

# Perjanjian Kredit Perbankan dengan Jaminan Hak Atas Tanah yang Belum Bersertifikat (Kajian berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggung)

---

**Lalu Putrajab**

Institut Pemerintahan Dalam Negeri (IPDN)

Jln. Gajah Mada No. 1 Leneng, Praya, Kabupaten Lombok Tengah NTB, 83522

Email: [wiredarme@gmail.com](mailto:wiredarme@gmail.com)

## **ABSTRAK**

---

Proses pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan SKMHT dalam rangka perjanjian kredit bank di Kabupaten Lombok Timur sudah berjalan cukup baik, walaupun ada beberapa dari proses pembebanan Hak tanggungan tersebut mengalami keterlambatan. Proses pembebanan Hak Tanggungan di Kabupaten Lombok Timur sendiri sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu diawali dengan dibuatnya perjanjian kredit antara kreditor dengan debitor yang dituangkan dalam bentuk perjanjian di bawah tangan maupun dalam bentuk notariil akta yang kemudian dilanjutkan dengan pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatkannya APHT oleh PPAT. sebelum dibuatkannya APHT Notaris/PPAT melakukan pengecekan terhadap data fisik tanah yang dijadikan obyek jaminan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan. Untuk tanah yang dijadikan obyek jaminan Hak Tanggungan merupakan tanah yang belum terdaftar maka Notaris/PPAT terlebih dahulu akan membuat SKMHT sebelum dibuatnya APHT. jangka waktu SKMHT itu sendiri 3 (tiga) bulan, apabila lewat dari jangka waktu tersebut maka SKMHT itu tidak berlaku lagi, dimana dalam praktiknya masih terdapat SKMHT yang sudah tidak berlaku lagi dikarenakan sertipikat Hak Milik yang akan dipasangkan Hak Tanggungan atau yang menjadi obyek jaminan Hak Tanggungan belum terbit.

**Kata Kunci:** Perjanjian Kredit, Jaminan, Sertipikat

## **ABSTRACT**

---

*The process of imposition of Mortgage right based on SKMHT in the framework of credit agreement of bank in East Lombok Regency has been running quite well, although there are some of the loading process of the Rights of the dependent experiencing delays. The process of imposition of Mortgage Rights in East Lombok Regency itself is in accordance with the provisions of applicable legislation that begins with the creation of credit agreements between creditors with debtors who poured in the*

*form of the agreement under the hand or in the form of notariil deed which then continued with the provision of the Mortgage with the made APHT by PPAT. before the making of APHT Notary / PPAT checks the physical data of the land which is used as an object of guarantee of Mortgage Rights at the Land Office. For land which is used as an object of guarantee of Mortgage Rights is land that has not been registered then Notary / PPAT will first make SKMHT before APHT is made. the period of SKMHT itself is 3 (three) months, if it passes from that period then SKMHT is no longer valid, where in practice there is still SKMHT which no longer valid due to the Certificate of Property to be paired Mortgage Rights or the object of guarantee Rights Dependent yet to be published.*

**Keywords:** *Credit Agreement, Warranty, Certificate*

## A. PENDAHULUAN

Kredit yang diberikan oleh bank, dimaksudkan untuk memberikan penyediaan uang yang didasarkan atas perjanjian pinjam-meminjam yang dilakukan antara pihak bank sebagai kreditur dengan pihak nasabah atau masyarakat sebagai debitur. Dari pengertian itu dapat diketahui bahwa dalam perjanjian kredit diperlukan adanya suatu jaminan yang diberikan pada bank. Jaminan yang diberikan tadi diperlukan karena dengan adanya jaminan ini akan ada suatu kepastian kredit yang telah diberikan untuk dikembalikan sesuai jangka waktu yang disepakati dan telah dituangkan di dalam perjanjian kredit.

Bank memberikan keringanan untuk menyalurkan kredit ke sektor riil. Walaupun diberikan keringanan, pihak bank tetap bekerja lebih keras dalam menyalurkan kredit. Selain dengan dukungan relaksasi kebijakan, diperlukan pula peran para bankir untuk bekerja lebih keras lebih inovatif dan lebih kreatif dalam menyalurkan kredit dalam koridor prinsip kehati-hatian.

Dalam menerapkan pelayanannya, bank tidak terlepas dari prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking Principle*). Berdasarkan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang berbunyi:<sup>1</sup>

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah,

Bank Umum wajib mempunyai **keyakinan** berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan **pembiayaan** dimaksud sesuai dengan apa yang diperjanjikan”.

Selama ini selalu dipahami bahwa kredit yang merupakan usaha pokok perbankan konvensional identik dengan jaminan, artinya tiada kredit tanpa jaminan. Jaminan dalam perjanjian kredit merupakan hal yang menentukan disetujui atau tidaknya suatu permohonan kredit. Sebab dengan adanya jaminan Bank merasa aman dan terlindungi, karena jika terjadi wanprestasi, maka obyek jaminan dapat dieksekusi untuk menutupi pembayaran hutang debitur.

Lembaga jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah dan dapat memberi kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tepatnya dalam pasal 51 yaitu Hak Tanggungan. Pemberian perlindungan dan kepastian hukum tersebut ditandai dengan adanya ketentuan tentang objek Hak Tanggungan yaitu hak-hak atas tanah yang sudah terdaftar dan perbuatan hukum pemberian kredit dengan hak atas tanah sebagai agunan atau jaminan yang dituangkan dalam akta otentik harus didaftarkan, dengan kata lain adanya ketentuan pendaftaran bagi objek maupun perbuatan

<sup>1</sup>Indonesia, *Undang-Undang tentang Perbankan*, UU No.10 Tahun 1998, Ps. 8

hukum pembebanan Hak Tanggungan adalah untuk kepastian hukum.

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dikatakan bahwa:

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu, terhadap kreditor-kreditor lain.”

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang diberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain<sup>2</sup>.

Tanah sebagai objek Hak Tanggungan yang dimaksudkan dalam hal ini adalah hak-hak atas tanah yang dimungkinkan oleh Undang-Undang untuk dapat dibebani dengan Hak Tanggungan. Pada dasarnya yang menjadi objek Hak tanggungan adalah tanah atau hak-hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. “Dalam Pasal 25, 33, dan 39 Undang-Undang Pokok Agraria yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan<sup>3</sup>.

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan masih terdapat pengecualian terhadap objek Hak Tanggungan, yakni, dimungkinkannya tanah yang belum terdaftar seperti hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama sebagai

objek Hak Tanggungan dengan ketentuan seperti yang diatur dalam Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. “Adapun yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan<sup>4</sup>. Karena pada saat mulai berlakunya UUHT tanah dengan hak lama masih banyak, Pasal 10 ayat (3) UUHT bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada pemberi Hak Tanggungan yang hak atas tanahnya masih merupakan hak lama asalkan pemberian Hak Tanggungannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut.

