

# KEPASTIAN HUKUM OBJEK HAK TANGGUNGAN BELUM TERDAFTAR SEBAGAI JAMINAN HAK TANGGUNGAN

<sup>1</sup>Tria Agustia, <sup>2</sup>Yulia Mirwati, <sup>3</sup>Busyra Azheri

*Magister Kenotariatan, Universitas Andalas, Jalan Pancasila Nomor 10, Kota Padang,  
Provinsi Sumatera Barat*

<sup>1</sup>qinarahma21@gmail.com, <sup>2</sup>yuliamirwati@gmail.com, <sup>3</sup>busyra@law.unand.ac.id

Abstract, This research was conducted in the area of Tulang Bawang Regency, Lampung Province, where there are still very many people who only have a Land Certificate (SKT) or a Physical Ownership and Mastery Certificate of Land Sector (Sporadic) as proof of land ownership and they want to get a credit facility by guaranteeing a Land Certificate (SKT) or the Declaration of Ownership and Physical Control of the Land Sector (Sporadic). The main problem of this research is how the legal certainty in the encumbrance of the unregistered object rights that are used as collateral. This type of research is empirical research. The results showed that legal certainty about unregistered objects which are used as collateral here, namely unregistered objects can be bound by Power of Attorney Imposing Underwriting Rights (SKMHT), this is regulated in Article 3 of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs / Head of BPN Number 22 Year 2017 Concerning the Deadline for the Use of Power of Attorney Imposing Underwriting Rights to Ensure the Repayment of Certain Credits and must be followed by the installation of the Underwriting Deed (APHT) after the registration of the object is completed.

Keywords: Legal Certainty, the object of mortgage, has not been registered

Abstrak, Penelitian ini dilakukan di daerah Kabupaten Tulang Bawang Provinsi Lampung, dimana ditemukan masih sangat banyak masyarakat yang hanya memiliki Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Surat Pernyataan Pemilikan dan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) sebagai bukti kepemilikan tanah dan mereka ingin mendapatkan fasilitas kredit dengan menjaminkan Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Surat Pernyataan Pemilikan dan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tersebut. Pokok permasalahan yang dikaji adalah bagaimana kepastian hukum dalam pembebanan hak tanggungan objek yang belum terdaftar yang dijadikan jaminan. Jenis penelitian adalah penelitian empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kepastian hukum mengenai objek yang belum terdaftar yang dijadikan jaminan disini yaitu objek yang belum terdaftar tersebut dapat diikat dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), hal ini diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 22 Tahun 2017 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu dan nantinya harus dilanjutkan dengan pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) setelah pendaftaran objek tersebut selesai.

Kata kunci : Kepastian Hukum, objek hak tanggungan, belum terdaftar

## **Pendahuluan**

Jaminan dapat diartikan sebagai harta kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna menjamin kepastian pelunasan hutang jika dikemudian hari debitur tidak melunasi hutangnya dengan jalan menjual jaminan dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan tersebut. Jaminan kredit adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai mudah untuk diuangkan yang diikat dengan janji sebagai jaminan untuk pembayaran dari hutang debitur berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat kreditur dan debitur. Jaminan kredit dibagi menjadi 4 (empat) jenis, yaitu jaminan lahir karena undang-undang yaitu Pasal 1131 KUHPerdara, jaminan lahir karena perjanjian, jaminan kebendaan, jaminan penanggung hutang.<sup>1</sup>

Jaminan yang paling diterima oleh kreditur 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.

Pada zaman sekarang penggunaan hak atas tanah sebagai jaminan bukan merupakan hal yang asing lagi. Karena untuk menjamin pelunasan utang debitur, maka hak atas tanah itulah yang digunakan sebagai jaminannya. Keadaan demikian menuntut untuk mengadakan peraturan hukum tentang lembaga penjaminan yang tangguh, yang dapat memenuhi tuntutan dan kebutuhan jaman.<sup>2</sup> Pada tanggal 9 April 1996 barulah lahir ketentuan mengenai hak tanggungan, yaitu Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Sebagai hukum materil yang mengatur tentang Hak Tanggungan, undang-undang tersebut terdiri dari tiga puluh satu pasal. Materi yang diatur antara lain mengenai ketentuan umum Hak Tanggungan, pihak-pihak dalam Hak Tanggungan, tata cara pemberian Hak Tanggungan, dan lain-lain.

Pengertian Hak Tanggungan dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yaitu :

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu,

---

<sup>1</sup> Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Jakarta: Alfabeta, 2005), hlm144

<sup>2</sup> Abdurrahman. *Beberapa Catatan tentang Hukum Jaminan dan Hak-Hak Jaminan atas Tanah*, (Bandung: Alumnus, 1985), hlm. 4.

yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu, terhadap Kreditor-Kreditor lain.”

