

PENYELESAIAN SENGKETA PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERDASARKAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT)

Hb. Sujiantoro¹

Fakultas Hukum Universitas Wisnuwardhana Malang

Abstrak :

Perbankan Indonesia yang fungsi utamanya sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat memiliki peran yang sangat penting dalam proses pembiayaan pembayaran Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Salah satu hal yang sangat penting dalam pemberian kredit adalah pengikatan jaminan. Perjanjian KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur untuk dipergunakan membeli atau membayar sebuah bangunan untuk rumah tinggal berikut dengan tanahnya untuk dimiliki, dan dalam perjanjian tersebut pihak debitur memberikan jaminan berupa tanah dan rumahnya yang dibeli melalui fasilitas kredit bank Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), maka memiliki landasan yang kuat bagi berlakunya Hak Tanggungan yang mengatur tentang pengikatan yang bisa dilaksanakan oleh perbankan untuk menjamin adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam kegiatan perbankan, baik bagi kreditur maupun debitur.

Pasal 15 ayat (3) dan (4) UUHT menjelaskan bahwa: Ayat (3) : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan . Ayat (4) : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Mengenai batas waktu penggunaan SKMHT, diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu Upaya penyelesaian oleh kreditur terhadap debitur yang cidera janji (wanprestasi), dapat dilakukan melalui 2 (dua) jalur, yaitu upaya penyelesaian diluar hukum (non litigasi) dan upaya penyelesaian hukum (litigasi)

Kata Kunci : SKMHT, Perjanjian KPR, Upaya Penyelesaian.

Abstract :

Indonesian banking, whose main function is as a collector and distributor of public funds, has a very important role in the process of financing mortgage payments. One of the most important things in providing credit is the binding of collateral. Mortgage agreement (House Ownership Credit) is a credit given by the bank to the debtor to be used to buy or pay for a building for a residential house along with the land to be owned, and in the agreement the debtor provides collateral in the form of land and his house purchased through a bank credit facility. The promulgation of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage on Land and Objects Related to Land (UUHT), has a strong basis for the enactment of Mortgage which regulates binding that can be carried out by banks to ensure legal certainty and protection. law in banking activities, both for creditors and debtors.

Article 15 paragraphs (3) and (4) of the UUHT explain that: Paragraph (3): Power of attorney to impose Mortgage on land rights that have been registered must be followed by a Deed of Granting Mortgage no later than 1 (one) month after being granted. Paragraph (4) : Power of

¹ Alamat Korespondensi : sujiantoro1961@gmail.com

attorney to impose Mortgage regarding land rights that have not been registered must be followed by making a Deed of Granting Mortgage no later than 3 (three) months after being granted. Regarding the time limit for the use of SKMHT, it is regulated in the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 22 of 2017 concerning Stipulation of the Deadline for the Use of Power of Attorney for Imposing Mortgage Rights to Guarantee the Repayment of Certain Credits Efforts to settle by creditors against debtors who default (default) , can be done through 2 (two) channels, namely efforts to settle outside the law (non-litigation) and legal settlement efforts (litigation).

Keywords: SKMHT, KPR Agreement, Settlement Efforts .

A. Pendahuluan

Bertambahnya jumlah penduduk membawa dampak pada peningkatan kuantitas maupun kualitas kehidupan manusia akan pemenuhan kebutuhan hidupnya, terlebih kebutuhan rumah sebagai tempat tinggal. Untuk memenuhi kebutuhan akan rumah tinggal tersebut tentunya dilakukan dengan berbagai cara dan upaya untuk dapat memilikinya, salah satunya dilakukan melalui proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada bank (kreditur). Perbankan Indonesia yang fungsi utamanya sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat memiliki peran yang sangat penting dan menentukan dalam proses pembangunan di bidang perumahan. Dengan demikian diperlukan adanya ketersediaan dana yang cukup besar untuk memenuhi fasilitas kredit bagimasyarakat yang membutuhkan.

Pemenuhan kebutuhan akan perumahan ini, sejalan dengan tujuan pembangunan nasional, yakni untuk mencapai masyarakat yang adil dan makmur sesuai dengan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945).

Untuk menjamin kepastian hukum dan memberikan rasa amanserta perlindungan hukum bagi semua pihak yang terkait dalam lalu lintas per-

kredit, maka diperlukan adanya suatu lembaga hak jaminan yang kuat sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Telah diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (yang dikenal dengan UU HT), maka memiliki landasan yang kuat bagi berlakunya Hak Tanggungan, mengatur tentang pengikatan yang bias dilaksanakan oleh perbankan untuk menjamin adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam kegiatan perbankan

B. Pembahasan

1. Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Hak Tanggungan (HT) ,dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Mariam Darus Badruzaman² mengatakan bahwa: "Perjanjian kredit bank adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan

² Mariam Darus Badruzaman. 1983, **Perjanjian Kredit**, Bandung, Alumni. Hlm. 22

hukum antara keduanya yang menimbulkan hak dan kewajiban. Penyerahan uang bersifat riil, dan pada saat penyerahan uang dilakukan barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian kredit oleh kedua belah pihak. Ketentuan yang berlaku dalam perjanjian kredit adalah ketentuan yang ditetapkan sendiri oleh para pihak dan ketentuan umum dalam Buku III KUHPerdara.

Lebih lanjut Mariam Darus Badrulzaman³, menyebutkan bahwa perjanjian kredit mempunyai fungsi: 1) Sebagai perjanjian pokok maksudnya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan ada tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya pengikatan jaminan, 2) Memberikan batasan-batasan mengenai hak dan kewajiban antara kreditur dan debitur, 3) Sebagai alat untuk memonitoring kredit.

Melalui hasil monitoring tersebut bank dapat menghentikan kredit dengan segera atau pada waktu yang ditentukan oleh bank. Selanjutnya menurut Mariam Darus Badrulzaman⁴, penghentian ini dilakukan oleh bank jika: a) Pihak debitur oleh bank dianggap telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan syarat-syarat persetujuan/perjanjian tersebut, b) Menurut bank, nilai barang yang ditanggungkan sudah tidak mencukupi lagi, c) Dalam hal pihak debitur adalah sebuah badan hukum/perusahaan, maka jika menurut bank badan hukum/perusahaan tersebut telah dihentikan atau tidak akan dapat memberikan pelunasan.

Beberapa macam kredit yang dikenal di Indonesia menurut Hassanudin Rahman⁵ adalah:

1. Menurut Tujuannya
 - a. Kredit Konsumtif yaitu kredit yang diberikan untuk atau membeli barang-barang dan kebutuhan memperoleh konsumsi atau keperluan memenuhi tuntutan hidup
 - b. Kredit Produktif yaitu kredit yang diberikan untuk memperlancar jalannya proses produksi
2. Menurut Jangka Waktunya
 - a. Kredit jangka pendek, berjangka waktu maksimum 1 tahun
 - b. Kredit jangka menengah, berjangka waktu antara 1 sampai dengan 3 tahun
 - c. Kredit jangka panjang, berjangka waktu lebih dari 3 tahun
3. Menurut Jaminannya
 - a. Kredit tanpa jaminan atau sering disebut Blangko
 - b. Kredit dengan jaminan yaitu pemberian kredit dengan jaminan dari debitur berupa harta benda atau surat berharga atau jaminan perorangan.

Berdasarkan penggolongan kredit tersebut di atas, maka Kredit Pemilikan Rumah (KPR) termasuk kredit konsumtif, karena diberikan kepada debitur untuk membeli rumah sebagai tempat tinggal.

Perjanjian KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah kredit yang dibe

³ *Ibid* hlm 28

⁴ *Ibid* hlm 31

⁵ Hassanudin Rahman. 1995, **Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia**, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti. Hlm. 109

rikan oleh bank kepada debitur untuk dipergunakan membeli atau memba-
 yar sebuah bangunan untuk rumah
 tinggal berikut dengan tanahnya un-
 tuk dimiliki, dan dalam perjanjian
 tersebut pihak debitur memberikan
 jaminan berupa tanah dan rumahnya
 yang dibeli melalui fasilitas kredit
 bank⁶. Ini sejalan dengan Pasal 3 UU
 Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perban-
 kan sebagaimana yang telah diubah
 dengan UU Nomor 10 Tahun 1998
 menyebutkan bahwa fungsi utama
 perbankan Indonesia adalah sebagai
 penghimpun dan penyalur dana ma-
 syarakat.

Dalam perjanjian Kredit Pemili-
 kan Rumah (KPR), terdapat tiga
 pihak yang terkait: a) Debitur, dalam
 hal ini adalah konsumen yang mem-
 beli rumah dibangun oleh pihak deve-
 loper dengan dana yang dipinjami
 oleh bank b) Kreditur, adalah bank
 yang berfungsi sebagai pihak penyan-
 dang dana kemudian dipergunakan
 dana yang memberikan fasilitas kre-
 dit yang yang dibangun oleh pihak
 debitur untuk membayar rumah peng-
 embang oleh pihak developer, c)
 Developer yaitu pihak pengembang
 yang membangun rumah atau bangu-
 nan lain dengan tujuan untuk dijual
 kepada kepada pemilik baik tunai
 maupun kredit. Untuk menjamin pem-
 bayaran kredit sesuai dengan keten-
 tuan perjanjian kredit, debitur menye-
 tuji memberikan rumah dan yang
 dibeli dengan kredit bank tersebut.

Hak Tanggungan adalah hak
 jaminan yang dibebankan pada hak

⁶ Edy Putra TjeAman, Mgs. 1985, **Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis**, Yogyakarta, Liberty. Hlm. 1

atas tanah berikut atau tidak berikut
 benda-benda lain pada yang merupa-
 kan satu kesatuan dengan tanah itu,
 untuk pelunasan utang tertentu yang
 memberikan kedudukan yang diuta-
 makan kepada kreditur tertentu ter-
 hadap kreditur-kreditur lain (Sutan
 Remi Sjahdeni, 1999:117).

Menurut Maria S.W. Sumar-
 djono⁷, pada mulanya Hak Tanggung-
 an berasal dari Hak Hipotik yang
 merupakan komponen hukum dan
 bagian dari hukum benda yang secara
 substansial diatur dalam Buku II
 KUHPerdara, kemudian untuk selan-
 jutnya HakTanggungan diatur dalam
 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang
 Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta
 Benda-benda Yang Berkaitan De-
 ngan Tanah (UUHT).

Pasal 1 ayat (1) UUHT men-
 jelaskan : Hak Tanggungan atas tanah
 beserta benda-benda yang berkaitan
 dengan tanah, yang selanjutnya dise-
 but Hak Tanggungan, adalah hak jami-
 nan yang dibebankan pada hak atas
 tanah sebagaimana dimaksud dalam
 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960
 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok
 Agraria, berikut atau tidak berikut
 benda-benda lain yang merupakan sa-
 tu kesatuan dengan tanah itu, untuk
 pelunasan hutang tertentu, yang mem-
 berikan kedudukan yang diutamakan
 kepada kreditur tertentu terhadap
 kreditur-kreditur lain.

⁷ Sumardjono Maria S.W. 1996, **Pemahaman Awal Prinsip-Prinsip UUHT**, dalam Seminar menyongsong berlakunya UU Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, 11 September 1996, ‘ Yogyakarta, F.H.UGM. hlm. 9

Dari ketentuan yang tertuang dalam Pasal 1 Ayat (1) UUHT ini dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan terdiri dari beberapa unsur pokok, yaitu:

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan pelunasan hutang,
2. Obyek Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah sesuai yang ada di dalam UUPA,
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya saja, tetapi dapat juga dibebankan berikut dengan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut,
4. Hutang yang dijaminan adalah suatu hutang tertentu,
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu daripada kreditur lain.

Selanjutnya dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2) UUHT disebutkan bahwa yang dapat dijadikan obyek Hak tanggungan adalah hak atas tanah yang terdiri dari:

1. Hak Milik,
2. Hak Guna Usaha,
3. Hak Guna Bangunan,
4. Hak Pakai atas tanah negara yang menurut sifatnya wajib didaftarkan dan dapat dipindahtangankan

Sebelum diundangkannya UUHT, jarang sekali digunakan Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) dalam praktek perbankan, karena beberapa alasan yang menyebabkan debitur merasa keberatan, antara lain karena biaya mahal dan prosesnya relatif lama.

UUHT memberikan kemudahan apabila debitur tidak dapat hadir dihadapan Notaris atau PPAT, dalam Pa

sal 15 ayat (1) disebutkan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaries atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan Hak Tanggungan
2. Tidak memuat kuasa substitusi.
3. Mencantumkan dengan jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang, dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Selanjutnya Pasal 15 ayat(3) dan (4) menjelaskan bahwa: Ayat (3) : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan Ayat (4) : 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.

Dalam Penjelasan UUHT Pasal 15 ayat (5), dinyatakan demikian: Dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan Pemerintah seperti kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah, dan kredit lain yang sejenis, batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagai mana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku. Penentuan batas waktu berlakunya Surat Kuasa

Membebaskan Hak Tanggungan untuk jenis kredit tertentu tersebut dilakukan oleh Menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait.

Mengenai batas waktu penggunaan SKMHT ini, menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu sebagai pengganti dari Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996, yang secara singkat membahas tentang Jangka Waktu Berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai berikut:

- 1) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berlaku sampai dengan berakhirnya Perjanjian Pokok
 - a. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman untuk nasabah Usaha Mikro dan Usaha Kecil (usaha produktif milik perserorangan dan/atau Badruzaman, badan usaha perorangan): Kredit/Pembiayaan/Pinjaman untuk pengadaan rumah (kepemilikan atau perbaikan) dengan luas tanah maks 200 m² dan luas bangunan maks 70 m²;
 - b. Kepemilikan atau perbaikan Kapling Siap Bangun dengan luas tanah 54-72 m² dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya: Kredit/Pembiayaan/Pinjaman produk

tif dengan plafon sampai dengan Rp200 juta ;

- 2) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berlaku sampai 3 (tiga) bulan, terhadap hak atas tanah yang sertipikatnya dalam pengurusan dengan kriteria sebagai berikut :
 - a. Kredit/ Pembiayaan/ Pinjaman produktif untuk usaha mikro/ usaha kecil dengan plafon kredit 50-250 juta
 - b. Kredit/Pembiayaan/ Pinjaman pengadaan RUKO oleh Usaha Mikro/ Usaha Kecil dengan paling luas sebesar 200 m² dan luas bangunan paling luas sebesar 70 m² dengan plafon tidak melebihi Rp250 juta yang dijamin dengan hak atas tanah yang dibiayai pengadaannya dengan kredit/pembiayaan/pinjaman tersebut

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 ini diterbitkan guna menghindari habisnya jangka waktu SKMHT yang berakibat akan tidak adanya tanggungan/jaminan atas pelaksanaan Kredit/Pembiayaan/Pinjaman dan sangat berpotensi besar terjadinya permasalahan antar Nasabah dan Bank khususnya dari sisi Perbankan.

2. Penyelesaian Yang Dilakukan Kreditur Sebagai Pemegang SKMHT dalam hal debitur cidera janji

Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) diberikan oleh kreditur (bank) kepada debitur dimaksudkan untuk membeli rumah yang telah dibangun oleh developer, untuk selanjutnya

jutnya rumah dan tanah tersebut digunakan sebagai jaminan kredit yang telah diberikan oleh bank.

Seperti telah dijelaskan di atas bahwa dalam perjanjian KPR, debitur cukup dengan membuat SKMHT saja tanpa harus diikuti dengan pembuatan APHT, dengan alasan bahwa tanah dan rumah yang dijaminan tersebut hak kepemilikannya masih belum atas nama pemberi hak tanggungan. Jadi, sepanjang perjanjian KPR berlangsung maka SKMHT tersebut masih berlaku tanpa diikuti dengan pembuatan APHT, sehingga dengan demikian pihak kreditur merasa sudah cukup terjamin apabila suatu saat pihak debitur melakukan cidera janji (wanprestasi). Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia (PBI) tersebut, kualitas kredit dan SE BI No. 7/3/DPN tanggal 31 Januari 2005 perihal Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum ditetapkan berdasarkan factor penilaian sebagai berikut : prospek usaha, kinerja (performance) debitur, dan kemampuan membayar

Prospek Usaha

Penilaian terhadap prospek usaha meliputi penilaian terhadap komponen-komponen : potensi pertumbuhan usaha, kondisi pasar dan posisi debitur dalam persaingan, kualitas manajemen dan permasalahan yang berkaitan dengan tenaga kerja, dukungan dari perkumpulan datau afiliasi dan berbagai hal yang diupayakan oleh debitur untuk memelihara lingkungan sekitarnya.

Kinerja (Performance) Debitur

Penilaian terhadap kinerja (*performance*) debitur terdiri atas penilaian mengenai tingkat keberhasilan pe masarannya, dilihat dari perolehan keuntungan, kekuatan modal usahanya, arus kas dan juga resiko pasar yang dimiliki.

Kemampuan Membayar

Penilaian terhadap kemampuan membayar meliputi penilaian terhadap komponen-komponen: ketepatan pembayaran pokok dan bunga, ketersediaan dan keakuratan informasi keuangan debitur, kelengkapan dokumentasi kredit, kepatuhan terhadap perjanjian kredit; kesesuaian penggunaan dana, kewajaran sumber pembayaran kewajiban.

Dengan demikian kualitas kredit ditetapkan menjadi Lancar, dalam Perhatian Khusus, Kurang Lancar, diragukan, dan Macet. Sehingga penetapan kualitas kredit hanya dapat didasarkan pada ketepatan pembayaran berikut :

1. **Lancar (Kolektibilitas 1)**, apabila tidak terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga.
2. **Dalam Perhatian Khusus (Kolektibilitas 2)**, apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 90 hari .
3. **Kurang Lancar (Kolektibilitas 3)**, apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 120 hari .
4. **Diragukan (Kolektibilitas 4)**, apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga sampai dengan 180 hari .

5. **Macet (kolektibilitas 5)**, apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/ataubunga di atas 180 hari.

Kredit akan digolongkan bermasalah (*Non Performing Loan/NPL*) apabila telah masuk dalam kualitas Kurang Lancar, Diragukan, dan Macet. Tujuan klasifikasi tersebut, antara lain untuk menetapkan tingkat cadangan potensi kerugian akibat kredit bermasalah. Tujuan dari penetapan kolektibilitas kredit adalah untuk mengetahui kualitas kredit, sehingga bank dapat mengantisipasi risiko kredit secara dini karena risiko kredit dapat mempengaruhi kelangsungan usaha bank. Sedangkan anggunannya adalah untuk menetapkan tingkat cadangan potensi kerugian akibat kredit bermasalah

Menurut **Pasal 1234 KUHP** **data**, tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.

J. Satrio⁸ menjelaskan bahwa wanprestasi adalah suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya. Untuk itu, wanprestasi bisa berwujud : debitur sama sekali tidak berprestasi, debitur keliru berprestasi, dan debitur terlambat berprestasi .

Apabila kredit macet tersebut terjadi karena debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana ter

dapat dalam perjanjian kredit, maka sebelum melakukan eksekusi barang jaminan, debitur harus terlebih dahulu dinyatakan wanprestasi, yang dilakukan melalui putusan pengadilan. Untuk itu kreditur harus menggugat debitur atas dasar wanprestasi.

Akan tetapi sebelum menggugat debitur, kreditur harus melakukan somasi terlebih dahulu yang isinya agar debitur memenuhi prestasinya. Apabila debitur tidak juga memenuhi prestasinya, maka kreditur dapat menggugat debitur atas dasar wanprestasi, dengan mana apabila pengadilan memutuskan bahwa debitur telah wanprestasi, maka kreditur dapat melakukan eksekusi atas barang jaminan yang diberikan oleh debitur.

Jadi, dapat atau tidaknya barang jaminan dieksekusi tidak hanya bergantung pada apakah jangka waktu pembayarankredit telah lewat atau tidak. Akan tetapi, apabila debitur melakukan prestasi yang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, itu juga merupakan bentuk wanprestasi (kekeliruan berprestasi atau melakukan tidak sebagaimana yang diperjanjikan) dan dapat membuat kreditur berhak untuk melaksanakan haknya mengeksekusi barang jaminan.

Upaya penyelesaian oleh kreditur terhadap debitur yang cidera janji (wanprestasi), dapat dilakukan melalui 2 (dua) jalur, yaitu upaya penyelesaian diluar hukum (non litigasi) dan upaya penyelesaian hukum (litigasi).

Muhamad Djumhana⁹ pada intinya mengatakan bahwa mengenai

⁸ Satrio, J.,2002, Hukum Jaminan, **Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan**, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti. Hlm 122

⁹ Djumhana, Muhamad, 1993, **Hukum Perbankan Di Indonesia**, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti. Hlm. 553-573

kredit bermasalah dapat dilakukan penyelesaian secara administrasi perkreditan, dan terhadap kredit yang sudah pada tahap kualitas macet maka penanganannya lebih ditekankan melalui beberapa upaya yang lebih bersifat pemakaian kelembagaan hukum (penyelesaian melalui jalur hukum).

Selanjutnya Muhamad Djumhana mengatakan bahwa penyelesaian secara administrasi perkreditan antara lain :

1. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), masa tenggang, baik meliputi perubahan besarnya angsuran maupun tidak;
2. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit dan konversi seluruh atau sebagian dari pinjaman menjadi penyertaan bank ;
3. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan syarat-syarat kredit berupa penambahan dana bank; dan/atau konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, dan/atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyerahan dalam perusahaan .

Sedangkan, penyelesaian melalui jalur hukum antara lain :

1. Melalui Panitia Urusan Piutang Negara ;
2. Melalui badan peradilan ;
3. Melalui arbitrase atau Badan Alternatif Penyelesaian Sengketa

C. Penutup

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa :

1. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak memiliki fungsi eksekutorial, sehingga harus dilanjutkan/diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
2. Penyelesaian oleh Kreditur dalam hal debitur cidera janji, dapat dilakukan dengan upaya : Diluar hukum (Non litigasi) dan melalui jalur hukum (litigasi). Jalur diluar hukum, melalui : penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*) dan penataan kembali (*restructuring*). Sedangkan melalui jalur hukum, dapat dilakukan dengan melalui Panitia Urusan Piutang Negara, Badan peradilan, dan melalui arbitrase atau Badan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Daftar Pustaka

A. Buku

- Badruzaman, Mariam Darus, 1983, **Perjanjian Kredit**, Bandung, Alumni.
- Djumhana, Muhamad, 1993, **Hukum Perbankan Di Indonesia**, Bandung, PT.Citra Aditya Bakti.
- Maria S.W. Sumardjono, 1996, **Pemahaman Awal Prinsip-Prinsip UUHT**, dalam Seminar menyongsong berlakunya UU Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, 11 September 1996, ' Yogyakarta, F.H.UGM.
- Rahman, Hassanudin, 1995, **Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di**

- Indonesia, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- Sjahdeni, Sutan Remi, 1999, **Hak Tanggungan Asas-Asas Keten-tuan-ketentuan Pokok Dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan**, Alumni, Bandung.
- Satrio, J., 2002, **Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan**, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- Satrio, J, 1999, **Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya**, Bandung, Alumni.
- TjeAman, Mgs. Edy Putra., 1985, **Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis**, Yogyakarta, Liberty.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.
- .
- B. Peraturan Perundang-Undangan:**
- Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHP)