



KEDUDUKAN BANK SEBAGAI KREDITUR TERHADAP OBYEK JAMINAN BERUPA HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERALIH SESUAI DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN

Ni Made Trisna Dewi

Fakultas Hukum, Universitas Dwijendra Denpasar

E-mail : madetrisnadewishmh@gmail.com

Info Artikel

Masuk: 1 Desember 2022
Diterima: 15 Januari 2023
Terbit: 1 Februari 2023

Keywords:

Position of the Bank as a creditor, Agreement, Mortgage

Abstract

Not every object of collateral submitted by the debtor can be directly charged with the mortgage, especially the collateral submitted by the debtor who has not yet transferred on their behalf. Mortgage rights can only be charged back for this guarantee if the certificate of land rights has been processed and registered in the name of the debtor. The binding of the guarantee on the collateral submitted is only done by making a Power of Attorney to impose Mortgage Rights (SKMHT). In accordance with the provisions of Article 15 paragraph (4) of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights, it is stated that SKMHT regarding land rights that have not been registered must be followed by making a Mortgage Deed (APHT) no later than 3 (three) months after being granted. If within the period of 3 (three) months the certificate has not been completed, the SKMHT will be invalid and cannot be used for making APHT for the object of this guarantee. The research method used is a normative method, this means that this legal research is obtained by way of or focusing on norms and through library research by collecting secondary data. The conclusion of this study is that the position of the bank as a creditor to the object of collateral in the form of land that has not yet been legally transferred to creditors still has clear legal force by binding SKMHT (Power of Attorney to impose Mortgage Rights). Where the period of SKMHT signed by the debtor in accordance with the legislation is 1 (one) month since the signing of the SKMHT deed /

Kata kunci:

Kedudukan Bank sebagai kreditur, Perjanjian, Hak Tanggungan.

Corresponding Author:

Ni Made Trisna Dewi e-mail : madetrisnadewishmh@gmail.com

since the credit agreement was signed. Meanwhile, the mechanism for imposing mortgage rights on the object of collateral in the form of land that has not been transferred first. The debtor and seller sign the Sale and Purchase Agreement and the Authorization to Sell. At the same time, the debtor and the bank sign the SKMHT which is valid for 1 (one) month since the signing.

Abstrak

Tidak setiap obyek jaminan yang diserahkan oleh debitur dapat secara langsung dibebankan hak tanggungan, terutama jaminan yang diserahkan oleh debitur yang belum beralih atas nama mereka. Hak tanggungan baru bisa dibebankan kembali atas jaminan ini apabila sertifikat hak atas tanah tersebut sudah selesai diproses dan terdaftar atas nama debitur. Pengikatan jaminan atas anggunan yang diserahkan tersebut hanya dilakukan dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Sesuai ketentuan Pasal 15 ayat (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan tersebut sertifikat belum juga selesai maka SKMHT tersebut akan menjadi gugur dan tidak bisa dipergunakan untuk pembuatan APHT atas obyek jaminan ini. Metode penelitian yang digunakan adalah metode normatif hal ini berarti bahwa penelitian ilmu hukum ini diperoleh melalui dengan cara atau berfokus pada norma dan melalui penelitian kepustakaan dengan mengumpulkan data sekunder. Kesimpulan dari penelitian ini adalah kedudukan bank sebagai kreditur terhadap obyek jaminan berupa tanah yang belum beralih kreditur secara hukum masih memiliki kekuatan hukum yang jelas dengan dilakukannya pengikatan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan). Dimana jangka waktu SKMHT yang ditandatangani oleh debitur sesuai dengan peraturan perundang-undangan selama 1 (satu) bulan sejak ditandatanganinya akta SKMHT tersebut/sejak ditandatanganinya perjanjian

kredit. Sedangkan mekanisme pembebanan hak tanggungan terhadap obyek jaminan berupa tanah yang belum beralih terlebih dahulu Pihak debitur dan penjual melakukan penandatanganan Perjanjian Jual Beli dan Kuasa Menjual. Pada saat yang bersamaan debitur dan Bank Menandatangani SKMHT yang berlaku selama 1 (satu) bulan sejak ditandatanganinya.

