

AKIBAT HUKUM BELUM TERAKTIVASINYA AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (APHT) KARENA BERAKHIRNYA JANGKA WAKTU SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)

Sagita Elvarreta Grisseldis¹, Subekti², M. Syahrul Borman³

sagitaelvgr@gmail.com¹, subekti@unitomo.ac.id², m.syahrul.bormansh@unitomo.ac.id³

Univ dr. Soetomo

ABSTRAK

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah suatu akta autentik yang dibuat oleh notaris sebagai bukti pemberian kuasa dari debitur (penjamin) kepada kreditur (bank). sebagai bentuk pemberian jaminan atas tanah atau bangunan yang diperoleh debitur sebagai bagian dari pembelian agunan melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Secara umum, jangka waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah 1 bulan bagi tanah yang telah terdaftar dan 3 bulan terhadap tanah yang belum terdaftar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat 3 dan 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Namun dalam beberapa hal, jangka waktu tersebut tidak mencukupi untuk tindak lanjut pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan berakhirnya Surat Kuasa Pemberian Hak Tanggungan (SKMHT) sehingga menimbulkan akibat-akibat hukum sebab belum teraktivasi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) karena berakhirnya jangka waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) merupakan metode penelitian hukum yang bersifat normatif. hasil penelitian menunjukkan bahwa perlu dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang baru untuk memberikan tambahan jangka waktu agar Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dapat dilanjutkan.

Kata Kunci: Akta Pemberian Hak Tanggungan; Jangka Waktu; Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

PENDAHULUAN

Indonesia, sebagai negara berdaulat, memiliki tujuan utama untuk mencapai kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur, yang didasarkan pada prinsip-prinsip Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Strategi yang diimplementasikan guna mencapai tujuan ini mencakup pembangunan ekonomi, yang merupakan bagian integral dari proses pembangunan nasional. Selain itu, kelimpahan sumber daya alam di Indonesia memberikan keunggulan yang spesifik, yang dioptimalkan untuk mendukung progres pembangunan nasional.

Seringkali kita menjumpai hak atas tanah dijadikan sebagai jaminan kredit. Yang dimaksud dengan jaminan adalah : “Sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan”.(Hartono Hadisaputro, Pokok-Pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan (Yogyakarta: Liberty, 1984).) Dalam hal ini maksudnya adalah, berdasarkan perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu debitur dan kreditur, yang dalam perjanjian tersebut debitur meminjam sejumlah uang dengan menyerahkan tanah yang dimilikinya sebagai jaminan bahwa dia akan mengembalikan pinjaman uang tersebut kepada kreditur.

Salah satu kebutuhan manusia berupa rumah adalah hal yang tidak dapat diabaikan, mengingat rumah bukan hanya suatu kebutuhan pokok, melainkan juga merupakan tempat

tinggal dan wadah pembentukan keluarga. Oleh karena itu, banyak yang bermimpi untuk memiliki rumah, namun mendapatkan rumah bukanlah hal yang sederhana karena memerlukan investasi finansial yang signifikan.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan alternatif bagi masyarakat yang tidak mempunyai dana tunai yang memadai untuk meraih kepemilikan rumah. Bagi mereka yang tidak mampu melakukan pembelian secara kontan, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dianggap sebagai solusi yang sesuai. Saat ini, sebagian besar institusi perbankan di Indonesia bersaing untuk mengembangkan bisnis mereka sebagai penyedia layanan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Hal ini berkaitan dengan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) karena Industri perbankan di Indonesia adalah sektor krusial dalam perekonomian nasional, berdampak signifikan pada stabilitas ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Pertumbuhan ekonomi dan teknologi keuangan membawa risiko dan tantangan baru bagi industri ini. Untuk menjaga integritas dan keberlanjutan sektor, perlu mengatasi risiko tersebut. (Makur & Astutik, 2023)

Menurut peraturan yang tertuang dalam Undang-Undang Perbankan, Kredit adalah penyaluran uang atau tagihan yang setara, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain. Dalam perjanjian ini, pihak peminjam diwajibkan untuk melunasi utangnya setelah periode waktu tertentu dan memberikan bunga. (Undang-Undang Perbankan, 1998). Dengan mengacu pada ketentuan ini, dapat disimpulkan bahwa pemberian kredit harus dilakukan atas dasar perjanjian kredit antara kreditur dan debitur.