Fungsi Lembaga Hak Tanggungan adalah sebagai sarana perlindungan bagi keamanan bank selaku kreditor, yaitu berupa kepastian atas pelunasan utang debitur atau pelaksanaan atas suatu prestasi oleh debitur atau penjaminnya, apabila debitur tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkaitan dengan kredit tersebut.<sup>3</sup>

Tanah-tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan ada yang telah bersertipikat namun ada pula yang belum bersertipikat. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 203) untuk selanjutnya ditulis PP 24/1997. Sedangkan hak atas tanah yang belum bersertipikat merupakan tanah yang belum terdaftar pada Kantor Pertanahan setempat. Dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT menyatakan bahwa :

“Apabila obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.”

Penjelasan pasal 10 ayat 3 tersebut menyebutkan, yang dimaksudkan dengan hak lama tersebut adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah sebagaimana tersebut di atas dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut pada Kantor Pertanahan. Ketentuan tersebut dimaksudkan untuk membuka kemungkinan bagi pemilik tanah yang berasal dari bekas hak milik adat yang haknya itu belum dikonversikan ke dalam hak-hak sesuai UUPA, untuk menggunakan tanahnya sebagai jaminan kredit sehingga mereka pun dapat memanfaatkan fasilitas yang disediakan oleh lembaga perkreditan yang ada. Oleh karena itu pendaftaran konversinya akan diberikan prioritas penanganannya.<sup>4</sup>

Di sebagian besar daerah Kabupaten Tulang Bawang Provinsi Lampung masih sangat banyak tanah-tanah yang belum terdaftar atau belum bersertipikat. Sebagian besar adalah masyarakat yang ada di pedalaman yang akses jalannya tidak bagus dan membutuhkan waktu yang lama jika ingin ke pusat kota dimana pusat pemerintahan berjalan. Pada umumnya masyarakat disana hanya memiliki Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Surat Pernyataan Pemilikan dan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) saja.

---

<sup>3</sup> Herawati, Poesoko, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan* (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT), Cet. I, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2007), hlm 185.

<sup>4</sup> A.P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah-tanah dan Konversi Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA*, (Bandung: Alumni, 1998), hlm 166

Walaupun mereka hanya memiliki Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Surat Pernyataan Pemilikan dan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) mereka juga bisa mendapatkan fasilitas kredit karena disalah satu BPR di Kabupaten Tulang Bawang dapat menerimanya sebagai jaminan kredit. Seperti contoh kasus Debitur dengan inisial ST pada salah satu BPR di Kabupaten Tulang Bawang yang menjaminkan Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Surat Pernyataan Pemilikan dan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) untuk mendapatkan fasilitas kredit. Dan dalam perjalanan masa kredit tersebut 2 (dua) bulan menjelang jangka waktu kredit habis Debitur tersebut menunggak pembayaran dan ketika kredit jatuh tempo Debitur menolak melunasi utangnya dengan alasan sertipikat atas tanahnya belum selesai didaftarkan, karena ternyata proses pendaftaran pertama kali untuk sertipikat hak memerlukan waktu yang cukup lama. Dari kasus tersebut maka perlindungan hukum harus diberikan kepada kreditur yang jaminan kreditnya atas tanah yang belum terdaftar karena pada saat rentang waktu proses penerbitan sertipikat itu debitur wanprestasi hak-hak kreditur dapat terlindungi dan supaya apabila nantinya terbit sertipikat dapat segera dipasang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT), sehingga kedudukan kreditur dapat sebagai kreditur *preferent*.

Dari uraian di atas yang menjadi pokok permasalahan yang akan dibahas yaitu kepastian hukum menyangkut objek Hak Tanggungan yang belum terdaftar yang dijadikan jaminan.

## **Metode Penelitian**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini, adalah penelitian empiris yaitu pendekatan terhadap masalah yang ada dengan jalan memahami atau mempelajari hukum positif dari suatu objek penelitian dan bagaimana kenyataan atau prakteknya dilapangan. Penulis mewawancarai pihak-pihak yang terkait dengan objek penelitian Penulis, diantaranya yaitu: pegawai bank dan Notaris/PPAT rekanan Bank yang berada di Kabupaten Tulang Bawang. Analisis data dilakukan dengan data yang dianalisis secara kualitatif,<sup>5</sup> yaitu data sekunder yang berupa teori, definisi dan substansinya dari berbagai literatur, dan peraturan perundang-undangan, serta data primer yang diperoleh dari wawancara, kemudian dianalisis dengan teori dan pendapat pakar yang relevan, sehingga didapat kesimpulan.

## **Kepastian Hukum Sebagai Objek Hak Tanggungan Yang Belum Terdaftar Sebagai Jaminan Hak Tanggungan**

### **1. Konsep Jaminan**

Istilah jaminan berasal dari terjemahan bahasa Belanda yaitu “*zekerheid*”. *Zekerheid* mencakup bagaimana cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya

---

<sup>5</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2008), hlm. 250

disamping penanggungan jawab umum debitur terhadap barang-barangnya.<sup>6</sup> M. Bahsan mendefinisikan jaminan adalah “segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu piutang dalam masyarakat”.<sup>7</sup>

Jaminan merupakan sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan. Dalam praktek perbankan terdapat dua istilah yang dipergunakan untuk menjelaskan adalah jaminan yaitu jaminan dan agunan. Jaminan dimaksud sebagai kepercayaan yang diberikan oleh kreditur bank atas itikad baik dan kemampuan membayar utang atau kewajiban debitur, sedangkan agunan dimaksudkan dengan barang-barang kebendaan milik debitur yang dijadikan jaminan untuk melunasi utangnya.<sup>8</sup>

Jaminan kebendaan dibagi menjadi 2 (dua), yaitu jaminan kebendaan untuk benda tidak bergerak dan jaminan kebendaan bergerak. Perbedaan benda bergerak dan tidak bergerak ini penting untuk penguasaan (*bezit*), penyerahan (*levering*), pembebanan (*bezwaring*) dan kadaluarsa (*verjaring*).<sup>9</sup> Untuk jaminan benda tidak bergerak yaitu tanah, maka lembaga jaminannya adalah hak tanggungan dan tunduk pada Undang-Undang Hak Tanggungan. Jaminan kebendaan benda bergerak tunduk pada lembaga jaminan fidusia dan gadai. Jaminan fidusia diatur dalam Undang-undang Jaminan Fidusia, sedangkan lembaga jaminan gadai diatur dalam Pasal 1150 KUH Perdata yang mengatur tentang gadai.

Menurut Rudi Tri Santoso jaminan memiliki beberapa fungsi yang saling terkait satu sama lain, yaitu :

- a. Untuk menjaga harta bank dalam bentuk kredit, karena dengan diserahkannya jaminan kepada bank, maka bank berhak memperoleh pelunasan atas hasil penjualan barang jaminan apabila nasabah cidera janji;
- b. Menjamin agar pembiayaan usaha tersebut berjalan lancar dengan diserahkannya harta Debitur sebagai jaminan bank yang secara moril Debitur akan bertanggung jawab terhadap proyek usaha tersebut ;
- c. Mendorong Debitur untuk membayar kembali utangnya agar tidak kehilangan harta yang telah dijaminan tersebut.<sup>10</sup>

Dalam UU Perbankan, tidak dinyatakan secara tegas keharusan adanya jaminan untuk memperoleh kredit. Karena itu bank mungkin saja memberikan kredit tanpa mensyaratkan penyerahan jaminan. Namun pada umumnya bank tetap mensyaratkan calon Debitur menyerahkan jaminan kredit terkait dengan fungsi jaminan kredit. Menurut Hermansyah ”fungsi utama dari jaminan adalah untuk meyakinkan bank atau Kreditur bahwa Debitur mempunyai kemampuan untuk melunasi kredit yang diberikan

---

<sup>6</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hlm 21. (selanjutnya disebut Salim HS I)

<sup>7</sup> Muhammad Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Rejeki Agung, 2002), hlm.148.

<sup>8</sup> Suharningsih, *Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Barang Inventory Dalam Bingkai Jaminan Fidusia*, (Malang: Universitas Wisnuwardhana Pers, 2011), hlm. 19

<sup>9</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 48

<sup>10</sup> Rudi Tri Santoso, *Kredit Usaha Perbankan*, Edisi I, Cet I, (Yogyakarta: Andi 1996), hlm.188.

kepadanya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama.”<sup>11</sup> Jadi jaminan kredit tersebut sebagai pengaman pelunasan kredit karena bank sebagai badan usaha yang memberikan kredit kepada Debitur wajib melakukan pengamanan agar Debitur tersebut dapat melunasi kredit yang telah diberikan.

## 2. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah adalah :

“Hak Tanggungan adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-Kreditor lain.”