@Copyright 2023.

PENDAHULUAN

Pengertian Bank Menurut G.M. Verryn Stuart adalah Bank merupakan salah satu badan usaha lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit, baik dengan alat pembayaran sendiri, dengan uang yang diperolehnya dari orang lain, dengan jalan mengedarkan alat-alat pembayaran baru berupa uang giral.

Menurut Buku Kelembagaan Perbankan oleh Thomas Suyatno dkk, bahwa pengertian bank dapat dilihat pada tiga sisi yaitu bank sebagai penerima kredit (*bank as loan recipients*), bank sebagai pemberi kredit (*bank as a creditor*) dan terakhir bank sebagai pemberi kredit bagi masyarakat (*bank as a lender for the community*) melalui sumber yang berasal dari modal sendiri, simpanan/tabungan masyarakat maupun melalui penciptaan uang bank (*bank money creation*).

Perbankan merupakan salah satu bagian dari sumber dana diantaranya dalam bentuk perkreditan baik bagi masyarakat perorangan ataupun badan usaha untuk memenuhi kebutuhan konsumsinya atau untuk meningkatkan produksinya. Kebutuhan produktif misalnya untuk meningkatkan dan memperluas kegiatan usahanya, sedangkan kepentingan yang bersifat konsumtif misalnya untuk membeli rumah sehingga masyarakat dapat memanfaatkan pendanaan dari bank yang dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Sumber dana perbankan yang dipinjamkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit tersebut bukan dana milik bank itu sendiri, karena modal perbankan juga sangat terbatas, tetapi juga merupakan dana-dana yang bersumber dari masyarakat yang disimpan pada bank tersebut. Oleh karena itu penyaluran kredit kepada masyarakat harus dilakukan dengan prinsip kehati-hatian melalui analisa yang akurat dan mendalam dari segenap aspeknya. Semuanya itu bertujuan agar kredit yang telah disalurkan oleh bank kepada masyarakat dapat kembali tepat pada waktunya sesuai perjanjian kredit yang meliputi pinjaman pokok dan bunga,

Hal ini berarti bahwa dalam setiap proses pemberian kredit, terlebih dahulu haruslah diadakan penelitian dan analisis yang mendalam dari berbagai aspek baik aspek ekonomi maupun aspek hukumnya. Dalam proses pemberian kredit aspek hukum mempunyai peranan yang sangat penting, artinya pemberian kredit melahirkan suatu hubungan hukum yang merupakan hak dan kewajiban dari para pihak dengan segala konsekuensi yuridis yang dapat menimbulkan kerugian bagi bank selaku kreditur apabila hal-hal yang mendasar terabaikan. Kebenaran dan keabsahan subyek hukum maupun obyek hukum merupakan persyaratan utama, dimana untuk mendapatkan kebenaran dan keabsahan ini dapat dilakukan dengan

meneliti dan menganalisis secara cermat dan mendalam atas semua data yang diperlukan, termasuk didalamnya segala macam jenis perjanjian yang mendahului setiap pemberian kredit oleh bank.

Barang atau benda yang dapat dijadikan jaminan dapat berupa jaminan yang berwujud dan tidak berwujud. Jaminan yang berwujud misalnya tanah dan bangunan, mesin-mesin yang melekat dengan tanah, mobil, sepeda motor dan sebagainya, sedangkan jaminan yang tidak berwujud misalnya Jaminan pribadi (*personal guarantee*) dan jaminan perusahaan (*corperate guarantee*).

Bank selaku kreditur memiliki kedudukan preperent atas jaminan yang diserahkan oleh debitur, maka atas benda jaminan yang secara khusus disediakan oleh debitur haruslah dibuatkan perjanjian pengikatan jaminan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Ada beberapa macam bentuk pengikatan jaminan menurut hukum Indonesia, salah satu diantaranya adalah hak tanggungan apabila jaminan yang diserahkan adalah berupa hak-hak atas tanah.

