

**PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN
HAK TANGGUNGAN YANG OBYEKNYA TANAH
DENGAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN
DI BANK NISP SEMARANG**



TESIS

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Mencapai Derajat Sarjana S-2**

Magister Kenotariatan

**Oleh
Susana Nurwulandari, SH
B4B002167**

**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2004**

TESIS

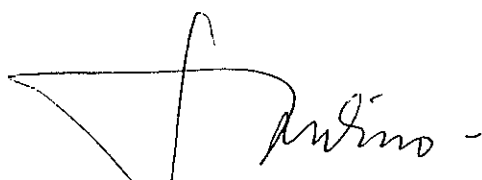
**PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN
HAK TANGGUNGAN YANG OBYEKNYA TANAH
DENGAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN
DI BANK NISP SEMARANG**

**Disusun Oleh
Susana Nurwulandari, SH
B4B002167**

Telah disetujui untuk dipertahankan di depan tim penguji

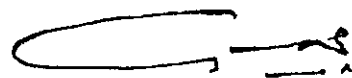
MENYETUJUI

Pembimbing



H.A. Tulus Sartono, S.H, MS

**Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan**



Prof. IGN. Sugangga, SH.

ii

UPT-PUSTAK-UNDIP	
No. Daft:	3403/1/1107/1e
Tgl.	20/2/05

LEMBAR PENGESAHAN

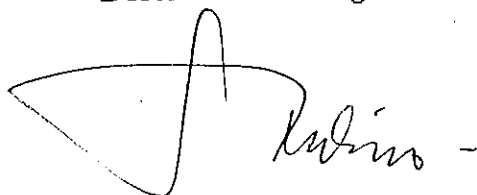
**PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN
HAK TANGGUNGAN YANG OBYEKNYA TANAH
DENGAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN
DI BANK NISP SEMARANG**

Disusun Oleh
Susana Nurwulandari, SH
B4B002167

**Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji
Pada tanggal 06 September 2004 dan dinyatakan
Telah Memenuhi Syarat untuk Diterima**

**Tesis ini telah Diterima Sebagai Persyaratan Untuk
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan**

Dosen Pembimbing



H.A. Tulus Sartono, S.H, MS

Mengetahui:

**Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan**



Prof. IGN. Sugangga, SH.

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah murni hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, September 2004

Yang Menyatakan

SUSANA NURWULANDARI, SH

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, yang telah memberi rahmat dan nikmat tak terhingga, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul **PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG OBYEKNYA TANAH DENGAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN DI BANK NISP SEMARANG.**

Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Dengan kerendahan hati, penulis menyadari tesis ini masih jauh dari sempurna meskipun telah berusaha secara maksimal, dengan keterbatasan yang dimiliki dalam ilmu pengetahuan, waktu, tenaga dan literatur yang ada, maka penulis berusaha menyusun tesis ini. Dengan tekad yang tinggi dan dorongan dari berbagai pihak serta ketekunan yang ada, akhirnya penulisan tesis ini dapat selesai.

Penulis menyadari, bahwa dalam penulisan tesis ini dapat selesai berkat bantuan dan dorongan serta masukan yang sangat berarti dari berbagai pihak, atas segala bantuan, budi baik dan uluran dari berbagai pihak yang telah penulis terima baik dalam studi maupun dalam penulisan dan penelitian tesis sampai

dengan selesai, tidak mungkin disebutkan seluruhnya.

Meskipun hanya beberapa nama yang disebutkan disini, tidak berarti bahwa penulismelupakan jasa dan budi baik yang lain, karena tana dukungan dan masukan dari berbagai pihak, tidak mungkin penulisan tesis ini dapat diselesaikan.

Dengan rasa hormat dan terima kasih penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang telah membantu, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro dan sewaktu penelitian guna penulisan tesis ini, antara lain kepada:

1. **Bapak Prof. Ir. Eko Budihardjo MSc**, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. **Bapak Prof. Dr. Soeharyo Hadisaputro, dr.Sp.PD(K)** selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. **Bapak Prof. LG.N. Sugangga, SH**, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
4. **Bapak R. Suharto, SH, Mhum**, selaku sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah membantu dengan memberikan masukan dan saran hingga tercapainya tesis ini.
5. **Bapak H.A. Tulus Sartono, SH, MS**, selaku pembimbing dalam penulisan tesis ini yang telah tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pemikiran

dalam memberikan pengarahan, masukan serta kritik yang membangun selama proses penulisan tesis ini.

6. Bapak Soerjono Sutarto, SH MH, selaku Dosen Wali pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
7. Para guru besar beserta Bapak/Ibu Dosen pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, yang secara ikhlas telah menurunkan ilmunya, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan.
8. Tim reviewer proposal penelitian yang terdiri dari Prof. I.G.N. Sugangga, SH, R. Suharto, SH. Mhum, H.A. Tulus Sartono, SH. MS, Kashadi, SH, Hj. Sri Wiletno, SH, MS serta Tim Penguji Tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang.
9. Ibu. TH. Maria Susanti dan seluruh staff PT. BANK NISP Tbk Regional III Semarang, Bapak Koeswidarbo, SH, MM, MN, selaku Kasubsi PPH dan PPAT pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Semarang.
10. Bapak Suyanto, SH dan Ibu RAj. SA Rini Andrijani, SH, selaku Notaris/PPAT Kota Semarang, yang telah banyak memberi masukan dalam penulisan tesis ini.

11. Segenap staff Administrasi Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
12. Segenap rekan-rekan mahasiswa / mahasiswi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Angkatan 2002 yang telah membantu memberi, memberi dorongan semangat selama penulis menjadi mahasiswa hingga penyelesaian tesis ini.
13. Semua anggota keluargaku, yang selalu membantu selama menyelesaikan perkuliahan sampai penulisan tesis ini berakhir.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam penulisan tesis ini, maka dengan kerendahan hati penulis menyambut masukan yang bermanfaat dari para pembaca sekalian berupa kritik dan saran.

Akhirnya penulis berharap bahwa penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan.

Semarang, September 2004.

Penulis,

SUSANA NURWULANDARI, SH

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK.....	xii
ABSTRACT.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pengertian Kredit.....	10

A1. Jenis Kredit.....	15
B. Jaminan.....	21
B1. Pengertian Jaminan.....	21
B2. Fungsi Jaminan.....	21
B3. Jenis-Jenis Jaminan.....	24
C. Hak Tanggungan.....	26
C1. Proses Terjadinya Hak Tanggungan.....	36
C2. Berakhirnya Hak Tanggungan.....	40
D. Hak Guna Bangunan Sebagai Obyek Hak Tanggungan....	41
D.1. Yang dapat menjadi Pemegang Hak Guna Bangunan	41
D.2. Jangka Waktu Dari Hak Guna Bangunan.....	42
D.3. Sifat-sifat dan Ciri-ciri Hak Guna Bangunan.....	43
D.4. Tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan....	44
D.5. Syarat-Syarat Perpanjangan Hak Guna Bangunan....	44
D.6. Kewajiban dari Pemegang Hak Guna Bangunan.....	45
D.7. Hapusnya Hak Guna Bangunan.....	46

BAB III METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan.....	48
B. Spesifikasi Penelitian.....	48

C. Jenis Data.....	49
D. Populasi Dan Teknik Sampling.....	50
E. Teknik Pengumpulan Data.....	51
F. Analisis Data.....	51

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan hukum yang diberikan kepada Bank NISP apabila ada jaminan tanah dengan status Hak Guna Bangunan akan atau telah jatuh tempo.....	52
B. Efektifitas perlindungan hukum yang diberikan kepada Bank NISP terhadap jaminan tanah dengan status Hak Guna Bangunan yang akan jatuh tempo atau telah jatuh tempo	97

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	102
B. Saran-saran.....	103

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

ABSTRAK

PEMBERIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG OBYEKNYA TANAH DENGAN STATUS HAK GUNA BANGUNAN DI BANK NISP SEMARANG

Pemberian kredit merupakan salah satu jasa perbankan, dimana bank menuntut adanya jaminan kredit, antara lain berupa tanah dimana bukti kepemilikan atas tanah yang dapat diterima oleh bank adalah Sertipikat Hak Milik dan Sertipikat Hak Guna Bangunan, yang pengikatan jaminannya dilakukan dengan Hak Tanggungan.

Berkaitan dengan tanah yang status haknya adalah Hak Guna Bangunan, diperlukan adanya perlindungan hukum kepada pihak Bank agar Hak Tanggungan yang melekat pada tanah tersebut tetap dapat diselamatkan, karena berakhirnya jangka waktu hak tersebut telah diantisipasi pihak bank, sehingga tanahnya tidak jatuh kepada negara.

Penelitian yang dilakukan pada bank NISP Semarang, dilakukan secara Yuridis empiris, dimana penelitiannya dilakukan terhadap nasabah bank, PPAT dan Kantor Pertanahan yang merupakan populasi penelitian.

Perlindungan hukum kepada pihak bank, berkaitan dengan jaminan Hak Guna Bangunan dilakukan pada saat sebelum pengikatan kredit yang merupakan tindakan preventif dari bank, sebelum pengikatan kredit yang dilakukan oleh PPAT dan tindakan yang dilakukan setelah pengikatan kredit yang berupa pendaftaran Hak Tanggungan kepada Badan Pertanahan Nasional, agar asas publisitas terpenuhi, sehingga bank memperoleh posisi sebagai kreditor preferen.

Terhadap jaminan kredit yang bukti pemilikannya berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan yang akan jatuh tempo, pihak bank dapat melakukan perpanjangan jangka waktu hak tersebut, melakukan perubahan hak menjadi Hak Milik, sebelum direalisasikan kreditnya, atau memberikan jangka waktu kredit yang lebih pendek dari jatuh tempo hak tersebut dan meminta jaminan pengganti jika debitur memilikinya.

Sedangkan terhadap jaminan Hak Guna Bangunan yang telah diterima oleh bank dan jatuh tempo kreditnya lebih pendek dari jatuh tempo hak tersebut, pihak bank harus melakukan permohonan perpanjangan hak 2 tahun sebelum berakhirnya hak tersebut, agar Hak Tanggungan tetap melekat pada hak tersebut.

ABSTRACT

LOAN ALLOCATION WITH THE INSURANCE IS OF OBLIGATION RIGHTS TO BE ITS OBJECT IS LAND WITH THE LEGAL STATUS IS BUILDING RIGHTS IN BANK NISP OF SEMARANG

Loan allocation is one of banking services in which the bank requires loan insurance such as land in which the land official certificate to be accepted by the bank is it is of ownership and building rights certificates which the insurance bonding is conducted in Obligation Rights.

Related to the land which the status is Building Rights, it is needed a law protection toward bank in order that the obligation right stated on behalf of the land can still be secured due to the ending of the rights period that has been anticipated by the bank so that the land will not become a state property.

Research on bank NISP of Semarang conducted juridical-empirically in which the research was conducted toward the bank's consumers, PPAT (officer of land registering record board) and land affair office that are the research's population.

The law protection toward the bank, connected to insurance of building rights is done before the loan bonding that become the bank's preventive action prior to the loan bonding conducted by PPAT and action done after the loan bonding as of registration on obligation rights toward the National Land Affair Board, in order to fulfill publicity principal, so that the bank gain a position of preference creditor.

Toward loan insurance with the ownership certificate is of building rights to become out of date in the near future, the bank has a rights to delay the dead line of the rights, to change the rights into ownership rights, before the loan given, or to give the shorter loan period compared with the due time of the rights and to ask the exchangeable insurance if the debtor has it.

Whereas toward insurance of building rights accepted by bank and the loan due time period is shorter than it is of the rights, the bank should propose request on the rights delay for two years before the rights is ended, so that the obligation rights is still on the rights.

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Peranan Perbankan dalam lalu lintas bisnis, dapatlah dianggap sebagai kebutuhan yang mutlak diperlukan oleh hampir semua pelaku bisnis, baik pengusaha besar maupun pengusaha kecil.

Salah satu produk yang diberikan oleh bank dalam membantu kelancaran usaha debiturnya, adalah dengan pemberian kredit, dimana hal ini merupakan salah satu fungsi bank yang sangat mendukung pertumbuhan ekonomi.

Pengertian kredit menurut pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, adalah sebagai berikut:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga.”

Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan, sudah semestinya harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Dalam Pemberian kredit disyaratkan oleh bank adanya agunan kredit.

Definisi dari Agunan menurut pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah:

“Jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.”

Fungsi dari pemberian jaminan adalah guna memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut, bila debitur bercidera janji tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.¹

Terhadap Jaminan yang diserahkan oleh pihak debitur, pihak bank selaku kreditur mempunyai kewajiban untuk melindungi debiturnya, karena hal ini berkaitan dengan kepentingan bank juga selaku penerima jaminan .

Sejak berlakunya UUPA yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pada tanggal 24 September 1960, hipotik dan credietverband sebagai lembaga jaminan atas tanah tidak berlaku lagi dan diganti dengan Hak Tanggungan.

Di dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga Hypotheek dan Credietverband.

¹ Thomas Suyatno dkk, *Kelembagaan Perbankan Edisi Kedua*, PT.Gramedia Pustaka Utama, Jakarta 1994, hal. 45.

Selama 30 tahun lebih sejak berlakunya UUPA, lembaga Hak Tanggungan diatas belum berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengaturnya secara lengkap,sesuai yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut. Dalam kurun waktu itu, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 UUPA, masih diberlakukan ketentuan Hypotheek sebagaimana dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-Undnag Hukum Perdata Indonesia dan ketentuan dalam Credietverband dalam Staatblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada dalam atau berdasarkan UUPA. Ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan di atas berasal dari zaman kolonial Belanda dan didasarkan pada Hukum Tanah yang berlaku sebelum adanya Hukum Tanah Nasional, sebagaimana pokok-pokok ketentuannya tercantum dalam UUPA dan dimaksudkan untuk diberlakukan hanya untuk sementara waktu, yaitu sambil menunggu terbentuknya undang-undang yang dimaksu dalam Pasal 51 UUPA.²

Oleh karena ketentuan tersebut tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya timbul perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencantuman titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi

² Purwahid Patrik, Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2002, hal. 49-50.

dan lain sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan.

Untuk mengatasi masalah tersebut diatas, maka dikeluarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atau dikenal dengan sebutan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) diundangkan pada tanggal 09 April 1996 dalam Lembaran Negara Nomor RI Tahun 1996 Nomor 42 dan Tambahan Lembaran Negara RI No.3632 dan diberlakukan mulai tanggal pengundangan tersebut.³

Dengan mulai berlakunya UUHT pada tanggal 9 April 1996, Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga Hak Jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis.⁴

Menurut Pasal 1 angka 1 UUHT, yang dimaksud dengan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan 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 satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

³ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kreditnya Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1996, hal. 111.

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 2003, hal. 419.

Berdasarkan ketentuan pasal 1 angka 1 tersebut, terdapat unsur-unsur esensial, yang merupakan sifat dan ciri-ciri dari Hak Tanggungan, yaitu: ⁵

- Lembaga hak jaminan untuk pelunasan utang tertentu;
- Pembebanannya pada hak atas tanah;
- Berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah;
- Memberikan kedudukan yang preferent kepada kreditornya.

Secara Normatif, obyek hak tanggungan telah disebutkan di dalam pasal 4 dan pasal 27 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu: ⁶

1. hak milik;
2. hak guna usaha;
3. hak guna bangunan;
4. hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan;
5. hak pakai atas tanah milik, yang akan diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah;
6. rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun, yang didirikan di atas tanah hak pakai atas tanah negara;
7. berikut atau tidak berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan milik pemegang hak atas tanah.

⁵ Rachmadi Usman, *Pasal-pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1999, hal. 70.

⁶ Ibid, hal. 79.

Sedangkan bila menyangkut Hak Guna Bangunan, menurut Pasal 35 UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah, disebutkan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama (Pasal 25 PP No.40 tahun 1996).

Menurut ketentuan Pasal 18 ayat 1d UUHT, Hak Tanggungan hapus karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Hal ini berkaitan dengan tanah yang status haknya adalah Hak Guna Bangunan, dengan berakhirnya jangka waktu hak tersebut, maka Hak Tanggungan yang melekat atas tanah tersebut menjadi hapus.

Dengan hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah negara, mengakibatkan tanahnya menjadi tanah negara. (Pasal 36 PP No.40 tahun 1996).

Bila kita lihat, menurut ketentuan pasal 18 ayat (4) UUHT, Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

Apabila Bank sebagai kreditur menerima jaminan tanah yang statusnya Hak Guna Bangunan dimana dalam jangka waktu kredit yang belum berakhir, hak tersebut telah berakhir, sedangkan pihak bank tidak /belum melakukan

perpanjangan maupun pembaharuan atas hak tersebut, maka kedudukan bank disini adalah sebagai kreditur konkuren, hal ini akan merugikan kreditur, apabila debitur wanprestasi, karena tidak lagi dijamin dengan Hak Tanggungan.

Sesuai dengan ketentuan pasal 11 ayat (2d) UUHT, Bank sebagai pemegang Hak Tanggungan diberi kewenangan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan Undang-Undang.

Bank NISP Semarang sebagai salah satu bank swasta yang cukup banyak memberikan kredit, sejak tahun 2001 sampai posisi awal April 2004 ada 340 tanah dengan status Hak Guna Bangunan yang dijadikan jaminan kredit oleh 286 nasabah / debitur, dari jumlah tersebut, ada sekitar 10 nasabah / debitur dengan 10 Sertipikat Hak Guna Bangunan yang bermasalah, dalam arti hak tersebut jatuh tempo sebelum kreditnya berakhir. Hal ini akan sangat merugikan bank sebagai pemegang Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi.

Oleh sebab itu penulis tertarik untuk menulis tentang masalah tersebut dalam tesis ini dengan judul: "Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Obyeknya Tanah Dengan Status Hak Guna Bangunan Di Bank NISP Semarang".

B. PERUMUSAN MASALAH

Dengan diterimanya Jaminan tanah dengan status Hak Guna Bangunan, yang mana hak tersebut telah dibebani Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan tersebut akan menjadi hapus apabila hak atas tanah hapus. Hal ini tentunya akan

sangat merugikan Bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan apabila kredit dengan jaminan tanah tersebut belum berakhir.

Perumusan masalah yang akan diuraikan disini adalah:

1. Bagaimanakah perlindungan hukum yang diberikan kepada Bank NISP apabila ada jaminan tanah dengan status Hak Guna Bangunan akan jatuh tempo atau telah jatuh tempo ?
2. Bagaimanakah efektifitas perlindungan hukum tersebut?

C. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan dilakukan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum yang diberikan kepada Bank NISP apabila ada jaminan tanah dengan status Hak Guna Bangunan akan jatuh tempo atau telah jatuh tempo.
2. Untuk mengetahui efektifitas perlindungan hukum tersebut

D. MANFAAT PENELITIAN

Penelitian ini dapat diharapkan dapat memberikan manfaat dari dua sisi, yaitu secara teoritis dan praktis .

- a. Secara teoritis, sebagai sumbangan pemikiran baik berupa perbendaharaan, konsep-konsep pemikiran, metode atau teori dalam ilmu hukum khususnya yang menyangkut pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang obyeknya tanah dengan status Hak Guna Bangunan.

- b. Secara praktis, sebagai bahan masukan bagi para praktisi hukum dalam melakukan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang obyeknya tanah dengan status Hak Guna Bangunan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu "Credere" yang berarti percaya (truth atau faith)⁷, dan perkataan kredit berarti kepercayaan karena dasar dari adanya suatu kredit adalah kepercayaan bahwa seseorang atau penerima kredit akan memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Pengertian kredit berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga, Kredit adalah pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur. Raymond P Kent dalam buku karangannya *Money and Banking* mengatakan bahwa "Kredit adalah hak untuk menerima pembayaran pada waktu diminta atau pada waktu yang akan datang, karena penyerahan barang-barang sekarang."⁸

Dalam KUH Perdata tidak ada satu pasalpun yang menyinggung soal kredit, yang ada hanya pinjam meminjam, sehingga dalam bentuk apapun pemberian kredit itu diadakan pada hakekatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUH Perdata, buku ketiga.

⁷ Thomas Suyatno dkk, *Dasar-Dasar Perkreditan Edisi Empat*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995, hal 12.

* Ibid, hal.13.

Menurut Pasal 1754 KUH Perdata:

“Pinjam meminjam ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.

Wirjono Prodjodikoro menafsirkan bahwa ketentuan yang terdapat pada pasal diatas adalah sebagai persetujuan yang bersifat “riil”. Hal ini dapat dimaklumi, oleh karena Pasal 1754 KUH Perdata tidak menyebutkan bahwa pihak pertama “mengikatkan diri untuk memberikan” suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis, melainkan bahwa pihak kesatu “memberikan” suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian.⁹

Pengertian kredit itu sendiri menurut Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 11, mengatakan bahwa: “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Kredit secara singkat dapat diartikan sebagai pemberian prestasi oleh pihak lain yang akan dikembalikan dalam jangka waktu tertentu dengan disertai kontra prestasi berupa bunga.

⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1981, hal..137

Kredit yang diberikan oleh suatu lembaga kredit didasarkan atas kepercayaan. Dengan demikian pemberian kredit merupakan pemberian kepercayaan. Ini sesuai dengan acuan yang digunakan dalam rangka meluncurkan kredit, yakni disyaratkan adanya sifat dari calon debitur seperti kejujuran, perilaku, dan ketaatan (character).

Sehingga lembaga kredit baru akan memberikan kredit kalau ia betul-betul yakin bahwa penerima kredit akan mengembalikan pinjaman yang diterimanya sesuai dengan jangka waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui oleh kedua pihak. Tanpa keyakinan yang dimiliki, suatu lembaga kredit tidak akan meneruskan simpanan masyarakat yang diterimanya dalam bentuk kredit.

Selain unsur-unsur kepercayaan unsur yang lainnya bersifat sebagai suatu yang berguna dalam rangka pertimbangan yang menyeluruh dalam mendapatkan keyakinan dan kepercayaan untuk terjadinya suatu hubungan dalam bidang perkreditan.

Dalam kegiatan kredit dapat disimpulkan adanya unsur-unsur:¹⁰

- a) Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
- b) Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari

¹⁰ Thomas Suryatno, *Dasar-dasar Perkreditan*, cetakan ketiga, Gramedia, Jakarta, 1990, hal.12-13.

uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.

- c) Degree of risk, yaitu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat risikonya. Dengan adanya unsur resiko inilah maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.
- d) Prestasi, atau obyek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, akan tetapi juga dalam berbentuk barang atau jasa.

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati oleh pihak kreditur dan debitur maka wajib dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis. Dalam praktek perbankan bentuk dan format dari perjanjian kredit diserahkan sepenuhnya kepada bank yang bersangkutan namun demikian ada hal-hal yang tetap harus dipedomani yaitu bahwa perjanjian tersebut rumusannya tidak boleh kabur atau tidak jelas, selain itu juga perjanjian tersebut sekurang-kurangnya harus memperhatikan: keabsahan dan persyaratan secara hukum, sekaligus juga harus memuat secara jelas mengenai jumlah besarnya kredit, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit serta persyaratan lainnya yang lazim dalam perjanjian kredit. Hal-hal yang menjadi perhatian tersebut perlu guna mencegah adanya kebatalan dari perjanjian yang dibuat, sehingga dengan demikian pada saat dilakukannya perjanjian tersebut jangan sampai melanggar suatu ketentuan peraturan perundang-undangan. Sehingga dengan demikian pejabat bank harus dapat memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan

dengan perjanjian kredit telah diselesaikan dan telah memberikan perlindungan yang memadai bagi bank.

Perjanjian Kredit yaitu Perjanjian dengan syarat tangguh yang pemenuhannya tergantung dari peminjam, yakni kalau penerima kredit menerima dan mengambil kredit tersebut.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, perjanjian kredit bank adalah "perjanjian pendahuluan (voorovereenkomst) dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat konsensuil obligatoir, sedangkan penyerahan uangnya sendiri adalah bersifat riil.¹¹

Perjanjian kredit ini mendapat perhatian khusus baik oleh bank maupun oleh nasabah, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaannya, maupun penata laksanaan kredit itu sendiri. Menurut Ch.Gatot Wardoyo¹², pemberian kredit mempunyai fungsi, yaitu diantaranya:

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur.

¹¹ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, , Alumni, Bandung, 1983, hal.28.

¹² Ch.Gatot Wardoyo, *Sekitar Klausul-Klausul Perjanjian Kredit Bank, Bank dan Manajemen*, November-Desember 1992, hal.64-69.

3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Kredit dilihat dari sisi unsur keuntungan bagi kreditur yaitu untuk mengambil keuntungan dari modalnya dengan mengharapkan kontra prestasi, sedangkan pandangan dari sisi debitur yaitu bahwa kredit memberikan bantuan untuk menutupi kebutuhannya dan menjadi beban bagi dirinya untuk membayar di masa depan hal mana beban itu merupakan kewajiban baginya yang berupa hutang.

A1. Jenis Kredit

Kredit khususnya kredit perbankan terdiri dari beberapa jenis:¹³

1. Kredit menurut kelembagaan

- a. Kredit perbankan yang diberikan oleh Bank Milik Negara, atau Bank Swasta kepada masyarakat untuk kegiatan usaha dan atau konsumsi. Kredit ini diberikan kepada dunia usaha untuk ikut membiayai sebagian kebutuhan permodalan, dan atau kepada individu untuk membiayai pembelian kebutuhan hidup yang berupa barang maupun jasa.
- b. Kredit Likuiditas, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Sentral kepada bank-bank yang beroperasi di Indonesia, yang selanjutnya digunakan sebagai dana untuk membiayai kegiatan perkreditannya. Pelaksanaan kredit ini, merupakan operasi Bank Indonesia dalam rangka pelaksanaan tugasnya sebagai Bank Sentral, yang sesuai dengan ketentuan Pasal 10 dan Pasal 11 Undang-Undang

¹³ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal.374.

Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia, yaitu bahwa pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah kepada bank dimaksudkan hanya untuk dilakukan untuk mengatasi kesulitan bank karena adanya ketidaksesuaian antara arus dana masuk yang lebih kecil dibandingkan arus dana keluar. Dalam memberikan bantuan likuiditas tersebut, hanya tertuju kepada bank yang memenuhi persyaratan, misalnya secara nyata berdasarkan informasi yang diperoleh Bank Indonesia bahwa bank tersebut mengalami kesulitan likuiditas jangka pendek, memiliki agunan yang cukup dan apabila diperlukan akan dilakukan pemeriksaan lebih lanjut terhadap kondisi bank tersebut.

- c. Kredit langsung, kredit ini diberikan oleh Bank Indonesia kepada lembaga pemerintah atau semi pemerintah (kredit program), misalnya Bank Indonesia memberikan kredit langsung kepada Bulog dalam rangka pelaksanaan program pengadaan pangan, atau pemberian kredit langsung kepada Pertamina atau pihak ketiga lainnya Model kredit seperti ini berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia, tidak dapat dilakukan lagi sebagaimana ditentukan oleh Pasal 56 ayat (1) yaitu Bank Indonesia dilarang memberikan kredit kepada Pemerintah. Apabila terjadi suatu perjanjian pemberian kredit dari Bank Indonesia kepada Pemerintah, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.
- d. Kredit (pinjaman antar bank), kredit ini diberikan oleh bank yang kelebihan dana kepada bank yang kekurangan dana. Peminjaman model ini merupakan sarana yang paling gampang dilakukan oleh bank yang memerlukan tambahan dana baik dalam keadaan darurat maupun dalam

keadaan biasa dalam arti sekadar memerlukan tambahan dana untuk dapat diputar kembali. Pelaksanaannya dapat menggunakan surat, sarana telekomunikasi maupun dengan wesel unjuk, cek, promes (promissory note) atau sarana lainnya.

2. Jenis Kredit Menurut Jangka Waktu

Dari segi jangka waktu kredit meliputi:

- a. Kredit jangka pendek (short term loan) yaitu kredit yang berjangka waktu maksimum 1 (satu) tahun.

Bentuknya dapat berupa kredit Rekening Koran, juga dapat berbentuk kredit modal kerja yaitu kredit untuk membiayai kebutuhan modal kerja usaha atau proyek.

- b. Kredit jangka menengah (medium term loan) yaitu kredit berjangka waktu antara 1 (satu) tahun sampai 3(tiga) tahun.

Bentuknya dapat berupa kredit investasi jangka menengah.

- c. Kredit jangka panjang, yaitu kredit berjangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun.

Kredit jangka panjang ini pada umumnya yaitu kredit investasi yang bertujuan menambah modal perusahaan dalam rangka untuk melakukan rehabilitasi, ekspansi (perluasan) dan pendirian proyek baru.

3. Jenis Kredit Menurut Penggunaannya

Dari segi tujuan penggunaan kredit, jenis kredit terdiri dari:

- a. Kredit konsumtif yaitu kredit yang diberikan oleh bank pemerintah, atau bank swasta yang diberikan kepada perseorangan untuk membiayai keperluan konsumsinya untuk kebutuhan sehari-hari.

- b. Kredit produktif baik kredit investasi, ataupun kredit eksploitasi.

Kredit investasi yaitu kredit yang ditujukan untuk penggunaan sebagai pembiayaan modal tetap, yaitu peralatan produksi, gedung dan mesin-mesin, juga untuk membiayai rehabilitasi dan ekspansi, relokasi proyek dan pendirian proyek baru. Adapun jangka waktunya dapat berjangka waktu menengah atau berjangka waktu panjang.

Kredit eksploitasi, yaitu kredit yang ditujukan untuk penggunaan pembiayaan kebutuhan dunia usaha akan modal kerja. Jangka waktunya berlaku pendek.

- c. Perpaduan antara kredit konsumtif, dan kredit produktif (semi konsumtif dan semi produktif).

4. Jenis Kredit Menurut Keterikatannya dengan Dokumen.

Jenis kredit ini diantaranya terdiri dari:

- a. Kredit Ekspor yaitu semua bentuk kredit sebagai sumber pembiayaan bagi usaha ekspor, jadi bisa dalam bentuk kredit langsung maupun kredit tidak langsung seperti kredit investasi untuk jenis industri yang berorientasi ekspor.
- b. Kredit Impor.

Unsur dan ruang lingkup dari kredit impor pada dasarnya hampir sama dengan kredit ekspor karena jenis kredit tersebut merupakan kredit berdokumen.

5. Jenis Kredit Menurut Aktivitas Perputaran Usaha

Dari segi besar kecilnya aktivitas perputaran usaha, yaitu melihat dinamika, sektor yang digeluti, aset yang dimiliki, dan sebagainya, maka jenis kredit terdiri dari:

- a. Kredit kecil, yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang digolongkan sebagai pengusaha kecil.

Menurut Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 30/4/KEP/DIR tentang Pemberian Usaha Kecil (4 April 1997), yang dimaksud Kredit Usaha Kecil (KUK) yaitu kredit investasi dan atau kredit modal kerja yang diberikan dalam rupiah atau valuta asing kepada nasabah usaha kecil dengan plafond kredit keseluruhan maksimum Rp.350.000.000,- (Tigaratus Limapuluh Juta Rupiah) untuk membiayai usaha yang produktif

b. Kredit menengah, yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang asetnya lebih besar daripada pengusaha kecil.

c. Kredit besar.

Kredit besar pada dasarnya ditinjau dari segi jumlah kredit yang diterima oleh debitur. Biasanya dilakukan oleh bank dengan cara pembiayaan bersama, yang dapat dilakukan antar Bank Milik Negara, antara Bank Milik Negara dengan Bank Milik Pemerintah Daerah; antara Bank Milik Negara dengan Bank Milik Swasta atau Bank Asing.

6. Jenis Kredit Menurut Jaminannya

Dari segi jaminannya jenis kredit dapat dibedakan, antara lain:

a. Kredit tanpa jaminan, atau kredit blanko (unsecured loan)

Yaitu pemberian kredit tanpa jaminan materil (agunan fisik), pemberian ini sangat selektif dan ditujukan kepada nasabah besar yang telah teruji bonafitas, kejujuran dan ketaatannya dalam transaksi perbankan maupun kegiatan usaha yang dijalaninya.