Pengertian hak tanggungan tidak hanya bisa diperoleh dalam UUHT. Ada beberapa sarjana lain juga mempunyai pemikiran mengenai hak tanggungan. Seperti C.S.T Kansil dan Christine. S.T Kansil yang berpendapat :

“Hak Tanggungan adalah jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-Kreditor lain. Dalam arti jika Debitur cidera janji, Kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut perturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari pada Kreditor-Kreditor yang lain.”<sup>12</sup>

Menurut J. Satrio, Hak Tanggungan merupakan salah satu lembaga hak jaminan kebendaan yang lahirnya dari perjanjian. Dalam Hak Tanggungan, terdapat benda tertentu yaitu hak-hak atas tanah yang dijanjikan secara khusus sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, sehingga Hak Tanggungan merupakan hak jaminan khusus pula.<sup>13</sup> Kedudukan yang diutamakan didalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah mengandung arti hak mendahului (hak *preferent*) sehubungan dengan perjanjian kredit yang dibuat antara Debitur dan Kreditor sehubungan dengan adanya utang piutang.

Beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut diatas, diantaranya :

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang;

<sup>11</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 1996), hlm 74.

<sup>12</sup> C.S.T Kansil dan Christine S.T Kansil, *Pokok-Pokok Hak Tanggungan dan Tanah*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1997), hlm 7

<sup>13</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 22.

2. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai Undang-Undang Pokok Agraria;
3. Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu;
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>14</sup>

Dari rumusan diatas dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.<sup>15</sup>

Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan UUHT), maka Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis, yang bertujuan memberikan perlindungan hukum bagi pihak kreditor apabila debitur melakukan wanprestasi. Dari pengertian Hak Tanggungan di atas, dapat dikatakan bahwa dengan adanya Hak Tanggungan ini akan memberikan suatu kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan hukum.<sup>16</sup>

Mengenai lahirnya hak tanggungan dapat dipahami dari ketentuan Pasal 13 UUHT. Menurut ketentuan Pasal 13 ayat (1) UUHT “Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”. Selanjutnya Pasal 13 ayat (2) menetapkan “Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), 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 sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Menurut Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja syarat subjektif pemberian hak tanggungan adalah :<sup>17</sup>

1. Adanya Kesepakatan untuk memberikan hak tanggungan.
2. Kecakapan untuk memberikan hak tanggungan

Hak tanggungan baru akan lahir manakala telah dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan PPAT.<sup>18</sup> Dengan demikian hak tanggungan tidak akan

<sup>14</sup> A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, 1991), hlm 52

<sup>15</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Cet III, (Jakarta: Prenada Media Group, 2008), hlm 13

<sup>16</sup> Boedi Harsono dalam R. Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1989), hlm 402

<sup>17</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *op Cit*, hlm 20 dan 52

lahir dengan disepakatinya pemberian hak tanggungan secara lisan oleh pemilik kebendaan yang akan dijaminkan dengan hak tanggungan tersebut. Pemberian hak tanggungan baru akan mengikat pihak ketiga, manakala pemberian hak tanggungan tersebut didaftarkan dan diumumkan. Perjanjian pemberian hak tanggungan sebagai suatu perjanjian formal mensyaratkan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan PPAT.

Sementara itu, syarat obyektif perjanjian Hak Tanggungan adalah menyangkut :

1. Tentang hal tertentu
2. Tentang sebab yang halal dalam pemberian Hak Tanggungan<sup>19</sup>

Dalam perjanjian pemberian hak tanggungan eksistensi dari kebendaan yang telah ditentukan terlebih dulu juga merupakan hal yang sangat penting. Adanya hal kebendaan tersebut merupakan suatu hal tertentu yang harus dipenuhi agar perjanjian pemberian hak tanggungan mempunyai obyek tertentu.

Menurut Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang dapat dijadikan objek hak tanggungan adalah :

- 1) Hak milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha yang diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria,
- 2) Hak Pakai atas tanah negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

### **3. Kepastian Hukum objek Hak Tanggungan yang Belum Terdaftar Sebagai Jaminan Hak Tanggungan**

Di dalam Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa segala kebendaan si berutang dalam hal ini debitur baik itu yang sudah ada ataupun yang mau akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan si debitur dan dapat dipergunakan untuk melunasi utang yang dimiliki debitur kepada kreditur dan jika kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi lebih dari satu kreditur maka kreditur tanpa jaminan kebendaan memiliki kedudukan dan hak yang sama atas seluruh harta benda debitur tersebut, kecuali diantara seluruh kreditur itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan. Maksud dari Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu perlindungan hukum terhadap kreditur, karena menentukan bahwa apabila debitur ingkar janji dan tidak melunasi hutangnya, maka hasil penjualan atas harta kekayaan debitur tersebut dibagikan secara proporsional menurut besarnya piutang masing-masing kreditur. Para kreditur disini mempunyai hak dan kedudukan yang sama terhadap seluruh harta kekayaan debitur, tidak ada yang didahulukan dalam pemenuhan piutangnya. Kecuali apabila kreditur tersebut mempunyai hak istimewa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1133 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menentukan hak untuk didahulukan diantara orang-orang

---

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm 26

<sup>19</sup> *Ibid.*, hlm 120 dan hlm 133



berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotik.<sup>20</sup> Maka jika Bank ingin memiliki hak yang didahulukan atau disebut hak *preferent* maka Bank harus memiliki Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) melalui pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap jaminan hak atas tanah dari si debitur.

Menurut Joni satu Account Officer (AO) pada BPR di Tulang Bawang dalam Surat Keputusan Direksi tentang Pedoman Kebijakan dan Prosedur Perkreditan tidak ada secara khusus menyebutkan bahwa setiap kredit harus menyediakan agunan atau jaminan hanya saja dalam prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit yang mengharuskan menganalisa 5C (*the five C's principles*), yaitu: *Character* (kejujuran atau itikat baik), *Capacity* (kemampuan); *Capital* (modal); *Condition of Economic* (kondisi ekonomi); *Collateral* (agunan dan jaminan) itulah maka setiap permohonan kredit masuk pihak Bank selalu mengharuskan adanya sesuatu yang dapat dijamin agar pihak Bank percaya dalam memberikan fasilitas kredit kepada si Debitur dan sebagai jaminan pada Bank bahwa si Debitur akan melunasi hutangnya. Jaminan kredit itu dapat menjadi sumber pengembalian kredit Debitur apabila si Debitur tidak dapat melunasi atau mengembalikan kredit yang telah diberikan oleh Bank.<sup>21</sup> Guna menjamin terpenuhinya hak-hak pihak bank selaku Kreditur atas agunan yang diberikan Debitur maka perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah harus dibuat dalam suatu akta otentik berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dihadapan PPAT dan dilanjutkan dengan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan setempat.

Mengenai objek yang belum terdaftar yang dijadikan jaminan hak tanggungan pada salah satu BPR di Kabupaten Tulang Bawang didalam Surat Keputusan Direksi tentang Pedoman Kebijakan dan Prosedur Perkreditan BPR tersebut tidak ada secara khusus menyebutkan objek yang belum terdaftar dilarang untuk dijadikan jaminan dari fasilitas kredit yang akan diberikan oleh Bank.<sup>22</sup> Dan seperti yang telah dijelas juga sebelumnya didalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan dalam SK Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR/1991 Tentang Jaminan Pemberian Kredit tidak melarang jika objek yang belum terdaftar itu dijadikan jaminan. Selain itu Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah menyebutkan bahwa pembebanan hak tanggungan terhadap tanah yang belum bersertipikat dimungkinkan dengan syarat bahwa pemberian hak tanggungannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Maka dari itu dapat disimpulkan bahwa Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Surat Pernyataan Pemilikan dan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) dapat dijadikan jaminan selama pemberian hak tanggungannya harus bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanahnya.

---

<sup>20</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm 28

<sup>21</sup> Data wawancara dengan Joni Account Officer (AO) BPR di Kabupaten Tulang Bawang Tanggal 18 April 2019

<sup>22</sup> Data wawancara dengan M. Safri Ghozali Kepala Bagian Marketing BPR di Kabupaten Tulang Bawang Tanggal 18 April 2019

Dalam Pasal 15 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, jelas dinyatakan batas-batas dari isi pokok Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Pembatasan terhadap isi pokok dari Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah untuk mencegah berulurnya pemberi kuasa dan demi tercapainya kepastian hukum maka Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dibatasi jangka waktunya. Ketentuan tentang batas waktu untuk melaksanakan kewajiban yang bersifat imperatif yang menegakkan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) bukan merupakan syarat dalam proses pembebanan Hak Tanggungan, karena syarat dari pembebanan Hak Tanggungan adalah pembebanan Hak Tanggungan dan Pendaftarannya di Kantor Pertanahan. Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam bentuk kuasa mutlak yang berarti tidak dapat disubstitusikan sebagaimana surat kuasa lainnya dalam gugatan peradilan. Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam bentuk surat kuasa mutlak tidak akan berakhir, dalam arti tidak berakhir karena sebab-sebab apapun, kecuali kuasa itu telah dilaksanakan atau selesai masa berlakunya. Hal ini diatur didalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Ketentuan Pasal 15 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah menyatakan bahwa terhadap hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan Akta pemberian hak tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) ditandatangani. Lebih lanjut Pasal 15 Ayat (6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah menyatakan bahwa dalam jangka waktu seperti yang dimaksud Pasal 15 Ayat (3) dan (4), Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Jika jangka waktu tersebut tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan maka Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan menjadi batal demi hukum. Sekalipun, menurut penjelasan Pasal 5 ayat (6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, tidak tertutup kemungkinan untuk membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) baru apabila Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang lama telah batal karena berakhir jangka waktunya.<sup>23</sup>

Pengulangan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang baru akan memberikan beberapa kesulitan bagi kreditur yaitu:

1. Ada kemungkinan debitur yang telah mendapatkan kredit menolak untuk membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang baru karena berpikir kemaren telah menandatangani Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut jadi kenapa harus menandatangani lagi;

---

<sup>23</sup> Ricardo Simanjuntak, *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, Mingguan Ekonomi & Bisnis KONTAN, (Jakarta: Gramedia 2006), hlm 185.

2. Dalam jangka waktu untuk proses pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang lama, dapat terjadi kredit macet akibat faktor diluar dugaan si kreditur ataupun debitur;
3. Adanya pembebanan biaya untuk pembuatan ulang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang baru untuk tanah yang belum terdaftar tersebut dan ini pastinya memberatkan pihak debitur karna biasanya pihak kreditur (Bank) akan membebaskan biaya tersebut kepada pihak debitur.

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 kreditur. 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.

Dalam prakteknya sebelum sertipikat hak atas tanah selesai, maka Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) belum dapat dibuat, meskipun jangka waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) telah habis dan dalam keadaan ini dibuatkanlah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang baru, setelah sertipikat selesai barulah dilanjutkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Hal ini tidaklah sejalan dengan apa yang disebutkan dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT bahwa pembebanan hak tanggungan terhadap tanah-tanah yang belum terdaftar haruslah sejalan dengan proses pendaftaran hak atas tanah tersebut. Dengan demikian seharusnya pada saat Notaris/PPAT membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) maka semestinya dilakukan juga pendaftaran hak atas tanah tersebut sekaligus, tanpa harus menunggu sertipikat hak atas tanahnya selesai.

Dalam kasus Debitur ST diatas yang memerlukan jangka waktu hampir 2 (dua) tahun dalam penerbitan sertipikat hak atas tanahnya sehingga pihak Notaris/PPAT juga melakukan perpanjangan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebanyak 5 (lima) kali karena menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu Pasal 3 menyebutkan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) bagi objek yang belum terdaftar berlaku selama 3 bulan dan karena dalam kasus ini waktu yang diperlukan untuk selesai mendaftarkan objeknya memerlukan waktu lebih kurang 2 tahun maka pihak Notaris/PPAT memerlukan perpanjangan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)nya sebanyak 5 (lima) kali dalam menyelesaikan pendaftaran dan pembebanan hak tanggungannya. Dan hal ini juga sedikit merepotkan pihak Notaris/PPAT karena menurut karyawan Notaris/PPAT rekanan BPR bahwa tidak selalu Debitur ST tersebut yang mau datang sendiri ke kantor Notaris/PPAT atau ke Bank untuk menandatangani perpanjangan SKMHTnya tetapi pihak Notaris/PPAT yang harus mendatangi Debitur ST ke rumahnya. Untungnya Debitur ST ini memiliki itikad baik

yang dengan senang hati mau untuk menandatangani perpanjangan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Dari uraian diatas jelaslah bahwa agar Kreditur dapat melakukan eksekusi terhadap jaminan debitur untuk pengembalian kredit, maka Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan (SKMHT) harus dilanjutkan dengan pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) untuk selanjutnya Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) yang mempunyai kekuatan eksekutorial hingga dapat dijadikan sebagai dasar eksekusi bagi jaminan dengan kekuatan hukum yang tetap. Pembebanan ini harus segera dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Kantor Badan Pertanahan dimana tanah jaminan tersebut berada agar kreditur mendapatkan kepastian hukum terhadap kedudukan kreditur pada jaminan yang diterimanya. Karena kalau hanya diikat dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) saja, hal tersebut malah belum memberikan kepastian hukum bagi kreditur. Karena ikatan yang ada antara pemberi hak tanggungan (debitur) dengan Bank selaku kreditur baru sebatas kuasa membebaskan Hak Tanggungan, belum sampai pada tahap pemberian Hak Tanggungan.

Sertipikat Hak Tanggungan (SHT), merupakan tanda bukti adanya hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan yang memuat irah-irah dengan kata-kata DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *groose acte hipotik* sepanjang mengenai hak atas tanah. Demikian ditentukan dalam pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan. Dengan demikian untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat menggugat (proses litigasi) apabila debitur wanprestasi.

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan diatur di dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 UUHT. Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang ini berbunyi:<sup>24</sup>

“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).”

