

## IMPLIKASI HABISNYA JANGKA WAKTU SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN BAGI KREDITOR UNTUK MELAKSANAKAN EKSEKUSI

Nuryati, Siti Malikhatus Badriyah, Fifiana Wisnaeni

Program Studi Magister Kenotariatan,  
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
E-mail: [nuryati0505@yahoo.com](mailto:nuryati0505@yahoo.com)

### Abstract

HT institutions are intended to provide protection and legal certainty for creditors and debtors as well as HT grantor. The essence of making SKMHT is the delegation of the authority of the debtor or the owner of the HAT to the creditor, so that the creditor does not exceed the authority that already exists in the power of attorney agreement. The purpose of this research is to study and analyze the implications of the expiration of the SKMHT period in credit agreements for creditors and to find out legal protection for creditors in terms of granting new HT to the making of default SKMHT debtors. The empirical juridical approach method is based on the applicable law in the community and based on reality in practice and on the effectiveness of the law in which the law operates within the joints of people's lives. The implications of the expiration of the SKMHT term in the credit agreement, debtor defaults, the position of the creditor to be the preferred creditor if the SKMHT has not been followed by APHT, then the creditor cannot execute the HT, an effort that can be done by the creditor in conducting a lawsuit. The credit agreement, whose binding guarantee is preceded by SKMHT, is not followed by APHT, making HT never existed and creditors could not execute HT. Legal protection for creditors in terms of granting new HT to the making of SKMHT consists of two forms, namely preventive and repressive. In Article 1 the UUHT gives a priority or position to the HT holder (*droit de preference*).

**Keywords:** Credit Guarantee; Legal Protection, Creditors.

### ABSTRAK

Lembaga HT dimaksudkan memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditor maupun debitor serta pemberi HT. Esensi dibuatnya SKMHT merupakan pelimpahan kewenangan debitor atau pemilik HAT kepada kreditor, agar kreditor tidak melampaui kewenangan yang ada dalam perjanjian pemberian kuasa. Tujuan penelitian untuk mengkaji dan menganalisis mengenai implikasi habisnya jangka waktu SKMHT dalam perjanjian kredit bagi kreditor dan mengetahui perlindungan hukum bagi kreditor dalam hal pemberian HT baru sampai pembuatan SKMHT debitor wanprestasi. Metode pendekatan yang digunakan yuridis empiris berdasarkan hukum yang berlaku dimasyarakat dan berdasarkan kenyataan dalam praktik serta terhadap efektivitas hukum dimana hukum tersebut beroperasi didalam sendi kehidupan masyarakat. Implikasi habisnya jangka waktu SKMHT dalam perjanjian kredit, debitor wanprestasi, kedudukan kreditor menjadi kreditor *preferen* apabila SKMHT belum dilanjutkan dengan APHT, maka kreditor tidak bisa melakukan eksekusi terhadap HT tersebut, upaya yang dapat dilakukan kreditor melakukan gugatan ke pengadilan. Perjanjian kredit yang pengikatan jaminannya didahului SKMHT tidak dilanjutkan dengan APHT menjadikan HT tidak pernah ada dan kreditor tidak dapat melakukan eksekusi terhadap HT tersebut. Perlindungan hukum bagi kreditor dalam hal pemberian HT baru

sampai pembuatan SKMHT terdapat dua bentuk yaitu secara *preventif* dan secara *represif*. Dalam Pasal 1 UUHT memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegang HT (*droit de preference*).

**Kata Kunci:** Jaminan Kredit; Perlindungan Hukum, Kreditor.

## A. Pendahuluan

Di Indonesia lembaga yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat salah satunya lembaga perbankan yang memiliki misi dan fungsi sebagai agen pembangunan (*agen of development*). Dana perkreditan dalam proses pembangunan sangatlah penting, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit, serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan (Sutedi, 2012).

Arti pentingnya lembaga jaminan termasuk hak tanggungan adalah untuk menjamin pelunasan utang tertentu. Dengan demikian kreditor akan mempunyai keyakinan bahwa debitor akan melaksanakan prestasi sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak (Badriyah, 2016). Berdasarkan asas konsensualisme seperti yang dianut oleh hukum perjanjian di Indonesia, perjanjian itu lahir pada saat terjadinya kesepakatan antara para pihak dalam suatu perjanjian. Dengan demikian untuk terjadinya perjanjian cukup apabila perjanjian memenuhi syarat pertama dari Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya sedangkan untuk sahnya perjanjian keempat syarat yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata harus terpenuhi (*Ibid*, hlm. 17).

Perjanjian kredit merupakan salah satu aspek yang sangat penting dalam pemberian kredit, dan perjanjian kredit biasanya diikuti dengan perjanjian jaminan. Perjanjian kredit yang dibuat merupakan perjanjian pokok (*prin-sipil*) yang bersifat riil sedangkan perjanjian jaminan merupakan *assesornya* oleh karenanya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok.

Perjanjian kredit menurut Pasal 1754 KUH Perdata menyebutkan bahwa Pinjam meminjam adalah: Persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Jaminan kredit adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai mudah untuk diuangkan yang diikat dengan janji sebagai jami-nan untuk pembayaran dari hutang debitor berdasarkan perjan-jian kredit yang dibuat kreditor dan debitor tujuannya untuk meng-hindari adanya resiko debitor tidak membayar hutangnya. Fungsi jaminan secara yuridis adalah sarana perlindungan bagi keama-nan kreditor, yaitu kepastian akan pelunasan hutang debitor atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitor atau oleh penjamin debitor (Handoko, 2006).

Pasal 1 angka 23 UU Per-bankan mengartikan Agunan ada-lah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitor kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Jami-nan 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 pada tanggal 24 September 1960 mengenai jaminan atas Tanah disebut Hak Tanggungan (Usman, 2008).

Hak tanggungan (Harsono, 2003) adalah Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan melainkan untuk menjualnya jika debitor cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitor kepadanya.

Peristiwa lahirnya hak tanggungan merupakan peristiwa yang penting sekali sehubungan dengan munculnya hak tagih *preferent* dari kreditor, menentukan tingkat atau kedudukan kreditor terhadap sesama kreditor *preferent* dan menentukan posisi kreditor dalam hal sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas benda jaminan.

Pemberian hak Tanggungan wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam UUHT, yaitu:

1. Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan didalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

2. Pemberian hak tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas yang meliputi nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, domisili para pihak, pemegang dan pemberi hak tanggungan, penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijaminakan pelunasannya dengan hak tanggungan, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.
3. Pemberian hak tanggungan wajib memenuhi persyaratan publisitas melalui pendaftaran hak tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat (Kotamadya/Kabupaten).
4. Sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan memuat titel eksekutorial dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".
5. Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang hak tanggungan akan memiliki objek hak tanggungan apabila debitor cidera janji (wanprestasi).
6. Tata cara pembebanan hak tanggungan dimulai dengan tahap pemberian hak tanggungan dihadapan PPAT yang berwenang dan dibuktikan dengan APHT dan diakhiri dengan tahap pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan setempat.
7. Pada dasarnya pemberi hak tanggungan (debitur atau pihak lain) wajib hadir sendiri di Kantor PPAT yang berwenang membuat APHT berdasarkan daerah kerjanya (daerah kerjanya adalah per kecamatan yang meliputi kelurahan atau desa letak bidang tanah hak ditunjuk sebagai objek hak tanggungan). Didalam APHT disebutkan syarat-syarat spesialisitas, jumlah pinjaman, penunjukan objek hak tanggungan, dan hal-hal yang diperjanjikan (Pasal 11 Ayat (2) UUHT) oleh kreditor dan debitor, termasuk janji Roya Partial (Pasal 2 Ayat (2) UUHT) dan janji penjualan obyek hak tanggungan di bawah tangan (Pasal 20 UUHT).

Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan membuat APHT dan wajib dihadiri oleh pemberi hak tanggungan, kreditor sebagai penerima hak tanggungan dan dua orang saksi (Adjie, 2000). Namun apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan, maka kehadirannya untuk memberikan hak tanggungan dan menandatangani APHT dapat dikuasakan kepada pihak lain (Boedi Harsono, *Op, Cit*, hlm. 444). Pemberian kuasa kepada pihak lain dibuat dalam bentuk SKMHT yang wajib dibuat dengan akta otentik yaitu Notaris atau PPAT.

SKMHT merupakan salah satu bentuk perjanjian secara tertulis dari pihak pemberi hak tanggungan kepada penerima hak tanggungan untuk membebaskan hak tanggungan.

SKMHT harus diberikan langsung oleh pemberihak tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UUHT. Persyaratan mengenai muatanSKMHT,apabila tidak dipenuhi mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatanAPHT (Usman, 1999).

Tujuan dibuatnya SKMHT agar efisiensi, dan memberikan kemudahan pelayanan bagi masyarakat, sedangkan yang menjadi esensi SKMHT adalah suatu pelimpahan kewenangan dari debitor dan atau pemberi hak tanggungan kepada kreditor berupa pemberian kuasa untuk mengikat jaminan sebagai jaminan kebendaan, agar kreditor sebagai pemegang jaminan kebendaan tidak melampaui kewenangan yang telah ada dalam perjanjian pemberian kuasa tersebut.

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, orang boleh memperjanjikan apa saja, asal tidak bertentangan dengan hukum yang bersifat memaksa, ketertiban umum, kesusilaan dan kepatuhan, oleh karenanya SKMHT dapat dibatasi jangka waktunya agar tidak dibiarkan tetap dalam kuasa dan hak tanggungan benar-benar dilaksanakan, agar terdapat kepastian hukum dan perlindungan hukum antara debitor dan kreditor. Dalam SKMHT terdapat dua aspek yang harus diperhatikan, yaitu:

- a. Pembatasan Isi/Muatan dalam SKMHT harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - 1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan pembuatan hukum lain dari pada membebankan Hak Tanggungan;
  - 2) Tidak memuat kuasa substitusi;
  - 3) Mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditor, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan.

b. Pembatasan Jangka Waktu SKMHT

Batas waktu penggunaan SKMHT ditentukan dalam Pasa 15 ayat (3) dan (4) UUHT, jika yang dijadikan obyek hak tanggungan hak atas tanah yang sudah didaftar, dalam jangka waktu selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan, wajib diikuti dengan pembuatan APHT. Untuk obyek hak tanggguan berupa hak atas tanah yang pensertipikatannya sedang dalam pengurusan, berlaku sampai dengan terbitnya sertipikat hak atas tanah ditambah tiga bulan (Hasbullah, 2009).

Kashadi menyebutkan bahwa SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam jangka waktu yang ditentukan tersebut, maka batal demi hukum. Jangka waktu 3

(tiga) bulan berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertipikat, tetapi belum dibalik nama keatas nama pemberi Hak Tanggungan (Kashadi, 2009).

Terkait dengan jangka waktu SKMHT yang diatur dalam Pasal 15 Ayat (3) dan (4) UUHT dinamakan jangka waktu yang ditetapkan terlalu pendek dan dapat membahayakan kepentingan kreditor, oleh karenanya sering terjadi SKMHT telah berakhir jangka waktunya, namun belum dilanjutkan dengan pembuatan APHT.

Kebiasaan pembuatan SKMHT yang tidak segera diikuti dengan APHT tidak memberikan keamanan bagi kreditor karena dengan membuat SKMHT berarti hak tanggungan belum lahir, sehingga kreditor belum memiliki hak *preferent* terhadap jaminan tersebut dan akan timbul suatu permasalahan hukum atas penggunaan SKMHT, oleh karenanya perlu adanya perlindungan hukum bagi kreditor sebagai pemegang hak tanggungan, apabila akan dilakukan eksekusi terhadap barang jaminan.

Apabila kreditor ingin mengeksekusi jaminan dan dapat dilaksanakan serta memberikan kedudukan mendahului (*preferent*) bagi kreditor, maka SKMHT harus dilanjutkan dengan pembuatan APHT kemudian diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan yang menjadi dasar kekuatan hukum eksekutorial bagi kreditor.

Eksekusi hak tanggungan terjadi apabila debitur cidera janji, sehingga objek hak tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lain (*Op. Cit*, Habib Ajie, hlm. 22).

Dari uraian tersebut diatas pentinglah kiranya diteliti mengenai implikasi habisnya jangka waktu SKMHT dalam perjanjian kredit bagi kreditor dan perlindungan hukum bagi Kreditor dalam hal pemberian hak tanggungan baru sampai pembuatan SKMHT debitur wanprestasi, sehingga penulis terdorong untuk melakukan penelitian terhadap implikasi habisnya jangka waktu SKMHT dengan judul: Implikasi Habisnya Jangka Waktusurat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Bagi Kreditor Untuk Melaksanakan Eksekusi.

## **B. Metode Penelitian**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris yaitu pendekatan yang berdasarkan hukum yang berlaku dimasyarakat dan berdasarkan kenyataan dalam praktik dan juga terhadap efektifitas hukum dimana hukum tersebut beroperasi didalam sendi kehidupan masyarakat (Ali, 2011).

Pendekatan yuridis adalah pendekatan hukum dengan mengkaji peraturan-peraturan mengenai Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan dan SKMHT. Pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat dari perilaku masyarakat yang mempola dalam kehidupan para praktisi hukum, khususnya Pihak Badan Pertanahan Nasional dan Notaris atau PPAT, dalam hal temuan dilapangan yang bersifat individual atau kelompok yang akan dijadikan bahan utama dalam mengungkapkan permasalahan yang diteliti.

Dalam hal ini pendekatan secara empiris, undang-undang belum mengatur bentuk perlindungan hukum bagi kreditor apabila debitor wanprestasi, padahal jaminan kredit pembebananya baru sampai SKMHT. Penelitain kualitatif lebih bersifat pemahaman terhadap fenomena atau gejala sosial masyarakat sebagai subyek. Sedangkan penelitian kuantitatif lebih bersifat *explanation* (menerangkan atau menjelaskan) masyarakat sebagai obyek. Dalam melakukan suatu penelitian ada 2 (dua) macam data, yaitu data kualitatif dan data kuantitatif (Suteki dan Galang Taufani, 2018).

Data kualitatif yaitu data yang tidak berbentuk angka yang dapat diperoleh dari rekaman, pengamatan, wawancara atau bahan tertulis (Undang-undang, dokumen, buku-buku dan sebagainya) yang berupa ungkapan-ungkapan verbal. Data kuantitatif yaitu data yang terbentuk angka yang dapat diperoleh dari hasil penjumlahan atau pengukuran suatu *variable*. Dapat diperoleh dengan cara angket/skala, tes dan observasi.

### C. Hasil Dan Pembahasan

Unsur esensial dalam pemberian kredit adalah kepercayaan dari bank sebagai kreditor terhadap peminjam sebagai debitor dengan dilandasi adanya kesepakatan pinjam meminjam. Kepercayaan merupakan dasar dari setiap perikatan yang memiliki elemen adanya dua pihak, kesepakatan pinjam-meminjam, kepercayaan, prestasi, imbalan dan jangka waktu tertentu.

Proses pemberian kredit pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (Wawancara dengan Pujo Basuki selaku Branch Manager PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Jakarta Harmoni) (selanjutnya disebut Bank BTN) dibedakan menurut produk yang ditawarkan yaitu Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR) BTN Bersubsidi atau KPR BTN Sejahtera FLPP (Fasilitas Likuidasi Pembiayaan Perumahan) dan KPR Platinum. KPR BTN Platinum merupakan fasilitas kredit yang digunakan untuk membeli hunian non subsidi. Hunian tersebut dapat dibeli dari developer maupun non developer, baik rumah baru, rumah bekas atau *indent* maupun *take over* kredit dari bank lain.

Hubungan antara debitor dengan bank atau kreditor ditinjau dari segi yuridis terdiri dari dua bentuk yaitu hubungan kontraktual dan hubungan non kontraktual (Munir Fuady, *Op, Cit*, hlm. 102) Hubungan utama antara bank atau kreditor dengan debitor adalah hubungan kontraktual. Hubungan tersebut berdasarkan suatu kontrak yang dibuat antara bank atau kreditor dengan debitor. Hubungan demikian bersumber dari ketentuan Buku III KUH Perdata. Hubungan hukum antara bank atau kreditor dengan debitor pada dasarnya merupakan hubungan kepercayaan (*fiduciary relation*), hubungan kerahasiaan (*confidential relation*) dan hubungan kehati-hatian (*prudential relation*).

Dalam Perjanjian Kredit akan memuat ketentuan jumlah maksimal kredit, cara penarikan kredit serta ketentuan-ketentuan lain yang tidak kalah pentingnya seperti ketentuan mengenai jaminan atas kredit atau dikenal juga istilah agunan (*Ibid*, hlm.73) Hartono Hadisoeparto berpendapat bahwa jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan (*Ibid*, hlm. 22)

Perjanjian pinjam meminjam antara kreditor dalam hal ini bank dengan peminjam atau debitor diikat dengan hak jaminan. Perjanjian jaminan yang dibuat antara kreditor dengan debitor membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak debitor, dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok jaminan.

Pengikatan obyek jaminan kredit dengan hak tanggungan dilakukan apabila seorang debitor mendapatkan kredit dari bank, menjadikan barang tidak bergerak yang berupa tanah (hak atas tanah) berikut atau tidak berikut benda-benda yang tidak berkaitan dengan tanah tersebut (misalnya bangunan, tanaman, patung dan sebagainya) sebagai jaminan tanpa debitor menyerahkan barang jaminan tersebut secara fisik kepada kreditor atau bank.

Barang jaminan secara fisik tetap dikuasai debitor atau pemilik hak atas tanah, tetapi karena dijadikan jaminan utang dengan perjanjian hak tanggungan, maka kewenangan pemberi hak tanggungan untuk melaksanakan perbuatan hukum dengan pihak ketiga atau perbuatan lain yang mengakibatkan turunnya nilai jaminan dibatasi dengan hak tanggungan yang dimiliki oleh kreditor sebagai pemegang hak tanggungan.

Dalam praktik pemberian hak tanggungan yang didahului dengan SKMHT prosesnya lama dapat disebabkan sertipikat 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/*splitzing*, Pemisahan, Penggabungan, Ganti Blangko, Peralihan Hak (Balik Nama Sertipikat), perubahan hak atas tanah yang memakan waktu lama, sehingga habis jangka waktunya dan APHT belum dilakukan.

Jangka waktu yang ditentukan oleh UUHT relatif terlalu singkat maka harus dipergunakan oleh Notaris atau PPAT untuk memaksimalkan agar SKMHT tersebut jangka waktunya tidak berakhir. Apabila proses pengurusan sertipikat hak atas tanah tersebut belum selesai tidak menutup kemungkinan bahwa penandatanganan SKMHT dilakukan beberapa kali untuk dapat dilakukan penandatanganan APHT. Setelah semua persyaratan untuk dapat dilakukan penandatanganan APHT dapat terpenuhi, maka berdasarkan SKMHT kreditor dapat melakukan penandatanganan APHT.

Untuk mencegah berlarut-larutnya pemberian kuasa dan demi tercapai kepastian hukum maka SKMHT dibatasijangka waktunya. Jika persyaratan tentang jangka waktu tersebut di atas tidak dipenuhi, maka SKMHT menjadi batal demi hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Ayat (4) UUHT. Hal ini menegaskan agar pemberian hak tanggungan benar-benar dilaksanakan, dengan demikian dapat memberikan kepastian hukum baik bagi pemegang maupun bagi pemberi hak tanggungan.

