

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR PEMEGANG  
JAMINAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM TERDAFTAR  
AKIBAT DEBITOR WANPRESTASI**

**Annisa Ridha Watikno**

**Email: [annisaridha87@gmail.com](mailto:annisaridha87@gmail.com)**

**Mahasiswa S2 Program Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta**

**Moch. Najib Imanullah**

**Email: [najibimanullah@staff.uns.ac.id](mailto:najibimanullah@staff.uns.ac.id)**

**Dosen Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta**

***Abstract***

*The purpose of this article is to know and analyze legal protection for creditor holders of land rights that have not been registered if the debtor has defaulted upon the expiration. This research was conducted in Pacitan using empirical legal research methods that are explanatory. Types of data used are primary data and secondary data with data collection techniques through direct interviews with resource speakers, which then analyzed by qualitative analysis techniques. The results of the research showed is Creditors who accept the guarantee in the form of land rights have not yet registered, if the debtor default due to expiry of authorisation for assignment of land mortgage can not be executed directly toward the collateral, and the assignment of land mortgage is null and void because it was not done until the land registration process time period expires.*

***Keywords:*** *Unregistered Land Right; Bank; Authorisation For Assignment of Land Mortgage; Legal Protection*

**Abstrak**

Artikel ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi kreditor pemegang jaminan hak atas tanah yang belum terdaftar apabila debitur melakukan wanprestasi. Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Pacitan dengan menggunakan metode penelitian hukum empiris yang bersifat eksplanatoris. Jenis data yang digunakan yaitu data primer dan data sekunder dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara langsung dengan narasumber, yang selanjutnya dianalisis dengan teknik analisis kualitatif. Hasil dari penelitian ini, kreditor yang menerima jaminan berupa hak atas tanah yang belum terdaftar apabila debitur wanprestasi pada saat SKMHT berakhir tidak bisa melakukan eksekusi langsung terhadap jaminannya, dan SKMHT yang dibuat tersebut menjadi batal demi hukum karena tidak dilakukan proses pendaftaran tanah sampai jangka waktunya berakhir.

**Kata Kunci:** Tanah yang belum terdaftar; Bank; Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan; Perlindungan Hukum.

## **A. Pendahuluan**

Kegiatan pembangunan di bidang ekonomi tentu membutuhkan penyediaan modal yang cukup besar, karena merupakan salah satu faktor penentu dalam pelaksanaan pembangunan. (Herowati Poesoko, 2012:1). Seiring meningkatnya pembangunan ekonomi, lembaga perbankan telah membantu kebutuhan pemenuhan dana dalam pembangunan perekonomian melalui kredit perbankan, yaitu bank selaku kreditor sebagai pemberi pinjaman dengan debitor sebagai yang berhutang. Hal ini sesuai dengan fungsi utama bank yang dijelaskan pada Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) yaitu bank sebagai penghimpun dan penyalur dana dari masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat.

Ketentuan ini jelas bahwa lembaga perbankan mempunyai peranan penting dan strategis dalam menggerakkan roda perekonomian nasional serta diarahkan agar mampu menunjang pelaksanaan pembangunan nasional. Lembaga perbankan haruslah mampu berperan sebagai *agent of development* dalam upaya mencapai tujuan nasional itu, dan tidak menjadi beban dan hambatan dalam pelaksanaan pembangunan nasional (Hermansyah, 2013: 40)

Para pihak yang terkait dalam pelaksanaan pembiayaan, baik kreditor, debitor, atau pihak lain harus mendapat perlindungan melalui lembaga jaminan yang bisa memberi kepastian hukum bagi semua pihak. Lembaga jaminan merupakan kebutuhan bagi kreditor atau bank untuk memperkecil resiko dalam menyalurkan kredit (R. Subekti, 1996: 21). Dalam memberikan kredit, kreditor harus mempunyai keyakinan bahwa dana yang dipinjamkan masyarakat harus dapat kembali tepat waktu beserta dengan bunganya dan sesuai dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama oleh para pihak yang bersangkutan dalam perjanjian kredit. Bank dalam menyalurkan kredit harus memperhatikan prinsip 5C, yaitu: *Character* (watak), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (jaminan), dan *Condition of Economy* (kondisi ekonomi) (Kasmir, 2004: 104). Salah satu dari lima prinsip tersebut yaitu *Collateral* (jaminan) mensyaratkan harus adanya jaminan dalam

perjanjian kredit. Hal ini dimaksudkan sebagai solusi hukum untuk menjamin kepastian pengembalian pinjaman tersebut.

Jaminan yang paling diterima oleh kreditor adalah berupa tanah, karena tanah mempunyai nilai ekonomi yang tinggi dan tidak akan mengalami penurunan nilainya. Negara harus mengatur segala sesuatunya yang berkaitan dengan tanah tersebut, agar digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Mengenai penggunaan dan penguasaan tanah tersebut, telah dituangkan pengaturannya dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Tujuan utama diberlakukannya UUPA adalah untuk memberikan pengaturan penggunaan dan penguasaan tanah.

Pasal 10 ayat (3) UUHT menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan tanah yang belum terdaftar adalah tanah-tanah yang hak kepemilikannya telah ada menurut hukum adat, tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Artinya bahwa merupakan hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan, tetapi pendaftarannya belum dilakukan.

Ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT mempunyai keterkaitan dengan penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang menerangkan bahwa tanah girik, petuk dan sejenisnya dapat digunakan sebagai agunan. Hal inilah mengundang banyak reaksi, karena girik, petuk dan sejenisnya bukanlah merupakan tanda bukti hak kepemilikan atas tanah, tetapi sekedar merupakan tanda bukti pembayaran pajak atas tanah itu harus dibayar pajaknya oleh mereka yang menggunakan tanah tersebut. Para pemilik tanah yang belum terdaftar, berdasarkan ketentuan Pasal 10 ayat (3) tersebut bilamana menginginkan kredit kepada bank, dibukakan jalan mengenai bagaimana caranya untuk menjadikan hak atas tanahnya itu sebagai jaminan utang terhadap permohonan perjanjian kreditnya.

Mengingat tanah dengan hak sebagaimana yang dimaksud pada saat ini masih ada, maka pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah tersebut dimungkinkan

asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanahnya. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit dan juga untuk mendorong pensertipikatan hak atas tanah pada umumnya.

Pasal 19 UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia, dikarenakan masih minimnya pengetahuan, kesadaran masyarakat tentang bukti kepemilikan tanah. Mereka menganggap tanah milik adat dengan kepemilikan berupa Girik, dan kutipan letter C merupakan bukti kepemilikan yang sah. Selain itu masih terjadi peralihan hak seperti jual beli, hibah, warisan ataupun akta-akta yang belum didaftarkan sudah terjadi peralihan hak yang dasar perolehannya dari girik dan masih terjadinya mutasi girik yang didasarkan oleh akta-akta, tanpa didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Fungsi tanah sebagai jaminan suatu hutang atau agunan kredit, keberadaannya diatur salah satunya dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- Benda Yang Berkaitan Atas Tanah (selanjutnya disebut UUHT). UUHT menjadi dasar hukum mengenai apa saja yang dapat dijadikan jaminan sesuatu hutang, kedudukan obyek jaminan terhadap hutang, siapa yang dapat memberi dan menerima suatu jaminan serta bagaimana penyerahan dan penerimaan jaminan sesuatu hutang.

*On the basis a strong collateral position, and a privileged access to information about the borrower, the bank is expected to play a more active role in the restructuring of distressed borrowers. Collateral is modeled either as a risk compensation device in the bot types of model, collateral is seen as outside collateral (Ralf Elsas, Jan Pieter Krahen, 2000: 20).*

Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan yang kuat atas benda tidak bergerak berupa tanah yang dijadikan jaminan, karena memberikan kedudukan yang lebih tinggi bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan dibandingkan dengan kreditor lainnya. Hal tersebut dijelaskan dalam Pasal 4 UUHT, yaitu bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari kreditor-kreditor. Kedudukan diutamakan

tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan hukum yang berlaku (Sutan Remi Sjahdeini, 1999: 16).

Hak tanggungan baru lahir setelah dibuatnya Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran hak tanggungan tersebut merupakan hal yang sangat penting bagi kreditor sehubungan dengan munculnya hak *preferen*, artinya bahwa kreditor yang lebih dulu APHTnya didaftar dalam Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan, maka kreditor tersebut yang lebih dahulu diutamakan dari kreditor lainnya. Beberapa hal yang perlu mendapat perhatian peraturan yang terdapat dalam UUHT yaitu: (Annisa Kartika Sari, 2015: 162)

1. Perkembangan dan penegasan objek hak tanggungan.
2. Masalah yang berkaitan dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT) yang substansi dan syarat berlakunya yang berbeda dengan praktek sebelum adanya UUHT.
3. Penegasan tentang kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan.

*In a mortgage by legal charge or technically “ a charge by deed expressed to be by way of legal mortgage, the debtor remains the legal owner of the property, but the creditors gains sufficient rights over it to enforce their security, such as a right to take position of the property or sale it. To protect the lender, a mortgage by legal charge show be recorded in public register. Since mortgage debat is often the largest debtor owed by the debtor, banks and other mortgage Enders rum title searches of the real estate property to may certain that they are no mortgage already register on the debtors property wich might have higher priority (Ketevan Tsintsadze, 2015:108).*

Pemberian kredit pada praktiknya tidak selancar seperti yang diharapkan, meskipun dalam memberikan kredit, bank harus yakin bahwa dana yang dipinjamkannya kepada masyarakat harus dapat kembali tepat waktu dengan bunganya sesuai yang disepakati bersama oleh para pihak yang bersangkutan dalam perjanjian kredit tersebut. Pembebanan Hak Tanggungan bilamana berdasar pada Pasal 10 ayat (3) UU Hak Tanggungan terhadap tanah yang belum terdaftar atau belum bersertipikat tidak pernah dilakukan bank (kreditor) dengan membuat APHT secara langsung, akan tetapi bank dalam hal ini sebatas membuat SKMHT saja (Nur Hayatun Nufus, 2010: 21).

SKMHT yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit usaha kecil atau dengan plafond kredit tidak melebihi Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), berlaku sampai saat masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan. Pemberian SKMHT dengan plafond kredit yang lebih dari Rp 50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) jangka waktunya adalah 3(tiga) bulan sejak ditandatanganinya SKMHT. Jangka waktu berlakunya SKMHT ini perlu diperhatikan karena akan menimbulkan resiko tidak dapatnya SKMHT ditindaklanjuti menjadi hak tanggungan bila jangka waktunya telah berakhir dan debitor wanprestasi, akibatnya bank tidak dapat melakukan eksekusi terhadap agunan yang diserahkan debitor. Permasalahan lainnya yang berkaitan dengan tanah yang belum didaftarkan selalu tidak tepat oleh karena birokrasi yang berbelit-belit di Badan Pertanahan Nasional, sehingga kepastian mengenai SKMHT harus diperpanjang atau membuat SKMHT baru tidaklah jelas (Inche Sayuna, 2014: 52). Mengingat masih ada jaminan hak atas tanah yang belum terdaftar, penulis perlu mengkaji mendalam mengenai perlindungan hukum bagi kreditor pemegang jaminan hak atas tanah yang belum terdaftar.

## **B. Metode Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Yang dimaksud dengan empiris, yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan empiris tentang hubungan dan pengaruh hukum terhadap masyarakat dengan jalan melakukan penelitian atau terjun langsung ke dalam masyarakat atau lapangan untuk mengumpulkan data objektif, data ini merupakan data primer (Soerjono Soekanto, 2005:7). Sumber data primer diperoleh dari hasil wawancara dengan pejabat yang berwenang, yaitu pihak perbankan, Pejabat di Kantor Pertanahan Kabupaten Pacitan dan Notaris/ PPAT di Kabupaten Pacitan. Sumber data sekunder merupakan sumber data yang didapatkan secara tidak langsung berupa keterangan yang mendukung data primer. Data sekunder merupakan pendapat ahli, dokumen-dokumen, tulisan-tulisan berupa karya ilmiah, literatur- literatur, serta peraturan perundang-undangan yang terkait.

Penelitian ini bersifat eksplanatoris, yakni suatu penelitian yang dilakukan untuk memperoleh keterangan, penjelasan, dan data mengenai hal-hal yang belum diketahui. Penelitian ini merupakan suatu penelitian untuk menerangkan, memperkuat, atau menguji dan bahkan menolak suatu teori atau hipotesis terhadap hasil penelitian yang ada (Salim HS, 2013: 9). Sesuai dengan spesifikasi yang bersifat eksplanatoris dengan metode pendekatan empiris, maka metode analisis data dilakukan secara kualitatif, artinya data yang telah diperoleh itu disusun secara sistematis dan lengkap, kemudian dianalisis secara kualitatif yang berguna untuk mengkaji isi dari informasi yang didapat secara sistematis, kritis, dan konsisten dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditor penerima jaminan hak atas tanah yang belum terdaftar apabila debitur wanprestasi.

### **C. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Kreditor dalam memberikan fasilitas kredit kepada debitur menerapkan ketentuan yang ketat dan terkesan menyulitkan debitur. Hal ini dilakukan sebagai upaya membentengi diri dari terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur. Namun dibalik itu debitur juga menerapkan prinsip itikad baik dalam proses perjanjian kredit. Itikad baik harus dijalankan oleh kedua belah pihak sesuai dengan hak dan kewajiban yang diatur dalam perjanjian kredit. Pada saat permohonan kredit calon debitur disetujui maka semua persetujuan mengenai hak dan kewajiban serta syarat yang terdapat dalam perjanjian kredit tersebut secara sah telah berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya, yaitu pihak debitur dan kreditor.

Praktik pemberian kredit harus memperhatikan prinsip kehati-hatian meskipun dalam kredit juga terdapat prinsip kepercayaan, perlu pertimbangan yang proporsional terhadap kondisi debitur. SKMHT atas tanah yang belum terdaftar tidak didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat untuk dijadikan hak tanggungan membuat kedudukan kreditor menjadi kreditor konkuren. Selama debitur tidak melakukan wanprestasi atau cidera janji, hal tersebut tidak akan menjadi masalah bagi kreditor, namun apabila debitur melakukan wanprestasi maka pihak kreditor dapat menempuh melalui langkah hukum sebagai badan hukum yang merasa

dirugikan akan haknya dan adanya kepastian hukum, menurut cara-cara yang telah ditetapkan dalam undang-undang yang berlaku. Demi kelancaran pemberian kredit dan untuk mengantisipasi debitor wanprestasi, kreditor berhak melakukan upaya pengawasan dan pemeriksaan selama kredit berjalan, yaitu dengan:

- a. Meminta laporan-laporan baik insidental maupun rutin;
- b. Memeriksa pembukuan/administrasi; dan
- c. Memeriksa keadaan fisik usaha yang dijalankan secara keseluruhan apabila tujuan kredit untuk modal kerja.

Praktiknya apa yang diketahui oleh kreditor atas debitornya hanyalah sebatas pada keterangan-keterangan yang diberikan oleh debitor itu sendiri. Dalam hal demikian apabila debitor mengalami kesulitan dalam pemenuhan prestasinya, maka pihak bank jarang mengetahui penyebabnya secara pasti. Apabila dalam kondisi yang demikian, penanganannya akan diserahkan kepada unit kerja khusus yang mempunyai tugas untuk menangani penyelamatan dan penyelesaian atas kredit bermasalah.

Langkah-langkahnya adalah dilakukan upaya penyelamatan kredit lebih dahulu, apabila upaya penyelamatan telah ditempuh dan tidak ada itikad baik dari debitor maka pihak kreditor akan melakukan penyelesaian kredit sebagai upaya terakhir. Debitor dikatakan wanprestasi apabila debitor tidak dapat melaksanakan semua kewajiban, diantaranya melalaikan kewajibannya membayar angsuran pokok dan atau bunga selama 3 (tiga) bulan berturut-turut. Dalam hal demikian bank berhak melaksanakan tindakan pengamanan untuk kepentingan bank. Jika debitor dikemudian hari terpaksa/dengan sengaja tetap melakukan wanprestasi, maka pihak bank dapat melakukan berbagai upaya untuk melakukan tindakan penyelamatan maupun penyelesaian kredit yang dikeluarkan. Pemberian jaminan dari debitor kepada kreditor menimbulkan 2 (dua) sifat hak jaminan yang dikenal secara umum, yaitu: (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2001: 83)

