KEABSAHAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN DALAM PROSES PERALIHAN KREDIT ANTAR BANK

Dadang Agus Setiawan
Magister Kenotariatan
Program Pascasarjana Universitas Islam Malang
Jl. Mayjen Haryono No.193 Malang
Email : dadangagus39@gmail.com

Abstrak

Pembuatan akta SKMHT dalam perjanjian *take over* kredit adalah sah, apabila dalam prosesnya didahului dengan pengecekan sertifikat terlebih dahulu sebagaimana ketentuan Pasal 97 Peratuan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997, namun jika tidak, merupakan bentuk pelanggaran hukum yang berakibat perjanjian *accessoir* itu menjadi tidak sah. Hal tersebut menjadikan kreditor yang seharusnya dalam kedudukannya sebagai kreditor *sparatis,* menjadi tidak dapat melakukan ekseskusi atas benda-benda jaminan tersebut secara langsung, akan tetapi terdegradasi sebagai kreditor konkuren. Bentuk perlindungan hukum bagi kreditur baru dalam peristiwa *take over* antar Bank dalam praktek di Kantor Notaris/PPAT Lumajang adalah dengan menggunakan Lembaga Subrogasi, yang mana diperlukan hubungan baik diantara para kreditur sehingga secara tidak langsung juga akan menciptakan persaingan usaha yang sehat.
Kata kunci: SKMHT, kreditor, subrogasi

Abstract

To guarantee legal certainty regarding the validity of the denial rights and legal protection of a retired Notary, the existence of new laws and regulations as a legal instrument is required, because there are no laws and regulations that specifically regulate this matter. It takes the active participation of the Indonesian Notary Association (INI) organization as a bridge between its members and the Ministry of Law and Human Rights as a State agency authorized to appoint and dismiss Notaries.
Keywords: *denial right, legal protection, retired notary*

PENDAHULUAN

Bisnis Perbankan, merupakan suatu bisnis yang dapat dikatakan bahwa dalam menjalankan usahanya selalu dengan hati-hati bahkan dengan "ekstra hati-hati". Cara inilah yang sering disamakan dengan paradikma

"*prudent banking"*.[1] Bank dalam menyalurkan kredit kepada masyarakat selalu memperhatikan bagaimana *character/*tabiat merupakan sifat-sifat calon penerima kredit, keadaan *capital/* modal yang dimiliki oleh calon debitur guna pelunasan hutang debitur, *capacity/* kemampuan debitur mengembalikan hutangnya, *collateral*/jaminan apa yang diberikan calon debiturdan *condition of economy* atau keadaan/kondisi sesungguhnya perekonomian dari calon debitur saat ini dan bagaimana prospek kedepannya.[2]

Secara umum, untuk memberikan rasa aman dalam menyalurkan kredit, bank akan mensyaratkan adanya suatu benda jaminan. Jaminan tersebut menjadi sangat penting, karena dengan adanya jaminan akan memberikan kenyamanan bagi pihak bank. Jaminan utang dapat meningkatkan kepercayaan kreditur terhadap debiturnya. Hal ini berkaitan dengan harapan akan terbayarnya kembali kredit yang telah diberikan.[3] Fungsi dari adanya jaminan dalam suatu hubungan kredit bukanlah suatu hal yang pokok, namun sifatnya hanya sebagai tambahan saja. Maksudnya, apabila dalam perjalanan kredit debitur ditemukan adanya indikasi bahwa seorang debitur mulai tidak dapat dipercaya, usahanya mulai menurun, angsurannya mulai tersendat-sendat, bukan berarti ketidakpercayaan kreditur ini akan diganti dengan jaminan kredit, namun dengan adanya jaminan tersebut, resiko yang menghantui kreditur akan sedikit terkurangi.[4] Benda jaminan yang diberikan oleh debitur tersebut, oleh bank akan digunakan sebagai jaminan pelunasan kredit, apabila pada akhirnya debitur mengalami kendala dan tidak mampu lagi mengembalikan pinjamannya. Benda jaminan tersebut akan dijual melalui mekanisme lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dan hasilnya akan digunakan untuk melunasi hutang debitur, sementara jika ada sisa penjualannya akan dikembalikan kepada debitur.

Semakin tinggi tingkat persaingan bisnis antar bank, hal ini mendorong lembaga perbankan untuk terus berinovasi menjawab semua kebutuhan masyarakat. Berbagai cara dilakukan bank dalam mempromosikan dirinya, baik melalui peningkatan mutu pelayanan, memberikan berbagai program berhadiah, memberikan tingkat suku bunga kredit yang rendah, kemudahan prosedur permohonan kredit dan banyak lagi cara bank guna menarik sebanyak mungkin nasabah. Salah satu mekanisme pemberian kredit yang umum ditawarkan perbankan adalah

[1] Munir Fuadi, *HukumJaminan Hutang*, Jakarta: Erlangga, 2013, hlm. 2.

[2] Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2004, hlm. 71.

[3] *Ibid*, hlm 8.