Dalam hal hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan *belum mempunyai sertipikat* maka akan dibuatkan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) dengan syarat wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan, dengan konsekuensi sebagaimana ditegaskan dalam pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.<sup>5</sup>

Dari latar belakang masalah yang dipaparkan tersebut di atas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini yaitu bagaimanakah pengaturan pembebanan jaminan hak atas tanah yang *belum bersertifikat* berdasarkan Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan dan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif, dengan menggunakan metode pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*),

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm.5.

<sup>3</sup> J Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku I, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm 177-178.

<sup>4</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2009, hlm 127.

<sup>5</sup> ST. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah yang di Hadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999, Hlm 103-105.

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*), Pendekatan kasus (*Casse approach*). Bahan hukum yang sudah dikumpulkan kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif dan dengan metode deduktif.

## B. PEMBAHASAN

### 1. Jaminan Hak Atas Tanah Yang belum bersertifikat Berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan

Sertipikat tersebut berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kekuatan pembuktian alat sertipikat meliputi dua hal yaitu :

- a. Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 sertipikat merupakan alat bukti yang paling kuat, berarti bahwa selama belum dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
- b. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain jika selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat tersebut yang bersangkutan tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepada Kantor Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan di Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain yang mendapat persetujuannya.

Ketentuan Pasal 32 tersebut diadakan dalam rangka memberikan perlindungan kepada para pemegang sertipikat akibat adanya sistem publikasi yang dianut oleh Hukum Agraria Nasional Indonesia, yaitu sistem publikasi negatif. Terhadap kepentingan dari yang merasa berhak atas tanah yang bersangkutan juga tidak diabaikan, karena jangka waktu 5 (lima)

tahun tersebut sudah cukup untuk berusaha mempertahankan haknya, baik langsung maupun melalui pengadilan.<sup>6</sup>

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu tahap Pemberian Hak Tanggungan, yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kedua, tahap Pendaftaran Hak Tanggungan, yang dilakukan di kantor Pertanahan. Tahap Pemberian Hak Tanggungan diawali atau didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Janji untuk memberikan Hak Tanggungan tersebut dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Tahapan ini dapat disimpulkan dari ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT yang menyatakan:

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Dari ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT tersebut dapat diketahui, bahwa pemberian Hak Tanggungan harus diperjanjikan terlebih dahulu dan janji yang dipersyaratkan harus dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Ini berarti setiap janji untuk memberikan Hak Tanggungan terlebih dahulu dituangkan dalam perjanjian utang piutangnya.

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Alat-alat Bukti Hak Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 - Dalam Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah Dan Pajak-Pajak Proses Sosialisasi dan Tantanaannya*, (Yogyakarta, FH-UGM dan BPN, 1997), hlm. 13.

Dengan kata lain sebelum Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat dalam perjanjian utang piutang untuk dicantumkan “janji” Pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, berhubung sifat Hak Tanggungan sebagai perjanjian *accessoir*. Menurut penjelasan atas Pasal 10 ayat (1) UUHT, pemberian Hak Tanggungan tersebut karenanya haruslah merupakan perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya.

Implementasi dari ketentuan Pasal 10 UUHT tersebut dalam praktek perbankan seperti pengikatan kredit di PT Bank Rakyat Indonesia. Tbk (BRI) dapat dilihat dari isi perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yang senantiasa mencantumkan klausula tentang agunan, salah satu *point* penting yang diatur dalam klausul ini adalah guna menjamin pembayaran utang debitur kepada bank dengan semestinya, baik pinjaman pokok, bunga, denda, dan biaya-biaya lainnya, maka debitur menyerahkan agunan berupa tanah dan bangunan, tanaman dan hasil karya yang ada di atasnya yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan milik pemegang hak atas tanah, dan atas penyerahan tersebut akan dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan atau Hak Tanggungan.<sup>7</sup>

Janji untuk memberikan Hak Tanggungan ini menurut penulis penting untuk diperhatikan oleh debitur mengingat dari kata-kata “di dalam dan merupakan bagian” dari perjanjian pokoknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT, dapat diketahui tidak dimungkinkan janji pemberian Hak Tanggungan dilakukan dalam suatu akta yang terpisah, bahkan sekalipun menggunakan surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Jadi “janji” pemberian hak tanggungan tersebut, sebelumnya harus dituangkan terlebih

dahulu dalam perjanjian utang piutang, sebagai perjanjian pokok. Dengan kata lain pemberian Akta Pemberian Hak Tanggungan harus didasarkan kepada perjanjian utang piutang yang sebelumnya menjanjikan akan dilakukan pemberian Hak Tanggungan.

Apabila kreditur lalai untuk memperjanjikan jaminan Hak Tanggungan dalam perjanjian utang piutangnya, maka di kemudian hari ia tidak berwenang untuk menuntut pemberian jaminan khusus hak tanggungan tersebut. Sedangkan pemberian Hak Tanggungan secara sukarela oleh debitur atau pihak ketiga selalu diperkenankan.<sup>8</sup>

Ditentukan dalam penjelasan atas Pasal 10 ayat (1) UUHT, yakni perjanjian yang menimbulkan hubungan utang piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, bergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Ini berarti, bahwa hubungan kedua utang piutang tersebut harus dibuat secara tertulis, tidak harus dengan akta otentik atau akta notarial, bisa saja dibuat secara di bawah tangan, seperti yang dipraktekkan di Kantor BRI Unit Kota Bekasi, asalkan hal itu dilakukan sesuai ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjiannya, sepanjang materi perjanjiannya tidak diharuskan dituangkan ke dalam akta otentik, maka materi perjanjian yang menimbulkan hubungan utang piutang tersebut dapat dituangkan atau dibuat dengan akta dibawah tangan. Di Kantor BRI Unit Kota Bekasi, kredit dengan plafon Rp. 50.000.000., (limapuluh juta rupiah) perjanjian kreditnya dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan saja.<sup>9</sup>

Menurut penulis pandangan tersebut dapat dibenarkan di dalam praktek perbankan, mengingat tidak ada ketentuan perundang-undangan yang mengharuskan perjanjian kredit dibuat dengan akta

<sup>7</sup> Joko, wawancara, Kantor Cabang Bank Rakyat Indonesia (BRI) Selong Lombok Timur.

<sup>8</sup> J. Satrio, *Op. Cit*, hlm 272.