Perjanjian kredit merupakan dasar dari pelaksanaan KPR yang dapat disertai dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan apabila hak atas tanah tersebut belum mempunyai sertifikat. Dalam perjanjian KPR debitur penerima kredit memberikan jaminan berupa rumah dan tanah yang dibeli dari fasilitas kredit bank tersebut. (Sutedi, 2010)

Perjanjian Kredit adalah kesepakatan peminjaman uang antara bank dan pihak lain, yaitu nasabah. Perjanjian kredit selalu terkait dengan penerapan jaminan. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa bank memiliki kepastian bahwa pemberian kredit sesuai dengan kebutuhan yang dijamin, dan bahwa kredit tersebut dapat dikembalikan dengan aman, begitu pula sebaliknya.

Banyaknya calon pembeli rumah yang berminat dengan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut, membuat Perusahaan Pembangunan Perumahan (developer) berinovasi untuk menarik minat calon pembeli dengan menawarkan berbagai macam promo yaitu, menyediakan produk rumah siap huni (ready stock) atau produk rumah indent yaitu rumah yang masih berupa sketsa atau design, atau rumah belum jadi.

Sebagai institusi keuangan yang mengumpulkan dana dari masyarakat dan menyediakan berbagai fasilitas kredit, termasuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR), bank memiliki kewajiban untuk memastikan dan memahami dengan jelas kemampuan debitur untuk membayar kembali pinjaman sesuai dengan jumlah dan tenggat waktu yang telah ditentukan.

Dalam memberikan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada debitur, Bank harus mendapatkan jaminan berupa penyerahan sertifikat hak atas tanah oleh debitur, yang nantinya akan dijadikan Hak Tanggungan untuk menjamin kepastian hukum.

Dalam proses pemberian kredit, penting untuk memiliki jaminan guna menjamin kepastian hukum. Pembebanan jaminan atas tanah memiliki kekuatan eksekutorial, oleh karena itu, setiap jaminan atas tanah sebaiknya dilakukan melalui pembebanan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Prosedur ini melibatkan pembuatan akta oleh pihak notaris dan pemasangan sertifikat Hak Tanggungan

oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Setelah pemasangan tersebut, pihak pemberi kredit memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Detail tentang pemasangan pembebanan diatur dalam Pasal 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, dan pendaftaran wajib dilakukan ke kantor pertanahan nasional sesuai dengan Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Namun dalam hal ini, tidak semua debitur dapat langsung menyerahkan jaminan sertipikat kepemilikan hak atas tanahnya kepada Bank, dikarenakan rumah yang dibeli oleh debitur masih berupa sketsa atau design, atau rumah belum jadi (rumah indent) yang belum memiliki tanda bukti kepemilikan berupa sertipikat. Rumah indent tersebut juga bisa diajukan sebagai bentuk jaminan dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di bank. Tentunya tidak semua produk rumah indent dapat diajukan sebagai jaminan, hanya developer tertentu yang sudah diseleksi oleh bank yang bisa mengajukan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan produk rumah indentnya.

Adanya sistem jaminan ini diharapkan dapat meningkatkan kepercayaan bank dan lembaga keuangan non-bank dalam menyalurkan sumber daya kredit kepada pihak yang membutuhkan. Salah satu lembaga penjaminan yang terkemuka di Indonesia adalah lembaga hipotek.

Pada dasarnya, perjanjian kredit selalu terkait dengan keterlibatan jaminan. Hal ini dimaksudkan oleh pihak bank untuk memastikan bahwa kredit yang diberikan sesuai dengan kebutuhan yang dijamin, sehingga dapat dikembalikan dengan aman, dan sebaliknya.

Keabsahan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) telah diatur dalam Pasal 15 ayat 1 UUHT (Undang-Undang Hak Tanggungan). Dasar dari hak tanggungan ini adalah Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, yang bertujuan memberikan dasar hukum yang kokoh untuk pelaksanaan lembaga Hak Tanggungan. Salah satu elemennya adalah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), yang merupakan akta autentik yang dibuat oleh notaris. Dokumen ini berfungsi sebagai bukti sah mengenai pemberian kuasa dari Debitur (Pemberi Jaminan) kepada Kreditur (Bank), menegaskan jaminan atas tanah atau bangunan yang dibeli oleh Debitur melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Penetapan masa berlaku Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk menjamin pelunasan kredit tertentu, dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum kepada semua pihak yang terlibat. Ketentuan mengenai jangka waktu SKMHT telah diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Secara prinsip, masa berlaku SKMHT adalah 1 bulan untuk tanah yang sudah terdaftar dan 3 bulan untuk tanah yang belum terdaftar, sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur tentang Hak Tanggungan. Namun, dalam praktiknya, terkadang jangka waktu tersebut dianggap tidak mencukupi untuk melanjutkan proses pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Dalam melaksanakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berarti hak milik atas barang tersebut sudah terjamin dan hak milik tersebut belum atas nama penerima hipotek karena sertifikat hak milik masih diproses di kantor BPN, hal ini dilakukan karena suatu alasan, yaitu otentikasi, penggantian nama, peningkatan hak, dan lainnya.

Pada prinsipnya masa berlaku SKMHT dibatasi untuk mencegah pemberdayaan dan penyalahgunaan jangka panjang serta menjamin kepastian hukum, untuk hak atas tanah yang terdaftar, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus dibuat dalam waktu satu bulan sejak pemberian. Sebaliknya, hak atas tanah yang tidak terdaftar harus dipenuhi dalam waktu tiga bulan.

Dalam hal ini, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut merupakan akta perjanjian awal yang dijadikan dasar untuk pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), namun bagaimana apabila di kemudian hari, masa berlaku atau jangka waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) telah berakhir namun jaminan yang dijamin kepada bank masih belum memenuhi syarat untuk dilanjutkan ke proses pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atau belum teraktivasi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan/atau belum terpasang Hak Tanggungan.

Sedangkan fungsi pemasangan Hak Tanggungan terhadap jaminan yang diserahkan debitur kepada bank selaku kreditur yaitu guna menjamin kepastian hukum. Oleh karena itu penulis merasa tertarik untuk membahas permasalahan tersebut dari aspek yuridisnya.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka akan ditulis penelitian hukum dengan judul Akibat Hukum Belum Teraktivasinya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Karena Berakhirnya Jangka Waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

METODOLOGI

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode Penelitian Hukum Normatif. Penelitian Hukum normatif merupakan penelitian yang fokusnya pada kajian Peraturan perundang-undangan, putusan-putusan hakim, teori hukum, literatur, dan dapat berupa pendapat para sarjana.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akibat hukum merupakan konsekuensi yang timbul secara otomatis atau sebagai hasil dari penerapan ketentuan hukum terkait. Dalam analisis lebih mendalam, akibat hukum dapat melibatkan perubahan status hukum, kewajiban finansial, hak-hak subjek hukum, serta potensi sanksi atau tuntutan hukum. Keterlibatan peraturan hukum yang relevan dan konteks spesifik dari peristiwa atau tindakan tersebut memainkan peran penting dalam menentukan akibat hukum yang akan muncul.

Dalam beberapa hal, Akta autentik dianggap sebagai dokumen yang dapat digunakan sebagai bukti. Notaris, sebagai pejabat umum yang memiliki wewenang, bertugas memberikan layanan kepada masyarakat, terutama dalam pembuatan akta autentik yang memiliki nilai pembuktian yang sempurna. Fungsi dan kewenangan Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam pasal 1 UU Jabatan Notaris, menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam membuat akta autentik, maupun akta lainnya sebagaimana mana dimaksud dalam undang-undang tersebut maupun undang-undang lainnya. (Borman, 2021)

Salah satu persyaratan yang menentukan keautentikan suatu akta, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1868 adalah bahwa akta autentik harus dibuat oleh pejabat umum yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pembuatannya harus dilakukan di tempat di mana akta tersebut dibuat. Hal ini berkaitan dengan pasal 15 ayat (1) menjelaskan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT. Berdasarkan pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atau biasa disebut dengan SKMHT tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena habis jangka waktunya, hal ini berkaitan dengan pasal 15 ayat (3) dan pasal (4) yang mengatur terkait tentang Jangka Waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut. Dimana pada ayat (3), dan ayat (4) bertuliskan:

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.

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.

Dapat disimpulkan bahwa jangka waktu untuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan adalah 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar. Yang dimaksud dengan tanah yang belum terdaftar adalah tanah-tanah yang hak kemilikannya telah ada menurut Hukum Adat, tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Jadi, merupakan hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan, tetapi pendaftarannya belum dilakukan.

Mengingat tanah dengan hak sebagaimana dimaksud diatas, demi menghindari kelambatan dalam pemberian kuasa dan untuk mencegah potensi penyalahgunaan serta mencapai kepastian hukum, pemberlakuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dibatasi dalam jangka waktu sesuai dengan Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Ketika mengacu pada tanah dengan hak sebagaimana dijelaskan, pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah tersebut memungkinkan jika pemberian kuasa dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Hal ini bertujuan untuk memberikan peluang kepada pemilik hak atas tanah yang belum bersertifikat untuk mendapatkan kredit, sekaligus mendorong proses sertifikasi hak atas tanah secara umum.

Tanah yang belum terdaftar dapat mencakup tanah yang sudah bersertifikat namun belum didaftarkan atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak baru. Ini termasuk tanah yang belum didaftarkan peralihan haknya, pemecahannya, atau penggabungannya.

Kegagalan memenuhi persyaratan waktu tersebut dapat mengakibatkan SKMHT tersebut batal demi hukum. Namun, berdasarkan penelitian menunjukkan bahwa terdapat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang belum bisa dilanjutkan kedalam proses pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan karena berakhirnya jangka waktu pada Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang disebabkan oleh berbagai alasan maupun kendala dalam prosesnya.

Di dalam proses jual beli rumah (perumahan) antara penjual (pihak Developer atau Pengembang) dan pembeli, pada dasarnya akan dilakukan proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) guna menunjukkan adanya kesepakatan antara pihak penjual dengan pihak pembeli. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) akan diatur terkait dengan hal-hal pokok seperti Subjek, Objek, hak dan kewajiban para pihak serta sanksi bagi pihak yang melakukan wanprestasi.

Sehingga dalam sertipikat atas hak atas tanah tersebut tertulis nama pemegang hak masih teratas nama penjual dan perlu dilakukan proses pemecahan yang kemudian dilanjutkan kedalam proses balik nama, dalam proses Balik Nama dibutuhkan Akta Jual Beli (AJB) sebagai syarat proses balik nama dan juga akan dilakukan peningkatan Hak Milik pada Kantor Badan Pertahanan Nasional (BPN).

Dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit atau pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pembuatan Akta Jual Beli akan disertai dengan pembuatan akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dimana pada akta ini berisi pemberian kuasa dari pihak pemberi jaminan atau disebut Debitur kepada pihak penerima kuasa atau disebut Kreditur, yang dibuat dihadapan Notaris atau PPAT selaku petugas yang

berwenang dalam pembuatan akta autentik, dalam pembuatan akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ini jangka waktu yang diberikan adalah 3 (tiga) bulan sesuai pada ketentuan pasal 15 ayat (4) karena hak atas tanah tersebut belum terdaftar keatas nama pihak Debitur.

Sehubung dengan banyaknya proses yang akan dilakukan sedangkan batas waktu yang diberikan hanya 3 (tiga) bulan menyebabkan masa berlaku Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan berakhir dan tidak dapat dilanjutkan proses pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang menyebabkan munculnya akibat-akibat hukum, beberapa diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Kehilangan Keabsahan Hak Tanggungan:

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang memiliki batas waktu tertentu umumnya membatasi validitas hak tanggungan hingga jangka waktu tersebut. Jika jangka waktu tersebut berakhir dan aktivasi Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak dilakukan, maka hak tanggungan tersebut akan kehilangan validitas atau efektivitasnya.

2. Ketidakberlakuan Akta Pemberian Hak Tanggungan:

Berakhirnya jangka waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan seharusnya diikuti dengan aktivasi Akta Pemberian Hak Tanggungan, di mana hak tanggungan diubah menjadi kepemilikan penuh oleh pemilik tanah. Jika langkah ini tidak diambil, Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak akan berlaku, dan hak tanggungan mungkin tidak dapat diteruskan atau diaktifkan. (The Republic Of Indonesia, 1997)

3. Pemutusan Hubungan Hukum:

Jika batas waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan berakhir dan tidak diikuti oleh aktivasi Akta Pemberian Hak Tanggungan, hubungan hukum antara pemberi pinjaman (kreditur) dan peminjam (debitur) dapat secara hukum berakhir atau terputus. Hal ini dapat memicu perubahan status hak tanggungan dan kepemilikan hak atas tanah.

