

ABSTRAK

Perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah diikat dengan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan lahir apabila tanah yang di bebankan hak tanggungan diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang kemudian APHT di daftarkan ke Badan Pertanahan Nasional. Dalam hal penyaluran kredit usaha kecil. Objek jaminan tanah tidak diikat dengan APHT melainkan cukup dengan membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) saja.

Berdasarkan hal tersebut, maka yang perlu dibahas dalam penelitian ini adalah bagaimanakah praktek penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam rangka penyaluran kredit usaha kecil dan apa akibat hukum apabila Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak pernah didaftarkan.

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer dan sekunder.

Hasil penelitian menjelaskan bahwa dalam prakteknya khususnya di bidang perbankan, penyaluran kredit usaha kecil dengan objek jaminan tanah hanya diikat dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan saja. Hal ini didasarkan pada Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu yang menjelaskan bahwa untuk kredit usaha kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993, SKMHT berlaku sampai berakhirnya masa berlaku perjanjian pokok yang bersangkutan sehingga tidak perlu diikat APHT. Dan terhadap SKMHT yang tidak pernah didaftarkan maka hak tanggungan terhadap objek jaminan hak atas tanah tidak dapat muncul sehingga kreditur tidak dapat menjadi kreditur preferen yang didahulukan utangnya dari kreditur lain melainkan tetap merupakan kreditur konkuren yang mempunyai kedudukan sama dengan kreditur lainnya yang hanya dilindungi oleh pasal 1131 BW.

Kata Kunci, : Penyaluran Kredit Usaha Kecil, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.