Maka dapat disimpulkan bahwa apabila debitur melakukan wanprestasi Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan melalui 2 (dua) cara. Pertama, melalui kekuasaan sendiri (parate eksekusi). Kedua, berdasarkan titel eksekutorial yang ada pada Sertipikat Hak Tanggungan, yang sama kedudukannya dengan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Titel Eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan diakui sebagai dokumen yang memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Kekuatan eksekutorial adalah kekuatan untuk dilaksanakannya

---

<sup>24</sup>Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 20 ayat (1).

apa yang ditetapkan dalam suatu putusan secara paksa oleh alat-alat negara. Setiap putusan harus memuat titel eksekutorial, yaitu kalimat "**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**", dimana putusan tersebut yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap atau pasti, mempunyai kekuatan untuk dilaksanakan. Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan undang-undang bagi para kreditur pemegang Hak Tanggungan.<sup>25</sup>

PPAT perlu mengawal secara aktif pada proses pendaftaran pertama dari objek tanah yang belum terdaftar ke Kantor Pertanahan kabupaten atau kota setempat, karena hal ini kapasitasnya sebagai pihak yang ikut bertanggung jawab dengan dibuatnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dari para pihak. Diantara persyaratan teknis pengisian formulir atau blanko PPAT harus dipenuhi adanya Nomor Identifikasi Bidang (NIB) yang di keluarkan oleh Kantor Pertanahan kabupaten atau kota setempat.<sup>26</sup>

Berdasarkan hasil wawancara dengan Afdimar Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan Notaris/PPAT di Kabupaten Tulang Bawang, dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah untuk pertama kalinya, terdapat beberapa persyaratan yang harus di penuhi oleh si pemohon guna mendapatkan hak terhadap tanah yang akan di didaftarkan yakni, sebagai berikut :<sup>27</sup>

- a. Formulir permohonan yang sudah ditandatangani oleh pemohon,
- b. Surat Kuasa apabila dikuasakan,
- c. Fotocopy identitas (Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan,
- d. Bukti pemilikan tanah dan atau alas hak dan atau bekas milik adat ( Konversi, Pengakuan dan Penegasan),
- e. Fotocopy SPPT Pajak Bumi dan Bangunan tahun berjalan,
- f. Melampirkan bukti pembayaran BPHTB dan Pph sesuai ketentuan dan dokumen-dokumen pendukung lainnya.

Dalam melaksanakan kegiatan Pendaftaran Tanah Pertama kali, waktu yang dibutuhkan tidaklah begitu cepat dalam memperoleh suatu hak atas tanah tersebut. Dan masih berdasarkan wawancara dengan Afdimar, Sarjana Hukum, Magister Kenotaritan, dalam melakukan permohonan konversi, Pengakuan dan Penegasan hak untuk pertama kalinya dibutuhkan waktu selama Sembilan puluh delapan ( 98 ) hari menurut ketentuan Standar Operasional Prosedur (SOP) dari Kantor Pertanahannya tetapi

---

<sup>25</sup> Abdul. R. Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan (Teori dan Contoh Kasus)*, (Jakarta, Kencana, 2010), hlm. 33.

<sup>26</sup> Data wawancara dengan Afdimar, SH, M.Kn Notaris/PPAT di Kabupaten Tulang Bawang, Tanggal 23 April 2019

<sup>27</sup> Data wawancara dengan Afdimar, SH, M.Kn Notaris/PPAT di Kabupaten Tulang Bawang, Tanggal 23 April 2019

kenyataan dilapangan penerbitan sertipikat hak untuk pertama kalinya itu bisa memakan waktu berkali-kali lipat dari yang sudah ditentukan.<sup>28</sup>

Hal ini disebabkan oleh berbagai faktor seperti dalam melengkapi surat permohonan hak, kendala yang ditemukan biasanya ketika si pemohon hak ingin mendaftarkan tanahnya, si pemohon tidak melampirkan data atau persyaratan yang telah diharuskan oleh Kantor Pertanahan setempat. Si pemohon tidak menjelaskan dengan jelas identitas pemohon hak dan keterangan atas tanah yang akan didaftarkan tersebut. Sehingga si pemohon harus melengkapi dokumen-dokumen yang dipersyaratkan tersebut terlebih dahulu yang terkadang juga memakan waktu yang akhirnya membuat proses pendaftarannya menjadi terhambat.

Jadi kepastian hukum mengenai objek yang belum terdaftar yang dijadikan jaminan disini yaitu objek yang belum terdaftar tersebut dapat diikat dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), hal ini diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 22 Tahun 2017 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu yang mana Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)nya berlaku selama 3 (tiga) bulan dan nantinya juga harus dilanjutkan dengan pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), sehingga pihak Bank akan mendapat kepastian hukum bahwa objek yang belum terdaftar yang dijadikan jaminan tersebut telah diikat dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan dilanjutkan dengan pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang akan membuat kedudukan kreditur (Bank) menjadi diutamakan (hak *preferent*) dengan lahirnya Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) terhadap tanah yang telah dijaminan tersebut. Dan jika sebelum pemasangan hak tanggungan selesai si debitur wanprestasi maka yang menjadi pegangan Bank sebagai kreditur untuk dapat mengeksekusi jaminan adalah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), perjanjian pokok kredit serta surat kuasa mengambil alih dan menjual yang dibuat dibawah tangan ketika proses pencairan fasilitas kredit si debitur. Seharusnya untuk lebih menguatkan si kreditur (Bank) surat kuasa mengambil alih dan menjual tersebut dibuat dengan akta otentik.

Dari uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan memiliki peranan penting dalam pemberian fasilitas kredit perbankan. Hak Tanggungan menjadi jaminan untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Jika debitur cidera janji/wanprestasi, bank berhak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum menurut ketentuan yang berlaku. Penjualan dengan cara lelang guna melunasi hutang debitur yang wanprestasi terhadap bank tersebut yang dinamakan dengan lelang eksekusi.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> Data wawancara dengan Afdimar, SH, M.Kn Notaris/PPAT Kabupaten Tulang Bawang, Tanggal 23 April 2019

<sup>29</sup> Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Hukum Jaminan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm 150.

## **Penutup**

### **1. Kesimpulan**

Dalam pembebanan Hak Tanggungan dari objek tanah yang belum terdaftar untuk dijadikan jaminan utang debitur kepada bank (kreditur) pada tataran normatif dapat dilakukan bersamaan dengan mengajukan pendaftaran tanah pertama kali ke Kantor Pertanahan dan dimungkinkan adanya kesempatan kepada pemegang hak lama tersebut, hal ini sesuai aturan dalam Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Kepastian hukum mengenai objek yang belum terdaftar yang dijadikan jaminan disini yaitu objek yang belum terdaftar tersebut dapat diikat dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), hal ini diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 22 Tahun 2017 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu yang mana Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)nya berlaku selama 3 (tiga) bulan dan nantinya juga harus dilanjutkan dengan pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), sehingga pihak Bank akan mendapat kepastian hukum bahwa objek yang belum terdaftar yang dijadikan jaminan. Karena kalau hanya diikat dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) saja, hal tersebut malah belum memberikan kepastian hukum bagi kreditur. Karena ikatan yang ada antara pemberi hak tanggungan (debitur) dengan Bank selaku kreditur baru sebatas kuasa membebankan Hak Tanggungan, belum sampai pada tahap pemberian Hak Tanggungan. Dan jika sebelum pemasangan hak tanggungan selesai si debitur wanprestasi maka yang menjadi pegangan Bank sebagai kreditur untuk dapat mengeksekusi jaminan adalah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), perjanjian pokok kredit serta surat kuasa mengambil alih dan menjual.

### **2. Saran**

Hendaknya pihak kreditur atau Bank lebih memperhatikan lagi klausul-klausul perjanjian kreditnya terutama dalam menerima jaminan berupa objek yang belum terdaftar karena dalam hal kepastian hukumnya pihak bank hanya berpegang pada Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok serta surat kuasa mengambil alih dan menjual saja. Dan hal ini tidak menjadikan Bank sebagai kreditur yang didahulukan (*preferen*) dalam hal terjadi debitur yang wanprestasi. Karena Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut hanya sebatas surat kuasa tidak ada kekuatan eksekutorialnya.

## Daftar Pustaka

### A. Buku

- Abdul. R. Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan (Teori dan Contoh Kasus)*, Jakarta: Kencana, 2010
- Abdurrahman. *Beberapa Catatan tentang Hukum Jaminan dan Hak-Hak Jaminan atas Tanah*, Bandung: Alumni, 1985
- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010
- Parlindungan, A.P., *Pendaftaran Tanah-tanah dan Konversi Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA*, Bandung: Alumni, 1998
- Parlindungan, A.P., *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar Maju, 1991
- Subekti R., *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1989
- Kansil C.S.T., dan Christine S.T Kansil, *Pokok-Pokok Hak Tanggungan dan Tanah*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1997
- Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, *Hukum Jaminan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001
- Herawati, Poesoko, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, Cet. I, Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2007
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Group, 1996.
- Satrio J., *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2002
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Cet III, Jakarta: Prenada Media Group, 2008
- Muhammad Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Rejeki Agung, 2002
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008
- Ricardo Simanjuntak, *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, Mingguan Ekonomi & Bisnis KONTAN, Jakarta: Gramedia, 2006
- Subekti R., *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1989
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 2008
- Suharningsih, *Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Barang Inventory Dalam Bingkai Jaminan Fidusia*, Malang: Universitas Wisnuwardhana Pers, 2011
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Cet.1, Bandung: Alumni, 1999



Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Jakarta: Alfabeta, 2005

## **B. Undang-Undang**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Per).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 22 Tahun 2017 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.

SK Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR/ 1991 Tentang Jaminan