

BAB IV

PENUTUP

1. KESIMPULAN

- a. UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur mengenai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikud atau tidak berikud benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk pelunasan utang tertentu. Dibandingkan dengan Hipotik, maka dalam UUHT pengaturan mengenai kedudukan Kreditur menjadi lebih aman dan terjamin. Demikian pula dalam kaitannya dengan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan). Dibandingkan dengan SKMH (Surat Kuasa Memasang Hipotik) maka terhadap SKMHT diberikan batasan terhadap jangka waktu berlakunya dan terdapat batasan – batasan dalam pasal 15 UUHT yang mengatur mengenai SKMHT. Sehingga bagi pihak Kreditur, hal ini akan memberikan dampak positif yaitu lebih mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Hal ini juga akan memperkecil resiko Bank dalam penyaluran kredit Perbankan dan turut berperan serta dalam menyelesaikan permasalahan kredit macet.
- b. Dalam hal terjadi *wan prestasi* dari pihak Debitur maka sesuai ketentuan UUHT, pihak Kreditur dapat mengeksekusi Hak Tanggungan dengan 2 (dua) cara yaitu melakukan penjualan objek Hak Tanggungan dan melaksanakan eksekusi sesuai dengan titel

eksekutorial. Apabila terjadi SKMHT yang tidak ditingkatkan menjadi APHT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku, maka SKMHT tersebut batal demi hukum. Sehingga sudah barang tentu tidak ada yang dijadikan dasar untuk didaftarkan di Kantor Pertanahan dan Hak Tanggungan tidak akan pernah lahir. Hal ini akan merugikan kedudukan Kreditur apabila terjadi kredit macet karena tidak akan dapat melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan. Hal ini disebabkan karena posisi Bank sebagai Kreditur lemah karena ia hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren yang tidak mempunyai alas hak untuk mengeksekusi objek jaminan.

2. SARAN

- a. Walaupun UUHT menjamin pihak kreditur agar mudah dan pasti dalam melakukan eksekusi objek Hak Tanggungan, namun Bank sebagai pihak kreditur harus tetap menerapkan prinsip kehati – hatian (*prudential banking*) sebelum mengucurkan kredit kepada Debitur. Perlu dilakukan penelitian secara seksama apakah Debitur tidak termasuk didalam daftar hitam (*black list*) yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia, apakah objek jaminan benar- benar milik Debitur dan tidak menimbulkan masalah hukum dikemudian hari. Hal ini dapat dilakukan dengan melakukan OTS (*On The Spot*) untuk meneliti kelayakan objek jaminan. Dalam melakukan analisis kredit, pihak analis harus memperhitungkan bahwa pengucuran kredit memang sesuai kelayakan usaha Debitur, jangan hanya menuruti kemauan

Atasan / nasabah inti yang notabene memiliki hubungan khusus dengan Atasan. Harus diperhatikan pula mengenai jangka waktu SKMHT dan pembayaran asuransinya. Yang terpenting adalah pihak Bank harus benar – benar mengenal Debiturnya sehingga dapat diketahui apakah Debitur memang beritikad baik untuk melunasi kreditnya.

- b. Terdapat pengaturan didalam UUHT dan peraturan pelaksanaannya mengenai SKMHT. Seyogyanya peraturan ini lebih diperketat penggunaannya dan diadakan pengawasan dalam pelaksanaannya. Bank harus menyadari bahwa sekecil apapun kredit yang dikucurkan, mempunyai resiko menjadi macet. Bank juga harus bersikap tegas terhadap Debitur yang beritikad buruk, dan apabila terjadi indikasi kreditnya macet, maka sesegera mungkin ditingkatkan SKMHT – nya menjadi Hak Tanggungan agar mempermudah pelaksanaan eksekusinya. Perlu diperhatikan pula beban biaya yang harus dikeluarkan untuk pendaftaran APHT di Kantor Pertanahan jangan sampai memberatkan Debitur seperti yang terjadi selama ini, termasuk adanya biaya – biaya diluar ketentuan. Selain itu proses administrasinya jangan terlalu berbelit - belit. Seharusnya BPN dalam menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan menerapkan prinsip administrasi yang cepat, tepat , sederhana dan murah.