

BAB IV

PENUTUP

4.1. Kesimpulan

1. Akibat hukum terhadap akta SKMHT yang diperpanjang terus-menerus karena Jaminan Kredit (KPR) dalam proses pemecahan
 - a. tidak ada kepastian hukum bagi Bank (kreditor) karena jaminan belum terpasang Hak Tanggungan dan apabila Debitor wanprestasi maka kreditor tidak dapat mengeksekusi benda Jaminan karena Hak Tanggungan belum terdaftar (belum dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan), sehingga kedudukan kreditor yang seharusnya preferen akan menjadi konkuren
 - b. Batal demi hukum apabila persyaratan tentang jangka waktu SKMHT tidak dipenuhi/gugur karena tidak diikuti dengan pembuatan APHT.
 - c. Bilamana SKMHT diperpanjang tidak menghadirkan kembali para pihak dihadapan Notaris/PPAT maka SKMHT akan terdegradasi menjadi akta dibawah tangan, karena menyalagunakan kewenangan dalam pembuatan Akta PPAT.
2. Perlindungan hukum bagi Kreditor terhadap jaminan kredit yang masih dalam proses pemecahan belum terpasang Hak Tanggungan
 - a. Perlindungan hukum Preventif
Perlindungan hukum preventif yaitu dengan cara pencegahan-pencegahan yang harus dilakukan pihak kreditor (Bank) antara lain

dengan mendaftarkan atau memasang Hak Tanggungan pada sertifikat induk yang dimiliki Debitor (*Developer*) meskipun hal tersebut berdampak pada saat penjualan perkavling, dimana Debitor harus melakukan royas sebagian terhadap tanah kavling yang terjual tersebut dan proses tersenut membutuhkan tambahan biaya yang lebih besar karena ada pengurusan royas.

b. Perlindungan represif

Perlindungan hukum represif dengan memperpanjang SKMHT atas sertifikat yang dijadikan jaminan oleh Debitor sampai dengan proses pemecahan selesai dikantor Pertanahan.

c. Untuk dapat melindungi Hak-hak kreditor dapat dilakukan Upaya-upaya hukum yang lain dengan meminta benda jaminan lain untuk mengganti dan/atau menambah benda jaminan lain dalam kewajiban pembayaran utang yang telah diperjanjikan oleh Debitor dan Kreditor.

4.2. Saran

- a. kreditor harusnya memahami bahwa SKMHT merupakan dasar untuk pembuatan APHT yang harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat, karena dengan lahirnya Hak Tanggungan Kreditor mempunyai Hak Preferent, maka sebaiknya pada benda Jaminan yang masih dalam Proses Pemecahan seharusnya dilakukan pemasangan Hak Tanggungan terlebih dahulu sebelum dilakukan proses pemecahan. Notaris/PPAT memberitahukan kepada Kreditor bahwa Bank selaku Kreditor harus memasang Hak Tanggungan sebelum Sertipikat atau benda jaminan

dilakukan Pemecahan dan apabila sudah terbit Sertipikat Hak Tanggungan langkah selanjutnya dapat dilakukan pemecahan dengan dilampirkan Surat Persetujuan dari Bank selaku Pemegang Hak Tanggungan. Dan sertipikat yang dijadikan benda jaminan telah dipecah dan terjual oleh *developer* selaku Debitor maka dapat dilakukan Royalti Parsial atas jaminan yang sudah terpecah tersebut dengan syarat sudah melunasi bagian sertipikat jaminan yang terjual, jadi tidak perlu perpanjangan SKMHT terus menerus.

- b. Bank berhak meminta kepada Debitor jaminan tambahan dengan membuat perjanjian di luar perjanjian kredit dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut sebagai bentuk pengikat kepastian pembayaran kembali yang dilakukan oleh debitor, misalnya dengan dibuatkan akta *Personal Guarantee* atau biasa dikenal dengan Surat Tanggungan (*Borgtocht*).