Dalam pelaksanaannya tidak setiap obyek jaminan yang diserahkan oleh debitur dapat secara langsung dibebankan hak tanggungan, terutama jaminan yang diserahkan oleh debitur yang belum beralih atas nama mereka, artinya jaminan yang diberikan masih berupa akta jual-beli atau masih dalam proses balik nama di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. Hak tanggungan tidak bisa dibebankan secara langsung atas jaminan ini, sehingga dalam kondisi yang demikian bank selaku kreditur tidak memiliki hak preperent. Hak tanggungan baru bisa dibebankan kembali atas jaminan ini apabila sertipikat hak atas tanah tersebut sudah selesai diproses dan terdaftar atas nama debitur. Pengikatan jaminan atas agunan yang diserahkan tersebut hanya dilakukan dengan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian dalam kaitannya dengan penulisan ini adalah penelitian hukum *normatif*. Hal ini berarti bahwa penelitian ilmu hukum ini diperoleh melalui dengan cara atau berfokus pada norma dan melalui penelitian kepustakaan dengan mengumpulkan data sekunder.

Sesuai dengan jenis penelitian ini, maka teknik pengumpulan data untuk penelitian dilakukan dengan menggunakan studi kepustakaan (studi dokumen), dan wawancara dengan narasumber berkaitan dengan penelitian yang berkopoten dibidangnya sebagai data pendukung dari data sekunder.

Setelah data terkumpul, selanjutnya data dianalisa secara kualitatif. Jenis analisis kualitatif yang telah terkumpul dipisah-pisahkan menurut katagori masing-masing untuk kemudian ditafsirkan dalam usaha menjawab masalah penelitian sehingga dapat diperoleh kesimpulan yang bersifat deskriptif analitis dan selanjutnya disusun karya ilmiah dalam bentuk skripsi.

Data yang diperoleh dari studi pustaka, akan diadakan komparasi antara bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan juga bahan hukum tersier, yang kemudian akan dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif dan proses berpikir menggunakan metode berpikir deduktif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Mekanisme Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Obyek Jaminan Berupa Tanah Yang Belum Beralih

Pada bagian ini penulis akan memaparkan proses dari pengajuan kredit dimana *marketing* kredit harus melakukan pengecekan kelengkapan data kredit dari Debitur yang meliputi :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk
2. Fotocopy Kartu Keluarga
3. Fotocopy Akta Nikah
4. Fotocopy Rekening Tabungan
5. Fotocopy Jaminan :
 - a. Fotocopy Sertipikat
 - b. Fotocopy Pajak Bumi dan Bangunan
 - c. Fotocopy Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)
6. Dan lain sebagainya.

Setelah data-data tersebut terkumpul dan diajukan ke Bank untuk diproses permohonan kredit, maka langkah selanjutnya adalah proses wawancara dan survey. Dimana proses wawancara tersebut meliputi :

1. Untuk memastikan karakter calon debitur,
2. Untuk memastikan usaha calon debitur,
3. Untuk memastikan jaminan yang akan dibeli oleh calon debitur,

Setelah proses wawancara dilakukan akan dilanjutkan dengan proses survey, dimana survey dilakukan untuk mencocokkan data yang dikumpulkan oleh marketing, hasil wawancara dengan data yang dilapangan.

Apabila dari hasil wawancara dan survey tersebut diatas, debitur layak untuk diberikan fasilitas kredit maka pihak BANK akan menyetujui permohonan kredit tersebut dan akan menerbitkan SPPK (Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit), apabila persyaratan dalam SPPK tersebut disetujui oleh Debitur maka akan dilanjutkan dengan proses pengikatan, sebelum proses pengikatan kredit dan jaminan dilakukan, pihak BANK terlebih dahulu melakukan :

1. Proses di Notaris yang merupakan rekanan Bank,
2. Pengecekan legalitas jaminan pada instansi setempat (Kantor Pertanahan),
3. Pengecekan Biaya Jual Beli
4. Pengecekan biaya notaris

Setelah dilakukan proses tersebut diatas, Bank akan menetapkan jadwal pengikatan kredit dan jaminan guna pencairan kredit. Pada saat proses pengikatan kredit dan jaminan maka akan dilakukan penandatanganan berkas berupa :

1. Perjanjian Kredit
2. Dokumen pendukung lainnya
3. Perjanjian Jual Beli dan Kuasa Menjual
4. AJB (Akta Jual Beli)
5. SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan)

Setelah penandatanganan berkas tersebut diatas, maka proses selanjutnya adalah proses di instansi Kantor Pertanahan setempat, yang mana proses yang dilakukan adalah:

1. Proses Balik Nama :
Tata Cara Peralihan Hak Tanah dan Bangunan dengan Akta Jual Beli

proses jual beli rumah Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. AJB dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat PPAT. Secara hukum Peralihan Hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan.

Langkah pertama yang harus dilakukan untuk melakukan jual beli tanah dan bangunan (untuk selanjutnya hanya disebut jual beli) adalah dengan mendatangi kantor PPAT untuk mendapatkan keterangan mengenai proses jual beli dan menyiapkan persyaratan untuk proses jual beli tersebut. PPAT memiliki wilayah kerja untuk daerah tingkat dua. Jika PPAT berkantor di Kabupaten Gianyar maka ia hanya bisa membuat akta PPAT untuk wilayah Kabupaten Gianyar saja. Demikian juga jika berkantor di Kota Denpasar, maka ia hanya bisa membuat akta untuk objek yang ada di Kota Denpasar saja.

Sebelum dilakukan jual beli PPAT akan menerangkan langkah-langkah dan persyaratan yang diperlukan untuk melaksanakan jual beli. Kepentingan lainnya adalah untuk menyerahkan asli sertifikat terlebih dahulu untuk dilakukan pengecekan terhadap kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat dan buku tanah yang ada di kantor pertanahan.

a. Pemeriksaan sertifikat ke BPN

Pemeriksaan sertifikat ke BPN dilakukan oleh PPAT yang bertujuan untuk mengetahui bahwa objek jual beli tidak dalam sengketa hukum, dalam jaminan, sita atau blokir dari pihak lain. Dimana jika ada catatan di dalam buku tanah yang ada di BPN maka penjual berkewajiban terlebih dahulu untuk membersihkan catatan tersebut. Jika catatan tersebut berupa blokir maka blokir tersebut harus diangkat terlebih dahulu. Tanpa proses ini jual beli tidak bisa dilaksanakan.

b. Menyerahkan SPPT PBB dan bukti pembayarannya

Berkas lainnya yang harus diserahkan kepada PPAT adalah Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang atau Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT/ PBB) dan bukti pembayarannya. Penyerahan SPPT PBB sebelum jual beli dilakukan juga diperlukan untuk memastikan bahwa tidak ada tunggakan pembayaran PBB dan menghitung biaya-biaya dan pajak-pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak. Dimana penghitungan biaya-biaya tersebut bisa dilakukan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

c. Menyerahkan dokumen-dokumen para pihak

Dokumen-dokumen para pihak perlu diserahkan kepada PPAT sebelum dilakukan penandatanganan akta jual beli, hal ini bertujuan supaya PPAT bisa menyiapkan AJB-nya terlebih dahulu sehingga pada saat hari yang disepakati untuk penandatanganan AJB bisa dilakukan dengan segera.

Dokumen yang disiapkan oleh penjual:

- 1) Asli sertifikat
- 2) Asli SPPT PBB tahun terakhir dan bukti pembayaran
- 3) Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan dokumen lainnya mengenai tanah dan bangunan, jika objek jual beli berupa tanah dan bangunan
- 4) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) suami dan istri

- 5) Fotokopi surat nikah, jika sudah menikah. Jika penjual belum menikah diperlukan surat pernyataan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan belum menikah
- 6) Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- 7) Fotokopi Surat Keterangan Kematian (dalam hal pemilik sudah meninggal)
- 8) Fotokopi Surat Keterangan Waris yang dilegalisir oleh kelurahan

Dokumen yang disiapkan oleh pembeli:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK)
2. Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- d. Dalam hal salah satu pihak suami atau istri meninggal dunia

Jika suami atau istri ada yang meninggal dunia maka harus ada persetujuan untuk menjual dari ahli waris tanpa melihat nama yang tercantum di dalam sertifikat, apakah atas nama suami atau atas nama istri. Artinya persetujuan ahli waris tetap diperlukan jika sertifikat atas nama istri dan yang meninggal adalah suami (misalnya).

- e. Dalam hal suami atau istri tidak bisa menandatangani Akta Jual Beli

Ikatan tali perkawinan menyebabkan terjadinya percampuran harta antara suami dan istri, sepanjang tidak ada perjanjian kawin. Maka dalam hal menjual diperlukan persetujuan suami atau istri. Jika suami atau istri karena sesuatu dan lain hal tidak bisa ikut hadir pada saat penandatanganan AJB maka wajib ada surat persetujuan menjual yang dibuat di hadapan notaris, minimal surat persetujuan tersebut dilegalisasi.

Lain hal jika ada perjanjian kawin yang menyatakan pemisahan harta maka tidak diperlukan persetujuan suami atau istri. Sebab lainnya adalah harta yang diperoleh sebelum pernikahan tidak termasuk harga gonogini. Untuk menentukan objek jual beli ini merupakan harga gonogini atau bukan, bisa dilihat dengan membandingkan tanggal pernikahan dengan tanggal diperolehnya objek jual beli. Jika tanah dan bangunan diperoleh sebelum tanggal pernikahan atau sesudah perceraian maka harta tersebut bukan merupakan harta gonogini.

- f. Penandatanganan Akta Jual Beli

Jika semua syarat-syarat yang diperlukan sudah dilengkapi, seperti dokumen-dokumen di atas, penjual sudah menerima haknya, pajak-pajak sudah dibayarkan, biaya Akta Jual Beli sudah diterima Pejabat Pembuat Akta Tanah maka dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dengan dihadiri oleh dua orang saksi yang pada umumnya karyawan kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut.

- g. Balik nama sertifikat

Setelah semua data terkumpul dilanjutkan untuk melakukan pendaftaran di kantor pertanahan di masing-masing kota atau kabupaten, dimana letak bidang tanah tersebut berada. Jangka waktu pendaftaran yang di berikan adalah kurang lebih selama dua minggu hari kerja terhitung dari pembayaran Penghasilan Negara Bukan Pajak (PNBP) dan menerima Surat Perintah Setoran (SPS) tersebut. Teknisnya adalah nama yang ada di sertifikat pada awalnya dicoret dan digantikan oleh pembeli dengan mencantumkan dasar peralihannya, yakni nomor dan tanggal Akta Jual Beli beserta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuatnya.

Saat sertifikat sudah selesai dibalik nama ke atas nama pembeli selanjutnya diproses kembali untuk pembebanan Hak Tanggungan.

2. Proses Pemasangan Hak Tanggungan :

Pada proses pemasangan hak tanggungan ini dilakukan setelah proses balik nama. akan tetapi Bank di cover dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Sesuai ketentuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 15 ayat (4) disebutkan bahwa SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan tersebut sertipikat belum juga selesai maka SKMHT tersebut akan menjadi gugur dan tidak bisa dipergunakan untuk pembuatan APHT atas obyek jaminan ini.

Prosedur pembebanan hak tanggungan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, berdasarkan penjelasan umum angka 7 mengenai proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
2. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) merupakan akta otentik.

Pengertian perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatan aktanya merupakan kewenangan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), meliputi pembuatan akta pembebanan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Undang-undang Pokok Agraria dan pembuatan akta dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan.

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 10 menyebutkan bahwa Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang

dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Adapun yang terlampir dalam dokumen yang diserahkan atau yang akan didaftarkan APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan) yaitu Foto Copy KTP dan KK penerima dan pemberi Hak Tanggungan; Foto Copy Pengesahan Badan Hukum dan Akta Pendirian Bank yang terkait; SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) SKMHT ini diperlukan jika selama proses kredit Debitur telah memberikan atau memakai SKMHT; Asli Sertifikat yang mana nantinya akan diberikan atau di cantumkan nama Bank yang bersangkutan, Salinan APHT yang telah di tanda tangani oleh Debitur atau Kuasa Dari Debitur itu sendiri; Foto Copy PK (Perjanjian Kredit) yang isinya mengenai Persepakatan dua belah pihak yang mana telah berjanji untuk pelunasannya maka dicantumkan salah satunya jumlah pinjaman, jumlah bunga dan denda yang disepakati, jangka waktu pelunasan, mencantumkan barang jaminan, asuransi terhadap barang jaminan dan juga lain sebagainya;

Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pasal 11 ayat (1) disebutkan bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
- d. nilai tanggungan;

Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pasal 11 ayat (2) disebutkan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
- d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau

- dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
 - f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
 - g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
 - h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
 - i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
 - j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;

Menurut pasal 13 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Hak Tanggungan, Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan.

Dalam pasal 14 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa sebagai tanda bukti telah adanya hak tanggungan, kepada pemegang hak tanggungan akan diberikan Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Oleh karena Sertipikat Hak Tanggungan merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan, maka sertifikat tersebut membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan *eksekutorial* yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Akibat Jika Tidak Didaftarkan Terhadap Objek Bidang Tanah Yang Belum Beralih

Akibat hukum ketika objek jaminan belum beralih dan belum dilakukan pemasangan Hak Tanggungan :

1. Ketika pemberi hak tanggungan atau pemegang objek jaminan meninggal, maka hak tanggungan tidak akan terpasang secara sempurna pada objek jaminan, sehingga Bank selaku kreditur tidak memiliki hak preferen atas objek jaminan.
2. Ketika pada saat pertengahan jangka waktu kredit, terjadi wanprestasi atas perjanjian, salah satunya terjadi kemacetan di dalam pembayaran angsuran kredit. Sehingga dengan hal tersebut bank tidak dapat melakukan pelelangan hak tanggungan melalui KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) setempat.

Akan tetapi hal tersebut dapat dihindari apabila debitur atau penjamin turut serta menandatangani perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok atau utama, sehingga apabila Hak Tanggungan belum dilakukan pemasangan secara sempurna maka eksekusi tetap dapat dilaksanakan melalui jalur pengadilan.

KESIMPULAN

1. kedudukan bank sebagai kreditur terhadap obyek jaminan yang belum beralih atas nama debitur yaitu hukum terhadap kedudukan Bank sebagai kreditur yaitu kreditur secara hukum masih memiliki kekuatan hukum yang jelas dengan dilakukannya pengikatan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan). Dimana jangka waktu SKMHT yang ditandatangani oleh debitur sesuai dengan peraturan perundang-undangan selama 1 (satu) bulan sejak ditandatanganinya akta SKMHT tersebut/sejak ditandatangani perjanjian kredit.

Dari hal tersebut diatas ada 2 (dua) hal yang memang harus menjadi perhatian oleh pihak Notaris / PPAT diantaranya :

- a. Harus menyelesaikan balinama atas sertipikat tersebut dalam jangka waktu kurang dari satu bulan. Hal ini untuk mengantisipasi gugurnya SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) yang sudah ditandatangani oleh para pihak (kreditur dan debitur); atau
- b. Apabila dalam jangka waktu 1 (satu) bulan baliknama belum terselesaikan, maka pihak notaris / ppat wajib memanggil para pihak lagi untuk menandatangani perpanjangan SKMHT kembali.

Dengan hal tersebut, maka kedudukan bank selaku kreditur akan masih memiliki hak prefrensi atas bidang tanah yang dijadikan jaminan tersebut

2. Mekanisme pembebanan hak tanggungan terhadap obyek jaminan yang belum beralih atas nama debitur dapat dibebani dengan hak tanggungan apabila objek jaminan atas nama orang lain (belum atas nama debitur/berkaitan jual beli objek jaminan) tidak serta merta secara langsung dapat dibebani hak tanggungan atas hutang yang diterima oleh debitur dengan mekanisme sebagai berikut :

- 1) Pihak debitur dan penjual melakukan penandatanganan Perjanjian Jual Beli dan Kuasa Menjual. Pada saat yang bersamaan debitur dan Bank Menandatangani SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) yang berlaku selama 1 (satu) bulan sejak ditandatanganinya.