Kredit tanpa jaminan mengandung lebih besar resiko, sehingga dengan demikian berlaku bahwa semua harta kekayaan debitur baik yang bergerak

maupun yang tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada kemudian seluruhnya menjadi jaminan pemenuhan pembayaran hutang.

b. Kredit dengan jaminan (secured loan)

Kredit model ini diberikan kepada debitur selain didasarkan adanya keyakinan atas kemampuan debitur juga disandarkan kepada adanya jaminan yang berupa fisik (collateral) sebagai jaminan ditambah misalnya berupa tanah, bangunan, alat-alat produksi dan sebagainya. Jaminan tambahan ini dimaksudkan untuk memudahkan kreditur apabila debitur wanprestasi bank segera dapat menerima pelunasan hutangnya melalui cara pelelangan atas jaminan. Hal demikian dilakukan guna menekan seminimal mungkin resiko, apabila terjadi kegagalan dalam pelaksanaan kredit yang diberikan kepada nasabahnya. Dalam praktek kegiatan perbankan, model ini sering digunakan. Bentuk pemberian kredit dengan jaminan tersebut dalam rangka sistem kehati-hatian perbankan, karena kredit tersebut lebih dapat dipertanggungjawabkan dibandingkan dengan kredit tanpa jaminan meskipun perusahaan debitur berprospek cerah, dengan reputasi yang baik. Dengan adanya jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan, dan Fidusia maka kreditur dapat menentukan menjadi kreditur preferen yang didahulukan pemenuhan pembayarannya dibandingkan kreditur lainnya, sedangkan apabila tanpa jaminan maka kedudukan kreditur hanya kreditur biasa tidak mempunyai keistimewaan sama seperti kreditur lainnya.

B. Jaminan

B.1. Pengertian Jaminan

Menurut Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan (UUP), yang dimaksud agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Djuhaendah Hasan berpendapat, jaminan adalah sarana perlindungan bagi keamanan kreditur, yaitu kepastian akan pelunasan hutang debitur atau usaha pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur.¹⁴

Menurut Hasanudin Rahman, jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur karena pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.¹⁵

B.2. Fungsi Jaminan

Fungsi Jaminan utang adalah untuk:¹⁶

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank (kreditur) untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut, apabila nasabah (debitur) melakukan cedera janji, yaitu tidak membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

¹⁴ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Pemisahan Horisontal*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal.233.

¹⁵ Hasanuddin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal.233.

¹⁶ Thomas Suryatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995, hal 88.

2. Menjamin agar nasabah (debitur) berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan sendiri atau perusahaannya, dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian diperkecil terjadinya.
3. Memberi dorongan kepada debitur untuk memenuhi perjanjian kredit. Khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminan kepada bank.

Menurut ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata, segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

Sedangkan Pasal 1132 KUH Perdata menyebutkan, kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Sehingga menurut Pasal 1132 KUH perdata apabila ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan, akan ada kreditur tertentu diantara para kreditur bersama yang mempunyai kedudukan preferensi, dimana pemenuhan piutangnya harus didahulukan dari yang lain, mempunyai kedudukan yang lebih tinggi dari yang lain.

Dalam pemenuhan perutangan, kreditur yang mempunyai kedudukan preferensi atau yang dikenal sebagai kreditur preferen, kedudukannya lebih diutamakan daripada kreditur konkuren. Para Kreditur pemegang hipotik, gadai dan privilege mempunyai kedudukan yang lebih tinggi (diutamakan) dari piutang-piutang lainnya (Pasal 1133 KUH Perdata). Mereka tergolong kreditur preferen yang pemenuhan piutangnya harus diutamakan dari para kreditur yang lain, terhadap hasil penjualan dari benda yang dipakai sebagai jaminan.

Diantara hipotik, gadai dan privilege manakah yang lebih tinggi, menurut Pasal 1134 ayat (2) KUH Perdata menentukan bahwa gadai dan hipotik adalah lebih tinggi daripada privilege, kecuali oleh undang-undang ditentukan sebaliknya.

Mengapa kedudukan gadai dan hipotik adalah lebih tinggi dari privilege, karena pada dasarnya kehendak dari para pihak adalah lebih diutamakan dari ketentuan undang-undang. Peraturan khusus lebih diutamakan dari peraturan umum, maka privilege khusus lebih diutamakan dari privilege umum. Namun dalam hal-hal tertentu adakalanya privilege mempunyai kedudukan lebih diutamakan dari hipotik dan gadai. Yaitu sebagaimana menurut ketentuan Pasal 1139 ayat (1) KUH Perdata, yaitu bahwa biaya-biaya perkara yang disebabkan karena penghukuman untuk melelang benda bergerak atau tidak bergerak, dibayar lebih dulu dari pada hipotik dan gadai (Pasal 1139 ayat (1) KUH Perdata). Juga biaya perkara yang semata-mata disebabkan karena pelelangan dan penyelesaian warisan, didahulukan pembayarannya daripada hipotik dan gadai (Pasal 1149 ayat (1) KUH Perdata). Juga dalam lapangan Hukum Dagang kita jumpai bahwa

privilegi sebagaimana diatur dalam Pasal 318 c KUHD adalah lebih diutamakan dari hipotik atas kapal.¹⁷

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa kreditur pemegang hak gadai dan hipotik (sepanjang mengenai hak atas tanah adalah Hak Tanggungan) menurut undang-undang mempunyai kedudukan yang terkuat (separatis), kemudian menyusul para pemegang hak privilegi, baru kemudian yang paling lemah ialah para kreditur konkuren yang kedudukannya satu dengan yang lainnya sama.

Arti pentingnya piutang yang pemenuhannya didahulukan ini baik yang berupa hipotik (Hak Tanggungan), gadai maupun privilegi, terutama jika dihubungkan dengan eksekusi dan kepailitan serta apabila hasil lelang harta debitur tidak mencukupi menutup piutang dari kreditur-krediturnya. Apabila hasil penjualan lelang harta debitur cukup untuk menutup semua utang-utangnya kepada semua krediturnya, tentunya hak preferensi tidak perlu dipermasalahkan lagi.

B.3. Jenis-Jenis Jaminan

B.3.1 Jaminan Perorangan

Jaminan perorangan adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh seorang pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada kreditur, apabila debitur yang bersangkutan cidera janji (wanprestasi).¹⁸

¹⁷ Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980, hal 77.

¹⁸ Hasanuddin Rahman, *OpCit*, hal.164.

Menurut Subekti, jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang dengan seorang ketiga, yang menjamin dipenuhinya kewajiban si berhutang (debitur). Ia bahkan dapat diadakan di luar sepengetahuan si berhutang.¹⁹

Menurut KUH Perdata jaminan perorangan merupakan penanggungan, sesuai dengan Pasal 1820 KUH Perdata penanggungan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berhutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.

B.3.2 Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan adalah jaminan berupa harta kekayaan, baik benda maupun hak kebendaan, yang diberikan dengan cara pemisahan bagian dari harta baik dari si debitur, maupun dari pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada pihak kreditur, apabila debitur yang bersangkutan cidera janji (*wanprestasi*).²⁰

Menurut Subekti, pemberian jaminan kebendaan berupa menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seseorang, si pemberi jaminan dan menyediakannya guna pemenuhan (pembayaran) kewajiban (utang) seorang debitur.²¹

Selanjutnya dikatakan pula bahwa kekayaan tersebut dapat berupa kekayaan debitur sendiri atau kekayaan pihak ketiga. Penyendirian atau penyediaan secara khusus itu diperuntukkan bagi keuntungan seorang kreditur

¹⁹ R. Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1992, hal. 25.

²⁰ Hasanuddin Rahman, *Op Cit*, Hal. 167

²¹ R. Subekti, *Op Cit*, hal. 27.

tertentu yang telah memintanya, karena bila tidak ada penyendirian atau penyediaan secara khusus itu, bagian dari kekayaan tadi, seperti halnya seluruh kekayaan debitur dijadikan jaminan untuk pembayaran semua utang si debitur. Pemberian jaminan kebendaan kepada seorang kreditur tersebut suatu hak privelegi atau kedudukan istimewa terhadap para kreditur lain.

Jika terjadi tubrukan antara hak-hak yang bersifat kebendaan dan hak yang bersifat perorangan, maka hak kebendaan lebih dimenangkan daripada hak perorangan.²²

C. Hak Tanggungan

Yang dimaksud dengan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan 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 satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Dalam Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 yang dikenal sebagai Undang-Undang Hak Tanggungan yang diatur adalah Hak Tanggungan yang obyeknya menyangkut masalah tanah saja, hal ini karena berhubungan dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang merupakan dasar hukumnya.

²² Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, *Op Cit*, hal.79

Menurut Pasal 51 UUPA dan yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU) tersebut diatur dalam Pasal 25, 33 dan 39 UUPA..

Di dalam praktek perbankan, tanah yang bersertifikat seringkali oleh bank dijadikan jaminan kredit. Bank berdasarkan kepada kenyataan bahwa hak atas tanah yang terdaftar pada daftar umum (pada Kantor Pertanahan) yang dapat dipindahtangankan.

Obyek-obyek Hak Tanggungan adalah:

- a. Hak Milik (HM);
- b. Hak Guna Usaha (HGU);
- c. Hak Guna Bangunan (HGB);
- d. Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan;

Obyek Hak Tanggungan selain yang tersebut diatas, UUHT juga membuka kemungkinan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah berikutan bangunan dan tanaman yang ada diatasnya, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT, yaitu:

“Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikutan bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.”

Menurut Habib Adjie, ada dua syarat yang harus dipenuhi dalam menerapkan Pasal 4 ayat (4) UUHT tersebut, yaitu:²³

- a. Bangunan dan tanah yang bersangkutan merupakan satu kesatuan dengan tanahnya atau bangunan tersebut melekat pada tanah yang bersangkutan.
- b. Pembebanannya dinyatakan dengan tegas oleh pihak-pihak yang bersangkutan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atau dengan kata lain jika tidak ditegaskan dalam APHT maka yang dijadikan jaminan atau yang dibebani Hak Tanggungan hanya tanahnya saja.

Subyek Hak Tanggungan terdiri dari:

- a. Pemberi Hak Tanggungan

Menurut Pasal 8 ayat (1) UUHT pemberi Hak Tanggungan adalah:

- 1) Perseorangan atau
- 2) Badan Hukum.

Baik perseorangan ataupun badan hukum harus mempunyai kewenangan (berwenang) untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek-obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dengan demikian oleh karena obyek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara, maka sejalan dengan ketentuan Pasal 8 UUHT itu yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara. Dengan memperhatikan pasal 8 ayat (2)

²³ Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, CV Mandar Maju, Bandung, 1999, hal.6.

UUHT, kewenangan tersebut harus sudah ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Hal ini mengingat lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarkannya Hak Tanggungan tersebut dan untuk itu harus dibuktikan keabsahan dari kewenangan tersebut pada saat didaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan.²⁴

b. Pemegang Hak Tanggungan

Pemegang Hak tanggungan adalah:

- 1) Perseorangan atau
- 2) Badan Hukum

Yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (Pasal 9 UUHT). Karena Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, tanah tetap berada pada penguasaan pemberi Hak Tanggungan kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c UUHT. Dengan demikian yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang, yaitu baik orang perorangan Warga Negara Indonesia maupun orang asing atau badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing.

Dalam Hak Tanggungan ada beberapa asas yang membedakan Hak Tanggungan dari jenis dan bentuk jaminan-jaminan utang yang lain. Menurut Kashadi

²⁴ Sutan Renny Sjadeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Airlangga University Pers, 1996, hal.56.

dalam buku Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia, asas-asas tersebut adalah:²⁵

a. Asas Publisitas

Asas publisitas ini dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Oleh karena itu dengan didaftarkannya Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

b. Asas Spesialitas

Asas spesialitas ini dapat diketahui dari penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Tidak dicantulkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan memenuhi asas spesialitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin.

c. Asas Tak Dapat Dibagi-bagi.

Asas tak dapat dibagi-bagi ini ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (2) UUHT.

²⁵ Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2000, hal 16-17.

Dalam penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa yang dimaksud dengan sifat tak dapat dibagi-bagi dari Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Sedangkan pengecualian dari asas ini terdapat dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT yang menyatakan bahwa apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, yang dapat diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang sama besarnya dengan nilai masing-masing nilai hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Asas tak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam APHT yang bersangkutan.

Sebagai hak jaminan, Hak tanggungan memberikan kedudukan istimewa bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan, memberikan perlindungan bagi debitor, pemberi Hak Tanggungan dan pihak ketiga.

Kedudukan Istimewa kreditur pemegang Hak Tanggungan antara lain adalah : ²⁶

²⁶ Boedi Harsono, *Op Cit*, Hal. 419 - 423.

- Droit Preference

Hukum perkreditan modern yang dijamin dengan HT mengtur perjanjian dan hubungan utang piutang tertentu antara kreditor dan debitor, yang meliputi hak kreditor untuk menjual lelang harta kekayaan tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut jika debitor cidera janji. Dalam mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut kreditor pemegang HT mempunyai hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.

- Droit De Suite

HT tetap membebani obyek HT di tangan siapapun benda tersebut berada. Ketentuan ini berarti, bahwa kreditor pemegang HT tetap berhak menjual lelang benda tersebut, biarpun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain.

- Jaminan Umum pasal 1131 KUH Perdata.

Droit De Preference dan Droit De Suite mengatasi dua kelemahan perlindungan yang diberikan secara umum kepada setiap kreditor oleh pasal 1131 KUH Perdata. Menurut pasal tersebut seluruh harta kekayaan debitor merupakan jaminan bagi pelunasan utangnya kepada semua kreditornya. Kalau hasil penjualan harta kekayaan debitor tidak cukup untuk melunasi piutang semua kreditornya, tiap kreditor hanya memperoleh pembayaran sebagian seimbang dengan jumlah piutangnya masing-masing. Kalau seluruh atau sebagian harta kekayaan tersebut telah dipindahkan kepada pihak lain, karena bukan lagi kepunyaan debitor, bukan lagi merupakan jaminan bagi pelunasan piutang kreditornya.

- **Kepailitan Pemberi Hak Tanggungan**

Kreditor pemegang HT tetap berwenang melakukan segala hal yang diperolehnya menurut UUHT. Ini berarti, bahwa obyek HT tidak termasuk dalam boedel kepailitan, sebelum kreditor mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan benda yang bersangkutan. Yang dinyatakan pailit adalah pemberi HT, yaitu pihak yang menunjuk harta kekayaannya sebagai jaminan. Pemberi HT tidak selalu debitor sebagai pihak yang berutang, tetapi bisa juga pihak lain.

- **Hak Tanggungan Tidak Dapat Dibagi-bagi**

Ketentuan yang juga memberikan kedudukan istimewa kepada kreditor pemegang HT adalah sifat HT yang tidak dapat dibagi-bagi, jika dibebankan atas lebih dari satu obyek, seperti yang dinyatakan dalam pasal 2 ayat (1) UU HT.

- **Kemudahan dan kepastian dalam eksekusi.**

Apabila debitor cidera janji tidak perlu ditempuh acara gugatan perdata biasa, yang memakan waktu dan biaya. Bagi kreditor pemegang HT disediakan acara-acara khusus yang diatur dalam pasal 20 UU HT, yaitu menggunakan haknya menjual obyek HT melalui pelelangan umum berdasarkan pelelangan umum berdasarkan pasal 6 atau ditempuh apa yang dikenal sebagai "parate executie" berdasarkan pasal 224 RIB dan 158 RBg yang disebut diatas.

Dalam hal tertentu bahkan bisa dilakukan penjualan di bawah tangan.

- **Kepastian Tanggal kelahiran Hak Tanggungan.**

Ketentuan mengenai kepastian tanggal lahirnya HT yang diatur dalam pasal 13 dan penentuan batas waktu dilakukannya berbagai perbuatan hukum dalam

rangka pembebanan HT merupakan juga perlindungan bagi kepentingan kreditor pemegang HT.

- Kedudukan istimewa kreditor pemegang HT juga ditegaskan dalam pasal 56 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang nomor 1 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Kepailitan (LNRI 1998-87;TLNRI 3761).

Pasal tersebut menetapkan bahwa “Dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 56A, setiap kreditor yang memegang Hak Tanggungan, hak gadai dan hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan”.