[4] *Ibid*, hlm 2.

melalui peralihan kredit atau dalam dunia praktik perbankan, istilah kerennya adalah "*take over"*. *Take over* atau pengambilalihan kredit merupakan suatu peristiwa yang terjadi apabila pihak ketiga (kreditur baru) membayar hutang debitur kepada kreditur dengan harapan untuk menggantikan kedudukan kreditur dengan cara pihak ketiga memberikan pinjaman kredit dengan fasilitas kredit tertentu kepada debitur yang digunakan untuk melunasi sisa kredit yang sebelumnya sudah diterima oleh debitur dari kreditur dengan perjanjian tertentu, sehingga posisi kreditur digantikan oleh pihak ketiga tersebut (sebagai kreditur baru).[5]

Guna menjamin kepastian dan perlindungan secara hukum bagi pihak debitur maupun kreditor, dibutuhkan suatu alat bukti tertulis yang bersifat autentik terhadap peristiwa dan perbuatan hukum yang dilakukan bank dan debiturnya. Menurut pengaturannya, akta yang bersifat autentik berdasarkan ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum dalam wilayah kewenangannya. Pejabat umum dalam hal ini adalah Notaris yang berwenang membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana diamanatkan undang-undang, yang bertujuan untuk memberikan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum kepada masyarakat.[6] Pada umumnya dokumen yang digunakan untuk menjamin legalitas perbuatan hukum antar debitur dan kreditur berkaitan dengan pinjam-meminjam disebut sebagai perjanjian kredit. Perjanjian kredit dapat dibuat secara dibawah tangan atau secara autentik dibuat dihadapan Notaris. Perjanjian kredit yang dibuat secara autentik mempunyai sifat pembuktian yang sempurna baik dalam bentuk maupun isinya dapat mendukung terpenuhinya prinsip kehati-hatian dalam praktik perbankan.[7]

Peranan Notaris dalam proses pemberian kredit oleh kreditor kepada debitur adalah berkaitan dengan kapasitas keahlian dalam membuat akta perjanjian kredit yang bersifat pokok dan pembuatan akta pembebanan jaminan sebagai perjanjian ikutan/*assesoir*. Pembebanan jaminan kredit dapat dilakukan dengan meng-gunakan lembaga jaminan berupa fidusia, gadai dan hipotik atas kapal dan pesawat terbang atau juga menggunakan lembaga hak tanggungan untuk jaminan benda-benda tidak bergerak secara khusus jaminan yang berupa tanah atau atas satuan rumah susun. Lembaga

[5] Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan (Buku Ketiga)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015, hlm. 1.

[6] Abdul Wahid, dkk, *Penegakan Kode Etik Profesi Notaris*, Tangerang: Nirman Media, 2017, hlm. 114.

[7] Suharnoko dan Endah Hartati, *Doktrin Subrogasi, Novasi, & Cessie*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005, hlm. 10.

jaminan hak tanggungan yang digunakan untuk mengikat objek jaminan utang berupa tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang pelaksanaanya dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat aktanya.

Proses pengalihan kredit antar bank yang dilakukan dengan cara *take over* dapat menimbulan suatu peristiwa hukum yang baru. *Take over* terjadi karena pembayaran oleh pihak ketiga. Salah satu cara untuk mengakhiri suatu perikatan adalah dengan cara melakukan pembayaran,[8] termasuk juga perikatan yang timbul akibat perjanjian utang-piutang. Dengan berakhirnya perjanjian utang-piutang karena pembayaran, maka berakhir pula jaminan-jaminan tambahan/ikutan yang melekat pada perjanjian pokok tersebut. Dalam peristiwa *take over* dalam pelaksanaannya kerap kali sering dihadapkan pada permasalahan. Pada dasarnya, *take over* itu bukanlah produk baru, namun sudah lama dikenal dan telah diatur implementasinya dalam KUH Perdata. *Take over* secara khusus diatur dalam Pasal 1400 sampai dengan Pasal 1403 KUH Perdata yang dikenal dengan istilah "subrogasi". Menurut Pasal 1400 KUH Perdata, subrogasi adalah keadaan dimana pihak ketiga menggantikan posisi pihak ketiga termasuk pula hak-hak dari kreditor atas debitor dengan cara membayar hutang debitor kepada kreditor, baik yang terjadi karena kesepakatan maupun karena Undang-Undang. Subrogasi adalah proses penggantian kedudukan kreditur oleh pihak ketiga. Penggantian itu terjadi oleh sebab pembayaran. Dalam sistem *civil law*, subrogasi dimata hukum menghapuskan perikatan antara debitur dengan kreditur karena pembayaran, kemudian perikatan itu dihidupkan kembali oleh/untuk kepentingan pihak ketiga yang menggantikan kedudukan kreditor.[9]

Dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 1401 KUH Perdata, subrogasi terjadinya akibat adanya persetujuan antara kreditur dengan pihak ketiga ataupun persetujuan antara debitur dengan pihak ketiga. Dalam Pasal 1402 KUH Perdata subrogasi dapat pula terjadi demi undang-undang. Dalam hal terjadinya *take over* kredit dalam penulisan ini berfokus pada *take over* kredit atas dasar persetujuan yang mengacu pada Pasal 1400 KUH Perdata.

Proses peralihan kredit (*take over*kredit) yang terjadi pada umumnya di beberapa perbankan baik swasta maupun bank Pemerintah di Kabupaten Lumajang, diawali dengan penawaran kredit oleh bank atau inisiatif dari calon debitur dengan melakukan pengajuan langsung ke suatu bank. Secara umum dari hasil penelitian lapangan yang ditemukan penulis adalah apabila permohonan debitur telah diterima oleh perbankan, langkah awal yang

[8] Pasal 1381 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
[9] Suharnoko dan Endah Hartati. *Op.Cit*, hlm.4.

ditempuh pihak bank adalah meminta data identitas nasabah dan melengkapi seluruh syarat-syarat pengajuan kredit, bank mengumpulkan informasi tentang kondisi kredit terakhir dari calon nasabah, memeriksa profil dari nasabah secara detail baik kondisi usahanya saat ini dan prospek usaha kedepannya, memeriksa jaminan terkait, memastikan keberadaan jaminan pada kreditur, memastikan prosedur dan jangka waktu penyerahan jaminan setelah pelunasan dan sebagainya. Apabila pengajuan *take over* kredit disetujui, maka langkah selanjutnya adalah bank menunjuk Notaris rekanan untuk meminta bantuan dalam pembuatan perjanjian kredit dan pengikatan jaminan. [10]

Tahapan awal dari proses pengikatan kredit debitur ini adalah pihak bank meminta bantuan Notaris untuk melakukan pengecekan keabsahan dokumen bukti kepemilikan jaminan pada ke Kantor Pertanahan. Disini timbul permasalahan, yang mana asli dokumen bukti kepemilikan jaminan (untuk selanjutnya disebut sertifikat) milik debitur masih berada dalam kekuasaan kreditur (untuk selanjutnya disebut bank). sehingga untuk *proses take over* tidak dapat dilakukan pengecekan sertifikat. Maka dalam proses pengecekan keabsahan sertifikat tanah yang dapat dilakukan adalah dengan pengecekan secara lisan atau istilah kerennya "intip" atau dengan permohonan SKTP (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah). Langkah selanjutnya melakukan penandatanganan perjanjian kredit antara kreditor baru dengan debitur yang diteruskan dengan pembebanan jaminan kredit, yang mana dalam prosesnya didahului dengan pemberian kuasa oleh debitur untuk memasang hak tanggungan. Alasan mengapa kuasa tersebut diberikan, karena asli sertifikat belum dapat dilakukan pengecekan secara fisik di kantor Pertanahan, begitu pula pencoretan Hak Tanggungan atas nama Bank (Roya) belum dilaksanakan. Kuasa tersebut dalam praktik disebut Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Setelah *covernote* dikeluarkan Notaris/PPAT dan pencairan kredit yang baru, proses selanjutnya adalah debitur bersama kreditur yang baru tersebut menuju bank untuk melunasi hutang debitur dengan dana yang diperoleh dari kreditur baru, kemudian meminta bukti pelunasan kredit, menerima asli sertifikat (banyak kejadian sertifikat asli tidak dapat keluar pada hari pelunasan itu bahkan sampai satu hingga dua minggu setelah tanggal pelunasan), meminta diterbitkan surat perintah roya, memastikan tanggal surat roya adalah maksimal sama dengan tanggal pelunasan (karena terkendala sistem, sering tanggal roya tidak sesuai dengan tanggal pelunasan), kemudian menyerahkan kepada Notaris/PPAT rekanan tersebut untuk dilakukan

[10] Wawancara dengan salah satu staff kredit pada Lembaga Perbankan Kabupaten Lumajang.

proses roya, pengecekan dan pembebanan Hak Tanggungan atas nama kreditur yang baru melalui Kantor Pertanahan setempat.

Sekilas tatacara *take over* kredit ini kelihatanya biasa saja dan tidak ada masalah. Namun menurut pengamatan penulis, sesungguhnya dalam proses *take over* kredit ini terdapat kemungkinan-kemungkinan yang dapat menjadi penyebab timbulnya masalah, dimana hal ini penulis temukan ketika melakukan penelitian pada bebrapa kantor Notaris/PPAT di Kabupaten Lumajang.

Penulis mencermati ada permasalahan yang dapat membawa Notaris/PPAT ke ranah hukum dan hal ini dapat berdampak pada ketidakpastian hukum bagi kreditor baru dalam hal peristiwa *take over*.

Pertama, melakukan penandatanganan akta pengikatan jaminan yang diawali dengan SKMHT sebelum pelunasan kredit dilakukan, yang mana sertifikat jaminan milik debitur belum diterima/diperlihatkan kepada Notaris/PPAT bahkan belum dapat dilakukan pengecekan secara fisik ke kantor Pertanahan. Jelas hal ini bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pasal 39 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatakan bahwa PPAT menolak untuk membuatkan akta apabila asli sertifikat hak atas tanah tidak diperlihatkan kepadanya. Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 15 Ayat (1) (yang untuk selanjutnya disebut UUHT), undang-undang ini memberikan kewenangan untuk membuat SKMHT kepada PPAT dan juga Notaris. Secara hukum, dua lembaga ini diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berbeda. Notaris tunduk pada Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, sedangkan PPAT tunduk pada ketentuan UUHT Pasal 15 Ayat (1), yang dalam pembuatannya, PPAT harus memperhatikan peraturan sebagaimana tercantum dalam Pasal 96 Ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tantang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang sudah ditentukan pola baku dari format SKMHT. Namun kenyataanya sampai saat ini, undang-undang baik yang mengatur tentang jabatan Notaris maupun PPAT, sama sekali tidak ditemukan mengenai ketentuan bagaimana bentuk SKMHT yang seharusnya dibuat oleh Notaris. Kelihatanya politik hukum pembentuk undang-undang berusaha mengarahkan kepada Notaris untuk mengikuti ketentuan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala

Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Permasalahan kedua terkait dengan bagaimana kepastian hukum bagi kreditur baru dalam peristiwa *take over*? Karena dalam praktinya, Notaris/PPAT mengalami kesulitan dalam pembuatan akta oleh sebab tidak dapat dilaksanakannya pengecekan sertifikat, akta apa yang harus dibuat agar kepentingan pihak ketiga dapat terlindungi dan masih banyak lagi permasalahannya.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian hukum ini adalah yuridis empiris. Jenis penelitian hukum yuridis empiris merupakan prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer dilapangan.

Sedangkan pendekatan penelitian yang dilakukan peneliti yaitu pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan sosiologis dalam penelitian hukum empiris.