- 2) Setelah dilakukan penandatanganan tersebut, seluruh teknis (pembayaran PPH dan BPHTB, pembayaran tunggakan pajak dan seluruh validasinya terlaksana) telah dilaksanakan maka pengajuan baliknama atas objek jaminan didaftarkan pada kantor pertanahan setempat.
- 3) Apabila dalam jangka waktu 1 bulan proses baliknama belum terselesaikan, maka SKMHT (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan) tersebut dilakukan perpanjangan SKMHT (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan) dengan menghadirkan kembali para pihak dihadapan notaris, sampai dengan dilakukan penandatanganan APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan) guna pengikatan jaminan;
- 4) apabila berkas tersebut telah ditandatangani, maka tahap selanjutnya adalah pengajuan ke kantor pertanahan setempat untuk dilakukan pendaftaran. Adapun berkas yang dilengkapi dalam pengajuan pendaftaran pada kantor pertanahan tersebut.
Adapun yang terlampir dalam dokumen yang diserahkan atau yang akan didaftarkan APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan) yaitu Foto Copy KTP dan KK penerima dan pemberi Hak Tanggungan; Foto Copy Pengesahan Badan Hukum dan Akta Pendirian Bank yang terkait; SKMHT (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan) SKMHT ini diperlukan jika selama proses kredit Debitur telah memberikan atau memakai SKMHT; Asli Sertifikat yang mana nantinya akan diberikan atau di cantumkan nama Bank yang bersangkutan, Salinan APHT yang telah di tanda tangani oleh Debitur atau Kuasa Dari Debitur itu sendiri; Foto Copy PK (Perjanjian Kredit) yang isinya mengenai Persepakatan dua belah pihak yang mana telah berjanji untuk melunasannya maka dicantumkan salah satunya jumlah pinjaman, jumlah bunga dan denda yang disepakati, jangka waktu pelunasan, mencantumkan barang jaminan, asuransi terhadap barang jaminan dan juga lain sebagainya;
- 5) setelah berkas-berkas tersebut lengkap maka tinggal menunggu penyelesaian dari kantor pertanahan setempat untuk menerbitkan SHT (sertipikat Hak Tanggungan) atas objek jaminan

SARAN

Kreditur harus tetap menerapkan prinsip prudent (kehati-hatian) didalam pengajuan permohonan kredit atas nama debitur, dimana prinsip ini diterapkan dalam hal :

- a. Administrasi, dimana data atau dokumen yang diberikan kepada kreditur oleh calon debitur harus sesuai dengan data yuridis yang terdapat di lapangan (untuk menghindari terjadinya pemalsuan);
- b. Harus melakukan analisa yang secara mendetail terhadap 5 C yaitu : 1. *Character* (karakter nasabah), 2. *Capacity* (kapasitas / kemampuan bayar), 3. *Capital* (modal nasabah), 4. *Condition of Economic* (kondisi ekonomi), 5. *Collatrcal* (jaminan) dari calon debitur.
- c. Membuat suatu perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yang mengatur secara detail seluruh hak dan kewajiban masing-masing pihak baik debitur maupun kreditur, sehingga tidak terjadi celah hukum yang nantinya dapat meminimalisir resiko kredit.
- d. Melakukan penandatanganan seluruh dokumen atau berkas terkait dengan pengikatan jaminan secara sempurna.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Kadir Muhammad, 1990, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Djembatan, Jakarta.
- Ferdinand, 2000 *Pengertian Bank Jenis-Jenis Bank Fungsi Bank dan Tugas Bank*, Jakarta.
- Gading, Anggun, 2000 *Kedudukan Bank Indonesia Dalam Struktur*, Jakarta.
- H.R. Daeng Naja, 2005, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Cet. I, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hadisaputro, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta.
- Harsono, Boedi, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1, Djembatan, Jakarta.
- Herlien Budiono, 2010, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariata*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Seri Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Kuncoro, 2002, *Fungsi dan Peranan Bank Secara Umum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Wisnu,
- Malayu S.P. Hasibuan, 2006, *Dasar-Dasar Perbankan*, PT Bumi Aksara, Jakarta.
- Mariam Darus Badrulzaman (1), 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta.

Peraturan Perundang-Undangan :

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
- Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria.