dilakukan dengan pemberian kredit yang tidak sehat. Padahal praktik demikian dapat dikategorikan sebagai penipuan. Sehingga untuk terus mendapatkan dan mempertahankan tingkat kepercayaan dari masyarakat, badan usaha perbankan perlu diatur dan diawasi secara seksama dan ketat baik berdasarkan peraturan langsung dan *indirect regulation* atau peraturan tidak langsung.⁴⁰ Adanya peraturan langsung diharapkan dapat meminimalisir atau mengurangi kewenangan pengurus perbankan untuk melakukan kegiatan usaha. Contohnya yaitu bank dilarang menyalurkan kredit pada perusahaan melebihi presentase tertentu dari modal. Sedangkan peraturan tidak langsung didasarkan pada pemberian insentif yang bertujuan mempengaruhi sikap tertentu dari pengurus bank, misalnya melalui penerapan peraturan mengenai persyaratan *risk-based capital*.⁴¹

Prinsip fundamental sebagai landasan penyusunan peraturan perbankan terdiri dari beberapa prinsip antara lain keadilan sosial, efisiensi, pengembangan sistem, dan pemeliharaan institusi. Penggunaan prinsip-prinsip tersebut untuk menghadirkan kondisi perbankan yang sehat dan aman. Tujuan yang demikian dapat dicapai dengan baik apabila badan pengawas diberikan kewenangan yang cukup besar untuk mengawasi dan turut mengatur badan usaha perbankan. Kewenangan yang dimaksud adalah berkaitan dengan kewenangan untuk menetapkan jumlah modal yang harus dimiliki, jumlah pinjaman yang bisa disalurkan pada perusahaan hingga pihak-pihak yang dapat dijadikan pengurus pada suatu bank.⁴² Tujuan dari pengawasan tidak lain adalah untuk memonitoring kegiatan usaha yang dilakukan dan kaitannya dengan ketentuan yang berlaku. Sejauh ini, diperlukan pula kajian mengenai kewenangan badan pengawasan untuk melakukan penyidikan. Tujuan dari kewenangan penyidikan secara umum adalah untuk melindungi perekonomian negara, sedangkan secara spesifik dimaksudkan untuk menjaga konsentrasi bisnis dan melindungi para nasabah. Perlindungan nasabah merupakan alasan fundamental mengingat bahwa nasabah merupakan target pencurian yang mudah dilakukan oleh pengurus bank.⁴³

Karakteristik industri bank juga merupakan faktor penting adanya pengawasan. Seperti yang diketahui bahwa bank memberikan jasa penerimaan simpanan dan penyaluran kredit bagi pihak ketiga. Simpanan yang diterima harus bisa dibayarkan setiap saat atau beberapa waktu tergantung pada permintaan nasabah yang terkait. Sedangkan jasa pemberian kredit bersumber dari dana simpanan para nasabah. Pemberian kredit yang menjadi aset bank dapat ditagih berdasarkan jangka waktu yang telah disepakati oleh bank dan pihak nasabah. Sehingga secara singkat dapat disimpulkan bahwa utang bank merupakan jenis utang yang

³⁹ Iwan Triyuwono, *Op. Cit.*, h. 17.

⁴⁰ Taufiqurrohman Syahuri, *Politik Hukum Perekonomian Berdasarkan Pasal 33 UUD 1945*, Jurnal Konstitusi, vol. 9, no. 2, (2016), h. 11.

⁴¹ *Ibid.*, h. 21.

⁴² Irsyad Lubis, *Op. Cit.*, h. 98.

⁴³ M. Dawam Rahardjo, *Evaluasi dan Dampak Amendemen UUD 1945 terhadap Perekonomian di Indonesia*, Jurnal Ilmu Sosial, vol. 49. no. 1, (2016). h. 18.

dapat ditagih setiap saat, sebaliknya piutang bank hanya dapat ditagih oleh bank berdasarkan jangka waktu tertentu.⁴⁴ Jika kondisi buruk pada bank seperti kurangnya dana dan diketahui oleh masyarakat luas, maka besar kemungkinan kondisi tersebut akan mempengaruhi kepercayaan para nasabah yang kemudian berimplikasi menarik simpanan yang ada di bank. Hal inilah yang menjadikan bank sebagai badan usaha kepercayaan, sehingga apabila diketahui bahwa bank yang terkait tidak transparansi, maka berpengaruh pada reputasi bank tersebut. Kabar atau rumor dapat mempengaruhi reputasi suatu bank, oleh karena itu dalam menjalankan usahanya bank harus selalu menerapkan prinsip kehati-hatian.⁴⁵

Beberapa hal yang demikian menjadi latar belakang perbankan untuk menggunakan prinsip mengenal nasabah dan prinsip mengenal karyawan dalam menjalankan lembaga perbankan. Penerapan prinsip-prinsip tersebut berimplikasi terhadap kinerja dan kesehatan lembaga perbankan sehingga reputasi baik dapat terus terjaga dan pada akhirnya meningkatkan kepercayaan nasabah. Lebih lanjut, sebagai upaya untuk turut menciptakan dan mempertahankan kesehatan bank setidaknya terdapat 3 (tiga) pilar pendekatan yang perlu untuk diperhatikan antara lain disiplin pasar, *internal governance* dan pengawasan. Pendekatan yang demikian sangat diperlukan mengingat realitas bahwa badan pengawasan secara konvensional tidak mampu untuk berpacu dengan globalisasi, liberalisasi dan kemajuan teknologi pada ranah instrument keuangan.⁴⁶ Sehingga disiplin pasar maupun disiplin internal bank harus sejalan dan menjadi pelengkap dari badan pengawas bank. Bank dianggap tempat terbaik untuk memelihara dan mengatur praktik manajemen sehat sehingga dibutuhkan adanya *internal governance*. Dilanjutkan dengan memperhatikan disiplin pasar sehingga mampu mencerminkan bahwa pada faktanya di lapangan jika pasar dinilai tidak kompetitif, maka pemilik, pengurus maupun nasabah perbankan akan kesulitan dalam mengambil keputusan yang tepat perihal keuangan. Berdasarkan hal tersebut, menurut hemat peneliti perlu adanya penyempurnaan bagi kebijakan yang berkenaan dengan perbankan sehingga mampu untuk menciptakan dan mempertahankan kondisi perbankan yang sehat.

C. Urgensi Rekonstruksi Hukum SKMHT Demi Terciptanya Perlindungan Hukum Bagi Kreditor

Undang-Undang Hak Tanggungan nampaknya tidak menginginkan Kreditor membiarkan SKMHT tidak direalisasi pembebanan hak tanggungannya. Hal tersebut tampak pada ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan (4) UUHT yang memberikan pembatasan mengenai berlakunya SKMHT, dengan konsekuensi menurut ayat (6) SKMHT itu batal demi hukum jika tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan sebagaimana ayat (3) dan (4). Sekalipun, pada penjelasan Pasal 15 ayat (6) UUHT tidak ditutup kemungkinan untuk membuat SKMHT baru apabila yang lama telah batal dan berakhir jangka waktunya.⁴⁷ Menurut Pasal 15 ayat (3) UUHT, SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar - wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Sedangkan menurut ayat (4), SKMHT mengenai hak atas tanah yang

⁴⁴ Mita Witjaksono, *Op.Cit.*, h. 11.

⁴⁵ Permadi Gandapraja, *Op. Cit.*, h. 211.

⁴⁶ *Ibid.*, h. 216.

⁴⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung: Alumni, 1999), h. 112.

belum terdaftar atau sudah bersertifikat tetapi belum didaftar atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru wajib diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Ketentuan mengenai Pasal 15 ayat (3) dan (4) tersebut tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Ketentuan mengenai jangka waktu dalam implementasinya sulit terlaksana mengingat penyelesaian sertifikat hak atas tanah terutama yang belum terdaftar tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu seperti yang tercantum pada UUHT. Sehingga bank sebagai pihak kreditor merasakan bahwa ketentuan Pasal 15 UUHT yang bertujuan untuk mencegah berlarutnya pemberian kuasa merupakan suatu ketentuan yang kurang akomodatif sehingga diperlukan adanya rekonstruksi hukum agar dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak.

Menelaah SKMHT berdasarkan konsep perlindungan hukum internal, maka senyatanya telah dibatasi oleh pembentuk undang-undang karena akta SKMHT yang berbentuk baku sehingga tidak memungkinkan adanya kebebasan berkontrak pada akta tersebut. Pengaturan tersebut merupakan batasan yang mengedepankan konsep kemanfaatan bagi masyarakat umum serta keadilan sosial bagi rakyat Indonesia karena menghindari tindakan hukum yang gegabah sehingga menegaskan prinsip kehati-hatian pada ranah hak tanggungan. Lebih lanjut, jika dianalisis berdasarkan perlindungan hukum eksternal maka menurut hemat peneliti bahwa pengaturan tersebut merupakan suatu aturan dari penguasa yang tidak menciptakan keadilan bagi pihak kreditor karena jangka waktu yang terlalu singkat tidak sesuai dengan prinsip kehati-hatian sebagai prinsip fundamental bagi perbankan. Oleh karena itu, rekonstruksi hukum mengenai SKMHT agar menciptakan keadilan dan memberikan perlindungan hukum secara *equal* bagi para pihak senyatanya harus memperhatikan beberapa prinsip atau asas, antara lain:

Pertama, Prinsip kesatuan aturan. Sebagai upaya untuk menjamin kepastian hukum dari surat kuasa membebaskan hak tanggungan maka perlu adanya kepastian jangka waktu maupun kesatuan atau sinkronisasi aturan antara pihak bank, notaris maupun Badan pertanahan Nasional terutama mengenai jangka waktu dari sejak pembuatan sampai pengesahan untuk meminimalisir terlampauinya jangka waktu dalam proses SKMHT yang dapat merugikan pihak kreditor; *Kedua*, Prinsip pelayanan terpadu satu pintu. Jangka waktu seperti yang tertuang dalam Pasal 15 Ayat (3) dan (4) UUHT yaitu 1 bulan untuk tanah yang terdaftar dan 3 bulan bagi tanah yang belum terdaftar atau sudah bersertifikat tetapi belum didaftar atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru menimbulkan problematika bagi pihak kreditor. Hal tersebut dikarenakan proses pendaftaran tanah di Kantor BPN membutuhkan waktu yang tidak sesingkat dalam aturan. Sehingga untuk mengimplementasikan jangka waktu sesuai dengan Pasal 15 UUHT, maka setidaknya diperlukan adanya perubahan pada sistem administratif dari BPN agar bisa terselenggara dengan cepat mengenai proses pendaftaran tanah. Perubahan sistem administrasi harus berbasis prinsip pelayanan terpadu satu pintu atau *one stop service* terhadap proses pendaftaran tanah terutama yang belum terdaftar di BPN. Selain itu, prinsip pelayanan terpadu satu pintu harus diiringi dengan prinsip-prinsip dasar berupa keterpaduan, efektif, efisien, ekonomis, koordinasi, akuntabilitas dan aksebilitas sehingga pelaksanaan dari amanat Pasal 15 UUHT

dapat terlaksana dengan baik dan maksimal dengan memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak; *Ketiga*, Asas Publisitas berbasis itikad baik. Menurut hemat peneliti, pada dasarnya pengaturan dalam Pasal 15 UUHT mengandung pertentangan antara prinsip perlindungan hukum internal dan perlindungan hukum eksternal. Hal tersebut dikarenakan bahwa aturan yang pada hakikatnya harus memberikan perlindungan hukum bagi setiap pihak, pada implementasinya ternyata terkendala oleh BPN sebagai wakil dari penguasa atau pemerintah selaku pihak yang seharusnya memberikan perlindungan yang seimbang bagi para pihak. Berdasarkan hal tersebut, seyogyanya pendaftaran atas tanah sebagai wujud dari asas publisitas, hak tanggungan harus turut memperhatikan itikad baik para pihak. Itikad baik tersebut jika berkaitan dengan pendaftaran tanah dapat diartikan sebagai itikad baik subjektif, yaitu itikad baik pada waktu mulai berlakunya suatu hubungan hukum berupa anggapan atau perkiraan bahwa pihak yang bersangkutan telah memenuhi proses atau prasyarat melakukan hubungan hukum. Dalam konteks ini, maka hukum selayaknya memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang beritikad baik. Perlindungan hukum yang demikian dapat meminimalisir terjadinya SKMHT yang batal demi hukum karena jangka waktu yang tidak terpenuhi, sehingga pada akhirnya dapat memberikan perlindungan hukum bagi pihak kreditor.

Agar kreditor memperoleh kepastian dan perlindungan hukum sebagai kreditor preference sebagaimana di atur dalam Pasal 15 Ayat 3 dan 4 UUHT, serta dengan akibat hukum SKMHT batal demi hukum sebagaimana di atur dalam Pasal 15 Ayat 6 UUHT, maka pengaturan jangka waktu SKMHT seyogyanya memperhatikan: pertama, formula jangka waktu SKMHT 1 bulan dan 3 bulan, maka dengan ditindak lanjuti dengan APHT sebelum lewat waktu tersebut asas publisitas dianggap terpenuhi sebagaimana di atur dalam Pasal 15 Ayat 3 dan 4 UUHT. Artinya Hak tanggungan dianggap lahir, sehingga kreditor memperoleh kepastian dan perlindungan hukum sebagai kreditor preference; kedua, apabila dalam pelaksanaan/praktik, ternyata terdapat kekurangan atau kelemahan di Internal Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga yang berwenang dalam pendaftaran APHT serta penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan, terkait asas publisitas, maka hal itu menjadi beban dan tanggung jawab pihak Badan Pertanahan Nasional. Sehingga terhadap kreditor yang beritikad baik akan memperoleh kepastian dan perlindungan hukum sebagai kreditor preference.

IV. KESIMPULAN

Urgensi membangun konsep perlindungan hukum bagi kreditor, guna memberikan jaminan keadilan, kepastian dan perlindungan hukum dalam rangka lahirnya hak tanggungan, melalui pendaftaran sebagai pemenuhan asas publisitas yang memberikan kedudukan sebagai kreditor preferen, khususnya memberikan kemudahan bagi kreditor dalam memperoleh haknya kembali. Dengan demikian hak-hak kreditor preferen dapat di implementasikan apabila terjadi kegagalan dalam pembayaran utang oleh pihak debitor, melalui eksekusi atas obyek jaminan, baik secara parate eksekusi maupun menggunakan title eksekutorial.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, Thamrin. *Bank dan Lembaga keuangan*. Jakarta: Universitas Terbuka, 2014.
- Adjie, Habib. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 2018.
- Amirtin, Aulia Rachman. *Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang Dibuat dengan Akta Notaris Berdasarkan Pasal 96 ayat (1) PERKABAN Nomor 8 Tahun 2012 Dikaitkan dengan Pasal 38 UUJN dalam Melindungi Hak Kreditor*. *Premise Law Jurnal*, vol. 13, no. 1, (2015).
- Beik, Irfan Syauqi. *Memperkuat Peran Sukuk Negara Dalam Pembangunan Ekonomi Indonesia*. *Jurnal Al-Infaq*, vol. 2, no. 2, (2011).
- Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2011.
- Gandapraja, Permadi. *Dasar dan Prinsip Pengawasan Bank*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2004.
- Hamid, Edy Suandi. *Perekonomian Indonesia*. Jakarta: Universitas Terbuka, 2014. Lubis, Irsyad. *Bank dan Lembaga Keuangan*. Medan: USU press, 2010.
- Ikatan Bankir Indonesia. *Manajemen Kesehatan Bank Berbasis Risiko*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2016.
- Khoidin, M. *Dimensi Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*. Yogyakarta: Laksbang Justitia, 2005.
- Lubis, Anisah. *Pengaruh Tingkat Kesehatan Bank terhadap Pertumbuhan Laba pada BPR di Indonesia*. *Jurnal Ekonomi dan Keuangan*, vol. 1, no. 4, (2013).
- Maulana, Ayang Fristia. *Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Atas Tanah Negara (Studi Kasus PT X Di Kota Y)*. *Jurnal Yuridis*, vol. 4, no. 2, (2017).
- Padang, Paulus Tiku Taru. *Pemenuhan Fungsi Perlindungan dan Kepastian Hukum Dalam Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah*. *Jurnal Pemberdayaan Hukum*, vol. 8, no. 1, (2018).
- Putra, Fani Martiawan Kumara. *Rekonstruksi Surat Kuasa Memasang Hipotek Dengan Pencantuman Klausula Kewajiban Pengikatan Sister Ship Manakala Jalur Pelayaran Dominan Lintas Batas Negara*. *Jurnal Perspektif*, vol. 23, no. 3, (2018).
- Rahardjo, M. Dawam. *Evaluasi dan Dampak Amandemen UUD 1945 terhadap Perekonomian di Indonesia*. *Jurnal Ilmu Sosial*, vol. 49, no. 1, (2016).
- Sabhinaya, Syahmina Adani, Budiharto, dan Hendro Saptono. *Pelaksanaan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Waralaba*. *Diponegoro Law Journal*, vol. 1, no. 4, (2012).
- Syaufika, Annisa, Yustisia Ridwan, dan Sa'ida Rusdiana. *Kebebasan Memilih Pihak dalam Kontrak Pada Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Sewa Menyewa Kamar Tinggal*. *Jurnal Ius Quia Iustum*, vol. 25, no. 1, (2018).
- Siringoringo, Renniwaty. *Karakteristik dan fungsi intermediasi perbankan di Indonesia*. *Buletin Ekonomi Moneter dan Perbankan*, vol. 15, no. 1, (2012).

- Sjahdeini, Sutan Remy. *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Bandung: Alumni, 1999.
- Syahuri, Taufiqurrohman. *Politik Hukum Perekonomian Berdasarkan Pasal 33 UUD 1945*. Jurnal Konstitusi, vol. 9, no. 2, (2016).
- Tama, Randy Putra. *Keberlakuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang Telah Habis Jangka Waktu*. Jurnal Hukum Universitas Brawijaya, vol. 2, no. 2, (2016).
- Triyuwono, Iwan. *Akuntansi Syariah Memformulasikan Konsep Laba dalam Konteks Metafora Zakat*. (Jakarta: Salemba Empat, 2001).
- Triyuwono, Iwan. *ANGELS: Sistem Penilaian Tingkat Kesehatan (TKS) Bank Syari'ah*. Jurnal Akuntansi Multiparadigma, vol. 2, no. 1, (2011).
- Usman, Rachmadi. *Hukum Kebendaan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Utama, Chandra. *Mengukur Tingkat Kesehatan Bank di Indonesia*. Jurnal Bina Ekonomi, vol. 10, no. 1, (2006).
- Wiguna, Made Oka Cahyadi. *Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Pengaruhnya Terhadap Pemenuhan Asas Publisitas dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan*. Jurnal Legislasi Indonesia, vol. 14, no. 4, (2017).
- Witjaksono, Mita. *Redefinisi, Reorientasi, dan Redesain Pembelajaran Ekonomi Mengacu pada Amandemen Pasal 33 UUD 1945*. Jurnal Pendidikan Ekonomi, vol. 6, no. 1, (2013).