Lokasi yang digunakan untuk mengambil data pada penelitian ini adalah berada di Kabupaten Lumajang, dengan mengambil lokasi penelitian pada Kantor Notaris dan PPAT di wilayah Kabupaten Lumajang. Guna menunjang data penelitian, penulis melengkapi data-data dengan mengambil data pada lembaga perbankan yang berada di wilayah Kabupaten Lumajang, yaitu PT. BPR "CW".

Dalam penelitian ini, polulasi yang diamati adalah seluruh Notaris dan PPAT dan lembaga perbankan di Kabupaten Lumajang dengan menggunakan metode Purposive Sampling pada 5 Kantor Notaris/PPAT dan PT. BPR "CW" yang secara khusus dalam hal menangani proses pengalihan kredit atau *take over*

Sumber data yang digunakan bersumber dari data primer, sekunder dan tersier. Sedangkan analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif, karena data yang diolah hanya berupa uraian kalimat baik dari hasil wawancara maupun dari pengkajian literatur yang ada. Dari data yang telah dianalisis tersebut memperoleh data yang deskriptif yang mengungkapkan hasil penelitian apa adanya tentang permasalahan yang telah dirumuskan.

PEMBAHASAN

Dalam praktik sering terjadi berkaitan pembuatan SKMHT ataupun AKMHT, dimana dalam implementasinya bukti kepemilikan jaminan (dalam hal ini sertifikat tanah) tidak dapat ditunjukkan kepada

Notaris/PPAT oleh karena hutang debitur belum dilunasi, seperti dalam kasus *take over* kredit. Lalu bagaimana keabsahan AKMHT/SKMHT dalam peristiwa tersebut? Hal ini masih menjadi perdebatan di kalangan Notaris. Sebagian Notaris mengatakan bahwa seyogyanya asli sertifikat diperlihatkan kepada Notaris sebagaimana ketentuan yang mengatur PPAT[11], namun ada kalangan Notaris yang berpendapat bahwa hal tersebut tidak wajib sebab tidak ada ketentuan yang mengaturnya.

Semangat lahirnya AKMHT/SKMHT, jika dipahami dari sudut pandang Tata Cara Pengisian AKMHT/SKMHT dalam lampiran VIII.b halaman 14 Ketentuan Umum menjelaskan bahwa tujuan dari tiap pembuatan AKMHT/SKMHT tidak lain hanyalah sebagai sarana pembuktian yang secara khusus dalam hal pemberian kuasa untuk memasang Hak Tanggungan dengan objek Hak Tanggungan yang dapat lebih dari satu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, namun harus dalam satu wilayah Kabupaten/Kota. Dari penjelasan tersebut dapat dipahami bahwa AKMHT/SKMHT merupakan suatu bentuk perbuatan hukum yang semata-mata hanya mengenai pemberian kuasa atau dalam arti khusus hanya untuk memasang Hak Tanggungan saja. Kuasa dalam hal ini adalah pelimpahan wewenang yang secara khusus untuk melakukan sesuatu hal atas nama pemberi kuasa yaitu memasang Hak Tanggungan atas benda tetap milik pemberi kuasa yang akan dilakuakan oleh penerima kuasa, karena pemberi kuasa tidak dapat hadir pada saat memasang Hak Tanggungan.

Pada dasarnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib ditanda-tangani oleh pemberi Hak Tanggungan itu sendiri, tetapi jika karena sesuatu sebab tertentu yang menyebabkan pemberi Hak Tanggungan tidak dapat datang secara langsung untuk menandatangani APHT maka pemberi Hak Tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan menggunakan AKMHT/ SKMHT dalam bentuk akta autentik. Dapat dipahami bahwa Hak Tanggungan merupakan jaminan kebendaan yang lahir dari perjanjian. Walaupun tidak diinyatakan secara tegas dalam undang-undang, namun dapat dipahami dalam penjabaran beberapa pasal dalam UUHT (*vide* Pasal 10, Pasal 11, dan Pasal 12 UUHT) bahwa pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan hanya dimungkinkan dalam bentuk

[11] Pasal 39 Huruf a PP Nomor 24 Tahun 1997, menegaskan bahwa "PPAT menolak untuk membuat akta, jika:Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan ; atau "

perjanjian.[12] Begitu pula kuasa yang dimaksud dalam AKMHT/ SKMHT merupakan bentuk kuasa yang dalam arti perjanjian dalam hal pemberian kuasa (*lastgeving*) dan bukan kuasa dalam arti *volmacht* atau tindakan hukum sepihak.

Pemberian kuasa (*lastgeving*) merupakan persetujuan sepihak, sebab kewajiban untuk melakukan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja, yaitu penerima kuasa. Jadi dapat dikatakan bahwa *lastgeving* merupakan perjanjian yang isinya memberikan beban suatu perintah terhadap pihak lain yang secara otomatis menimbulkan suatu kewajiban bagi yang menerima kuasa untuk melaksanakan kehendak dari pemberi kuasa tersebut. Apabila suatu wewenang yang dimiliki seseorang yang diperolehnya berdasarkan suatu kesepakatan pemberian kuasa, maka akan terjadi perwakilan yang bersumber dari kesepakatan. Hal ini didasarkan pada pengertian bahwa pemberian kuasa merupakan suatu bentuk perikatan hukum yang timbul karena konsensus dari kedua belah pihak yang dapat menimbulkan suatu hak dan kewajiban bagi para pihak masing-masing sebagaimana diuraikan dalam rumusan dalam Pasal 1792 KUH Perdata[13] dan sebagai bukti atas konsensus dalam suatu perikatan hukum yang tertulis maka harus ditandatangani oleh kedua belah pihak.[14]