<sup>9</sup> Joko, wawancara, Kantor Cabang Bank Rakyat Indonesia (BRI) Selong Lombok Timur.

otentik. Perjanjian kredit dapat dibuat baik dengan akta di bawah tangan maupun akta notaris. Praktik yang berlaku untuk kredit-kredit yang berjumlah besar biasanya perjanjian kreditnya dibuat dengan akta notaris. Adapun untuk kredit-kredit yang berjumlah kecil, cukup dibuat dengan akta di bawah tangan.<sup>10</sup>

Hak atas tanah yang dapat menjadi obyek Hak Tanggungan haruslah hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria yang sudah terdaftar dan sifatnya dapat dipindahtangankan. Menurut Pasal 4 ayat (1) dan (2) UUHT, hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Bangunan;
3. Hak Guna Usaha;
4. Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan wajib di daftar dan menurut sifatnya dapat dialihkan.

Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa Hak Tanggungan pada prinsipnya hanya dapat dibebankan pada tanah-tanah yang telah terdaftar menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Namun persyaratan tersebut dapat dikecualikan, di mana hak atas tanah yang berasal dari konversi hak atas tanah yang terdaftar dimungkinkan dijadikan sebagai jaminan pelunasan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Pengecualian tersebut ditentukan dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT, yaitu apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak yang 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. Dalam penjelasannya dinyatakan, yang dimaksud dengan hak

lama 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 pengaturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT, dimungkinkan pemberian Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang sudah memenuhi persyaratan untuk didaftarkan, tetapi belum selesai didaftarkan. Jadi, tanah-tanah hak adat yang sudah dikonversi menjadi hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria, sementara proses administrasinya belum selesai dilaksanakan, dapat dimungkinkan dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Dari ketentuan dalam penjelasan atas Pasal 10 ayat (3) UUHT diketahui, bahwa pemberian Hak Tanggungan terhadap tanah-tanah hak atas adat yang berasal dari konversi yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan dapat dilakukan asalkan "bersamaan" dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut pada Kantor Pertanahan.

Ini berarti pemberian Hak Tanggungan dan pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dapat dilakukan dalam keadaan tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan belum bersertipikat. Permohonan pendaftaran atas tanah tersebut diajukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dengan demikian pembuatan APHT tidak perlu menunggu sampai hak atas tanah yang dijadikan jaminan bersertipikat atas nama pemberi Hak Tanggungan.

Dalam penjelasan atas Pasal 10 ayat (3) UUHT dinyatakan antara lain, bahwa kemungkinan untuk pemberian Hak Tanggungan pada hak atas tanah milik adat dimaksudkan untuk:

<sup>10</sup> Joko, wawancara, Kantor Cabang Bank Rakyat Indonesia (BRI) Selong Lombok Timur.

- a. Memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit, karena tanah dengan hak milik adat pada waktu ini masih banyak;
- b. Mendorong persertipikatan hak atas tanah pada umumnya, mengikat tanah yang belum bersertipikat pada waktu ini masih banyak.

Dengan adanya ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT, berarti penggunaan tanah-tanah hak adat yang belum bersertipikat dan bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai agunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. Dalam penjelasan atas Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dikemukakan tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan.

Dalam prakteknya di BRI Cabang Lombok Timur tanah-tanah yang belum bersertipikat dapat diterima sebagai agunan sesuai dengan pedoman pemberian kredit di BRI tentang agunan yang mengatur tanah dengan status kepemilikan Petok D/Letter C/Girik/Kepemilikan tanah berasal dari Hak Adat dan lainnya yang sejenis dapat dijadikan agunan kredit. Kredit ini biasanya adalah kredit mikro atau kupedes dengan plafond kredit sampai dengan Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah).<sup>11</sup>

Namun demikian pengikatan jaminan kredit dengan Hak Tanggungan dalam prakteknya dilakukan tidak berdasarkan

ketentuan Pasal 10 UUHT, atau dengan cara membuat APHT akan tetapi pihak bank dalam hal ini hanya membuat Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan. Pengikatan kredit terhadap tanah-tanah yang belum bersertipikat tersebut dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1. Pembuatan akta perjanjian kredit secara di bawah tangan yang kemudian dapat pula surat tersebut di *waarmerking* (dibukukan dalam buku khusus oleh notaris);
2. Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT);
3. Pemilik tanah memberikan kuasa kepada pihak bank untuk melakukan pendaftaran tanah (proses pembuatan sertipikat) dan menyerahkan semua dokumen yang diperlukan untuk kepentingan tersebut;
4. Pengurusan pendaftaran tanah (proses pembuatan sertipikat) dari obyek jaminan tersebut dilakukan melalui Kantor Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh pihak bank;
5. Apabila proses pendaftaran tanah (proses pembuatan sertipikat) selesai dan sertipikat tanah telah diterbitkan maka pemilik tanah telah memberikan kuasa kepada bank untuk menerima sertipikat tersebut (dalam artian sertipikat diterima terlebih dahulu oleh bank).<sup>12</sup>

Dalam prakteknya bank tidak pernah membuat APHT secara langsung terhadap tanah-tanah yang belum bersertipikat, bank dalam hal ini hanya sebatas membuat SKMHT saja. Menurut Notaris/PPAT Adlia Ghanie Notaris di Lombok Timur, pertimbangan hukum tidak dibuatnya APHT terhadap tanah-tanah yang belum terdaftar oleh karena terdapat kemungkinan hak-hak atas tanah tersebut belum jelas kepemilikannya.<sup>13</sup> Dalam prakteknya Notaris/PPAT selalu

<sup>11</sup> Joko, wawancara, Kantor Cabang Bank Rakyat Indonesia (BRI) Selong Lombok Timur.

<sup>12</sup> Joko, wawancara, Kantor Cabang Bank Rakyat Indonesia (BRI) Selong Lombok Timur.

<sup>13</sup> Adlia Ghanie, wawancara, Notaris/PPAT di Lombok Timur.

membuatkan Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) sesuai Pasal 15 (4) UUHT, untuk mengikat jaminan atas tanah-tanah yang belum bersertipikat yang akan dijadikan jaminan/agunan. Akan tetapi hal inilah yang menjadi kendala bagi para Notaris/PPAT, karena proses pengsertipikatannya memerlukan jangka waktu yang lebih dari 3 (tiga) bulan, bahkan bisa mencapai 1 (satu) tahun, sehingga Notaris/PPAT selalu melakukan perpanjangan atas SKMHT tersebut. Dalam melakukan perpanjangan SKMHT sendiri pun terdapat kendala-kendala seperti menghadirkan para pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk pula menjadwalkan waktu yang tepat, disisi lain juga terjadi pemborosan akta (SKMHT) bagi para Notaris/PPAT itu sendiri.<sup>14</sup>

Menurut pendapat penulis pertimbangan hukum yang paling utama tidak dibuatnya APHT oleh bank dalam pengikatan kredit dengan obyek yang belum bersertipikat tersebut, lebih disebabkan karena setiap tanah yang belum bersertipikat belum dapat dipastikan hak-hak atas tanah tersebut, mengingat apabila ditinjau dari sudut hukum pertanahan di Indonesia Petok D/Letter C/Girik/Kepemilikan tanah berasal dari Hak Adat dan lainnya yang sejenis, bukanlah tanda kepemilikan atas tanah melainkan petunjuk yang kuat atau alat bukti yang dapat dipergunakan untuk melakukan pendaftaran tanah. Penulis dalam hal ini juga mencermati ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT terkesan bertentangan atau tidak konsisten apabila dikaitkan dengan Pasal 13 ayat (2), (3), (4) dan ayat (5), yaitu:

1. APHT wajib didaftarkan paling lama 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan akta;
2. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam

<sup>14</sup> Aris Setiawan Dwi Putranto, wawancara, Notaris/PPAT Lombok Timur.

buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan;

3. 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;
4. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan.