4. Hilangnya Jaminan atas Hutang:

Hak tanggungan berperan sebagai jaminan atas hutang atau pinjaman tertentu. Apabila jangka waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan berakhir tanpa aktivasi Akta Pemberian Hak Tanggungan, hak atas yang dijadikan jaminan tidak lagi memiliki fungsi sebagai jaminan, dan kreditur mungkin kehilangan hak jaminan tersebut.

5. Kewajiban Pembayaran Tetap Berlaku:

Meskipun batas waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan berakhir, kewajiban pembayaran yang terkait dengan hak tanggungan (seperti angsuran kredit atau hutang) umumnya masih berlaku. Kreditur tetap memiliki hak untuk menuntut pembayaran utang atau mencari solusi alternatif.

6. Potensi Tuntutan Hukum:

Kreditur memiliki potensi untuk mengejar tuntutan hukum terhadap peminjam yang tidak memenuhi kewajiban pembayaran. Jika peminjam gagal melunasi utang, kreditur dapat mengambil langkah-langkah hukum untuk menegakkan haknya.

7. Ketidakpastian Status Agunan:

Berakhirnya batas waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanpa aktivasi Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat menciptakan ketidakpastian mengenai status agunan. Pemilik tanah atau pihak ketiga yang terlibat dalam transaksi agunan mungkin tidak memiliki kejelasan mengenai status hak tanggungan dan kepemilikan agunan.

8. Kemungkinan Pengambilalihan Properti:

Apabila peminjam tidak mampu memenuhi kewajiban pembayaran dan tidak ada aktivasi Akta Pemberian Hak Tanggungan, kreditur dapat memiliki hak untuk mengambilalih properti melalui mekanisme hukum, seperti lelang atau penjualan paksa, guna mendapatkan pembayaran utangnya.

Adapun beberapa cara yang dapat dijadikan sebagai solusi dalam penanganan masalah tersebut. Namun, pada umumnya apabila terjadi hal seperti itu maka Notaris atau PPAT yang membuat akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut akan membuat pembaharuan akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan atau biasa disebut dengan perpanjangan akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, hal ini merujuk pada ketentuan pasal 15 ayat (2) UUHT terkait dengan pembaharuan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Dimana, Notaris atau PPAT akan mendatangkan kembali para pihak untuk menandatangani kembali akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang baru, guna memberikan jangka waktu tambahan sehingga proses aktivasi tersebut tetap dapat dilakukan.

Dengan akibat-akibat hukum yang muncul sebagaimana dijelaskan pada bagian sebelumnya, menyebabkan munculnya kekuatiran pada pihak kreditur selaku pemberi hutang, berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis adapun beberapa perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditur guna memberikan kepastian hukum dan/atau keadilan bagi kreditur.

Pada umumnya perlindungan hukum bagi kreditur terbagi menjadi 2 (dua) jenis perlindungan, yaitu :

1. Perlindungan Hukum Preventif adalah perlindungan hukum sebelum terjadinya suatu perkara/pelanggaran/sengketa, yaitu perlindungan hukum yang memberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau inspraak atas pendapatnya, hal ini bertujuan guna menghindari sengketa dimasa yang akan datang.
2. Perlindungan Hukum Respresif adalah perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika terjadi sebuah perkara/pelanggaran/sengketa.

Sertifikat hak atas tanah yang belum diterbitkan menyebabkan Hak Tanggungan belum terdaftar, sehingga dari segi hukum, bank sebagai pemberi kredit belum memiliki jaminan yang pasti terhadap tanah tersebut. Jika Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan berakhir sesuai dengan periode kredit yang dijamin, bukan pada saat kredit dilunasi, maka dokumen tersebut tidak dapat digunakan untuk memberlakukan Hak Tanggungan karena masa berlakunya telah berakhir.

Pemegang Hak Tanggungan, yaitu pihak bank, memiliki hak parate executie terhadap objek Hak Tanggungan. Dengan demikian, jika debitor tidak memenuhi kewajibannya, bank berwenang untuk menjual objek Hak Tanggungan secara mandiri melalui pelelangan umum tanpa harus melibatkan pengadilan. (Nuryati et al., 2019)

Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) terbagi menjadi dua jenis, yakni Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan batas waktu tertentu dan Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) tanpa batas waktu. Menurut regulasi tersebut, Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan batas waktu tertentu akan dinyatakan batal secara hukum jika Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tidak dibuat dalam jangka waktu yang ditentukan. Di sisi lain, Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) tanpa batas waktu tidak akan dinyatakan batal secara hukum karena berlaku hingga berakhirnya perjanjian pokok. Meskipun demikian, penerapan batas waktu dalam SKMHT tersebut membuka kemungkinan bahwa Akta Pemberian Hak

Tanggungan (APHT) dapat melampaui batas waktu yang telah ditetapkan. Untuk melindungi kreditor, langkah yang dapat diambil adalah pembuatan SKMHT baru, yang tentunya harus disetujui oleh kreditor dan debitur. Anisa Kartika Sari, Dradjad Uripno, dan M. Hudi Asrori, "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Yang Tidak Didaftarkan Di Kantor Pertanahan," *Repertorium*, 2000, 161–73.

Tidak mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) mengakibatkan kreditor hanya memiliki posisi sebagai kreditor konkuren. Pihak kreditor memiliki dua opsi dalam upaya hukum, yakni penyelesaian melalui jalur non-litigasi dan litigasi. Penyelesaian non-litigasi merujuk pada penyelesaian di luar pengadilan, yang bersifat kooperatif melalui negosiasi, mediasi, dan arbitrase. Sementara itu, penyelesaian melalui litigasi merupakan bentuk penyelesaian kasus hukum yang melibatkan pengadilan, baik untuk kasus perdata maupun pidana, baik di pengadilan umum maupun pengadilan niaga.

KESIMPULAN

Dalam konteks jangka waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), kegagalan aktivasi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam batas waktu yang ditentukan dapat berakibat serius bagi para pihak terlibat yaitu batal demi hukum. Berakhirnya jangka waktu SKMHT tanpa aktivasi APHT dapat menyebabkan hilangnya keabsahan hak tanggungan, ketidakberlakuan APHT, pemutusan hubungan hukum antara kreditor dan debitur, hilangnya jaminan atas hutang, kewajiban pembayaran tetap berlaku, potensi tuntutan hukum, ketidakpastian status agunan, dan kemungkinan pengambilalihan properti.

Dengan munculnya kekhawatiran pada pihak kreditor sebagai pemberi hutang akibat akibat hukum yang timbul karena tidak mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), penelitian ini mengidentifikasi beberapa perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditor. Perlindungan tersebut terdiri dari dua jenis, yaitu perlindungan hukum preventif sebelum terjadinya perkara atau sengketa, dan perlindungan hukum represif yang diberikan ketika terjadi perkara atau sengketa. Dalam konteks kredit perbankan, perlindungan hukum ini melibatkan proses non-litigasi, seperti negosiasi, mediasi, dan arbitrase, serta proses litigasi melalui pengadilan umum atau pengadilan niaga. Untuk mengatasi berakhirnya jangka waktu Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) sebelum aktivasi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), opsi kreditor meliputi penyelesaian kooperatif di luar pengadilan dan tindakan hukum melalui jalur litigasi. Namun, perlindungan hukum yang efektif memerlukan pemahaman mendalam terhadap hukum pertanahan dan perdata serta kerjasama yang baik antara kreditor, debitur, dan pihak berwenang seperti notaris..

DAFTAR PUSTAKA

- Badriyah, S. M., Wisnaeni, F., Studi, P., Kenotariatan, M., Hukum, F., & Diponegoro, U. (2019). Implikasi Habisnya Jangka Waktu Surat Kuasa. 12, 253–269.
- Boedi Harsono. (1997). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanannya (Revisi)*. Djambatan.
- Hartono Hadisaputro. (1984). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jamina*. Liberty.
- Sutedi, A. (2010). *Hukum Hak Tanggungan*. Sinar Grafika.
- The Republic Of Indonesia, G. (1997). PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Icassp*, 21(3), 295–316.
- Undang-Undang Perbankan, I. (1998). Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

- Undang-Undang Republik Indonesia. (1996). Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda. 1–43.
- Undang-Undang tentang Jabatan Notaris. (2016). Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 (UU Nomor 02 Tahun 2014). Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, 1–43. <https://www.kemhan.go.id/ppid/wp-content/uploads/sites/2/2016/11/UU-2-Tahun-2014.pdf>
- Borman, M. S. (2021). Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Prespektif UUIJN. 1–23.
- Makur, A., & Astutik, S. (2023). Analisis Peran Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Dalam Pengawasan Dan Regulasi Industri Perbankan Di Indonesia. *Gemah Ripah: Jurnal Bisnis*, 3(2), 42–46.