Pembebanan hak tanggungan yang didahului pemberian SKMHT juga memiliki beberapa kelemahan, diantaranya adanya batas waktu SKMHT untuk ditindak lanjuti menjadi APHT sebelum menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan. SKMHT sebagai salah satu sarana yang memiliki dasar hukum dalam mewujudkan kelancaran pelaksanaan perjanjian kredit para pihak khususnya antara bank atau kreditor dengan debitor. Apabila dalam batas waktu tertentu kreditor berdasarkan SKMHT tidak segera diikuti dengan pembuatan APHT, maka SKMHT yang telah dibuat oleh undang-undang dinyatakan gugur/batal demi hukum.

Gugur/batalnya SKMHT menyebabkan kreditor atau bank atau pemegang agunan atau jaminan kredit tidak dapat mendaftarkan hak tanggungan atas obyek hak atas tanah yang merupakan agunan atau jaminan kredit. Konsekuensinya bank atau kreditor ataupun pihak terakhir yang memegang agunan kredit tidak dapat mengeksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 6 juncto Pasal 14 Ayat (1), (2) dan (3) dan Pasal 20 (1) dan (2) UUHT.

Dengan batalnya SKMHT tersebut tidak menutup kemungkinan dibuatnya SKMHT yang baru sepanjang pemberi hak tanggungan bersedia menandatangani SKMHT baru tersebut. Jika pemberi hak tanggungan tidak bersedia menandatangani SKMHT baru,

maka akan menyulitkan kreditor bila suatu saat akan melakukan pembebanan hak tanggungan kreditor kehilangan hak *preferent* atas obyek hak tanggungan tersebut.

Implikasi habisnya jangka waktu SKMHT dalam perjanjian kredit apabila debitor wanprestasi, maka kedudukan kreditor menjadi kreditor *konkuren*, untuk mendapatkan piutang kreditor kembali dapat mengajukan gugatan wanprestasi ke pengadilan negeri atas dasar perjanjian kredit yang dibuat antara debitor dan kreditor yang sudah ditandatangani pada saat akad kredit.

Faktor-faktor penghambat pada proses penggunaan SKMHT menjadi APHT adalah biaya yang mahal serta jangka waktu yang singkat. Dalam mengatasi hambatan tersebut dilakukan upaya dengan memperbaharui kembali SKMHT yang telah habis masa berlakunya sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menindaklanjuti SKMHT menjadi APHT.

Hambatan ditemukan pada pengurusan secara administratif yaitu pada proses penggunaan SKMHT menjadi APHT. Kendala yang ditemui antara lain tidak dipatuhinya ketentuan Peraturan Pemerintah nomor 145 tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.

Bank BTN selaku kreditor sebagai pemegang hak tanggungan, apabila terjadi hal tersebut diatas, akan segera memberikan surat teguran kepada Notaris dan atau PPAT rekanan yang mendapat tugas untuk memproses ikat jaminan tersebut dan menyelesaikannya serta Notaris dan atau PPAT rekanan tersebut harus membuat surat keterangan (*covernote*) tentang perpanjangan SKMHT akan penyelesaian proses pemberian hak tanggungan atas sertipikat hak atas tanah yang menjadi jaminan dan segera didaftarkan hak tanggungannya pada kantor pertanahan setempat untuk diterbitkan sertipikat hak tanggungan.

Fungsi SKMHT terkait jaminan kredit tertentu menengaskan bahwa undang-undang tidak memberikan aturan baru terkait pelunasan kredit dari suatu jaminan atau hak eksekutorial atas suatu jaminan di bank. Undang-undang hanya memberikan jembatan agar masyarakat tidak terbebani biaya yang terlalu besar pada saat mengajukan suatu kredit di bank. Dengan demikian perjanjian kredit yang pengikatan jaminannya diikat terlebih dahulu dengan SKMHT dan tidak dilanjutkan dengan APHT oleh karena debitor wanprestasi, menjadikan hak tanggungan tidak pernah ada dan pihak bank atau kreditor tidak dapat melakukan eksekusi terhadap hak tanggungan tersebut.

Menurut Pandhu Winata SKMHT adalah Surat kuasa yang diberikan oleh pemberi jaminan kepada pihak lain (biasanya diberikan kepada bank) untuk membebaskan hak tanggungan atau APHT (Winata, SKMHT dan APHT, <http://katabank.com/skmht-dan-apht/>), Menurut M. Yahya Harahap, SKMHT memberi kuasa istimewa hanya terbatas untuk tindakan tertentu yang sangat penting. SKMHT adalah memberikan kuasa kepada kreditor khusus untuk membebaskan hak tanggungan, surat kuasa yang diberikan pemberi hak tanggungan (pemilik benda jaminan) kepada kreditor sebagai penerima hak tanggungan untuk membebaskan hak tanggungan atas obyek hak tanggungan (Harahap, 2006).

Pejabat yang berwenang membuat SKMHT adalah Notaris dan/atau PPAT. Subyek dalam SKMHT adalah pemberi kuasa dan penerima kuasa sedangkan obyek yang diatur yaitu pemberian kekuasaan kepada penerima kuasa untuk membebaskan hak tanggungan. Perbuatan meletakkan atau membebaskan hak atas barang bergerak seperti hipotik atau hak tanggungan yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemili (Meiliala, 2008).

Penerapan perlindungan hukum pada pelaksanaan SKMHT untuk memberikan perlindungan bagi para pihak kreditor dan debitor pada saat penandatanganan perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah. Fungsi jaminan secara yuridis adalah sarana perlindungan hukum bagi keamanan kreditor, yaitu kepastian akan pelunasan hutang debitor atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitor atau oleh penjamin debitor. Sebenarnya KUH Perdata telah memberikan perlindungan kepada para kreditor melalui jaminan secara umum yang tercantum dalam Pasal 1131 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: Tiap-tiap benda baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang masih akan ada, akan dijadikan jaminan atas perikatan yang dibuat oleh pemiliknya.

Apabila debitor wanprestasi sementara kreditnya belum lunas, maka perlindungan hukum bagi kreditor yang diberikan menurut ketentuan UUHT adalah:

1. Memberikan Kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegang Hak Tanggungan atau Kreditor (*droit de preference*). Hak-hak Kreditor yang didahulukan ini merupakan salah satu wujud perlindungan hukum yang diberikan bagi pihak kreditor apabila terjadi wanprestasi dari debitor, khususnya dalam pengambilan pelunasan piutangnya. Pengaturan hak-hak *privilege* Kreditor ini terdapat dalam Buku II Bab XIX tentang Piutang yang diistimewakan, yakni mulai Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1149 KUH Perdata. Bab tersebut terdiri dari 3 (tiga) bagian yang

mengatur tentang hal-hal sebagai berikut: (a) Piutang-piutang yang diistimewakan pada umumnya; (b) Hak-hak istimewa mengenai benda-benda tertentu; dan (c) Hak-hak istimewa atas semua benda bergerak dan tidak bergerak.

2. Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3) tentang eksekusi hak tanggungan. Salah satu ciri hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yaitu mudah dan pasti dalam pelaksanaannya sehingga hak eksekusi objek hak tanggungan berada di tangan kreditor. Eksekusi atas objek hak tanggungan ini juga merupakan perlindungan hukum bagi kreditor khususnya apabila terjadi wanprestasi debitur, yang ketentuannya diatur dalam Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) serta Pasal 20 ayat (2) dan (3), dimana berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dapat dijelaskan bahwa pelaksanaan eksekusi dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu:
  - a. Pasal 6 UUHT: *Parate Executie* atau Lelang atas kekuasaan sendiri tanpa melalui Pengadilan;
  - b. Pasal 14 ayat (1), (2) UUHT, dan (3) UUHT: Eksekusi atau Lelang dengan mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri setempat, berdasarkan irah-irah yang tercantum dalam sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;
  - c. Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT: Penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan penerima Hak Tanggungan.
3. Janji-Janji yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.
4. Asas *droit de suite* (Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada).

Bentuk perlindungan hukum *preventif* bagi kreditor apabila pengikatan jaminan kredit baru sampai pada SKMHT belum dilanjutkan dengan APHT yaitu kreditor dapat mengajukan pembuatan SKMHT baru kepada Notaris/PPAT dengan cara menandatangani SKMHT baru dihadapan Notaris/PPAT, apabila barang jaminan sertipkat hak atas tanah masih dalam proses seperti Roya/penghapusan Hak Tanggungan, Balik Nama, splitzing/Pemecahan sertipkat dan kegiatan sebelum dilakukan pengikatan jaminan, maka kreditor melalui Notaris/PPAT dapat mengajukan percepatan proses tersebut pada kantor pertanahan setempat.

Pada Bank BTN penyelesaian kredit macet melalui pengadilan merupakan jalan terakhir yang biasanya ditempuh bank. Perlindungan hukum yang dilakukan Bank BTN apabila terjadi kredit macet sebelum 21 bulan, yaitu:

- a. Pihak kreditor akan memberikan peringatan-peringatan kepada debitor atas keadaan kreditnya (somasi). Upaya ini dilakukan sebelum melakukan tindakan hukum lebih lanjut. Somasi ini penting sekali untuk lebih mengukuhkan bahwa debitor benar-benar telah melakukan wanprestasi.
- b. Secara Musyawarah antara kreditor dengan debitor adalah suatu cara penyelesaian berdasarkan rasa kekeluargaan. Penyelesaian melalui cara ini merupakan usaha bank agar kredit yang macet dapat kembali digunakan dengan baik oleh debitor. Penyelesaian masalah secara musyawarah juga tergantung pada sifat kemacetan kredit itu, artinya kredit itu macet karena factor disengaja atau tidak disengaja. Bilamana oleh pihak bank dinilai bahwa kemacetan kredit disebabkan oleh hal-hal yang tidak disengaja, biasanya pihak bank memberikan atau menentukan langkah-langkah kebijaksanaan yang dapat meringankan beban debitor, dengan maksud agar kemacetan itu dapat diatasi oleh debitor, setelah diberikan kebijaksanaan yang ditempuh melalui musyawarah.
- c. Menyarankan kepada debitor untuk melakukan sendiri penjualan barang jaminan.

Bentuk Perlindungan hukum *Represif* berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Dalam hal Perlindungan bagi kreditor apabila SKMHT belum dilanjutkan dengan penandatanganan APHT kemudian debitor wanprestasi maka kreditor dapat mengajukan gugatan terhadap debitor wanprestasi ke pengadilan Negeri, dengan demikian kedudukan kreditor menjadi kreditor *konkuren*. Oleh karenanya SKMHT harus segera dilanjutkan dengan APHT untuk didaftarkan ke kantor pertanahan untuk diterbitkan SHT, hal ini merupakan salah satu upaya pemerintah untuk menanggulangi kredit macet agar kreditor dapat melaksanakan eksekusi terhadap bagarang jaminan.

Di satu sisi cukup melegakan bagi pihak kreditor agar nantinya mendapatkan kedudukan *preferen* atas harta kekayaan debitor yang dijamin, namun disisi lain juga mengandung kelemahan karena dengan adanya pembatasan waktu yang ketat atas berlakunya SKMHT serta adanya kewajiban untuk segera menindaklanjuti SKMHT yang akan ada ke dalam APHT mengakibatkan inefisiensi/tidak efisien.

Berdasarkan Penjelasan Pasal 10 UUHT dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang ini dapat dibuat secara tertulis baik dalam

bentuk akta di bawah tangan maupun akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu.

Menurut penulis yang lebih menjamin hak kreditor dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitor wanprestasi adalah pada perjanjian kredit dengan akta otentik. Akta otentik ini memiliki kelebihan dengan dimintakan *Grosse Akta Pengakuan Hutang* yang memiliki kekuatan eksekutorial dan menjadi dasar untuk pelaksanaan eksekusi. Berdasarkan Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) UUHT telah diterbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah sebagai pengganti *Grosse Akta Pengakuan Hutang* yang memiliki fungsi yang sama.

Akta otentik yang dibuat oleh para pihak di hadapan pejabat yang berwenang Notaris/PPAT melalui proses pengikatan perjanjian kredit dengan jaminan pemberian hak tanggungan terlebih dahulu, kemudian dibuatkan APHT oleh PPAT yang memuat janji-janji guna menjamin hak kreditor dalam memperoleh pelunasan piutangnya dan membatasi kewenangan debitor, dan dilakukan tahap berikutnya yaitu proses pembebanan hak tanggungan melalui tahap pendaftaran hak tanggungan pada Kantor Pertanahan dan sebagai Bukti adanya Hak Tanggungan diterbitkannya SHT yang memiliki irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, dimana SHT menjadi landasan atau dasar pelaksanaan eksekusi apabila debitor mengingkari untuk melunasi hutangnya di kemudian hari.

Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang hak tanggungan, ditentukan pula bahwa APHT beserta surat-surat lain yang diperlukan bagi pendaftarannya, wajib dikirim oleh PPAT kepada kantor pertanahan setempat selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT. Demikian pula pelaksanaan SKMHT yang dimaksud diatas ditetapkan batas waktunya.

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT, menyatakan apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan: Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau; *Title eksekutorial* yang terdapat dalam sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.

Dalam praktik, eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan dua cara yaitu:(Purnamasari,2011)

1) Secara Suka rela Melalui Penjualan Dibawah Tangan

Penjualan atas tanah yang dijadikan jaminan dan dibebani dengan hak tanggungan oleh kreditor sendiri secara langsung kepada orang atau pihak lain yang berminat, tetapi dibantu juga oleh pihak pemilik tanah dan bangunan dimaksud. Pelaksanaan penjualan jaminan dibawah tangan harus didahului dengan pemberitahuan kepada pihak-pihak terkait dan diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar yang terbit didaerah lokasi tanah dan bangunan berada. Apabila tidak dilakukan, penjualan dapat dikatakan batal demi hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 20 UUHT.

2) Melalui proses lelang

Dalam pelaksanaannya, lelang dilakukan dengan dua cara, yaitu Lelang Terbuka dan Lelang Tertutup.

Rumusan Pasal 20 UUHT pada prinsipnya eksekusi atau penjualan hak atas tanah yang dibebankan hak tanggungan dapat dilaksanakan melalui dua macam cara, yaitu: (Usman, 2008) Berdasarkan *Parate Eksekusi (Parate Executie)* Pasal 6 UUHT; dan Berdasarkan *title eksekutorial* yang terdapat dalam sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT.

Sertipikat hak tanggungan dapat menjadi dasar pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dengan menggunakan *title eksekutorial* yang termuat dalam sertipikat hak tanggungan, bila debitor (pemberi hak tanggungan) cedera janji, maka debitor pemegang hak tanggungan (pertama) dapat melakukan penjualan obyek hak tanggungan yang bersangkutan untuk mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut.

#### D. Kesimpulan

Implikasi habisnya jangka waktu SKMHT dalam perjanjian kredit apabila debitor wanprestasi, kreditor belum menjadi kreditor *preferen* atau kreditor yang dapat didahulukan jika SKMHT belum dilanjutkan dengan APHT untuk didaftarkan hak tanggungannya pada kantor pertanahan. Kreditor tidak dapat melakukan eksekusi terhadap barang jaminan. Upaya yang dapat dilakukan kreditor dengan melakukan gugatan ke pengadilan. Pengaturan jaminan dalam arti yuridis materiil berarti jaminan berfungsi sebagai tindakan *preventif* bagi pelunasan hutang.

Perlindungan hukum bagi kreditor dalam hal pemberian hak tanggungan baru sampai pembuatan SKMHT terdapat dua bentuk perlindungan hukum secara *preventif* (pencegahan) dapat dilakukan dengan cara melakukan musyawarah dengan

debitor, membuat SKMHT baru dengan menghadirkan debitor untuk menghadap kepada Notaris/PPAT untuk menandatangani SKMHT sedangkan perlindungan hukum secara *represif* (pemaksaan) dapat dilakukan dengan cara kreditor dapat mengajukan gugatan terhadap debitor wanprestasi ke pengadilan Negeri, apabila SKMHT belum dilanjutkan dengan penandatanganan APHT dengan demikian kreditor hanya berkedudukan sebagai kreditor *konkuren*. Lembaga jaminan yang dianggap efektif dan aman oleh lembaga perbankan adalah hak tanggungan, hal ini disebabkan karena mudah dalam mengidentifikasi objek hak tanggungan serta jelas dan mudah dalam pelaksanaan eksekusi, serta harus dibayar lebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan objek hak tanggungan, dan sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial dengan demikian perlindungan hukum diberikan kepada kreditor dengan memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegang hak tanggungan (*droit de preference*).

Kreditor diharapkan dalam memberikan kredit kepada debitor yang pengikatan jaminannya didahului dengan menandatangani SKMHT, pencairan dananya tidak dilakukan secara keseluruhan, tetapi dengan cara dicairkan secara bertahap atau setengah dari dana yang dipinjamkan terlebih dahulu dan sisanya diberikan setelah proses jaminan yang diberikan debitor sudah mengikat kepada bank, agar bank memiliki rasa aman dalam memberikan pinjaman kepada debitor.

Notaris/PPAT rekanan bank dan kreditor sebaiknya SKMHT yang sudah ditandatangani dilanjutkan dengan penandatanganan APHT untuk segera didaftarkan hak tanggungan pada kantor pertanahan untuk diterbitkan Sertipikat Hak tanggungan untuk memberikan perlindungan kepada kreditor, apabila debitor wanprestasi, maka kreditor dapat melakukan eksekusi terhadap benda jaminan. Kantor Pertanahan diharapkan dapat bekerja dengan lebih cepat sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dan kantor pertanahan dapat melakukan perubahan yang lebih baik dan lebih cepat dalam melayani masyarakat.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adjie Habib, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2000.  
Ali Zainudin, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

- HarsonoBoedi, *Hukum Agraria Indonesia – Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Jakarta: Djambatan, 2003.
- HandokoPriyo, *Menakar Jaminan Atas Tanah Sebagai Pengaman Kredit Bank*, Jember: Center for Society Studies, 2006.
- Husni HasbullahFrieda, *Hukum Kebendaan Perdata*, Jakarta: PT. Ind Hill Co, 2009.
- Kashadi, *Hukum Jaminan*, Jakarta: Ringkasan Kuliah, 2009.
- S MeilialaDjaja, *Penuntut Praktis Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Bandung: Nuansa Alulia, 2008.
- SutediDjaja, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Graafika, 2012.
- Suteki dan Galang Taufani, *Metodelogi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*, Rajawali Pers, Depok, 2018.
- UsmanRachmadi, *Pasal-pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah* Jakarta: Djambatan, 2008.
- UsmanRachmadi, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Jakarta: Djambatan, 1999.
- Yahya M. Harahap, *Hukum Acara Perdata*, cetakan keempat, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Malikhatun Siti Badriyah, *Problematika Pembebanan Hak Tanggungan Dengan Obyek Tanah Yang Belum Bersertipikat*, (Masalah-Masalah Hukum), Volume 45 No. 3, Juli 2016.
- Pandhu Winata, SKMHT dan APHT, <http://katabank.com/skmht-dan-apht/>,