UUHT tidak menjelaskan lebih lanjut dan rinci bagaimana mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan bagi tanah-tanah yang belum bersertipikat. Apabila mengacu pada Pasal 13 UUHT tersebut di atas jelas tidak mungkin, mengingat tanah-tanah tersebut belum memiliki buku tanah dan sertipikat, sehingga momentum lahirnya Hak Tanggungan terhadap tanah-tanah yang belum bersertipikat menurut penulis tidak dapat dipastikan seperti tanah-tanah yang telah bersertipikat, karena UUHT tidak menjelaskan lebih lanjut mengenai hal ini. Hal ini hanya dapat ditemukan penjelasannya pada Pasal 117 ayat (2) dan (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan terhadap tanah-tanah (bekas hak milik adat) yang belum bersertipikat, pendaftaran hak yang bersangkutan dilaksanakan terlebih dahulu baik melalui penegasan konversi maupun melalui pengakuan hak. Setelah hak atas tanah bekas hak milik adat di daftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan yang tanggalnya

adalah tanggal hari ketujuh setelah tanggal pembukuan hak atas tanah, apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur buku Tanah Hak Tanggungan dan pencatatan tersebut diberikan tanggal hari kerja berikutnya.

Dari ketentuan Pasal 117 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tersebut di atas dapat diketahui bahwa pendaftaran Hak Tanggungan baru dapat dilaksanakan setelah proses sertipikat obyek Hak Tanggungan tersebut selesai, sehingga lahirnya Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan yang belum bersertipikat tidak terjadi pada ke tujuh sebagaimana dimaksud Pasal 13 UUHT melainkan setelah proses sertipikat selesai.

Mengingat lahirnya Hak Tanggungan terhadap tanah-tanah bekas Hak Milik Adat sangat tergantung pada proses pengsertipikatannya, maka dalam hal ini tidak terdapat kepastian hukum, mengingat sangat dimungkinkan proses sertipikat tersebut mengalami kendala apabila dalam masa pengumuman selama 60 (enam puluh) hari untuk memenuhi asas publisitas dalam pendaftaran tanah terdapat gugatan dari pihak ketiga sehingga sertipikat tidak dapat diterbitkan, apabila sertipikat tanah tidak dapat diterbitkan maka proses pendaftaran Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan.

Berdasarkan analisis hukum di atas, penulis dalam hal ini berpandangan bahwa pembuatan APHT yang obyeknya tanah bekas Hak Milik Adat yang belum terdaftar untuk kredit dalam plafon yang cukup besar sangat tidak aman bagi pihak bank dan mengandung risiko tinggi, sehingga sebaiknya dihindari untuk menerima agunan berupa tanah bekas Hak Milik Adat yang belum bersertipikat, walaupun undang-undang memungkinkan untuk melakukan hal tersebut. Untuk kredit kecil mungkin tidak terlalu berisiko bagi

bank. Untuk itu dapat dimengerti apabila bank dalam menerima agunan berupa tanah bekas Hak Milik Adat yang belum bersertipikat, tidak membuat APHT melainkan SKMHT saja. Proses pembebanan Hak Tanggungannya baru dilakukan apabila sertipikat telah selesai.

Namun menurut penulis penggunaan SKMHT dalam pengikatan kredit terhadap tanah bekas Hak Milik Adat yang belum bersertipikat, juga memiliki potensi permasalahan hukum, yakni jangka waktu berlakunya SKMHT apabila dikaitkan dengan jangka waktu penyelesaian pendaftaran tanah yang tidak sama. Pasal 15 ayat (3), dan (4) UUHT menentukan:

1. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan;
2. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan (4) UUHT tersebut tidak sesuai dalam prakteknya atau sulit untuk diterapkan apabila dikaitkan dengan proses pendaftaran tanah bagi tanah bekas Hak Milik Adat yang belum bersertipikat, mengingat proses pendaftaran tanah harus melalui tahapan dan jangka waktu sebagai berikut:

1. Proses pengukuran, waktu penyelesaian 25 hari kerja.
2. Proses permohonan Hak Atas Tanah, waktu penyelesaiannya 38 hari kerja;
  - a. Pemeriksaan tanah panitia A
  - b. Surat keputusan pemberian hak
3. Proses pengumuman (untuk tanah Hak Milik Adat) selama dua bulan.

4. Proses pendaftaran Hak, waktu penyelesaian selama 21 hari kerja.<sup>15</sup>

Jangka waktu pembuatan sertipikat adalah 120 hari kerja bahkan terkadang 1 (satu) tahun, sedangkan waktu berlakunya SKMHT yang hanya 3 bulan (kurang lebih 75 hari kerja).<sup>16</sup> Dengan mengingat permasalahan perbankan dalam pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan baik mengenai tarif maupun jangka waktu pelaksanaan pendaftarannya sebagaimana telah dikemukakan di atas. Selama biaya pembebanan Hak Tanggungan masih mahal serta penyelesaian sertipikatnya terutama bagi tanah yang belum terdaftar dan pendaftarannya Hak Tanggungan tidak dapat dalam waktu kurang dari 3 bulan, maka jangka waktu yang ditetapkan dalam UUHT belum dapat atau tidak dapat dikatakan akomodatif terhadap permasalahan perbankan. Mengingat masih banyaknya tanah-tanah yang dijaminan belum bersertipikat atau belum terdaftar maka untuk ditingkatkan menjadi APHT harus dikeluarkan sebelum masa berlaku SKMHT berakhir.<sup>17</sup>

Solusinya untuk mengatasi permasalahan jangka waktu berlakunya SKMHT dengan jangka waktu penyelesaian sertipikat tanah untuk lebih dapat menjamin kepastian hukum, maka sebaiknya SKMHT dibuat saat surat keterangan (SK) pemberian haknya telah terbit atau pengumuman panitia A setelah selesai jangka waktunya sehingga dapat diberikan haknya dan pensertipikatan dapat dilaksanakan sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.<sup>18</sup>

Menurut penulis masa berlakunya SKMHT apabila dikaitkan dengan lamanya proses pendaftaran tanah (proses

<sup>15</sup> Hasil wawancara dengan Kantor Pertanahan Lombok Timur.

<sup>16</sup> Adlia Ghanie, wawancara, Notaris/PPAT di Lombok Timur.

<sup>17</sup> Joko, wawancara, Kantor Cabang Bank Rakyat Indonesia (BRI) Selong Lombok Timur.

<sup>18</sup> Hasil wawancara dengan Kantor Pertanahan Lombok Timur.

sertipikat), harus dicermati apabila plafon kreditnya lebih dari Rp. 50.000.000.- (limapuluh juta rupiah), karena masa berlaku SKMHT-nya hanya berlaku 3 (tiga) bulan sedangkan undang-undang tidak mengatur batasan waktu yang jelas, tentang berapa lama suatu proses pendaftaran tanah itu selesai dan diterbitkan sertipikatnya. Sedangkan untuk kredit yang plafon kreditnya kurang dari Rp. 50.000.000.- (limapuluh juta rupiah), hal ini tidak menjadi permasalahan mengingat menurut Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 kredit yang diberikan dalam bentuk kredit produktif yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafon kredit tidak melebihi Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), antara lain :

1. Kredit Umum Pedesaan (BRI);
2. Kredit Kelayakan Usaha (yang disalurkan oleh Bank Pemerintah). Ketentuan pembatasan jangka waktu pemberian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan:
  - a) mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar, yang wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam jangka waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan; dan
  - b) mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar, yang wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan; tidak berlaku. Atau dengan kata lain SKMHT tersebut berlaku sesuai dengan jangka waktu pemberian kreditnya, sehingga kemungkinan sertipikat tanah telah selesai sebelum masa kredit berakhir sangat besar, oleh karena jangka waktu kredit mikro ini biasanya adalah 3 (tiga) tahun. Sertipikat tersebut berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kekuatan pembuktian alat sertipikat meliputi dua hal yaitu :

- 1) Berdasarkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 sertipikat merupakan alat bukti yang paling kuat, berarti bahwa selama belum dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
- 2) Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain jika selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat tersebut yang bersangkutan tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepada Kantor Pertanahan atau tidak mengajukan gugatan di Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain yang mendapat persetujuannya.

Ketentuan Pasal 32 tersebut diadakan dalam rangka memberikan perlindungan kepada para pemegang sertipikat akibat adanya sistem publikasi yang dianut oleh Hukum Agraria Nasional Indonesia, yaitu sistem publikasi negatip. Terhadap kepentingan dari yang merasa berhak atas tanah yang bersangkutan juga tidak diabaikan, karena jangka waktu 5 (lima) tahun tersebut sudah cukup untuk berusaha mempertahankan haknya, baik langsung maupun melalui pengadilan.

## **2. Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan**

Proses Pembebanan Hak Tanggungan diawali dengan pemberian Hak Tanggungan yaitu dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Di dalam praktik, pemberian Hak Tanggungan diawali dengan dibuatnya perjanjian kredit antara kreditor dengan debitor yang dituangkan dalam bentuk perjanjian di bawah tangan maupun dalam bentuk notariil akta yang kemudian dilanjutkan dengan pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatkannya APHT oleh PPAT.

Hal ini sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan dalam Pasal 10 ayat (1) yang menyebutkan:

“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”

Setelah seluruh persyaratan tersebut di atas terpenuhi selanjutnya pihak bank melakukan *survey* terhadap kelayakan calon debitor, setelah dianggap layak barulah calon debitor dipanggil untuk melakukan penandatanganan perjanjian kredit, untuk kredit dibawah Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dapat diberikan tanpa menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, pihak kreditor cukup mengikat debitor dengan perjanjian Kredit saja, sedangkan untuk kredit diatas Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) sampai dengan Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dilanjutkan dengan dibuatkannya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dihadapan Notaris/PPAT, dan untuk kredit

diatas Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pihak bank meminta kepada Notaris/PPAT untuk dibuatkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan tanpa dibuatkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan terlebih dahulu, kecuali apabila obyek yang dijadikan jaminan dalam Proses balik nama, turun waris atau dengan kata lain belum dapat dilaksanakan pembebanan Hak Tanggungan.

Menurut Hairul Furkon, sebelum dibuat APHT, PPAT mempunyai kewajiban untuk mengumpulkan data yuridis yaitu menyangkut subjek (calon kreditor dan debitor serta calon pemberi dan penerima Hak Tanggungan) dan data fisik dari objek Hak Tanggungan. Pengumpulan ini dilakukan guna melakukan pengecekan, adapun pengecekan ini dimaksudkan untuk:

1. Menjamin asli tidaknya sertipikat hak atas tanah yang diserahkan debitor.
2. Mencocokkan semua data-data yuridis yang dicantumkan pada sertipikat objek Hak Tanggungan dengan data-data yuridis pada buku tanah hak atas tanah
3. Memastikan ada tidaknya catatan pada buku tanah yang dapat menghalangi proses pendaftaran Hak Tanggungan, misalnya catatan bahwa telah terjadi peralihan hak.

Hal ini telah sesuai dengan apa yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, di mana para pihak (kreditor dan debitor) sebelum melaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT terlebih dahulu mempunyai kewajiban untuk melakukan pemeriksaan atau pengecekan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan jaminan dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan tersebut. Hal ini telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 97 ayat (1) PMNA/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa:

“Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli”.

Apabila dokumen yang terdapat dalam sertipikat tersebut bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan atau sertipikat palsu, atau data yang termuat di dalamnya tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan, maka PPAT wajib untuk menolak pembuatan APHT yang bersangkutan.

Di dalam Pasal 97 ayat (5) PMNA/Kepala Badan Kantor Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa apabila sertipikat yang ditunjukkan bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka pada sampul dan semua halaman sertipikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat “sertipikat ini tidak diterbitkan oleh kantor pertanahan” kemudian diparaf. Apabila sertipikat tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan akan tetapi ada data fisik atau data Yuridis yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan atau surat ukur yang bersangkutan, kepada PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan dan pada sertipikat yang bersangkutan tidak dicantumkan sesuatu tanda.