AKMHT/SKMHT sebagaimana dapat dilihat dalam karakteristiknya berdasarkan UUHT (*vide* Pasal 15 Ayat (1) UUHT), maka dapat dikatakan di bahwa AKMHT/SKMHT merupakan akta yang bersifat perjanjian, sebab unsur-unsurnya mengandung asas-asas hukum perjanjian, yakni konsensualisme, kebebasan berkontrak dalam arti tunduk pada ketentuan undang-undang dan kekuatan yang mengikat bagi para pihak. Sebagai akta yang lahir karena perjanjian maka keberadaan AKMHT/SKMHT harus memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Syarat sahnya suatu perjanjian dibagi dalam dua kategori yakni syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif dalam suatu perjanjian berhubungan dengan para pihak dalam perjanjian tersebut, yaitu adanya kesepakatan diantara kedua belah pihak dan kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum. Kecakapan dalam hal

[12] Kartini Muljadi dkk, *Seri Hukum Harta Kekayaan*: *Hak Tanggungan*, Jakarta: Kencana, 2005, Hlm. 10-11.

[13] Pasal 1792 KUH Perdata mengatakan bahwa "Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kuasa kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan."

[14] Mohamad Sholahuddin dalam http://uddin76.blogspot.com/2010/12/difinisi-surat-kuasa-dan-syarat.html diakses pada 30 Juni 2018

ini, selain dipandang layak dalam melakukan perbuatan hukum juga harus ada kewenangan dalam melakukan perbuatan hukum tersebut.

Apabila dikaitkan dengan pembuatan akta AKMHT/SKMHT dalam peristiwa *take over* kredit, maka akan timbul suatu pertanyaan akan kredibilitas kewenangan bagi pemberi kuasa dalam pembuatan AKMHT/ SKMHT tersebut berkaitan dengan pembebanan Hak Tanggungan secara berulang. Secara umum didalam peraturannya tidak ada ketentuan yang membatasi kewenangan dari pemberi Hak Tanggungan untuk melakukan pembebanan Hak Tanggungan secara berulang atas suatu objek Hak Tanggungan (*vide* Pasal 5 Ayat (1) UUHT *junto* penjelasan Pasal 5 ayat 1)[15], sehingga kosekuensi dari pasal ini adalah bahwa satu objek Hak Tanggungan dapat dibebani oleh beberapa utang yang dijamin dengan Hak Tang-gungan, namun dibedakan dengan peringkat tertentu sesuai tanggal pendaftaranya (*vide* Pasal 5 Ayat (2) UUHT).

Menurut Pasal 11 Ayat (2) UUHT, dalam pemberian Hak Tanggungan dapat mencantumkan janji-janji tertentu yang dimaksudkan untuk melindungi para pihak. Dalam Pasal 1210 Ayat (2) KUH Perdata ditentukan bahwa pemegang Hipotik (sekarang Hak Tanggungan) dapat meminta diperjanjikan dalam perjanjian Hak Tanggungan tersebut bahwa Hak tanggungan tidak akan dibersihkan, apabila objek Hak Tanggungan dijual kepada pihak ketiga oleh pemberi Hak Tanggungan. Janji ini disebut "*beding van niet zuivering"*. UUHT bermaksud untuk mengkonstantir janji ini dalam rumusan Pasal 11 Ayat (2) Huruf f UUHT.[16] Namun kelihatannya pembuat undang-undang telah keliru dalam merumuskan bunyi pasal tersebut. Apabila yang dimaksud dengan "*beding van niet zuivering"* merupakan janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan, harusnya rumusan pasal tersebut berbunyi "janji yang diberikan "*kepada*" pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama ....", bukan berbunyi "janji yang diberikan "*oleh*" pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama . . . .", sehingga sesuai dengan apa yang dimaksud oleh ketentuan Pasal 1210 Ayat

[15] Pasal 5 Ayat (1) UUHT mengatakan bahwa "Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan dari satu utang" *junto* Penjelasan Pasal 5 Ayat (1) UUHT menjelaskan bahwa "Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan sehingga terdapat pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan seterusnya".

[16] Pasal 11 ayat (2) huruf f dirimuskan bahwa "janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan" harusnya "janji yang diberikan "*kepada*" pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan."

(2) KUH Perdata tersebut. Karena dalam kenyataanya *take over* kredit itu dalam praktinya terjadi oleh karena maksud pemberi Hak tanggungan akan melunasi hutangnya, maka objek Hak Tanggungan tersebut dijual kepada pihak ketiga oleh pemberi Hak Tanggungan dengan cara pihak ketiga melunasi sisa utang pemberi Hak Tanggungan (debitur/dapat pula pemilik penjamin bukan debitur) yang ada pada pemegang Hak Tanggungan (kreditur), yang mana uang pihak ketiga tersebut diperoleh dari kreditur lain pula. Lalu apa jadinya jika pihak ketiga tersebut memohon pembersihan Hak Tang-gungan Kepada Pengadilan Negeri sedangkan utang pemberi Hak Tanggungan belum dilunasi? ini adalah suatu masalah yang tidak mudah untuk diselesaikan. Jadi dapat disimpulkan, selama oleh para pihak tidak memperjanjikan tentang pembatasan kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk membebankan Hak Tanggungan secara berulang kepada pihak ketiga diluar hubungan hukum dengan pemegang Hak Tanggungan, maka merupakan suatu tindakan yang sah, apabila pemberi Hak Tanggungan melakukan pembebanan ulang atas satu objek Hak Tanggungan tersebut, karena pada dasarnya UUHT memberi kebebasan untuk itu (*vide* Pasal 5 Ayat (1) UUHT).

Syarat objektif dalam pembuatan SKMHT/AKMHT adalah mengenai hal tertentu dan oleh sebab yang halal. Hal tertentu dalam SKMHT/AKMHT adalah sebagaimana ditentukan secara khusus dalam Pasal 15 Ayat (1) Huruf a, yaitu bahwa tujuan dibuatnya SKMHT tidak lain adalah untuk membebankan Hak Tanggungan. Apa yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah merujuk pada objek jaminan yang dimiliki oleh pemberi Hak Tanggungan. Dalam rumusan Pasal 8 UUHT[17] mengatur bahwa pemberi Hak Tanggungan ialah orang perseorangan atau badan hukum. Jadi, siapa yang mempunyai wewenang sebagai pemberi Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan tersebut adalah yang namanya tercantum dalam tanda bukti kepemilikan objek Hak Tanggungan tersebut. Mengenai objek Hak Tanggungan, di dalam pengaturannya sebagaimana Pasal 14 Ayat (4) UUHT diatur bahwa apabila tidak ditentukan lain oleh para pihak, maka Sertipikat Hak atas tanah yang telah diberi catatan pembebanan Hak Tanggungan tersebut dikembalikan kepada pemilik sertifikat. Namun dalam Pasal 11 Ayat (2) Huruf l UUHT, memberikan kebebasan kepada para pihak untuk mengadakan perjanjian mengenai apa yang dimaksudkan dalam Pasal 14 Ayat (4) UUHT. Pada umumnya dalam SKMHT/AKMHT demikian pula dalam APHT diperjanjikan bahwa

[17] Pasal 8 UUHT nomor 4 tahun 1996 pemberi Hak Tanggungan ialah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum tertentu terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangukutan

"sertipikat hak atas tanah yang telah diberi catatan pembebanan Hak Tanggungan diserahkan kepada dan untuk disimpan oleh pemegang Hak Tanggungan"; sehingga akibatnya Sertifikat Hak Tanggungan berikut sertifikat hak atas tanahnya berada dalam kekuasaan kreditur/pemegang Hak Tanggungan. Inilah yang menjadi permasalahan pada proses pembuatan SKMHT/AKMHT dalam proses *take over* kredit, sebab belum tentu kreditur/pemegang Hak Tanggungan mau meminjamkan sertifikat hak atas tanah untuk dilakukan pengecekan keabsahan sertifikat ke Kantor Pertanahan melalui Notaris/PPAT.[18] Fungsi pengecekan sertifikat dalam pem-bebanan Hak Tanggungan atau dalam proses peralihan tanah adalah untuk mengetahui dibuku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan, apakah tanah tersebut sedang di blokir atau dalam keadaan sengketa atau apakah tanah tersebut dibebani dengan suatu hak tanggungan. Kewajiban untuk melakukan pengecekan sertifikat pada Kantor Pertanahan tersebut adalah melindungi untuk kepentingan pihak penerima hak tanggungan dalam hal ini kreditur apabila ternyata sertifikat hak atas tanah yang diserahkan kepada PPAT itu terdapat ketidaksesuaian data informasi yang ada didalam sertifikat dengan data yang ada pada buku tanah pada Kantor Pertanahan, atau ternyata sertifikat yang diserahkan tersebut bukan dokumen yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan setempat. Prosedur pengecekan sertifikat yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku merupakan perbuatan melanggar hukum dan mengakibatkan kedudukan jaminan Hak Tanggungan menjadi cacat hukum.

Namun demikian perlu juga diperhatikan keabsahan perjanjian pokok yang mendasari perjanjian pembebanan jamina tersebut, yaitu perjanjian pinjam meminjam uang ataupun perjanjian kredit. Sebab perjanjian seperti halnya gadai, fidusia, hipotik dan juga hak tanggungan adalah suatu perjanjian yang bersifat *accessoir*, artinya sah atau tidaknya perjanjian *accessoir* tersebut tergantung pada keabsahan perjanjian pokoknya. Dalam hal perjanjian pokoknya sah dan perjanjian *accessoir*nya tidak sah, maka kreditor dalam kedudukannya sebagai kreditor *sparatis* tidak dapat melakukan ekseskusi atas benda-benda jaminan tersebut. Akan tetapi dalam kekudukannya sebagai kreditor konkuren masih dapat

[18] Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria (PMNA) atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengatur: (1) "Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftardaftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli".

melaksanakan eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata yang menen-tukan bahwa semua benda milik debitor merupakan jaminan bagi semua hutang-hutanngya terhadap kreditor.[19]

Secara teoritis, fungsi seseorang dalam membuat akta adalah *pertama*, bahwa akta yang dibuatnya memiliki fungsi formil, yang berarti bahwa akta tersebut adalah sebagai pelengkap atau sebagai sarana untuk sempurnanya sebuah pebuatan hukum. Keberadaan akta dipandang sebagai aksesoir bahwa perbuatan hukum dirasa kurang sempurna apa bila tidak dituangkan dalam suatu pernyataan tertulis. Akta tersebut merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum. Sebagai contoh adalah akta pinjam-meminjam, akta sewa menyewa kontrak, akta perdamaian yang dapat dibuat secara dibawah tangan atau pula akta-akta yang pembuatannya harus dengan akta autentik, misalnya akta pendirian Perseroan Komanditer (CV), akta pendirian Koperasi, atau akta pendirian Perseroan Terbatas (PT). Akta tersebut secara formil sebagai pendukung terhadap suatu perbuatan hukum tertentu agar suatu perbuatan hukum adalah sah harus dinyatakan dalam akta autentik. Fungsi *kedua*, bahwa akta mempunyai fungsi sebagai alat pembuktian, artinya bahwa sejak awal akta tersebut difungsikan sebagai alat bukti apabila di suatu hari nanti terjadi sengketa diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Apa yang tercantum dalam akta tersebut merupakan kehendak dari para pihak yang sengaja dibuat guna melindungi setiap kepentingan dari masing-masing pihak dan akta tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti dipersidangan apabila diperlukan.

Bagaimana perlindungan hukum bagi Notaris/PPAT terkait dengan pembuktian sesuatu hal yang lisan, seandainya ada penyangkalan atas informasi cek lisan tersebut? Secara yuridis formal, seharunya dalam peristiwa *take over* kredit adalah dilakukan pembayaran sisa hutang debitur kepada kreditur (lama) terlebih dahulu sehingga dengan adanya pembayaran tersebut, demi hukum perjanjian hutang antara debitur dan kreditur (lama) menjadi hapus. Sebagaimana ketentuan KUH Perdata bahwa pembayaran adalah salah satu penyebab hapusnya perikatan.[20] Dengan hapusnya hutang, maka secara otomatis Hak Tanggungan yang merupakan perjanjian *accessoir* yang membebani benda jaminan, demi hukum juga berakhir.[21] Dengan hapusnya hutang debitur serta mengingat bahwa roya adalah

---

[19] Suharnoko dan Endah Hartatik, *Op.Cit*. hlm. 16

[20] Pasal 1381 KUH Perdata, mengatakan bahwa "Perikatan-perikatan hapus : karena pembayaran ; (.....)."

[21] Pasal 18 Ayat (1) Huruf a UUHT menyebutkan bahwa " Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

a. hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

b. (.....)."

pencoretan yang hanya besifat administratif dan tidak berdampak apapun terhadap Hak Tanggungan yang telah hapus, maka tidak ada alasan untuk tidak dilaksanakannya perjanjian kredit antara debitur dan kreditur (baru) termasuk juga pembebanan jaminan dengan Hak Tanggungan baik dengan SKMHT atau langsung menggunakan APHT sepanjang Sertifikat Hak dan bukti pelunasan serta roya telah diperlihatkan kepada Notaris/PPAT.

Namun cara tersebut diatas dianggap kurang melindungi kepentingan Kreditur (baru) karena pembayaran utang debitur oleh Kreditur (baru) tidak diikuti dengan penandatangan perjanjian kredit dan pembebanan jaminannya. Perlindungan terhadap pihak kreditur baru sangat lemah dan bahkan tidak ada sama sekali. Pada saat pencairan kredit, kreditur baru tidak memiliki jaminan apapun.

Dalam praktik dilapangan kejadianya tidak semudah itu, sebab Kantor Pertanahan Lumajang tetap mengaruskan adanya penghapusan catatan hutang/roya atas Hak Tanggungan terlebih dahulu dengan ketentuan bahwa tanggal roya adalah sama dengan tanggal pelunasan hutang. Kantor Pertanahan Lumajang mengasumsikan bahwa dengan terbitnya roya adalah identik dengan telah terjadi pelunasan. Sehingga hal ini menjadi sebuah dilema bagi Notaris/PPAT dimana harus memilih antara tunduk pada perturan atau menjaga hubungan baik dengan klien. Dengan demikian maka notaris/PPAT dalam praktiknya harus memastikan tanggal SKMHT, pelunasan dan roya, maksimal harus pada hari yang sama, yang artinya bahwa SKMHT akan lebih baik dibuat setelah tanggal pelunasan/roya, namun menghindari untuk dibuat mendahului tanggal pelunasan/roya. Disamping itu harus dilakukan pula pengecekan sertifikat secara fisik, dibuktikan dengan catatan atau stample tanda ceking oleh Kantor pertanahan di sertifikat hak terhadap buku tanah yang ada di Kantor pertanahan Lumajang.[22]

Baik secara teori maupun yuridis formal, proses pengambilalihan kredit atau *take over* kredit akan lebih "aman", apabila dilakukan dengan mengggunakan lembaga subrogasi atau melalui *cessie*.[23] Namun dalam pembahasan ini, penulis sajikan dengan menggunakan lembaga subrogasi, karena lebih mendekati pada peristiwa hukum di lapangan. Lembaga subrogasi diatur dalam Pasal 1400 sampai Pasal 1403 KUH Perdata. Subrogasi dapat terjadi baik berdasarkan perjanjian atau secara undang-

[22] Wawancara dengan pejabat kantor Notaris/PPAT di Kabupaten Lumajang, 15 Juni 2018.

[23] Pasal 16 Ayat (1) UUHT menjelaskan bahwa "Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru ."

undang. Subrogasi terjadi karena pembayaran yang dilakukan oleh pihak ketiga kepada kreditur (yang berpiutang) baik secara langsung maupun tidak langsung yaitu melalui debitur yang berpiutang kepada pihak ketiga. Subrogasi dapat terjadi apabila kreditur baru dan kreditur lama telah saling mengikat perjanjian bahwa dengan dilakukan pembayaran oleh kreditur yang baru kepada kreditur yang lama akan menggantikan kedudukan kreditur lama. Dalam hal terjadinya pembayaran, maka perikatan antara kreditur yang lama menjadi hapus dan kemudian dihidupkan kembali untuk kepentingan pihak ketiga sebagai kreditur baru, maksudnya hanya perikatan antara kreditur lama dan debitur yang hapus jadi kreditur lama tidak dapat lagi menuntut kepada debitur, namun bagi debitur tetap mempunyai kewajiban untuk membayar utang kepada pihak ketiga sebagai kreditur yang baru.

Agar subrogasi ini sah maka baik perjanjian pinjam meminjam uang antara pihak ketiga dan debitur dibuat dengan akta autentik demikian juga dengan tanda pelunasannya. Dalam perjanjian pinjam meminjam tersebut harus ditegaskan bahwa uang tersebut digunakan untuk melunasi utang debitur kepada kreditur. Selanjutnya, setelah debitur membayar kepada kreditur, maka dalam tanda pelunasannya harus diterangkan bahwa pembayaran dilakukan dengan menggunakan uang yang dipinjam dari pihak ketiga sebagai kreditur baru. Keseluruhan proses tersebut adalah untuk menjamin kepentingan pihak ketiga yang akan menggantikan kedudukan krediror lama. karena ketika debitur meminjam uang dari pihak ketiga, pihak kreditur lama tidak dilibatkan. Untuk itu dibutuhkan akta autentik yang menerangkan bahwa debitur meminjam uang dari pihak ketiga untuk melunasi utangnya kepada kreditur. Sehingga tidak ada keraguan bagi pihak ketiga bahwa tujuan pembayaran itu guna menempatkan posisi pihak ketiga sebagai kreditur yang baru atas debitur tersebut dan bukan membebaskan debitur dari kewajiban membayar utang kepada pihak ketiga (kreditur baru). Subrogasi dengan kemungkinan kedua ini melibatkan tiga pihak secara aktif, yaitu kreditur, debitur dan pihak ketiga.

Apabila *take over* kredit dilakukan dengan lembaga subrogasi, prosesnya akan lebih simpel dan tidak berbelit-belit hanya perlu kerjasama yang baik antar kreditur. Namun kenyataanya hal ini jarang digunakan, karena pada dasarnya membangun hubungan yang baik antar kreditur itu sangat sulit karena berkaitan dengan kompetisi dibidang ekonomi. Di Kabupaten Lumajang pun, penggunaan lembaga subrogasi dalam proses pengambilalihan kredit atau *take over* kredit dapat dikatakan tidak pernah dipakai sama sekali padahal sudah sangat jelas pengaturannya dalam undang-undang Hukum Perdata dan mungkin ini dapat menjadi suatu

terobosan atau ilmu yang baru bagi para kreditor dalam melakukan *take over* kredit.

Apabila tidak dapat dilakukan pengecekan atas sertifikat asli pada Kantor Pertanahan karena alasan apapun, maka dalam hal demikian tidak ada jalan lain selain debitor terpaksa melunasi dengan menggunakan uangnya sendiri atau memberikan jaminan lain kepada kreditor baru. Pengambilalihan kredit/*take over* kredit yang terjadi dalam praktik adalah boleh dikatakan sebagai fenomena "pindah bank", hanya perbedaanya terletak pada pelunasan sisa utangnya saja, memakai uang pihak ketiga/kreditor baru atau menggunakan uangnya sendiri.

KESIMPULAN

Keabsahan akta SKMHT yang dibuat oleh Notaris/PPAT dengan tanpa diperlihatkan terlebih dahulu bukti kepemilikan (sertipikat) benda jaminan karena hutang debitur kepada kreditur belum dilunasi. Bahwa pembuatan akta SKMHT/AKMHT dalam perjanjian *take over* kredit adalah sah, apabila dalam prosesnya didahului dengan pengecekan sertifikat terlebih dahulu sebagaimana ketentuan Pasal 97 Peratuan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997. Apabila tidak dilakukan, maka merupakan bentuk pelanggaran hukum yang berakibat cacat hukum sehingga perjanjian *accessoir* itu menjadi tidak sah. Hal tersebut menjadikan kreditor yang seharusnya dalam kedudukannya sebagai kreditor *separatis*, menjadi tidak dapat melakukan ekseskusi atas benda-benda jaminan tersebut secara langsung, akan tetapi terdegradasi sebagai kreditor *konkuren*..

Perlindungan hukum bagi kreditur baru dalam peristiwa *take over* antar Bank dalam praktek di Kantor Notaris/PPAT Lumajang adalah dengan menggunakan lembaga subrogasi. Lembaga subrogasi dapat dijadikan pertimbangan bagi Notaris sebagai jalan keluar dalam hal pelaksanaan proses *take over* kredit, sebab apabila menggunakan *cessie* maka utang piutang yang lama tidak hapus, hanya beralih kepada pihak ketiga dan *cessie* baru mengikat debitor setelah ada pemberitahuan kepada debitor (*betekend*). Sedangkan apabila menggunakan lembaga subrogasi, utang piutang yang lama hapus walaupun hanya dalam hitungan detik, untuk kemudian dihidupkan kembali bagi kepentinggan kreditor baru. Sehingga dengan lembaga subrogasi, kreditor baru memiliki perjanjian utang-piutang secara khusus, yang mana dalam praktiknya diperlukan hubungan baik diantara para kreditur sehingga secara tidak langsung juga akan menciptakan persaingan usaha yang sehat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Abdul Wahid, dkk. 2017. *Penegakan Kode Etik Profesi Notaris,* Tangerang: Nirman Media.

Habib Adjie. 2009. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT)*, Bandung: Citra aditya Bakti.

Herlien Budiono. 2015. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan (Buku Ketiga)*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Kartini Muljadi, dkk. 2005. *Seri Hukum Harta Kekayaan*: *Hak Tanggungan*, Jakarta: Kencana.

Kasmir. 2004. *Manajemen Perbankan,* Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada.

Munir Fuadi. 2013. *Hukum Jaminan Hutang,* Jakarta: Erlangga.

Suharnoko dan Endah Hartati. 2005. *Doktrin Subrogasi, Novasi, & Cessie,* Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Internet

Mohamad Sholahuddin dalam http://uddin76.blogspot.com/2010/12/difinisi-surat-kuasa-dan-syarat.html diakses pada 30 Juni 2018