

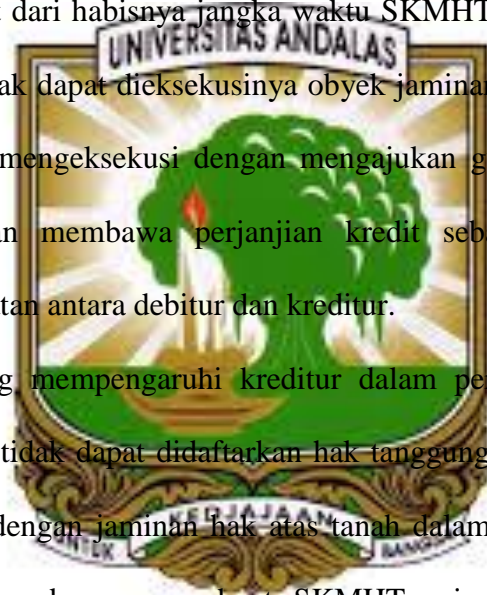
BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Dari pembahasan sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Upaya perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan SKMHT atas tanah baik secara dibawah tangan maupun notarill, SKMHT dan Perjanjian Kredit merupakan bukti nyata bahwa telah terjadinya pengikatan kredit antara debitur dan kreditur. Oleh karena hak tanggungan belum lahir akibat dari habisnya jangka waktu SKMHT hal itu tidak menutup kemungkinan tidak dapat dieksekusinya obyek jaminan. Karena kreditur atau bank tetap dapat mengeksekusi dengan mengajukan gugatan keperdataan ke pengadilan dengan membawa perjanjian kredit sebagai landasan hukum terjadinya pengikatan antara debitur dan kreditur.
2. Faktor-faktor yang mempengaruhi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan SKMHT tidak dapat didaftarkan hak tanggungan karena pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah dalam prakteknya dilakukan bank atau kreditur dengan membuat SKMHT saja. Notaris/PPAT dalam prakteknya selalu membuat SKMHT sesuai dengan ketentuan UUHT terutama aturan mengenai jangka waktu SKMHT pasal 15 ayat (3) dan (4). Terdapat kendala dalam penggunaan SKMHT sebagai syarat untuk ditingkatkannya APHT karena dalam hal proses pemasangan hak tanggungan atas tanah terdapat faktor-faktor yang mempengaruhi SKMHT tidak dapat didaftarkan yaitu karena kreditur menerima pengikatan perjanjian kredit pada debitur dengan fasilitas kredit untuk usaha mikro dan usaha kecil dalam lingkup



pengertian usaha produktif milik perorangan, kredit yang ditujukan untuk pengadaan perumahan dan kredit produktif lainnya dengan plafon rendah, sulitnya mendapatkan persetujuan semua pihak apabila obyek jaminan atau tanah tersebut merupakan harta bersama atau perolehan dari harta waris, karena debitur wanprestasi dan karena Notaris/PPAT lalai dalam mengingat habisnya jangka waktu SKMHT.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang di dapat dari hasil penelitian, penulis mengemukakan saran-saran sebagai berikut:

1. Secara umum, untuk lebih menjamin kepastian hukum dalam perjanjian kredit dengan jaminan atas tanah sebaiknya perlu dibuat ketentuan khusus terhadap tanah baik yang belum bersertipikat ataupun yang sudah bersertipikat diperlukan pembaharuan aturan mengenai hak tanggungan sehingga tidak adanya lagi unsur kerancuan hukum dalam pelaksanaannya. Secara khusus terhadap perbuatan hukum perjanjian kredit dengan jaminan SKMHT seharusnya baik lembaga perbankan maupun Notaris/PPAT perlu membuat buku khusus guna mencatat dan membantu mengingat batas waktu berakhirnya SKMHT. Untuk bank atas pemberian kredit tertentu yang masa berlaku SKMHT nya sampai kepada perjanjian pokok, harus mempunyai program maupun kebijakan yang dapat membantu mengingat, sehingga saat terjadi kredit macet bank dapat meminta Notaris/PPAT agar SKMHT ditingkatkan menjadi APHT dan didaftarkan hak tanggungannya sehingga obyek tanah jaminan utang debitur dapat dieksekusi dengan pelelangan umum.



2. Mengingat apabila perjanjian kredit telah dilakukan namun di kemudian hari sertipikat tanah tidak dapat diterbitkan, maka kreditur dalam posisi yang lemah, sedangkan pembuatan SKMHT akan menemukan kendala apabila dikaitkan dengan lamanya proses pendaftaran tanah. Untuk mengatasi hal tersebut sebaiknya bank tidak menerima jaminan atas tanah belum bersertipikat, namun apabila tetap diterima sebaiknya SKMHT dibuat setelah ada surat keputusan pemberian hak dari kantor pertanahan keluar, tetapi apabila tetap dilanjutkan membuat SKMHT atas tanah yang telah bersertipikat maka baik terhadap proses ataupun masalah yang akan ada (balik nama dan roya) di kemudian hari berkaitan pemasangan hak tanggungan maka antara bank dan nasabah debitur komitmen untuk menandatangani kembali perpanjangan akta SKMHT. Artinya kewaspadaan dan antisipasi dari pihak bank sebagai kreditur harus benar-benar diperhatikan dan ditingkatkan.