Ketentuan mengenai pemeriksaan terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan mengandung maksud agar supaya kepentingan pihak penerima Hak Tanggungan terlindungi, apabila ternyata data yang terdapat pada sertipikat atas

tanah yang disampaikan kepada PPAT tidak sesuai dengan data yang ada pada Buku Tanah hak atas tanah yang pada Kantor Pertanahan atau ternyata sertifikat yang disampaikan tersebut bukan dokumen yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Setelah diperiksa kesesuaian dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan maka PPAT akan melanjutkan ke dalam proses pembebanan Hak Tanggungan, adapun proses pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui dua tahap kegiatan :

1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan  
Dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang didahului dengan akta perjanjian utang piutang yang dijamin.
2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan  
Yakni tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Dalam pelaksanaan di lapangan, pembebanan Hak Tanggungan ini terdapat dua perbedaan yaitu pembebanan yang langsung bisa dibuat APHT dimana sertifikatnya sudah atas nama debitur/pemberi jaminan Hak Tanggungannya sendiri dan pembebanan Hak Tanggungan yang tidak bisa langsung dibuatkan APHT dengan kata lain harus didahului dengan SKMHT.

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir dihadapan pejabat pembuat akta Tanah jika suatu sebab tidak dapat hadir sendiri ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang berbentuk akta otentik.

Hal ini sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah yang menjelaskan bahwa

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Salah satu penyebab pembebanan Hak Tanggungan yang tidak bisa dibuat langsung APHT-nya atau dengan kata lain harus dibuat SKMHT terlebih dahulu dikarenakan tanah tersebut belum terdaftar. Tanah yang belum terdaftar merupakan Hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama. Adapun yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum dapat dilaksanakan. Walaupun proses administrasi konversi belum selesai dilaksanakan namun pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut.

Hal ini telah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan dalam pasal 10 ayat (3) yang menyebutkan apabila objek Hak Tanggungan berupa Hak atas tanah yang bersal 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.

Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit. Di samping itu, kemungkinan di atas dimaksudkan juga untuk mendorong pensertipikatan hak atas tanah pada umumnya.

Menurut Hairul Furkon, batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar ditentukan lebih lama dari pada tanah yang sudah terdaftar, mengingat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan pada hak atas tanah yang

belum terdaftar harus dilaksanakan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Hal ini sesuai dengan Pasal 15 ayat (3) dan (4) Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu:

- (1). Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- (2). Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Menurut Hairul Furkon, ketentuan-ketentuan yang berlaku untuk menempuh proses-proses pendaftaran tanah-tanah yang belum bersertipikat masih diragukan bahwa dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sertipikat hak atas tanah itu dikeluarkan.

Di kantor Notaris/PPAT Agus Kamariadi, SH, M.Kn. terdapat pembuatan APHT dengan jaminan tanah yang belum terdaftar dimana pembebanan Hak Tanggungan tersebut menggunakan SKMHT terlebih dahulu, namun sertipikat hak atas tanah dari tanah yang belum terdaftar tersebut sampai dengan berakhirnya masa SKMHT (lebih dari tiga bulan) belum selesai proses pendaftaran tanahnya.

Hal tersebut di atas menyebabkan SKMHT sudah tidak berlaku lagi (jangka waktunya sudah berakhir) sehingga Notaris/PPAT harus membuat SKMHT baru, sesuai dengan penjelasan Pasal 15 ayat (6) yang menyatakan bahwa ketentuan mengenai batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dimaksudkan untuk mencegah berlarut-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu.

Ketentuan ini menutup kemungkinan dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang baru. Atau Notaris/PPAT langsung membuat APHT tetapi harus menunggu sertipikat hak atas tanah tersebut selesai.

Bila terjadi hal tersebut di atas yang harus dipikirkan apakah debitor bersedia untuk melakukan penandatanganan pada SKMHT baru atau APHT, karena debitor yang nakal melihat peluang untuk dapat mengelak dari tanggungjawabnya untuk membayar kembali utangnya atau berusaha mengulur-ulur waktu. Debitor akan berusaha untuk mencegah bank dapat membebani Hak Tanggungan di atas tanah yang telah digunakan untuk kreditnya itu.

Hal tersebut di atas tentu sudah tidak relevan dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 15 ayat (4) yang memberikan jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan SKMHT tersebut. Penetapan jangka waktu yang terlalu pendek ini dapat membahayakan kepentingan bank, karena tidak mustahil kredit menjadi macet sekalipun kredit baru diberikan belum 3 (tiga) bulan, kemacetan itu terjadi bukan oleh karena analisis bank terhadap kelayakan usaha yang akan diberikan kredit itu tidak baik tetapi kemacetan itu dapat terjadi sebagai akibat perubahan keadaan ekonomi atau perubahan peraturan yang terjadi baik di luar negeri maupun di dalam negeri.

Pada Kantor Notaris/PPAT Agus Kamariadi SH, M.Kn., sendiri selama ini belum ada debitor yang menolak untuk melakukan penandatanganan pada SKMHT baru atau APHT setelah SKMHT yang lama sudah tidak berlaku atau jangka waktunya sudah berakhir. Sebelum meminta tanda tangan kepada debitor Notaris/PPAT menjelaskan terlebih dahulu secara baik-baik sehingga debitor sangat paham dan mengerti tentang keadaan yang terjadi.

Menurut Prof. DR. Sutan Remy Sjahdeini, SH. lebih realistis apabila

jangka waktu berlakunya SKMHT bagi hak atas tanah yang belum terdaftar ditetapkan selambat-lambatnya 3 bulan bukan sejak diberikannya SKMHT tersebut, tetapi selambat-lambatnya 3 bulan sejak tanggal dikeluarkannya sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>19</sup>

Setelah dibuatkan SKMHT baru dan telah ditandatangani maka barulah dibuat APHT. Setelah dibuatnya APHT, PPAT mempunyai kewajiban untuk segera mendaftarkan APHT tersebut ke Kantor Pertanahan, yaitu untuk memenuhi asas Publisitas sebagai syarat lahirnya Hak Tanggungan. Pengiriman APHT dan warkah untuk pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dilakukan setelah penandatanganan APHT oleh PPAT. Kegiatan ini merupakan suatu kegiatan yang harus dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan dalam rangka pendaftaran Hak Tanggungan.

Dalam hal melaksanakan tugas dan kewajiban jabatannya itu, PPAT akan menyampaikan dokumen atau berkas permohonan pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan dan kelengkapannya tersebut ke Kantor Pertanahan.

Dokumen atau berkas yang disampaikan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan tersebut sudah sesuai dengan apa yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Hal ini disebutkan dalam Pasal 114 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa:

“untuk pendaftaran Hak tanggungan yang objeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan.

Selanjutnya untuk tanah yang belum terdaftar dijelaskan dalam Pasal 117 ayat (1) Peraturan Menteri Negara

Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang berbunyi:

“Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah yang belum terdaftar, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan.

Setelah semua dokumen atau berkas tersebut di atas lengkap, maka semua dokumen atau berkas tersebut didaftarkan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan. Dengan pengiriman oleh PPAT berarti dokumen atau berkas yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat, PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi dan fasilitas yang ada, selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarnya Hak Tanggungan itu secepat mungkin.<sup>20</sup> Apabila jarak atau kondisi daerah tidak memungkinkan dilakukannya pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT sendiri, maka dapat dikirim melalui Kantor Pos. Berdasarkan hasil wawancara, selama ini pendaftaran Hak Tanggungan tidak pernah dilakukan/dikirim melalui Kantor Pos, hal ini disebabkan jarak lokasi antara Kantor PPAT dengan Kantor Pertanahan berdekatan.

Setelah APHT serta dokumen atau berkas-berkas yang lain diserahkan kepada Kantor Pertanahan, maka oleh Kantor Pertanahan akan didaftarkan dengan membuatkan buku tanah Hak Tanggungan yang merupakan bukti telah terpenuhinya asas publisitas dan Hak Tanggungan itu mengikat pihak ketiga.

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan :

“Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas

<sup>19</sup> ST Remy Sjahdeini, Op. Cit, hlm 119

<sup>20</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, Op. Cit hlm 130

publisitas. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.”

Setelah pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan maka kepala kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan, dalam hal apabila Hak Tanggungan tidak didaftarkan maka sertipikat Hak Tanggungan itu sendiri tidak diterbitkan, hal ini menandakan bahwa pembebanan Hak Tanggungan tidak terjadi.

Dengan belum terbitnya sertipikat Hak Tanggungan berarti belum pula memenuhi asas publisitas dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Hal ini dapat mengakibatkan atau mempengaruhi kedudukan kreditor, yang apabila ketika buku tanah Hak Tanggungan itu lahir maka kreditor akan menjadi kreditor *konkruen* bukan sebagai kreditor *preferen*.

Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan tahap lanjutan dari proses pemberian Hak Tanggungan atau pendaftaran APHT. Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak yang harus dilaksanakan untuk menentukan saat lahirnya Hak Tanggungan dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Hal tersebut merupakan penegasan bahwa terhadap Hak Tanggungan berlaku asas publisitas atau asas keterbukaan.<sup>21</sup>

Dalam hal kreditor melakukan pembebanan Hak Tanggungan, maka Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan perlindungan yang kuat terhadap kreditor, yaitu :

1. Kedudukan yang diutamakan (*droit de Preferent*)
2. Hak kreditor untuk menjual lelang dimanapun benda itu berada (*droit de suite*)

3. Kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala haknya sekalipun pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit.
4. Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur saat kelahiran Hak Tanggungan.
5. Kemudahan dalam pelaksanaan eksekusinya.<sup>22</sup>

Selain perlindungan hukum untuk kreditor, Undang-Undang Hak Tanggungan juga memberikan perlindungan bagi debitor, pemberi Hak Tanggungan dan pihak ketiga, yaitu :

1. Perlindungan yang seimbang  
Hukum bukan hanya memperhatikan kepentingan kreditor, tetapi perlindungan juga diberikan kepada debitor dan pemberi Hak Tanggungan.
2. Pemberian Hak Tanggungan dengan akta otentik

*Droit de preference* dan *droit de suite* sebagai 2 keistimewaan yang ada pada kreditor pemegang Hak Tanggungan mengurangi perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada kreditor lain dan objek Hak Tanggungan. Untuk mengimbangi 2 keistimewaan kreditor tersebut ditetapkan persyaratan bagi sahnya pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda yang dijadikan jaminan. Salah satu syaratnya adalah bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan dengan akta otentik, dalam hal ini Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3. Syarat Spesialitas  
Adapun syarat yang kedua untuk mengimbangi keistimewaan kreditor tersebut adalah kewajiban dipenuhinya apa yang disebut syarat spesialitas. Dalam APHT selain nama, identitas dan domisili kreditor dan pemberi Hak Tanggungan, wajib disebut secara jelas dan pasti piutang mana yang dijamin

<sup>21</sup> ST Remy Sjahdeini, Op.Cit, hlm 43

<sup>22</sup> Boedi Harsono, Op.Cit hlm 416

dan jumlahnya atau nilai tanggungannya, juga uraian yang jelas dan pasti mengenai benda-benda yang ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan.

#### 4. Syarat Publisitas

Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan guna memenuhi syarat Publisitas, dengan dipenuhinya syarat publisitas ini maka dapat diketahui adanya Hak Tanggungan tersebut, siapa kreditor pemegang Hak Tanggungannya, piutang yang mana dan berapa jumlah utang yang dijamin serta benda-benda yang dijadikan jaminan. Sebagaimana diketahui data yang ada di Kantor Pertanahan mempunyai sifat terbuka untuk umum yang berkepentingan, termasuk data mengenai Hak Tanggungan tersebut.

#### 5. Janji yang dilarang

Dalam rangka melindungi kepentingan pemberi Hak Tanggungan, dalam Pasal 12 Undang-Undang Hak Tanggungan dilarang pemberian Hak Tanggungan disertai janji “bahwa apabila debitor cidera janji, kreditor karena hukum akan menjadi pemilik objek Hak tanggungan”, walaupun diadakan janji demikian, maka perjanjian itu batal demi hukum.

#### 6. Lain-lain

Berbagai ketentuan mengenai hapusnya Hak Tanggungan, pembersihan Hak tanggungan, roya atau pencoretan Hak Tanggungan dan penjualan di bawah tangan dalam Pasal 18, 19, 20, dan 22 diadakan juga dalam rangka memberikan perlindungan kepada pemberi Hak Tanggungan dan pembeli objek Hak Tanggungan.<sup>23</sup>

Kepastian mengenai saat didaftarkannya Hak Tanggungan adalah sangat penting bagi kreditor. Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukan yang diutamakan (*droit de preferent*) terhadap kreditor-kreditor lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungan dengan kreditor-kreditor lain yang juga

pemegang Hak Tanggungan dengan tanah yang sama sebagai jaminannya. Untuk memenuhi jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan tersebut maka Undang-Undang telah menentukan jangka waktu pendaftaran Hak Tanggungan dan sanksi bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Kantor Pertanahan apabila terjadi pelanggaran terhadap jangka waktu pendaftaran Hak tanggungan tersebut sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap kreditor maupun debitor.

Sebagaimana telah diuraikan serta dijelaskan mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan mulai dari pembuatan perjanjian kredit yang dalam hal ini adalah perjanjian kredit bank sampai dengan terbitnya sertifikat Hak Tanggungan di lapangan ini tentunya tidak berjalan mulus tanpa hambatan.

Pelaksanaan pembebanan hak tanggungan dapat dilaksanakan secara langsung maupun dilaksanakan menggunakan SKMHT terlebih dahulu, di dalam pelaksanaan pembebanan hak tanggungan baik secara langsung maupun menggunakan SKMHT, pihak Notaris/PPAT langsung menyerahkan berkas yang telah disiapkan untuk diserahkan ke Kantor Partanahan.

Penyerahan berkas Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ke kantor Pertanahan telah ditentukan batas waktunya, yaitu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Hal ini berarti pengiriman akta APHT dan warkah lainnya harus sudah terjadi sebelum atau pada hari ketujuh hari kerja, apabila pengiriman akta tersebut lewat dari hari ketujuh atau terjadi pelanggaran terhadap batas waktu 7 (tujuh) hari untuk pendaftaran dapat menyebabkan jatuhnya sanksi terhadap pejabat pembuat akta tanah yang bersangkutan, namun aktanya sendiri tetap sah dan dapat didaftarkan.

<sup>23</sup> Boedi Harsono, Op.Cit, hlm 418-420

Dalam Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa:

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.”

Di samping ketentuan di atas, dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa:

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya kata yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.”

Pembebanan Hak Tanggungan yang menggunakan SKMHT, notaris/PPAT terlebih dahulu membuat SKMHT, dimana SKMHT itu sendiri harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang. apabila tidak dipenuhinya persyaratan yang telah ditetapkan dapat mengakibatkan surat kuasa tersebut batal demi hukum, hal ini berarti Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Hal ini juga disampaikan oleh Hairul Furkon, bahwa pemberi hak tanggunganlah yang harus memberikan/ menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan di hadapan Notaris/PPAT yang telah mendapat persetujuan dari istrinya apabila telah berstatus kawin.<sup>24</sup>

Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan berakhir apabila kuasa untuk

itu telah dilaksanakan dalam arti dibuatnya APHT dan atau jangka waktunya habis. Adapun jangka waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mempunyai jangka waktu yang berbeda. Untuk tanah yang sudah terdaftar Surat Kuasa tersebut mempunyai jangka waktu 1 (satu) bulan, sedangkan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar mempunyai jangka waktu 3 (tiga) bulan.

Dalam praktiknya pun demikian, bahwa dalam membebaskan Hak Tanggungan untuk tanah yang telah bersertipikat atau terdaftar, Notaris/PPAT memiliki jangka waktu 1 (satu) bulan untuk diikuti dengan pembuatan APHT sejak penandatanganan SKMHT tersebut, sedangkan untuk pembebanan Hak Tanggungan atas tanah yang *belum bersertipikat atau terdaftar*, Notaris/PPAT memiliki jangka waktu 3 (tiga) bulan untuk diikuti dengan pembuatan APHT sejak penandatanganan SKMHT.

Ketentuan mengenai jangka waktu sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 ayat (3) dan (4) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut diatas tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 15 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan. Dimana menurut penjelasan Pasal 15 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, kredit tertentu yang dimaksud misalnya kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah, dan kredit lainnya yang sejenis. Penentuan berlaku batas waktunya SKMHT untuk jenis kredit tersebut dilakukan oleh menteri yang berwenang dibidang pertanahan setelah mengadakan kordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia dan pejabat lain yang terkait.

Ketentuan pelaksanaan Pasal 15 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 tahun 1996 tentang penetapan batas waktu penggunaan

<sup>24</sup> Hairul Furkon, wawancara, karyawan/staf Kantor Notaris/PPAT Agus Kamariadi, SH, MKn tanggal 26 Januari 2017

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu. Menurut Pasal 1 PMNA/Kepala BPN tersebut dikatakan “SKMHT yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis Kredit Usaha Kecil”. dimana jenis-jenis Kredit Usaha Kecil yang dimaksud adalah :

1. Kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil, yang meliputi :
  - a. Kredit kepada Koperasi Unit Desa
  - b. Kredit Usaha Tani
  - c. Kredit kepada Koperasi Primer untuk anggotanya
2. Kredit pemilikan rumah yang diberikan untuk pengadaan perumahan, yaitu:
  - a. Kredit yang diberikan untuk membiayai pemilikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari dari 70 m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi)
  - b. Kredit yang diberikan untuk pemilikan Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m<sup>2</sup> (lima puluh meter persegi) sampai dengan 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya
  - c. Kredit yang diberikan untuk perbaikan/pemugaran rumah sebagaimana sebagaimana dimaksud huruf a dan b
3. Kredit produktif lain yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafond kredit tidak melebihi Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), antara lain :
  - a. Kredit umum pedesaan (BRI);
  - b. Kredit Kelayakan Usaha (yang disalurkan oleh Bank Pemerintah).

Ketentuan mengenai batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dimaksud untuk

mencegah berlarut-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu. Ketentuan ini tidak menutup kemungkinan dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang baru<sup>25</sup>.

Walaupun jangka waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sudah ditetapkan, namun tidak banyak jangka waktu tersebut tidak dapat terpenuhi, terlebih-lebih dalam pembebanan Hak Tanggungan untuk Hak atas tanah yang belum terdaftar.

### C. KESIMPULAN

Proses pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan SKMHT dalam rangka perjanjian kredit bank di Kabupaten Lombok Timur sudah berjalan cukup baik, walaupun ada beberapa dari proses pembebanan Hak tanggungan tersebut mengalami keterlambatan. Proses pembebanan Hak Tanggungan di Kabupaten Lombok Timur sendiri sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu diawali dengan dibuatnya perjanjian kredit antara kreditor dengan debitor yang dituangkan dalam bentuk perjanjian di bawah tangan maupun dalam bentuk notariil akta yang kemudian dilanjutkan dengan pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatkannya APHT oleh PPAT. sebelum dibuatkannya APHT Notaris/PPAT melakukan pengecekan terhadap data fisik tanah yang dijadikan obyek jaminan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan. Untuk tanah yang dijadikan obyek jaminan Hak Tanggungan merupakan tanah yang belum terdaftar maka Notaris/PPAT terlebih dahulu akan membuat SKMHT sebelum dibuatnya APHT. jangka waktu SKMHT itu sendiri 3 (tiga) bulan, apabila lewat dari jangka waktu tersebut maka SKMHT itu tidak berlaku lagi, dimana dalam praktiknya masih terdapat SKMHT yang sudah tidak berlaku lagi dikarenakan sertipikat Hak Milik yang akan dipasangkan Hak

<sup>25</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, Op.Cit hlm 149

Tanggung jawab atau yang menjadi obyek jaminan Hak Tanggungan belum terbit.

#### DAFTAR PUSTAKA

Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

Boedi Harsono, *Alat-alat Bukti Hak Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 - Dalam Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah Dan Pajak-Pajak Proses Sosialisasi dan Tantanaannya*, (Yogyakarta, FH-UGM dan BPN, 1997).

J Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan*

*Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku I, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.

Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2009.

ST. Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah yang di Hadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999.

Indonesia, *Undang-Undang tentang Perbankan*, UU No.10 Tahun 1998, Ps. 8