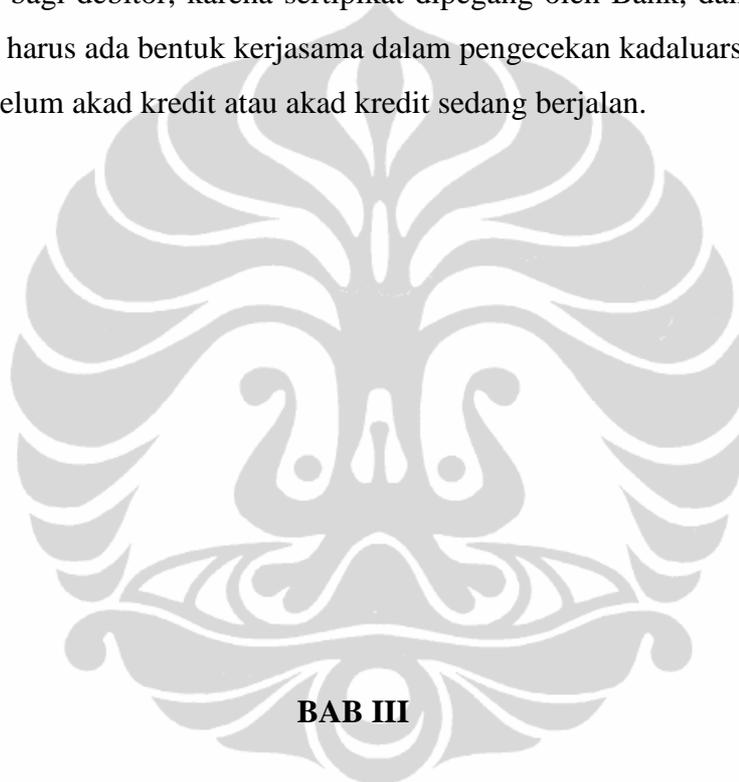


permohonan hak baru tersebut dengan pembuatan perjanjian kredit secara notariil atau dibuatkan klausula dimana debitur bersedia untuk menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) secara ulang, karena konsekwensinya yaitu apabila SKMHT tidak ditandatangani ulang maka debitur harus melunasi jaminan seketika itu juga.

Akan tetapi apabila keadaan situasinya KPR, maka tidak menjadi masalah bagi debitur, karena sertifikat dipegang oleh Bank, dan dalam hal ini bank harus ada bentuk kerjasama dalam pengecekan kadaluarsa sertifikat baik sebelum akad kredit atau akad kredit sedang berjalan.



### **BAB III**

## **PENUTUP**

### **3. 1. Simpulan**

- a. Upaya yang dapat dilakukan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk mengantisipasi hapusnya hak atas tanah yang diagunkan yaitu pencantuman kuasa dalam APHT atas tanah yang bersangkutan, dimana hal tersebut telah dimungkinkan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf d UUHT. Ketentuan tersebut memungkinkan untuk dapat mencantumkan suatu janji untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan. Menyelamatkan objek

Hak Tanggungan disini termasuk untuk mengantisipasi atau menyelamatkan hapusnya hak atas tanah yang diagunkan karena habisnya waktu hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan akibat tidak diperpanjangnya masa berlaku hak atas tanah tersebut. Dengan demikian dalam APHT atas tanah tersebut dapat dicantumkan kuasa dari pemberi Hak Tanggungan kepada penerima Hak Tanggungan (pemegang Hak Tanggungan) untuk memperpanjang jangka waktu hak atas tanah tersebut. Hal ini dapat terjadi pada HGU, HGB, dan Hak Pakai atas tanah Negara karena hak-hak atas tanah tersebut mempunyai masa berlaku atau jangka waktu tertentu. Pasal 11 ayat (2) UUHT memberikan kemungkinan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memperjanjikan di dalam APHT suatu janji yang memberikan kewenangan untuk dapat menyelamatkan atau memperpanjang objek Hak Tanggungan, jika hal tersebut diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan itu.

- b. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT, salah satu penyebab hapusnya Hak Tanggungan yaitu hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Apabila Hak Tanggungan menjadi hapus akan mempunyai akibat hukum terhadap kreditor pemegang Hak Tanggungan, yaitu yang awalnya berposisi sebagai kreditor preferen sebagai pemegang jaminan kebendaan karena APHT sebagai perjanjian jaminan kebendaan mempunyai prinsip absolut/mutlak, *droit de suite*, *droit de preference*, spesialisitas dan publisitas, maka dengan hapusnya Hak Tanggungan berubah menjadi kreditor konkuren yang mempunyai hak perseorangan yang merupakan hak yang timbul dari jaminan umum atau jaminan yang timbul dari undang-undang sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1131 BW.

### 3. 2. Saran

- a. Penerima Hak Tanggungan sebaiknya lebih berhati-hati untuk menerima hak atas tanah yang mempunyai jangka waktu (dalam hal ini HGU, HGB, Hak Pakai atas tanah Negara) untuk lebih memperhatikan jangka waktu hak atas tanah tersebut yang akan dibebani Hak Tanggungan. Hal ini mengingat dengan hapusnya hak atas tanah tersebut akan berakibat pula hapusnya Hak Tanggungan, dengan demikian akan dapat merugikan kreditor tersebut.
- b. Apabila kreditor setuju untuk menerima hak atas tanah yang jangka waktunya terbatas sebaiknya juga disertai jaminan tambahan lainnya, baik berupa jaminan kebendaan secara Fidusia, Gadai, maupun Hipotik. Hal ini untuk melindungi kepentingan kreditor bilamana hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut menjadi hapus.
- c. Bank harus mempunyai bagian *custody* untuk dokumentasi sertipikat serta penanganannya extra untuk sertipikat-sertipikat serta mengenai kadaluarsa sertipikat.

## DAFTAR REFERENSI

### A. Buku

- A. P., Parlindungan, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*. Bandung : Alumni 1983.
- Badzulzaman, Mariam Darus. *KUHPer Buku III : Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Bandung: Alumni, 1996.
- Djumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996.
- Harahap, M. Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Gramedia, 1988.
- Harsono, Boedi. *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Bagian Pertama Jilid Kedua. Jakarta : Djambatan, 1999.