- a. Hak jaminan yang bersifat umum yaitu jaminan yang diberikakn oleh debitor kepada kreditor dengan memberikan hak saling mendahului

terhadap kreditor-kreditor lainnya. Dalam hal ini benda yang bisa digunakan untuk pelunasan hutang terhadap jaminan umum apabila memenuhi persyaratan bahwa benda tersebut memiliki sifat ekonomis yaitu dapat dinilai dengan uang dan benda tersebut memiliki sifat dapat dipindahtangankan kepada orang lain.

- b. Hak jaminan yang bersifat khusus yaitu jaminan dalam bentuk penyerahan barang tertentu secara khusus sebagai jaminan atas pelunasan hutang debitor kepada kreditor tertentu, baik kebendaan maupun perorangan dengan memberikan hak yang saling mendahului terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Timbulnya hak jaminan yang bersifat khusus dikarenakan adanya perjanjian khusus yang dilakukan oleh debitor dan kreditor berupa:

- a. Jaminan mengenai kebendaan yaitu benda tertentu yang dapat dijadikan satu jaminan. Kebendaan yang dijamin harus merupakan milik dari pihak yang menjaminkan benda tersebut, yang terdiri dari benda bergerak dengan lembaga jaminannya adalah fidusia dan gadai, serta benda tidak bergerak yang lembaga jaminannya adalah hak tanggungan.
- b. Jaminan mengenai perorangan yaitu adanya seseorang tertentu yang sanggup memenuhi atau membayar prestasi apabila debitor wanprestasi atau cidera janji.

Mengenai tanah yang belum terdaftar untuk dijadikan jaminan, berdasarkan penjelasan diatas, adanya pemberian jaminan hak tanggungan yang bersifat khusus yang dilakukan debitor kepada kreditor maka harus dilanjutkan dengan pendaftaran hak tanggungan karena merupakan syarat mutlak lahirnya hak tanggungan dan memberikan kedudukan kreditor menjadi kreditor yang *preferent* yaitu kreditor yang mempunyai hak pengambilan pelunasan terlebih dahulu daripada kreditor-kreditor lainnya. Apabila hak tanggungan tidak lahir, maka kedudukan kreditor hanya sebagai kreditor *konkuren* yaitu kreditor yang tidak mempunyai hak pelunasan terlebih dahulu daripada kreditor-kreditor lainnya dan piutang kreditor *konkuren* tersebut tidak dijamin dengan hak kebendaan dan tidak mendapat perlindungan hukum. Kreditor

tidak dapat mengeksekusi langsung benda jaminannya apabila debitor wanprestasi atau cidera janji. Kreditor konkuren apabila debitor wanprestasi adalah dengan cara litigasi melalui gugatan ke pengadilan dan non litigasi tanpa gugatan ke pengadilan.

Sertipikat hak atas tanah yang belum ada sehingga Hak Tanggungan belum didaftarkan, maka secara yuridis pihak bank selaku kreditor dalam pemberian fasilitas kredit belum memperoleh jaminan yang pasti atas tanah yang bersangkutan. Jika Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan itu berakhir sesuai dengan masa berlakunya kredit yang dijamin bukan pada saat kredit lunas, maka Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat dipergunakan untuk membebankan Hak Tanggungan karena jangka waktu berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sudah berakhir.

Kredit yang berakhir akan dilakukan perpanjangan perjanjian kredit dan pihak debitor tidak hadir atau wanprestasi maka kedudukan kreditor menjadi kurang menguntungkan karena Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sudah berakhir sehingga tagihannya tidak didukung oleh jaminan khusus. Pada saat pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan harus sudah ada keyakinan pada Notaris/PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, meskipun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut harus dipersyaratkan pada waktu pendaftaran Hak Tanggungan. Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan hanyalah kuasa yang diberikan oleh pemegang hak atas tanah kepada bank atau kreditor untuk memasang Hak Tanggungan secara nyata.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang diberikan atas obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang pembuatan sertipikatannya sedang dalam pengurusan, maka Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan berlaku sampai 3 (tiga) bulan sejak tanggal dikeluarkannya sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, digunakan untuk jaminan pelunasan jenis-jenis kredit sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 yaitu :

- a. Kredit produktif termasuk KUK sesuai dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993, dengan plafond kredit Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp.250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah).
- b. KPR yang termasuk kriteria KUK sesuai Surat Keputusan tersebut di atas, akan tetapi tidak termasuk jenis kredit untuk pengadaan perumahan sebagaimana tersebut diatas , yaitu untuk kredit pemilikan rumah dan toko (ruko) oleh usaha kecil dengan luas tanah maksimum 200m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi), luas bangunan ruko masing-masing tidak lebih dari 70m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) dengan plafond tidak lebih dari Rp.250.000.000.- (dua ratus limapuluh meter persegi) yang dijamin dengan hak atas tanah yang dibiayai pengadaannya dengan kredit tersebut.
- c. Kredit untuk Perusahaan Inti dalam rangka KKPA PIRTRANS atau PIR lainnya yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaannya dibiayai dengan kredit tersebut.
- d. Kredit pembebasan tanah dan kredit kontruksi yang diberikan kepada pengembang dalam rangka Kredit Pemilikan Rumah yang termasuk dalam Pasal 1 huruf b dan Pasal 2 huruf b yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaan dan pengembangannya dibiayai dengan kredit tersebut.

Ketentuan batas waktu SKMHT bagi tanah yang bersertipikat, tidak menutup kemungkinan bahwa dalam pelaksanaan APHT melebihi batas waktu yang telah ditentukan. Hal ini disebabkan karena beberapa hal yaitu:

- a. Untuk kredit yang nilainya kecil, kreditor merasa tidak perlu memasang hak tanggungan. Pemasangan hak tanggungan akan dilakukan apabila sudah ada tanda-tanda debitor melakukan wanprestasi atau kualitas kredit debitor bermasalah.
- b. Sertipikat hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan belum terbit pada saat kredit diberikan, sehingga masih dalam proses penyelesaian.

- c. Untuk melakukan roya parsial terhadap tanah yang telah dibebankan hak tanggungan diperlukan dalam rangka penjualan rumah-rumah (dengan fasilitas KPR yang dibangun diatas tanah yang dibebani hak tanggungan).
- d. Sebagaimana ditentukan dalam pasal 15 UUHT bahwa seorang Notaris yang merangkap jabatan sebagai seorang PPAT, SKMHT yang dibuat oleh PPAT harus terletak di layah jabatannya, namun apabila tanah yang terletak di luar wilayah jabatannya, maka ia membuat SKMHT dalam kedudukannya sebagai Notaris.

Apabila SKMHT melebihi batas waktu yang telah ditentukan dikarenakan oleh beberapa hal yang dikemukakan diatas, maka SKMHT tersebut batal demi hukum, akan tetapi dapat dilakukan upaya pembuatan SKMHT ulang atau SKMHT baru atas persetujuan debitor dan kreditor. Pengulangan SKMHT yang baru akan memberikan beberapa kesulitan bagi kreditor yaitu:

- a. Ada kemungkinan debitor yang telah mendapatkan kredit menolak untuk membuat SKMHT yang baru;
- b. Dalam jangka waktu untuk proses pembuatan SKMHT dan APHT yang lama, dapat terjadi kredit macet akibat faktor diluar dugaan;
- c. Adanya pembebanan biaya untuk pembuatan ulang SKMHT yang baru untuk tanah yang belum terdaftar pernah membuat.

Demi tercapainya lembaga jaminan yang kuat maka pemberian kredit dengan jaminan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah harus dilakukan dengan pembebanan jaminan secara sempurna untuk melindungi kepentingan kreditor. Pembebanan yang sempurna adalah adanya tahap pemberian Hak Tanggungan dan tahap pendaftaran Hak Tanggungan ke kantor Pertanahan, karena dengan telah didaftarkan Hak Tanggungan ke kantor Pertanahan, pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh kedudukan yang diutamakan karena:

- a. Hak Tanggungan memberikan Hak Preferen (*droit de preference*) yaitu hak yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Pasal 1 ayat 1 UUHT). Artinya apabila debitor wanprestasi atau lalai membayar hutangnya maka seorang kreditor pemegang Hak Tanggungan

mempunyai hak untuk menjual jaminan dan diutamakan untuk mendapatkan pelunasan hutang dari hasil penjualan jaminan tersebut.

- b. Obyek Hak Tanggungan tidak dapat dipindahtangankan kepada pihak lain dengan cara apapun juga. Apabila obyek Hak Tanggungan tersebut dipindahtangankan tanpa persetujuan pemegang Hak Tanggungan, maka pemegang Hak Tanggungan tetap mengikuti obyek tersebut kemanapun berada atau disebut *droit de suite* yang merupakan perwujudan dari Pasal 7 UUHT.

Memiliki hak *parate executie* terhadap obyek Hak Tanggungan sehingga apabila debitor wanprestasi pihak bank sebagai pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tanpa hak Pengadilan.

#### **D. Simpulan**

Hak atas tanah yang belum terdaftar pada praktiknya masih dapat dijadikan jaminan utang pada lembaga perbankan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut, namun apabila debitor wanprestasi dan hak tanggungan belum lahir akibatnya kreditor tidak mendapat perlindungan hukum. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang masa berlakunya berakhir akan mengakibatkan batal demi hukum, kreditor hanya dapat melakukan upaya untuk menyelesaikan sengketa melalui cara musyawarah terlebih dahulu, jika musyawarah tidak menemukan titik temu maka kreditor melakukan upaya penyelesaian sengketa dengan cara litigasi atau gugatan perdata ke pengadilan.

Kedudukan kreditor pemegang jaminan hak atas tanah yang belum terdaftar adalah sebagai kreditor konkuren, yaitu kreditor yang tidak mempunyai hak pelunasan terlebih dahulu daripada kreditor lainnya dan piutang kreditor konkuren tidak dijamin dengan hak kebendaan. Dengan demikian, kreditor tidak dapat melakukan eksekusi langsung terhadap benda jaminannya apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitor.

## **E. Saran**

Sebagai kontribusi pemikiran dari rumusan masalah pada artikel ini, maka penulis memberikan beberapa saran, yaitu:

1. Kreditor dalam menerima hak atas tanah yang belum terdaftar sebagai jaminan utang sebaiknya diikuti dengan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan agar terjamin kepastian hukum bagi kreditor dan debitor serta resiko yang ditanggung kreditor tidak terlalu besar. SKMHT bukan syarat dalam proses pembebanan hak tanggungan, karena hak tanggungan baru lahir setelah terbitnya sertifikat hak tanggungan.
2. Pembuat Undang-Undang hendaknya melakukan sosialisasi dengan menggandeng Notaris dan PPAT untuk membantu melakukan penyuluhan hukum mengenai pentingnya kepastian hukum kepemilikan tanah dengan memiliki sertifikat hak atas tanah kepada masyarakat yang masih memiliki objek hak atas tanah yang belum terdaftar untuk mengadakan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan setempat.

## **F. Daftar Pustaka**

- Annisa Kartika Sari. 2015. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Yang Tidak Didaftarkan Di Kantor Pertanahan". *Jurnal Repertorium*. Surakarta: UNS Pers.
- Hermansyah. 2013. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Herowati Poesoko. 2012. *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, ctk.kedua. Yogyakarta: Aswaja Pressindo.
- Inche Sayuna. 2014. "Problematika Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Dari Dimensi: Subjek, Objek dan Kepentingan Yuridis". *Jurnal Repertorium*. Surakarta: UNS Pers.
- Kasmir. 2004. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Ketevan Tsintsadze, PhD Student. 2015. Mortgage As A Means Of Guarantee. *European Scientific Journal*.

- Nur Hayatun Nufus. 2009. Proses Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Tanah Yang Belum Bersertipikat. *Tesis*. Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro. Semarang.
- Salim HS. 2005. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, edisi II, ctk. Pertama. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soerjono Sukanto. 2008. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 2001. *Hukum Jaminan Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty.
- Sutan Remi Sjahdeini. 1999. *Hak Tanggungan, Asasa-Asas. Ketentuan Pokok dan Masalah- Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanngungan)*. Bandung: Alumni.