Dalam pasal 56A ditetapkan bahwa “Hak eksekusi kreditor sebagaimana dimaksud dalam pasal 56 dan pihak ketiga untuk menuntut hartanya yang berada dalam penguasaan debitur yang pailit atau kurator, ditangguhkan untuk jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari, terhitung sejak tanggal putusan pailit ditetapkan”. Kreditor atau pihak ketiga yang haknya ditangguhkan dapat mengajukan permohonan kepada kurator untuk mengangkat penangguhan atau mengubah syarat-syarat penangguhan tersebut. Jika kurator menolak permohonan tersebut dapat diajukan permohonan kepada Hakim Pengawas. Terhadap putusan Hakim Pengawas dapat dimintakan banding pada Pengadilan Niaga yang berwenang. Terhadap putusan Pengadilan Niaga tidak dapat diajukan kasasi atau peninjauan kembali.

HT memberikan perlindungan juga bagi debitur, pemberi Hak Tanggungan dan pihak ketiga, perlindungan tersebut antara lain:

- Perlindungan yang seimbang kepada pihak ketiga yang kepentingannya bisa

terpengaruh oleh cara penyelesaian utang piutang kreditur dan debitur, dalam hal debitur cidera janji. Pihak ketiga itu khususnya para kreditur yang lain dan pihak yang membeli obyek HT.

- Droit de preference dan droit de suite sebagai 2 keistimewaan yang ada pada kreditur pemegang HT mengurangi perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada kreditur lain dan pembeli obyek HT. Maka sebagai imbangannya ditetapkan persyaratan bagi sahnya pembebanan HT atas benda-benda yang dijadikan jaminan dan dengan demikian bagi diperolehnya 2 keistimewaan tersebut oleh kreditur yang bersangkutan.

Syarat pertama adalah, bahwa pemberian HT wajib dilakukan dengan akta otentik, dalam hal ini Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh seorang Pejabat, yang disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

- Syarat Spesialitas

Yang kedua adalah kewajiban dipenuhinya apa yang disebut syarat spesialitas. Dalam APHT selain nama, identitas dan domisili kreditur dan pemberi HT, wajib disebut juga secara jelas dan pasti piutang yang mana yang dijamin dan jumlah atau nilai tanggungannya. Juga uraian yang jelas dan pasti mengenai benda-benda yang ditunjuk menjadi obyek HT (pasal 11).

- Syarat Publisitas

Pemberian HT wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan, dengan dibukukan dalam Buku tanah HT. Adanya HT itu dicatat pada Buku Tanah hak yang dijadikan jaminan dan disalin catatan tersebut pada sertifikatnya. Tanggal buku tanah HT adalah "lahirnya" HT yang bersangkutan, yang ditetapkan secara pasti

yaitu tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

- Janji yang dilarang.

Dalam rangka melindungi kepentingan pemberi HT, dalam pasal 12 dilarang pemberian HT disertai janji, bahwa apabila debitur cidera janji, kreditur karena hukum akan menjadi pemilik obyek HT. Kalaupun diadakan, janji demikian itu batal demi hukum.

C.1. Proses Terjadinya Hak Tanggungan

Proses dan tata cara pembebanan Hak Tanggungan terdiri atas 2 (dua) tahap, yaitu:

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian hutang piutang yang dijamin.
- b. Tahap pendaftaran yang dilakukan dikantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya setempat.

Menurut Pasal 1 angka 4 UUHT disebutkan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan.

Dalam penjelasan Umum angka 7 ditegaskan bahwa dalam kedudukan sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 angka 4 UUHT, maka akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 10 ayat (1) UUHT, awal dari tahap pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan dalam perjanjian utang piutang dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Sesuai dengan sifat aksesoir dari Hak Tanggungan maka pemberian Hak Tanggungan harus merupakan ikutan dari perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian utang piutang maupun perjanjian lainnya.

Pada waktu pemberian Hak Tanggungan, maka calon pemberi Hak Tanggungan dan calon penerima Hak Tanggungan harus hadir dihadapan PPAT. Pada dasarnya pemberi Hak Tanggungan wajib hadir sendiri dihadapan PPAT, hanya jika dalam keadaan tertentu calon pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri, maka diperkenankan untuk mengusahkannya pada pihak lain. Pemberian kuasa ini sifatnya wajib jika calon pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir.

Pemberian kuasa wajib dilakukan dihadapan Notaris dengan akta otentik, yang dibuat khusus dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).²⁷

Dalam Pasal 15 ayat (2) UUHT ditentukan bahwa SKMHT tidak dapat ditarik kembali karena sebab apapun juga. Ketentuan ini wajar diperlakukan dalam rangka melindungi kepentingan kreditur, sebagai pihak yang pada

²⁷ Boedi Harsono, Op Cit, hal. 444.

umumnya mendapat kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan. Juga ditentukan bahwa SKMHT tidak dapat berakhir, kecuali kuasa yang bersangkutan sudah dilaksanakan atau karena melampaui batas waktu penggunaannya.

Mengenai batas waktu penggunaan SKMHT harus dikaitkan dengan status tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan, yaitu sudah bersertifikat atau belum bersertifikat, hal ini ditentukan dalam Pasal 15 ayat (3) sampai dengan ayat (6) UUHT.

Untuk tanah yang sudah bersertifikat, pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah SKMHT diberikan (Pasal 15 ayat (3) UUHT) dan batas waktu 3 (tiga) bulan, jika tanah yang dijadikan jaminan belum bersertifikat. (Pasal 15 ayat (4) UUHT).

Adapun pembatasan waktu penggunaan SKMHT tersebut salah satu tujuannya untuk menghindarkan berlari-larutnya waktu pelaksanaan pemberian APHT.

Dalam APHT wajib dicantumkan (Pasal 11 ayat (1) UUHT):

1. Nama dan Identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan;
2. Domisili pihak-pihak pemberi dan penerima Hak Tanggungan;
3. penunjukan secara jelas utang atau utang yang dijaminan;
4. Nilai Tanggungan;
5. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan;

Ketentuan Pasal 11 ayat (1) UUHT tersebut sifatnya wajib untuk sahnya Hak Tanggungan yang diberikan. Jika hal tersebut tidak dicantumkan secara lengkap, maka APHT yang bersangkutan batal demi hukum (Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT).

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan.

Syarat publisitas dipenuhinya dengan didaftarkannya Hak Tanggungan yang bersangkutan di Kantor Pertanahan. Pendaftaran tersebut wajib dilaksanakan (Pasal 13 ayat (1) UUHT), karena pendaftaran akan menentukan saat lahirnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Setelah APHT dan warkah lainnya diterima oleh Kantor pertanahan, maka proses pendaftaran dengan dibuatnya buku tanah untuk Hak Tanggungan yang didaftarkan dan dicatat adanya Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 13 ayat (4) dan ayat (5) UUHT, Hak Tanggungan lahir pada tanggal dibuatnya buku tanah, ini berarti bahwa sejak hari, tanggal itulah kreditur resmi menjadi pemegang Hak Tanggungan, dengan kedudukan istimewa (*droit de preference*) dengan kata lain kreditur yang berhak atas obyek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan yang dapat dibuktikan dengan adanya Sertifikat Hak Tanggungan dan tertulis nama kreditur dalam sertifikat tanah yang bersangkutan sebagai pemegang Hak Tanggungan.

Untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, Sertifikat Hak Tanggungan diberi irah-irah dengan membubuhkan pada sampul kalimat

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Dengan digunakannya pencantuman irah-irah tersebut, maka dapat

digunakan lembaga parate Eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR dan 258 Rbg.²⁸

C.2. Berakhirnya Hak Tanggungan

Sebab-sebab berakhirnya Hak Tanggungan ditentukan dalam Pasal 18 ayat

(1) UUHT. Menurut Pasal tersebut Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan;
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d. Hapusnya Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan;

Dari ketentuan pasal tersebut, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan dapat sengaja dihapuskan dan dapat pula hapus karena hukum.²⁹ Untuk menjamin kepastian hukum, menurut Pasal 18 ayat (1) dan (2) UUHT maka terhadap Hak Tanggungan yang telah hapus, catatan adanya beban Hak Tanggungan pada sertifikat hak atas tanah dan buku tanah harus dicoret atau diroya.

Dalam Pasal 22 ayat (4) UUHT, bahwa pencoretan sebagaimana dimaksud dilakukan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan dengan dilakukan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan

²⁸ J. Satrio, *Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, hal.154.

²⁹ Sutan Renny Sjadzini, *Op Cit.*, hal.113.

Sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin telah lunas.

Pencoretan Hak Tanggungan dapat pula dilakukan dalam hal sebagai berikut:³⁰

- a. Perintah Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pihak yang berkepentingan apabila kreditur tidak bersedia memberikan pernyataan tertulis dari kreditur bahwa Hak Tanggungan itu telah lunas atau kreditur melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan (Pasal 22 ayat (5) UUHT).
- b. Pelaksanaan roya parsial apabila diperjanjikan pelunasan utang dilakukan secara angsuran (Pasal 22 ayat (9) UUHT).
- c. Obyek Hak Tanggungan dilelang atau dijual melalui/ secara dibawah tangan (Pasal 6 dan Pasal 20 ayat (2) UUHT).

D. Hak Guna Bangunan Sebagai Obyek Hak Tanggungan

D.1. Yang dapat menjadi Pemegang Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 36 ayat (1) UUPA dan Pasal 19 PP No.40 Tahun 1996, yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

³⁰ Habib Adjie, *Op Cit*, hal.21.

Termasuk pengertian badan hukum adalah semua lembaga yang menurut peraturan yang berlaku diberi status sebagai badan hukum, misalnya Perseroan Terbatas, Koperasi, Perhimpunan, Yayasan tertentu dan lain sebagainya.

D.2. Jangka Waktu Dari Hak Guna Bangunan

Menurut Ketentuan Pasal 35 UUPA, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, dan atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

Berdasarkan ketentuan Pasal 50 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai ketentuan Hak Guna Bangunan diatur dengan peraturan perundangan, maka berdasarkan Pasal tersebut dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Pasal 25 PP No.40 Tahun 1996, Hak Guna Bangunan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun kemudian dapat diperpanjang untuk waktu selamanya 20 tahun, jadi total menjadi 50 tahun. Ada tambahan lagi yaitu sesudah jangka waktu Hak Guna Bangunan dan perpanjangannya berakhir, maka kepada bekas pemegang Hak Guna Bangunan ini dapat diberikan pembaharuan dari Hak Guna Bangunan ini atas tanah yang sama.

Jika dilihat kemungkinan ini maka nyatalah ada suatu maksud tertentu untuk dikedepankan oleh para pembuat undang-undang ini pada khalayak ramai

bahwa Hak Guna Bangunan bukan hanya lamanya 50 tahun tetapi dapat saja diperpanjang dan diteruskan juga setelah lewat jangka waktunya semula serta perpanjangannya. Karena dapat dimintakan pembaharuan.³¹

D.3. Sifat-sifat dan Ciri-ciri Hak Guna Bangunan

Sifat-sifat dan ciri-ciri Hak Guna Bangunan adalah:³²

- a. hak guna bangunan wajib didaftar (Pasal 38 UUPA dan Pasal 10 PP No.40 Tahun 1996).
- b. hak guna bangunan dapat dipindah tangankan, yakni dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain (Pasal 35 ayat (3) dan Pasal 34 ayat (2) PP No.40 Tahun 1996).
- c. hak guna bangunan hanya dimiliki orang-orang yang berkewarganegaraan Republik Indonesia (Pasal 36 UUPA dan Pasal 19 huruf a PP No.40 Tahun 1996).
- d. Hak guna bangunan dapat dibebani jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan (Pasal 39 dan Pasal 33 PP No.40 Tahun 1996).
- e. luas tanah hak guna bangunan disesuaikan dengan keperluan;
- f. hak guna bangunan dapat dilepaskan oleh pemegangnya sebelum jangka waktunya berakhir menjadi tanah negara (Pasal 40 huruf c UUPA dan Pasal 35 ayat (1c) PP No.40 Tahun 1996).

³¹ Sudargo Gautama & Ellyda T. Soetiyarto, Komentari Atas Peraturan –Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria (1996), Citra Aditya Bakti, 1997, hal.21.

³² Rachmadi Usman, *Op Cit*, hal.87-88.

D.4. Tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan

Menurut ketentuan Pasal 21 PP No.40 Tahun 1996, tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan adalah: Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan dan Tanah Hak Milik.

Hak Guna Bangunan atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk. (Pasal 22 ayat (1) PP No.4 Tahun 1996).

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan. (Pasal 23 ayat (2) PP No.40 Tahun 1996).

Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh PPAT, yang wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan serta mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan (Pasal 24 PP No.40 Tahun 1996).

D.5. Syarat-Syarat Perpanjangan Hak Guna Bangunan

Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah:

- a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.
- b. Persyaratan pemberian hak telah dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak.
- c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai subyek yang dapat memegang Hak Guna Bangunan, yaitu ia masih Warga Negara Indonesia atau masih Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia sesuai dengan ketentuan pasal 19 PP No.40 Tahun 1996.

d. Bahwa tanah tersebut juga masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.³³

Menurut pasal 27 ayat (1) PP no.40 Tahun 1996, permohonan untuk memperoleh perpanjangan Hak Guna Bangunan atau pembaharuan harus diajukan selambat-lambatnya 2 tahun sebelum berakhir jangka waktu Hak Guna Bangunan yang bersangkutan.

D.6. Kewajiban dari Pemegang Hak Guna Bangunan

Hal ini diuraikan dalam Pasal 30 PP No.40 Tahun 1996 dimana kewajiban dari pemegang Hak Guna Bangunan adalah;

- a. Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada negara, pemegang Hak pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus;
- e. Menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kantor Pertanahan.

³³ Sudargo Gautama & Ellyda T. Soetiyarto, *Op Cit*, hal.25.

D.7. Hapusnya Hak Guna Bangunan

Menurut Pasal 40 UUPA dan Pasal 35 PP No.40 Tahun 1996, hapusnya Hak Guna Bangunan karena:

- a) Berakhirnya jangka waktu sebagaimana waktu ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b) Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktunya berakhir, karena:
 1. tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan sebagai pemegang hak; atau
 2. tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah hak Pengelolaan; atau
 3. putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- c) dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- d) Dicabut untuk kepentingan umum;
- e) Ditelantarkan;
- f) Tanahnya musnah;
- g) Tidak lagi memenuhi syarat sebagai yang mempunyai Hak Guna Bangunan.

BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan terjemahan dari bahasa Inggris yaitu *research*, yang berasal dari kata *re* (kembali) dan *to search* (mencari). Dengan demikian secara logawiyah berarti “mencari kembali”.³⁴

Penelitian merupakan suatu proses yang berupa langkah-langkah, yang dilakukan secara berencana dan sistematis yang berguna untuk memperoleh pemecahan masalah dan mendapatkan jawaban atas pertanyaan tertentu dimana dalam hal ini langkah yang dilakukan harus sesuai dan saling mendukung antara yang satu dengan yang lain sehingga dapat diharapkan agar penelitian mempunyai nilai yang cukup memadai serta memberikan kesimpulan tidak meragukan.³⁵

Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut. Untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.³⁶

³⁴ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997, hal.28.

³⁵ Ronny Hanitijo Soemito, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1983, hal.20.

³⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984, hal.43.

Untuk dapat mempelajari suatu gejala hukum, maka diperlukan adanya suatu data. Data ini sangat diperlukan untuk mendukung pengkajian antara data-data yang didapat dengan teori yang mendukungnya. Sehingga permasalahan pokok yang menjadi bahan untuk diteliti dapat dijawab. Agar data yang dimaksud dapat diperoleh dan dibahas, peneliti menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

A. METODE PENDEKATAN

Metode yang digunakan adalah pendekatan Yuridis Empiris yaitu dengan melakukan penelitian secara timbal balik antara hukum dengan lembaga indoktrinal yang bersifat empiris dalam menelaah kaidah-kaidah yang berlaku dalam masyarakat.³⁷

Dalam Penelitian ini ditekankan pada langkah-langkah pengamatan dan analisa yang bersifat empiris kualitatif. Pendekatan penelitian akan dilakukan pada Bank NISP Semarang yang menjadi bahan penelitian.

B. SPESIFIKASI PENELITIAN

Spesifikasi yang dipergunakan adalah deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan hukum yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang diselidiki. Dalam penelitian ini tidak hanya dilakukan pengolahan data dan

³⁷Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Cetakan kelima, 1990, hal.34.

penyusunan data, tetapi yang terpenting juga adalah analisis data dan interpretasi data yang telah didapat agar dapat diketahui maksudnya.

Penelitian yang dilakukan pada Bank NISP Semarang untuk mengetahui antara teori hukum dan praktek, bagaimanakah pemberian kredit dengan Jaminan tanah dengan status Hak Guna Bangunan .

C. JENIS DATA

Lazimnya di dalam penelitian, dibedakan antara data yang diperoleh langsung dari masyarakat dan dari bahan pustaka. Data yang diperoleh langsung dari sumber pertama disebut data primer atau data dasar (primary data) dan dari bahan pustaka dinamakan data sekunder (secondary data).

DATA PRIMER

Merupakan data utama yang diperoleh dengan mengadakan penelitian lapangan dengan tujuan mendapatkan informasi berupa pendapat-pendapat mengenai pelaksanaan pengambilan kredit dengan Jaminan tanah dengan status Hak Guna Bangunan.

DATA SEKUNDER

Yaitu data yang mendasari serta menunjang penelitian untuk mengamati dan menganalisa permasalahan yang diperoleh melalui studi kepustakaan, diantaranya dari buku yang berkaitan dengan hukum perjanjian, Hukum Jaminan dan Hak Tanggungan.

D. POPULASI DAN TEKNIK SAMPLING

❖ Populasi

Populasi merupakan hal-hal yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, dalam penelitian ini meliputi: Nasabah, Bank, PPAT, Kantor Pertanahan.

❖ Teknik Sampling

Penelitian dilakukan terhadap sampel yang dianggap mewakili populasi secara keseluruhan, hal ini mengingat keterbatasan waktu, tenaga dan biaya. Penentuan sampel dilakukan dengan teknik non random sampling dengan memakai purposive sampling yaitu penarikan sampel dengan cara mengambil subyek didasarkan pada tujuan tertentu.³⁸

Kriteria yang dipergunakan dalam menentukan sampel yang akan diteliti adalah sebagai berikut:

Untuk PPAT,

yaitu PPAT yang dipergunakan oleh Bank NISP Semarang sebanyak 5 orang namun diambil sample hanya 2 orang yaitu PPAT yang paling banyak digunakan oleh Bank tersebut.

Untuk Nasabah

Di Bank NISP ada 286 nasabah yang menjaminkan tanah dengan status Hak Guna Bangunan, jumlah seluruh Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dijaminkan adalah 340. Dari 286 nasabah diambil secara purposive sebanyak 10 nasabah dengan 10 Sertipikat Hak Guna Bangunan yang bermasalah, dalam arti Hak Guna Bangunan tersebut jatuh tempo sebelum kreditnya berakhir.

³⁸ Ibid, hal.51.

E. TEKNIK PENGUMPULAN DATA

Dalam penelitian ini metode pengumpulan data yang dilakukan adalah:

1. Studi Kepustakaan

Digunakan untuk mendapatkan landasan-landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan-tulisan para ahli atau pihak-pihak lain yang berwenang dan juga untuk memperoleh informasi baik dalam bentuk-bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada.

2. Wawancara atau interview

Wawancara bebas terpimpin dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman dan masih dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara berlangsung.

F. ANALISIS DATA

Analisis Data adalah menganalisa data secara normatif kualitatif, dan data yang dikumpulkan di lapangan kemudian diolah dengan memeriksa kembali informasi yang telah diterimanya. Data yang masuk akan diperiksa kembali kelengkapan jawaban yang diterima, kejelasannya, konsisten dari jawaban yang diberikan, relevansinya bagi penelitian, maupun keragaman dari data yang diterima peneliti, untuk selanjutnya dilakukan pencatatan data secara sistematis dan konsisten dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif guna mencapai kejelasan dari masalah yang akan dibahas serta disajikan dalam bentuk tesis ini.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Perlindungan hukum yang diberikan kepada Bank NISP apabila ada jaminan tanah dengan status Hak Guna Bangunan akan atau telah jatuh tempo.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis lakukan pada Bank NISP Semarang, dimana bank tersebut menerima jaminan kredit berupa tanah dengan status Hak Guna Bangunan. Hal ini akan menjadi masalah apabila hak tersebut akan jatuh tempo atau jatuh tempo, sedangkan kreditnya belum berakhir.

Dari data-data yang diperoleh, penulis berusaha mengolah data tersebut untuk mengetahui bagaimanakah perlindungan hukum yang diberikan kepada bank selaku kreditur, apabila Hak Guna Bangunan tersebut jatuh tempo sebelum kreditnya berakhir. Selanjutnya penulis berusaha menganalisa berdasarkan landasan teori atau tinjauan pustaka.

Unsur-unsur yang perlu diperhatikan dalam pemberian kredit adalah:³⁹

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
- b. Tenggang waktu, yaitu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.

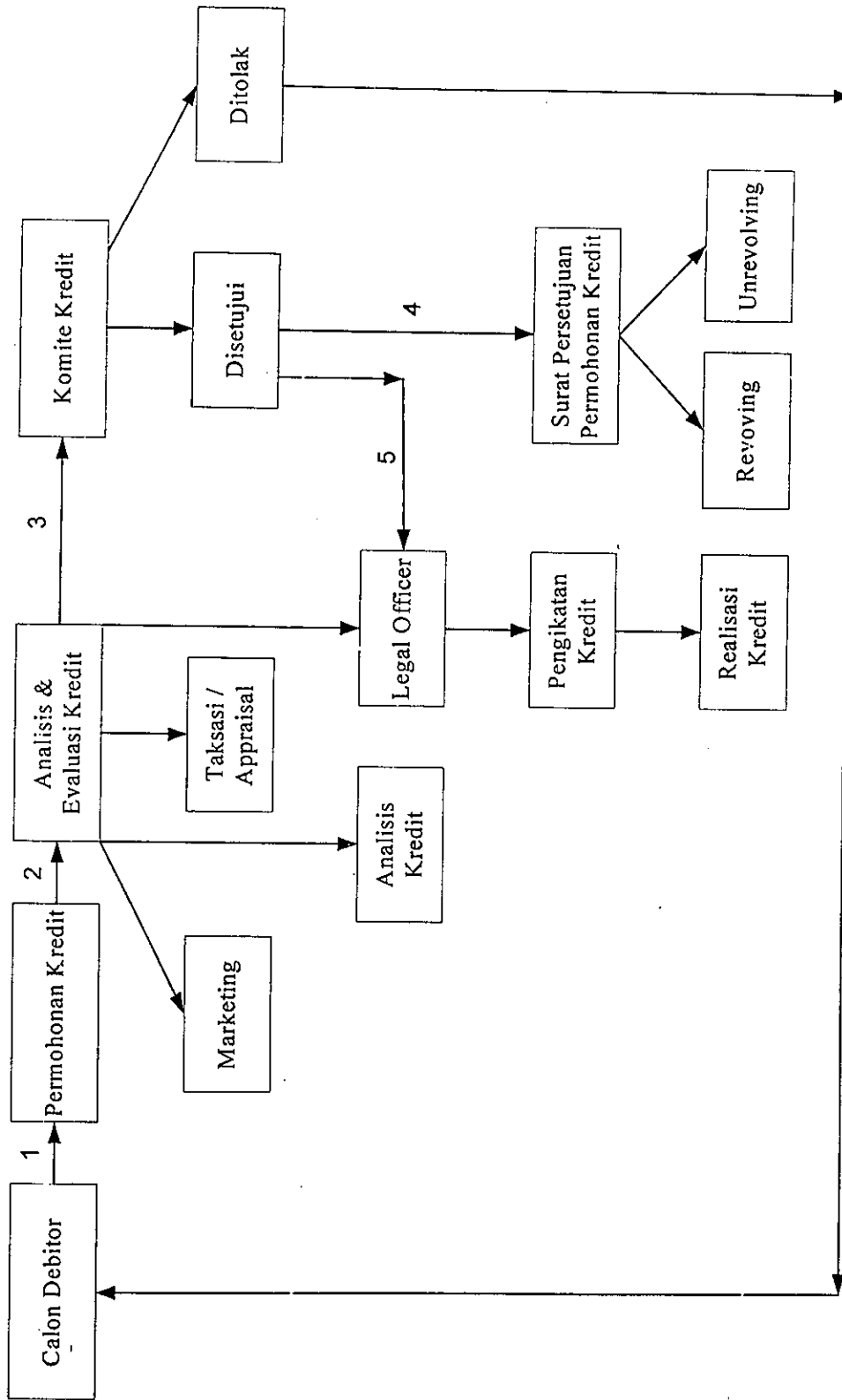
³⁹ Muhamad.Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal.370-371.

- Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterimanya pada masa yang akan datang.
- c. Degree of risk, yaitu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat resikonya, karena sejauh-jauh kemampuan manusia untuk menerobos hari depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur resiko. Dengan adanya unsur resiko inilah maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.
- d. Prestasi, atau obyek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering kita jumpai dalam praktek perkreditan.

Untuk mendapatkan kredit di PT. Bank NISP Tbk Semarang, juga pada Bank NISP di seluruh Indonesia terdapat keseragaman, dimana pengajuan kredit tersebut melalui tahap-tahap yang akan diuraikan dengan struktur dan keterangan berikut ini :⁴⁰

⁴⁰ TH. Maria Susanti, *Wawancara*, Business Coordinator PT. Bank NISP Semarang, tanggal 21 Mei 2004.

Proses Pengajuan Kredit Pada Bank NISP



1. Calon Debitur mengisi permohonan kredit secara lengkap pada formulir yang telah disediakan pihak bank, dengan dilampiri data, antara lain meliputi:

- ❖ Foto copy identitas debitur, seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP) Debitur beserta istri / suami dan Kartu Tanda Penduduk (KTP) Penjamin beserta suami / istri, Akta Nikah, Kartu Keluarga, Surat Bukti Kewarganegaraan (SBKRI) dan ganti nama jika debitur / penjamin Warga Negara Keturunan Cina.

Hal ini diperlakukan jika debitur adalah debitur perorangan.

- ❖ Jika Debitur adalah Badan Usaha / Badan Hukum, ditambahkan dengan Akta Pendirian berikut perubahannya, sampai perubahan yang terakhir. Hal ini untuk menentukan siapakah yang berhak mewakili Badan Usaha / Badan Hukum, baik di dalam meminjam uang maupun menjaminkan.

Berkaitan dengan hal ini pihak bank biasanya meminta agar debitur membuat pernyataan bahwa akta-akta yang diserahkan adalah akta yang berlaku sampai perubahan terakhir pada Badan Usaha / Badan Hukum tersebut serta akan membebaskan pihak bank bila ternyata ada kekeliruan dalam hal siapa yang mewakili Badan Usaha / Badan Hukum tersebut, karena memang akta yang diserahkan kepada bank tidak lengkap.

- ❖ Laporan keuangan 3 (tiga) bulan terakhir .

- ❖ Foto copy Sertipikat Jaminan, berikut foto copy IMB dan PBB tahun terakhir yang telah dibayarkan.

❖ NPWP, selama kredit digunakan untuk modal usaha/modal kerja dengan plafond mulai Rp.50.000.000,- (Limapuluh Juta Rupiah) keatas serta untuk jenis Kredit Rekening Koran dengan nominal berapapun.

❖ Foto copy ijin usaha.

2. Semua permohonan kredit yang telah diterima akan dilakukan analisa dan evaluasi kredit, dengan tetap memperhatikan faktor 5C, 4P, 3R.

Acuan 5C meliputi: Character, Capacity, Capital, Collateral dan Condition of Economy. Acuan 4P meliputi Personality, Purpose, Prospect dan Payment, sedangkan acuan 3R meliputi Returns, Repayment, dan Risk Bearing Ability. Ketiga acuan tersebut pada dasarnya mempunyai titik singgung yang berkaitan serta ada yang memiliki unsur kesamaan satu sama lainnya.

Yang dimaksud dengan Character adalah sifat-sifat dari calon debitur seperti kejujuran, perilaku dan ketaatannya, guna mendapatkan data-data mengenai karakter debitur tersebut maka bank melakukannya dengan cara mengumpulkan informasi dari referensi bank lainnya.

Capital (permodalan), hal yang menjadi perhatian dari segi permodalan ini yaitu tentang besar dan struktur modal termasuk kinerja hasil dari modal itu sendiri dari perusahaan apabila debiturnya merupakan perusahaan, dan dari segi pendapatan apabila debiturnya perorangan.

Capacity (kemampuan), yaitu perhatian yang diberikan terhadap kemampuan debitur yaitu menyangkut kepemimpinan dan kinerjanya dalam perusahaan.

Collateral (agunan), yaitu kemampuan calon debitur memberikan agunan yang baik serta memiliki nilai secara hukum maupun secara ekonomis.

Condition of economy (kondisi perekonomian), yaitu segi kondisi yang sangat cepat berubah, yang disebabkan oleh beberapa hal diantaranya kebijakan pemerintah, politik, sosial budaya dan segi ekonomi itu sendiri.

Personality atau kepribadian debitur merupakan segi-segi yang subyektif namun menjadi suatu yang penting dalam penentuan pemberian kredit, sehingga dengan demikian perlu dikumpulkan data-data mengenai calon debitur tersebut

Purpose atau tujuan, yang menjadi sorotan dari segi ini yaitu menyangkut tujuan penggunaan dari kredit tersebut apakah untuk digunakan kepada kegiatan yang bersifat konsumtif atau produktif atau dipakai untuk kegiatan yang bersifat atau mengandung unsur spekulatif

Prospect atau masa depan dari kegiatan yang mendapatkan pembiayaan kredit tersebut, adapun unsur-unsur yang dapat menjadi penilaian mengenai prospek tersebut diantaranya yaitu: bidang usaha, pengelolaan bidang usaha, kebijakan pemerintah, dan sebagainya. Payment atau cara pembayarannya, hal ini menjadi perhatian untuk itu misalnya mengenai kelancaran aliran dana (cash flow).

Returns atau balikan maksudnya yaitu hasil yang akan dicapai dari kegiatan yang mendapatkan pembiayaan tersebut. Repayment atau perhitungan pengembalian dana dari kegiatan yang mendapatkan

pembiayaan atau kredit. Risk Bearing Ability yaitu perhitungan besarnya kemampuan debitur dalam menghadapi resiko yang tidak terduga.

Analisa evaluasi kredit yang meliputi 5C,4P dan 3R tersebut dilakukan oleh:

- Marketing Officer (MO), kegiatannya meliputi:
 - membuat Laporan Kunjungan Usaha untuk memberikan gambaran mengenai calon debitur, agar pihak Analis kredit, Taksasi dan Legal Officer dapat membuat analisa sesuai dengan bidang mereka.
 - melakukan BI cheking untuk mengetahui fasilitas kredit yang diterima calon debitur dari bank lain serta collektibilitasnya (apakah lancar, kurang lancar ataukah macet).
 - memantau perkembangan usaha serta kegiatan yang bersifat pemeliharaan (maintenance) debitur baik sebelum maupun sesudah kredit diberikan oleh bank.
- Analis Kredit yang membuat Memorandum Analisa Kredit (MAK) yang antara lain memuat:
 - Tujuan penggunaan kredit, yaitu dengan melihat apakah kredit digunakan untuk memulai usaha baru ataukah pengembangan usaha. Kredit yang digunakan untuk memulai usaha baru tentu akan diterapkan syarat yang lebih ketat dan selektif daripada untuk pengembangan usaha.

- Jumlah kredit yang dimohon dan jaminan apa yang diberikan (kredit yang diberikan tidak boleh over finance dan jaminan yang diberikan harus mengcover kredit yang diminta).
 - Omzet ataupun pendapatan dari hasil usaha calon debitur, hal ini penting untuk mengetahui kemampuan membayar hutang berikut bunganya dari calon debitur.
 - Keadaan usaha calon debitur saat ini, apakah benar-benar membutuhkan tambahan dana, sehingga kredit yang diberikan tidak over finance.
 - Bagaimana prospek usaha calon debitur, hal ini untuk mencegah agar kredit tidak macet ditengah jalan.
 - Menentukan besarnya kredit yang diminta beserta jenis kreditnya berdasarkan jaminan yang diberikan dan kemampuan bayar debitur, dimana hasil tersebut akan dibawa dan diputuskan oleh komite kredit.
- Taksasi / Appraisal yang membuat laporan berapa nilai pasar dan nilai jaminan menurut bank setelah dikurangi penyusutan, untuk menentukan apakah kredit yang diminta sudah tercover dengan jaminan tersebut. Hal yang menjadi pegangan penting dalam penilaian jaminan adalah:
1. Jaminan harus mempunyai nilai ekonomis (marketable), meliputi:
 - Dapat diperjual belikan bebas;
 - Mudah dipasarkan;

- Kondisi dan lokasi strategis;
- Tidak cepat rusak;
- Manfaat ekonominya lebih lama dari jangka waktu kredit yang diberikan.

2. Jaminan harus mempunyai kekuatan yuridis, yaitu:

- Tidak dalam sengketa;
 - Ada bukti kepemilikan;
 - Belum dijaminkan pada pihak lain;
 - Memenuhi syarat untuk diikat dengan Hak Tanggungan.
 - Tidak digunakan sebagai tempat ibadah, tempat sosial serta prasarana umum lainnya, karena hal ini akan menyulitkan pihak bank dalam eksekusi jaminan apabila nantinya debitur wanprestasi.
- Legal Officer membuat Memorandum Analisa Yuridis (MAY) yang berisi legal opini, yang antara lain berisi :
- pemeriksaan data-data calon debitur beserta ijin-ijin usaha yang dimiliki, apakah telah memenuhi syarat dalam artian telah lengkap, dan bila ada syarat yang belum lengkap agar dilengkapi maksimal pada saat pengikatan kredit dilakukan.
 - melakukan verifikasi atas kebenaran data tersebut, setelah mencocokkan dengan aslinya. Hal ini dapat dilakukan sebelum / pada saat pengikatan kredit.
 - penilaian terhadap jaminan kredit secara yuridis, dalam arti jaminan tersebut tidak dalam sengketa, ada bukti

kepemilikan, belum dijaminan pada pihak lain, memenuhi syarat untuk diikat dengan Hak Tanggungan dan tidak digunakan sebagai tempat ibadah, tempat sosial serta prasarana umum lainnya, karena hal ini akan menyulitkan pihak bank dalam eksekusi jaminan apabila nantinya debitur wanprestasi.

- khusus mengenai jaminan tanah dengan status Hak Guna Bangunan, maka legal harus melihat tahun berapakah akhir jangka waktu hak tersebut, sehingga dapat menjadi acuan bagi pemutus kredit untuk memberikan maksimal jangka waktu kredit, yaitu sebelum hak tersebut berakhir.

3. Setelah analisa evaluasi kredit yang dilakukan oleh Marketing Officer (MO), Taksasi /Appraisal dan Legal Officer, maka permohonan kredit tersebut dibawa ke komite kredit / pemutus kredit yang terdiri dari Kepala Bagian Kredit (Credit Section Head), Kepala Bagian Marketing (Marketing Manager), Pimpinan Cabang (Branch Manager) dan Koordinator dari Pimpinan-pimpinan Cabang (Business Coordinator). Putusan kredit dari komite tersebut dianggap sah jika dilakukan oleh tiga orang tersebut diatas, dan salah satunya haruslah Business Coordinator. Khusus mengenai kredit dengan plafond diatas Rp.350.000.000,- (Tigaratus Limapuluh Juta Rupiah), berkas permohonan kredit harus dikirim ke Komite Pusat NISP dan diputuskan oleh Komite tersebut. Dari Permohonan Kredit yang diajukan, kredit tersebut dapat berupa:

- a) Disetujui

Persetujuan pemberian kredit terjadi karena permohonan kredit telah lengkap dan layak serta plafond kredit telah disetujui oleh komite kredit sesuai dengan kegunaan kredit tersebut oleh calon debitur. Persetujuan kredit akan disertai dengan persyaratan-persyaratan tertentu yaitu:

- maksimum kredit;
- keperluan kredit;
- jenis dan sifat kredit;
- jangka waktu kredit;
- Provisi;
- Administrasi;
- Denda;
- Asuransi kebakaran, dan asuransi jiwa jika kredit diberikan dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah;
- Jaminan kredit.

b) Ditolak

Penolakan dapat terjadi karena syarat yang diminta kurang lengkap atau jaminan yang diberikan kurang layak atau karena keinginan dari calon debitur yang menghendaki jumlah kredit lebih besar dari yang telah disetujui oleh pihak bank.

4. Keputusan kredit baik yang telah disetujui maupun ditolak oleh bank, diberitahukan Marketing Officer untuk disampaikan kepada calon debitur. Terhadap kredit yang telah disetujui oleh bank dan calon debitur, marketing akan membuat Surat Persetujuan Pemberian Kredit yang berisi

uraian jenis kredit, plafond, provisi dan administrasi, biaya-biaya lain seperti biaya meterai, biaya taksasi, asuransi serta biaya notaris. Selain itu dalam Surat Persetujuan Pemberian kredit juga diuraikan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh debitur juga uraian tentang berapa jumlah Hak Tanggungan yang akan dipasang.

Terhadap kredit yang ditolak, marketing memberitahukan keputusan komite kredit beserta alasan penolakannya, dan terhadap semua data yang telah diterima dari calon debitur, wajib dikembalikan kembali kepada calon debitur.

Sifat kredit yang disetujui oleh bank, ada 2 (dua) macam, yaitu:

❖ Kredit yang bersifat revolving (dapat diulang) :

Kredit tersebut dapat diulang / diperpanjang, dan biasanya digunakan untuk modal kerja. Dapat diberikan dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sampai maksimal 1 (satu) tahun, dimana setelah itu dapat diperpanjang jangka waktunya, selama debitur membutuhkan dan telah disetujui oleh pihak bank karena kredit tersebut digunakan secara maksimal dan ada kelancaran dalam pembayaran kredit oleh debitur.

Biasanya kredit tersebut dapat diberikan dalam bentuk :

Kredit Rekening Koran (K RK)

Kredit ini digunakan untuk modal kerja, dimana perhitungan bunga didasarkan pada dana yang dipergunakan oleh debitur saja, bukan dari plafond. Namun pengenaan provisi dan biaya administrasi dari

plafond, dipungut dimuka pada awal pemberian kredit dan setiap perpanjangannya.

Debitur wajib mempunyai NPWP Perorangan, maupun NPWP Badan Usaha / Badan Hukum jika berupa Badan Usaha / Badan Hukum.

Penarikan dana kredit tersebut dilakukan dengan menggunakan giro / cek, karena itu Debitur wajib untuk membuka giro pada bank tersebut.

Kredit Demand Loan (DL)

Kredit ini juga digunakan untuk modal kerja, dimana perhitungan bunga didasarkan pada dana yang dipergunakan oleh debitur saja, bukan dari plafond. Namun pengenaan provisi dan biaya administrasi dari plafond, dipungut dimuka pada awal pemberian kredit dan setiap perpanjangannya.

Tiap kali debitur akan menarik dana dari plafond kreditnya, harus mengisi Surat Aksep terlebih dahulu, dan penarikannya bisa dilakukan secara tunai. Karena itu debitur tidak diharuskan membuka giro, tetapi mutlak harus mempunyai tabungan di bank tersebut.

NPWP mutlak dimiliki jika jumlah kredit disetujui dengan nominal Rp.50.000.000,- (Limapuluh Juta Rupiah) keatas.

Kredit Fixed Loan (Pinjaman Tetap)

Kredit ini digunakan sebagai modal kerja, dimana seluruh plafond dapat digunakan oleh debitur setelah pengikatan kredit dan jaminan, sedangkan tiap bulan debitur hanya mengangsur bunganya saja.

Pada akhir jatuh tempo kredit, plafon beserta bunga wajib dibayarkan kepada bank, kecuali jika diperpanjang, debitur hanya membayar bunga bulan yang berjalan dan biaya yang diperlukan untuk perpanjangan kredit.

Kredit ini diberikan maksimal 1 (satu) tahun dan dapat diperpanjang, penarikannya bisa dilakukan melalui cek, giro atau penarikan tunai dari tabungan.

NPWP mutlak dimiliki jika jumlah kredit disetujui dengan nominal Rp.50.000.000,- (Limapuluh Juta Rupiah) keatas.

❖ Kredit yang bersifat unrevolving (tidak dapat diulang).

Kredit ini hanya diberikan satu kali dan tidak dapat diperpanjang, biasanya dipergunakan untuk konsumsi, investasi, pembelian rumah maupun mobil yang dikenal dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), KPR Konstruksi maupun Kredit Pemilikan Mobil.

Pembayaran dilakukan secara mengangsur tiap bulan, yang terdiri dari pokok dan bunga.

Khusus mengenai Kredit Pemilikan Rumah termasuk KPR Konstruksi, wajib dilengkapi dengan asuransi jiwa debitur, karena kredit ini biasanya diberikan dalam jangka waktu yang panjang, sehingga apabila debitur meninggal sebelum kredit berakhir, akan dilunasi oleh asuransi jiwa yang mengcover. Hal ini bertujuan untuk melindungi bank agar pembayaran kredit terjamin dan juga melindungi ahli waris dari debitur itu sendiri.

Mengenai KPR Konstruksi, diberikan oleh bank jika tujuan kredit untuk pembangunan rumah maupun pabrik / ruko / toko, dimana jaminan awalnya berupa tanah kosong.

Pencairan kredit biasanya dilakukan oleh bank dengan melihat prestasi bangunan yang dibangun tersebut, selama plafond belum digunakan sepenuhnya, debitur hanya membayar bunga saja, dan pada saat plafond diberikan sepenuhnya oleh pihak bank kepada debitur, pembayarannya dilakukan dengan cara mengangsur pokok dan bunga.

Untuk Kredit Pemilikan Mobil wajib dicover dengan asuransi all risk selama masa kredit, dan usia kendaraan maksimum 8 tahun disaat kredit tersebut lunas.

5. Setelah Persetujuan Pemberian Kredit tersebut diberitahukan dan disetujui oleh calon debitur, maka seluruh berkas pengajuan kredit berikut Persetujuan Pemberian Kredit diserahkan kepada Legal Officer untuk dilakukan pengikatan kredit dan pengikatan jaminan secara notariil, melalui Notaris / PPAT yang ditunjuk oleh pihak bank.

Khusus mengenai Kredit Pemilikan Mobil dengan plafond kredit dibawah Rp.350.000.000,- (Tigaratus Limapuluh Juta Rupiah), pengikatan kredit dan pengikatan jaminan dilakukan secara bawah tangan, sesuai dengan SK Direksi Bank NISP.

6. Setelah proses pengikatan kredit dan pengikatan jaminan dilakukan, maka berkas tersebut diserahkan kepada Administrasi Kredit, untuk diproses pencairan kredit / proses realisasi kredit.

Proses pemberian kredit tidak hanya sampai disini saja, karena setelah realisasi kredit, pihak bank melalui Marketing Officer akan mengadakan monitoring terhadap kredit yang diberikan agar tidak dipergunakan menyimpang dari tujuan permohonannya serta perkembangan usaha debitur, agar tidak mengakibatkan adanya kredit macet.

Misalnya permohonan kredit untuk modal kerja akan bermasalah jika dipakai untuk investasi saham yang bersifat spekulatif.

Dalam proses monitoring ini, pihak Marketing Officer dibantu oleh Administrasi Kredit di dalam mengawasi kelancaran pembayaran bunga/ angsuran kredit.

Marketing Officer melihat secara langsung penggunaan dari fasilitas kredit yang diberikan dan kemajuan usaha debitur setelah kredit diberikan serta mendengar keluhan-keluhan sehingga dapat memberi arahan kepada debitur untuk lebih mengembangkan usahanya sehingga akhirnya kredit yang diberikan bisa lancar, karena bagaimanapun juga nasabah debitur merupakan asset yang penting bagi kelanjutan hidup suatu bank .

Sudah sewajarnya jika melalui Marketing Officernya, bank mengetahui apa yang dikehendaki oleh debiturnya, demikian juga sebaliknya, debitur mengetahui apa yang diinginkan oleh bank.

Menurut Munir Fuady, dari segi kacamata hukum ,hubungan bank dengan nasabah terdiri dari dua bentuk, yaitu: ⁴¹

⁴¹ Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern Berdasarkan Undang-Undang Tahun 1998*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hal.102-105.

1. Hubungan kontraktual

Hubungan yang paling utama dan lazim antara bank dengan nasabah adalah hubungan kontraktual. Hal ini berlaku hampir terhadap semua nasabah, baik nasabah debitur, nasabah deposan, ataupun nasabah non debitur non deposan.

Terhadap nasabah debitur, hubungan kontraktual tersebut berdasarkan atas suatu kontrak yang dibuat antara bank sebagai kreditur (pemberi dana) dengan pihak debitur (peminjam dana).

Hukum kontrak yang menjadi dasar terhadap hubungan bank dan nasabah debitur bersumber dari ketentuan-ketentuan KUH Perdata tentang kontak (buku ketiga). Sebab menurut Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berkekuatan sama dengan undang-undang bagi kedua belah pihak.

2. Hubungan non kontraktual

Dalam hubungan non kontraktual ini mengindikasikan bahwa hubungan antara nasabah dengan bank tidak sekedar hubungan kontraktual semata-mata. Dalam hal ini ada semacam "amanah" yang diemban oleh pihak perbankan untuk kepentingan nasabahnya. Hal ini dapat dilihat misalnya:

Dalam hal bank memberikan jasa pengiriman uang untuk kepentingan nasabahnya, maka dalam hal ini akan menempatkan posisinya sebagai "pelaksana amanat" dari nasabahnya.

Selanjutnya dalam hal bank bertindak sebagai Custodian, maka bank akan memposisikan diri dalam kedudukan sebagai "Penerima Kuasa" atau sebagai "Trustee" dari nasabahnya.

Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam pemberian kredit pada Bank NISP adalah sebagai berikut:⁴²

- Bank bisa memberikan kredit tanpa jaminan berupa benda tetap (fixed asset) maupun mobil, namun pemberian kredit tersebut harus diberikan secara selektif. Biasanya diberikan secara kelompok dari karyawan suatu perusahaan baik swasta maupun pemerintah namun pembayaran gaji karyawan tersebut melalui pihak bank (Payroll), sehingga bank mempunyai kuasa untuk mendebet tabungan karyawan tersebut pada saat menerima gaji bulanan mereka. Kredit ini dikenal dengan sebutan kredit kelompok, dimana pemilihan instansi dilakukan oleh pihak bank pada perusahaan yang dikenal dan solid.
- Bank akan memilih jaminan yang mempunyai nilai ekonomi tinggi dalam arti marketable seperti rumah maupun tempat usaha debitur, karena jaminan tersebut lebih mudah dalam penjualannya jika nanti debitur wanprestasi. Karena itu bank cenderung menolak kredit tersebut jika jaminan yang diberikan debitur tidak mengcover kredit yang diberikan.

Khusus mengenai tanah dengan status Hak Guna Bangunan, dapat diterima sebagai jaminan kredit, dengan syarat kredit tersebut jangka waktunya lebih dari jatuh tempo hak tersebut dimungkinkan juga, namun diberikan dengan selektif dan juga mengingat sifat kredit tersebut, apakah bisa diperpanjang atau tidak. Selama kredit tersebut diperpanjang (revolving), tentu akan mudah

⁴² TH. Maria Susanti, *Wawancara*, Business Coordinator PT.Bank NISP Semarang, tanggal 21 Mei 2004.

bagi bank untuk memantau jatuh tempo Hak Guna Bangunan tersebut, karena setiap kali akan diperpanjang selalu ada review dari Analis, Taksasi dan Legal. Lain halnya jika kredit yang diberikan tidak dapat diperpanjang (unrevolving), tentu memerlukan perhatian khusus, karena bila sampai berakhir haknya, sedangkan kredit belum berakhir, pihak bank disini tentu akan mengalami kerugian karena hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren, yang hanya berhak atas bangunan yang berdiri diatas tanah yang menjadi jaminan, sedangkan hak atas tanah tersebut kembali ke negara.

Menjadi tugas Legal Officer untuk memantau tiap tahun tentang jatuh tempo hak tersebut dan dilakukan perpanjangan haknya pada Notaris / PPAT yang digunakan oleh bank, selama kredit tergolong kolektibilitas 1 (kredit lancar).

Untuk kredit yang masuk dalam kolektibilitas 2, 3, 4, 5 (dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet), kredit dan jaminan tersebut menjadi tanggung jawab Asset Recovery Management (ARM).

- Pihak bank selalu menawarkan pilihan untuk melakukan perubahan hak menjadi Hak Milik atau memperpanjang jangka waktu hak tersebut bersamaan dengan pengikatan kredit dan jaminan, dan tentu saja semua biaya untuk keperluan tersebut dibebankan kepada pihak debitur.
- Hal terpenting dalam pemberian kredit selain unsur jaminan adalah dengan melihat *character* dan *capacity* dari calon debitur dalam melakukan pembayaran kembali kredit yang diberikan oleh bank. Hal ini sesuai dengan pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang menyatakan:

“Dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta

kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”

Selanjutnya dalam penjelasan dari Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 dijelaskan sebagai berikut:

Kredit yang diberikan oleh Bank juga mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur. Mengingat bahwa agunan menjadi salah satu unsur jaminan pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur mengembalikan hutangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengankredit yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petok, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang berkaitan dengan obyek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan “agunan tambahan”.

Hal ini yang membedakan bank dengan rumah gadai, dimana jaminan yang akan dijadikan barang yang digadai saja yang diutamakan dalam pemberian sejumlah plafond pinjaman, tanpa memandang character dan capacity dari peminjamnya.

- Untuk menutupi kerugian bank sebagai akibat kegagalan kredit sehingga menimbulkan kredit macet, bank akan menjual agunan yang telah diberikan oleh debitur, biasanya dalam bentuk tanah dan bangunan, mengingat pertama karena nilai pasar atau harga tanah dan bangunan selalu lebih tinggi dari jumlah kredit yang diberikan oleh bank. Kedua, peminat atau calon pembeli tanah dan bangunan itu terus meningkat karena tanah yang tersedia itu terbatas.

- Dalam setiap pemberian kredit, bank selalu menjalankannya dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian (prudential). Hal ini untuk mencegah adanya kredit macet, yang berakibat buruk bagi bank itu sendiri.

Khusus mengenai kredit yang diberikan oleh bank NISP, pihak bank menerima jaminan tanah dengan status Hak Guna Bangunan, karena memang menurut ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan, Hak Guna Bangunan adalah hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan, yang menjadikan pemegangnya sebagai kreditur konkuren.

Pihak bank dalam menerima Hak Guna Bangunan akan tetap memperhatikan sifat-sifat dari Hak Guna Bangunan tersebut, yang berakibat hapusnya Hak Guna Bangunan, antara lain:

- Karena berakhir jangka waktunya;
- Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, oleh pemegang Hak Pengelolaan atau Pemegang Hak Milik sebelum jangka waktu berakhir karena ada alasan-alasan tertentu, yaitu:
 - Tidak dipenuhinya kewajiban oleh pemegang hak,
 - Tidak dipenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian HGB antara si pemegang HGB dan pemegang Hak Milik atau dengan perjanjian penggunaan Hak Pengelolaan tanah.
 - Karena ada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

- Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir .
- Karena ditelantarkan.
- Jika tanahnya musnah.

Pihak bank menyadari bahwa dengan hapusnya Hak Guna Bangunan tersebut, akan berakibat hapusnya Hak Tanggungan yang melekat pada hak tersebut, namun tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan (Pasal 18 ayat (4) UU HT). Hal ini tentunya tidak dikehendaki oleh bank, yang tetap menghendaki sebagai pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai *droit de preference* dan *droit de suite*.

Untuk mengatasi masalah ini, pihak bank akan sangat selektif menerima Hak Guna Bangunan yang akan dijadikan jaminan kredit, dengan tetap memperhatikan jangka waktu berakhirnya Hak Guna Bangunan dengan Jangka waktu serta jenis kredit yang diberikan, agar tidak terjadi kekecewaan di belakang hari yang tentunya akan merugikan pihak bank.

Oleh karena itu, untuk mengetahui perlindungan hukum yang diberikan kepada Bank NISP sebagai pemegang Hak Tanggungan yang mempunyai preferensi dari kreditur lainnya apabila ada jaminan dengan status Hak Guna Bangunan akan atau telah jatuh tempo, dapat dilakukan dari 3 aspek , yaitu:

1. Aspek sebelum pengikatan kredit dilakukan, yang merupakan tindakan preventif dari pihak bank.
2. Aspek sebelum pengikatan kredit yang dilakukan oleh PPAT.
3. Aspek setelah pengikatan kredit dilakukan.

Ad.1. Aspek sebelum pengikatan kredit dilakukan, yang merupakan tindakan preventif dari pihak bank.

Hal ini dapat dikatakan juga sebagai tindakan aspiratif dari pihak bank, sebelum kredit diberikan untuk tetap mengamankan posisi bank sebagai kreditur preferen.

Pihak bank dalam proses pemberian kredit dan menerima jaminan kredit, telah melalui *filter* yang cukup ketat, dalam menentukan apakah kredit itu tetap akan diteruskan atau ditolak, yaitu melalui pihak Marketing, yang menerima permohonan kredit, pihak Analisis Kredit yang menganalisa usaha dan kemampuan bayar debitur, pihak Taksasi/ Appraisal yang menentukan besarnya nilai agunan dan pihak Legal yang menentukan data diri debitur dan data jaminan yang diterima apakah memenuhi syarat yuridis untuk dapat diikat sebagai jaminan kredit. Setelah melalui analisa dari beberapa bagian tersebut akan terbit Opini dari mereka yang akan digunakan oleh Komite Kredit dalam memutuskan kredit yang akan diberikan.

Aspek sebelum pengikatan kredit dilakukan, yang merupakan tindakan preventif dari bank, dapat dibedakan dalam hal:

1.1. Menentukan jenis kredit yang diberikan.

Mengenai jenis kredit yang diberikan oleh bank, yaitu dengan mengingat apakah kredit tersebut dapat diulang (*revolving*) ataukah tidak dapat diulang (*un revolving*), seperti yang telah diuraikan diatas.

Untuk kredit yang diberikan dengan sifat dapat diulang (*revolving*), seperti dalam bentuk kredit modal kerja yang berupa Kredit Rekening Koran, Kredit Fixed Loan, dan Kredit Demand Loan, akan memberikan kemungkinan

diterimanya Hak Guna Bangunan yang hampir jatuh tempo, meskipun jatuh tempo hak tersebut tinggal satu tahun. Namun perlu dicatat disini, jika kredit tersebut adalah kredit baru, maka perpanjangan hak dilakukan bersamaan dengan saat pemasangan Hak Tanggungan atas jaminan tersebut. Proses perpanjangan Hak Guna Bangunan yang akan jatuh tempo dilakukan langsung setelah proses pembebanan Hak Tanggungan selesai, dimana pihak bank akan mengeluarkan surat persetujuan untuk memperpanjang Hak Guna Bangunan tersebut, karena masih dijadikan jaminan pada bank.

Apabila kredit tersebut tergolong kredit lama dan akan diulang ataupun diperpanjang tiap tahun, review terhadap jaminan yang akan jatuh tempo tentu akan selalu diberikan setiap kali kredit akan diperpanjang, agar jangan sampai hak tersebut berakhir tidak diperpanjang oleh bank. Jadi disini pihak bank akan mengharuskan pihak debitur untuk memperpanjang hak tersebut apabila menghendaki kredit tersebut akan diulang/ diperpanjang.

Dari 340 Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dijadikan jaminan kredit oleh 286 nasabah / debitur, ada 10 Sertipikat Hak Guna Bangunan yang bermasalah, dalam arti hak tersebut jatuh tempo sebelum kreditnya berakhir.

Tabel 1
Sifat kredit

Nasabah	Sifat Kredit	Persentase
2	Revolving	20 %
8	Unrevolving	80 %
Jumlah 10		100 %

Dari 10 nasabah/debitur yang bermasalah diatas, lebih banyak sifat kredit yang diberikan adalah unrevolving dimana kredit tidak dapat diulang. Dengan adanya kredit unrevolving yang hanya ditinjau saat awal akan diberikan kredit, pemantauan jatuh tempo tersebut menjadi tugas Legal Officer yang nantinya akan dilakukan perpanjangan atau perubahan hak menjadi hak milik.

Tabel 2

Sikap Nasabah terhadap pemberian kuasa kepada bank untuk memperpanjang SHGB yang jatuh tempo

Nasabah	Sikap Nasabah	Persentase
10	Setuju	100 %
0	Tidak setuju	0 %
Jumlah 10		100 %

Dari 10 nasabah / debitur yang bermasalah, semuanya memberikan persetujuan /kuasa kepada bank untuk memperpanjang SHGB yang akan jatuh tempo sebelum kredit berakhir.

Pemberian kuasa kepada bank untuk memperpanjang hak tersebut bertujuan agar kredit yang diadakan oleh bank dengan debitur tetap dijamin dengan Hak Tanggungan.

Tabel 3

Alasan Pemberian kuasa kepada bank untuk memperpanjang SHGB

Nasabah	Alasan	Persentase
7	Keamanan kedua belah pihak	70 %
3	Menjadi kewajiban bank selama jadi jaminan kredit	30 %
Jumlah 10		100 %

Lebih banyak sikap nasabah menyadari keamanan bagi debitur dan kreditur. Dari segi kreditur, dengan adanya perpanjangan SHGB tersebut, maka kredit yang telah diberikan oleh bank akan tetap dijamin oleh SHGB yang telah diperpanjang.

Dari segi debitur, maka debitur tetap dapat memiliki tanah tersebut, karena dengan diperpanjang hak tersebut, tanah tidak jatuh ke negara.

Tabel 4

Jaminan pengganti yang dimiliki debitur terhadap SHGB yang jatuh tempo

Nasabah	Hasil Penelitian Bank	Persentase
7	Tidak punya jaminan pengganti	70 %
3	Nilai jaminan pengganti tidak memenuhi kriteria yang ditetapkan oleh bank	30 %
Jumlah 10		100 %

Dari hasil penelitian diatas, sebagian besar nasabah yang bermasalah tidak memiliki jaminan lain, walaupun ada, nilai jaminan pengganti tidak mengcover kredit yang telah diterima.

Hal-hal yang perlu diperhatikan oleh pihak bank pada saat akan memperpanjang Hak Guna Bangunan yang hampir jatuh tempo adalah sebagai berikut:

1. Menurut pasal 26 ayat (1) dan (2) PP No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, atas permohonan

pemegang haknya, Hak Guna Bangunan atas tanah negara dapat diperpanjang jika:

- Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.
 - Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak, dan
 - Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak, yaitu Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
 - Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.
 - Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang Hak Guna Bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.
2. Menurut pasal 30 sub a PP No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.

Besarnya uang pemasukan untuk pemberian Hak Guna Bangunan, hal ini sesuai dengan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara, adalah sebagai berikut:⁴³

⁴³ Koeswidarbo, SH, MM, MN, Wawancara, Kasubsie PPH dan PPAT pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, tanggal 23 Juni 2004.

a. Untuk jangka waktu 30 tahun:

- 1) sampai seluas 200 m²: 0% x luas tanah x harga dasar.
- 2) Lebih dari 200 m² sampai 600 m²: 1% x luas tanah x harga dasar.
- 3) Lebih dari 600 m² sampai dengan 2000 m²: 2% x luas tanah x harga dasar.
- 4) Lebih dari 2000 m²: 3 % x luas tanah x harga dasar.

b. Untuk jangka waktu kurang dari 30 tahun:

Jangka waktu HGB yang diberikan x perhitungan pada rumus a

30

Sedangkan untuk perpanjangan dan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan yang diberikan sekaligus pada waktu pemberian pertama Hak Guna Bangunan tersebut sesuai pasal 28 PP No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dikenakan uang pemasukan sebagaimana pasal 5 tersebut diatas, dengan harga dasar yang berlaku pada waktu penetapan keputusan pemberian hak tersebut.

Pembedaan jangka waktu Hak Guna Bangunan kurang dari 30 tahun maupun selama 30 tahun adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 35 ayat (1) dimana Hak Guna Bangunan diberikan dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.⁴⁴

Selain usulan untuk memperpanjang jangka waktu Hak Guna Bangunan yang akan atau telah berakhir, pihak bank dapat juga menawarkan kepada debitur

⁴⁴ Ibid

untuk meningkatkan Hak Guna Bangunan tersebut menjadi Hak Milik. Pilihan ini diberikan jika kredit yang diberikan berupa kredit yang bersifat unrevolving (tidak dapat diulang), agar memudahkan pihak bank dalam pemantauan jatuh tempo hak tersebut.

Adapun untuk peningkatan Hak tersebut, dengan mengacu pada Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.

Pasal 1 ayat (1) dari Peraturan tersebut menyatakan bahwa:

- a. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warganegara Indonesia yang luasnya 600 m² atau kurang, atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang haknya dengan Hak Milik;
- b. Tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warganegara Indonesia yang luasnya 600 m² atau kurang yang sudah habis jangka waktunya dan masih dipunyai oleh bekas pemegang hak tersebut, atas permohonan yang bersangkutan diberikan Hak Milik kepada bekas pemegang hak.

Syarat untuk permohonan Pendaftaran Hak Milik diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dengan disertai:⁴⁵

- a. Sertipikat tanah yang bersangkutan;

⁴⁵ Suyanto, SH, Notaris / PPAT Kota Semarang, *Wawancara*, tanggal 05 Juni 2004.

- b. Bukti penggunaan tanah untuk rumah tinggal berupa:
- 1) Fotocopy Izin Mendirikan Bangunan yang mencantumkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal atau
 - 2) Surat Keterangan dari Kepala Desa/Kelurahan setempat bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal.
- c. Fotocopy SPPT PBB yang terakhir .
- d. Bukti identitas pemohon;
- e. Pernyataan dari pemohon bahwa dengan perolehan Hak Milik yang dimohon pendaftarannya itu yang bersangkutan akan mempunyai Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal tidak lebih dari 5 (lima) bidang yang seluruhnya meliputi luas tidak lebih dari 5000 (lima ribu) m². Pernyataan ini berfungsi sebagai pemberian keterangan resmi dari pemohon yang akan mempunyai akibat hukum apabila kemudian hari ternyata bahwa keterangan itu tidak benar atau palsu. Oleh karena itu hendaknya pernyataan ini disimpan dalam berkas permohonan/pendaftaran Hak Milik yang bersangkutan sebagai warkahnya. Apabila kemudian ternyata pernyataan tersebut tidak benar, baik karena informasi dalam daftar nama maupun karena informasi lainnya, yang bersangkutan dapat dilaporkan kepada pihak yang berwajib karena membuat pernyataan palsu.

Menurut Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.500-3460 tentang Petunjuk Lebih Lanjut Mengenai Pelaksanaan pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal, yang disampaikan kepada Para Kepala Kantor Wilayah BPN dan Para Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten

/ Kotamadya di Seluruh Indonesia pada tanggal 18 September 1998:⁴⁶

1. Mengenai perubahan HGB atau Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan (HPL):

Hak Guna Bangunan atau Hak pakai atas tanah untuk rumah tinggal diatas Hak Pengelolaan (HPL) atas nama instansi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah Tingkat I, Pemerintah Daerah Tingkat II atau BUMN/BUMD dapat ditingkatkan statusnya menjadi Hak Milik berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 apabila hal tersebut disetujui secara tertulis oleh pemegang HPL yang bersangkutan, dengan disertai pernyataan bahwa tanah tersebut terletak di kawasan yang menurut perencanaan tanah Hak Pengeloaan itu memang diperuntukkan bagi pemukiman.

Dalam pada itu apabila Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut adalah atas tanah HPL PERUM PERUMNAS, maka persetujuan itu wajib diberikan oleh PERUM PERUMNAS sepanjang mengenai tanah yang dipergunakan untuk rumah tinggal, mengingat bidang tugas pemegang Hak Pengelolaan ini adalah memang mengembangkan perumahan dan pemukiman.

2. Mengenai Rumah Toko (RUKO) dan Rumah Kantor (RUKAN), tidak termasuk dalam pengertian rumah tinggal sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998.

⁴⁶. NN, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Koperasi Pegawai Badan Pertanahan Nasional "Bumi Bhakti" 1998, hal. 878-879.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, pihak bank akan menawarkan kepada debitur untuk memperpanjang jangka waktu Hak tersebut atau merubah haknya menjadi Hak Milik.

Setelah debitur memutuskan pilihannya, pihak bank melalui Legal Officer akan melakukan pengurusan hak tersebut melalui Notaris / PPAT yang dipakai oleh pihak bank, dan sebagai bukti adanya pengurusan hak tersebut, Notaris/ PPAT akan memberikan covernote yang berisi keterangan adanya pengurusan hak tersebut serta akan mengembalikan semua bukti kepemilikan hak tersebut kepada pihak bank apabila proses pengurusan telah selesai.

1.2. Menentukan jangka waktu kredit yang diberikan.

Menentukan berapa lama kredit akan diberikan berdasarkan sisa jangka waktu jatuh tempo Hak Guna Bangunan yang dijadikan agunan kredit, termasuk dalam aspek sebelum pengikatan kredit dilakukan, yang merupakan tindakan preventif dari bank.

Pihak Bank akan selalu melihat jatuh tempo hak Guna Bangunan yang dijadikan agunan kredit, untuk menentukan berapa tahun maksimal kredit dapat diberikan.

Para pemutus kredit, dalam hal ini komite kredit, senantiasa memberikan jangka waktu kredit yang lebih pendek dari jatuh tempo Hak Guna Bangunan tersebut, dengan alasan:

- 1) Agar kredit tetap tercover dengan Hak Tanggungan, karena apabila Hak atas tanah tersebut belum berakhir jangka waktunya, Hak Tanggungan tersebut masih tetap ada.

- 2) Untuk mengamankan posisi bank sebagai kreditur konkuren yang tetap dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan tersebut.
- 3) Pihak Bank tanpa perlu merasa was was akan berakhirnya hak tersebut, diluar perhitungan pihak Bank itu sendiri, karena telah “dibentengi” dengan jangka waktu kredit yang lebih pendek dari jatuh tempo hak itu sendiri.

Pihak bank, dalam hal ini melalui Marketing Officer (MO) akan menyampaikan keputusan Komite Kredit, berkaitan dengan akan jatuh tempo Hak Guna Bangunan tersebut, yang berakibat jangka waktu kredit diperpendek dari permohonan semula.

Dalam hal ini, apabila debitur meyetujui usulan komite kredit, maka Marketing Officer (MO) akan membuat Surat Penegasan Persetujuan Kredit yang berisi uraian kredit yang disetujui beserta syarat-syarat dan biaya-biaya yang diperlukan untuk realisasi kredit tersebut.

Apabila debitur telah menyetujui Surat Penegasan Persetujuan Kredit tersebut, maka akan segera ditentukan kapan pengikatan kredit dapat dilaksanakan.

Namun apabila debitur menolak jangka waktu kredit yang diperpendek sebagai akibat Hak Guna Bangunan yang akan jatuh tempo, pihak bank memberikan dua alternatif, yaitu:

1. Merubah Hak Guna Bangunan tersebut menjadi Hak Milik.
2. Memperpanjang Hak Guna Bangunan tersebut, segera setelah pengikatan kredit dilakukan.

Dalam pelaksanaannya, perubahan hak lebih disukai oleh debitur / calon debitur, pada saat mereka akan memulai mendapatkan kredit di bank, apalagi apabila kredit tersebut diberikan dengan jangka waktu yang cukup lama, yaitu diatas 5 (lima) tahun sampai maksimal 15 (limabelas) tahun. Seperti kita ketahui, jangka waktu tersebut biasanya diberikan untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Di dalam praktek, banyak debitur cenderung memilih melakukan perubahan hak menjadi Hak Milik bersamaan dengan realisasi kredit pertama kali daripada memperpanjang Hak Guna Bangunan tersebut pada saat nanti jatuh tempo, terutama bila menyangkut Pemberian kredit Pemilikan Rumah yang berjangka waktu panjang, dengan alasan:⁴⁷

1. Dengan dirubah menjadi Hak Milik, debitur tidak perlu lagi memikirkan untuk memperpanjang hak tersebut dikemudian hari.

Akan lebih menghemat biaya, waktu dan tenaga, karena dengan langsung dirubah menjadi Hak Milik, debitur tidak perlu mengeluarkan biaya untuk roya dan pasang Hak Tanggungan lagi, jika akan merubah hak tersebut di kemudian hari, sedangkan kredit pada bank belum lunas.

2. Adanya kekhawatiran dari debitur, apabila tidak dirubah saat ini, akan semakin sulit untuk melakukan pengurusan perubahan hak tersebut dikemudian hari.
3. Debitur merasa lebih tenang sebagai pemilik dari "Sertipikat Hak Milik" daripada sebagai pemilik dari "Sertipikat Hak Guna Bangunan" yang dirasakan jangka waktunya terbatas.

⁴⁷ RAJ. SA Rini Andrijani, SH, Notaris / PPAT Kota Semarang, *Wawancara*, tanggal 02 Juni 2004.

Terhadap kredit yang telah berjalan, tidak tertutup kemungkinan bagi debitur yang ingin merubah status tanahnya yang semula Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, karena memang dimungkinkan oleh Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal. Terhadap permohonan yang diajukan oleh debitur, pihak bank akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah debitur tersebut lancar dalam pembayaran kreditnya, agar tidak timbul akibat yang tidak diinginkan di kemudian hari. Adapun proses perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, dapat diterangkan sebagai berikut:⁴⁸

1. Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, memerlukan persetujuan dari pihak bank yang dinyatakan secara tertulis, yang akan diberikan kepada BPN melalui PPAT dimana dilakukan pengurusan perubahan itu.
2. Atas kredit yang telah diterima oleh pihak debitur tetap berjalan, namun Hak Tanggungan yang telah terpasang wajib untuk diperbaharui, karena dengan perubahan hak tersebut, maka secara otomatis Hak Tanggungan yang telah terpasang akan gugur, untuk kemudian dipasang Hak Tanggungan baru.
3. Proses pendaftaran perubahan hak dilakukan, setelah ada Surat Perintah Setor (SPS) dari BPN.
4. Dengan pendaftaran Perubahan Hak, secara otomatis Hak Tanggungan lama akan gugur, dan sebelum Keputusan Pemberian Hak Milik keluar, pengikatan jaminan dilakukan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), dengan masa berlaku maksimal 3 bulan.

⁴⁸ Ibid.

5. Setelah Keputusan Pemberian Hak Milik keluar, Pengikatan Jaminan dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sampai diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan.

Dalam proses perubahan Hak terhadap kredit yang telah berjalan, dimungkinkan pada saat pendaftaran Perubahan Hak tersebut adanya Sita Jaminan dari pihak lain. Karena itu sebelum dilakukan proses Perubahan Hak, PPAT wajib melakukan cek terhadap Sertipikat ke BPN. Apabila ternyata ada Sita Jaminan dari pihak lain, tentu bank tidak akan mengizinkan Perubahan Hak tersebut, karena hal ini akan sangat merugikan bank sebagai kreditur.

Khusus mengenai Hak Guna Bangunan yang sudah habis jangka waktunya, menurut Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.500-3460 tentang Petunjuk Lebih Lanjut Mengenai Pelaksanaan pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal, hal-hal yang perlu diperhatikan disini adalah:

- a. Dalam proses ini tidak perlu diberikan perpanjangan jangka waktu atau pembaharuan Hak Guna Bangunan terlebih dahulu dan tidak perlu pula dilakukan pemeriksaan lapangan. Tanah tersebut masih dipunyai oleh bekas pemegang haknya, apabila dia dapat menunjukkan bahwa sertipikat tanah yang bersangkutan masih berada di tangannya.
- b. Untuk pendaftaran itu tidak dipersyaratkan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, karena keputusan pemberian haknya sudah

dikeluarkan sebelum tanggal 1 Juli 1998, sedangkan nama pemegang haknyapun tidak berubah.

- c. Untuk penguasaan tanah sesudah habisnya jangka waktu Hak Guna Bangunan sampai dengan diberikannya Hak Milik tidak dipungut denda, mengingat pemberian Hak Milik itu merupakan langkah penyesuaian dengan prinsip prinsip UUPA yang semestinya dari semula tanah untuk rumah tinggal diberikan dengan Hak Milik.
- d. Pelayanan pendaftaran Hak Milik atas tanah bekas HGB yang sudah habis jangka waktunya tidak boleh dibedakan dari pelayanan pendaftaran Hak Milik sebagai perubahan HGB yang masih berlaku karena dalam kedua pendaftaran itu Hak Miliknya sudah ditetapkan pemberiannya. Semua pelayanan tersebut harus diberikan dengan dasar "yang datang lebih dahulu dilayani lebih dahulu" (first come first serve). Kepala Kantor Pertanahan dilarang menolak pendaftaran Hak Milik atas tanah bekas HGB yang sudah habis jangka waktunya dengan alasan belum diprioritaskan.

Oleh karena itu, terhadap permohonan debitur yang akan merubah status tanahnya menjadi Hak Milik, pihak bank harus mengkonsultasikan terlebih dengan Notaris / PPAT, agar dapat dipastikan hal - hal apa yang diperlukan untuk syarat kelengkapan permohonan tersebut.

1.3 Meminta jaminan tambahan maupun jaminan pengganti.

Langkah ini diambil oleh bank, karena bank merasa dengan jaminan yang diberikan oleh debitur masih tidak mencukupi ataupun karena alasan lain yang mengharuskan meminta jaminan tambahan ataupun jaminan pengganti.

Jaminan tambahan diminta oleh pihak bank, karena dengan jaminan utama yang diberikan oleh debitur belum mencukupi untuk menjamin hutang/kreditnya. Biasanya jaminan tambahan ini berupa barang bergerak seperti mobil, maupun asset berupa mesin/ stock barang, yang pengikatannya dilakukan secara fidusia maupun berupa deposito yang ada pada bank tersebut, yang pengikatannya dilakukan secara gadai bawah tangan dilengkapi dengan kuasa dari debitur kepada bank untuk memblokir, memperpanjang maupun mencairkan deposito tersebut.

Jaminan pengganti diminta oleh bank, karena jaminan yang diberikan oleh debitur tidak dapat diterima oleh bank sebagai jaminan kredit. Mengenai Hak Guna Bangunan yang akan / jatuh tempo, pihak Bank dapat juga meminta jaminan pengganti, karena mungkin saja pada saat akan memperpanjang hak tersebut, ternyata tanah tersebut dalam sengketa, sehingga tidak dapat dilakukan proses perpanjangannya.

Ad.2. Aspek sebelum pengikatan kredit yang dilakukan oleh PPAT.

Tindakan preventif untuk mencegah timbul masalah dikemudian hari, khususnya yang dapat merugikan bank sebagai kreditor, juga merupakan tanggung jawab dari PPAT, karena PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. (Pasal 1 angka 1 PP No.37 tahun 1998 tentang PPAT).

Sebelum melaksanakan pembuatan APHT, menurut ketentuan Pasal 39 PP 24/1997 jo Pasal 97 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Badan Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertipikat hak tanah yang akan dijadikan jaminan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor tersebut. Untuk keperluan itu perlu diperlihatkan sertipikatnya yang asli. Ada beberapa kemungkinan hasil dari pemeriksaan tersebut.

Pertama, apabila sertipikat tersebut sesuai dengan daftar-daftar yang ada, maka Kepala Kantor atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan pada halaman perubahan sertipikat yang asli cap atau tulisan dengan kalimat: "Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan", kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Pada halaman perubahan buku tanahnya dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat "PPAT.....telah minta pengecekan sertipikat". Kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

Kedua, apabila sertipikat yang ditunjukkan itu ternyata bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, pada sampul dan semua halaman sertipikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat "Sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan....." kemudian diparaf.

Ketiga, apabila ternyata diterbitkan oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan, akan tetapi data fisik dan atau data yuridis yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan atau surat ukur yang bersangkutan, untuk PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) sesuai data yang tercatat di Kantor

Pertanahan. Pada sertipikat yang bersangkutan tidak dicantumkan sesuatu tanda apapun.

PPAT wajib menolak pembuatan APHT yang bersangkutan jika ternyata sertipikat yang diserahkan kepadanya bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan ("sertipikat palsu") atau data yang dimuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Setelah dilakukan pengecekan sertipikat, PPAT akan melihat apakah pemegang haknya berwenang untuk melakukan tindakan hukum, baik itu dilakukan untuk diri sendiri, bertindak berdasarkan kuasa, bertindak berdasarkan persetujuan suami/istri untuk menjamin harta bersama. Khusus mengenai anak berusia dibawah 21 tahun, sebelum dilakukan pembuatan APHT, harus dilengkapi dengan Penetapan Pengadilan Negeri, dimana dalam hal menjaminkan tanah, anak tersebut diwakili oleh orang tuanya, dalam hal ini ayah yang menjalankan kekuasaan orang tua dengan persetujuan ibunya.

Adapun alat-alat bukti yang merupakan sumber data yuridis yang dipergunakan untuk menilai keabsahan kewenangan dari pemberi Hak Tanggungan antara lain: asli Sertipikat, Kartu Tanda Penduduk (KTP), Surat Nikah, Kartu Keluarga, Surat Persetujuan, Surat Kuasa, Surat/Akta Jual Beli, Akta Hibah, Surat Keterangan Hak Waris, Akta Pendirian Perseroan Terbatas (PT), Berita Acara RUPS, Surat Keterangan Lurah, dan sebagainya. Semua dokumen tersebut tidak selalu diperlukan semuanya, tergantung dari tiap kasus yang dihadapi. Disinilah letak peranan PPAT diperlukan dalam mengumpulkan data yuridis untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah.

Langkah yang dilakukan oleh PPAT setelah pengikatan kredit, adalah melakukan pengikatan jaminan yaitu dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997). Formulirnya disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor-Kantor Pos.

Dalam Pasal 96 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 ditentukan bahwa pembuatan APHT dan SKMHT harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai bentuk yang ditetapkan oleh peraturan tersebut. Ditegaskan dalam ayat (3), bahwa Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan Hak Tanggungan yang diberikan, bilamana APHT yang bersangkutan dibuat berdasarkan SKMHT yang pembuatannya tidak menggunakan formulir yang telah disediakan.

Tentang pelaksanaan pembuatan akta oleh PPAT termasuk pembuatan APHT, secara garis besar diatur dalam Pasal 101 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, yaitu:

- 1) Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak

atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

- 3) PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya (Pasal 102 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997).

Ad.3. Aspek setelah pengikatan kredit dilakukan.

Perlindungan hukum yang diharapkan oleh bank sebagai kreditur preferen, tentu tidak akan berhenti dengan dilakukannya pengikatan kredit maupun pengikatan jaminan, karena ada hal-hal yang perlu dilakukan, yang merupakan kelanjutan dari perbuatan hukum yang telah dilakukan diatas.

Pembebanan Hak Tanggungan yang dituangkan dalam APHT yang dibuat oleh PPAT, harus ditindak lanjuti dengan pendaftarannya di Kantor Pertanahan. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan. Hak Tanggungan lahir pada hari

tanggal buku tanah Hak Tanggungan, yang dikenal sebagai asas publisitas (Pasal 13 UUHT).

Mengingat bahwa pembebanan Hak Tanggungan menurut UUHT merupakan proses yang terdiri dari dua tahap kegiatan, yaitu pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan, maka agar pembebanan Hak Tanggungan itu lahir tanpa cacat hukum, tahap demi tahap harus dilalui dengan sempurna sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan didaftarkannya Hak Tanggungan, maka *droit de preference* dan *droit de suite* sebagai 2 keistimewaan yang dimiliki oleh bank sebagai kreditur pemegang HT telah terpenuhi.

Sebagai pemegang Hak Tanggungan, pihak bank akan terus mengamankan posisi kredit yang diberikan dan jaminan yang diterima dari pihak debitur, dengan tetap memperhatikan kepentingan debitur, termasuk jika debitur ingin melakukan perubahan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal yang telah dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik.

Perubahan Hak Guna Bangunan Untuk Rumah Tinggal Yang dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik, hal ini banyak dilakukan oleh debitur yang menjaminkan tanahnya pada bank. Hal ini dimungkinkan oleh peraturan yang ada, karena bertujuan memberi kemudahan kepada Pemegang Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan untuk memperoleh Hak Milik dan sekaligus memberi kepastian hukum bagi pemegang Hak Tanggungan.

Dalam melakukan perubahan tersebut, pihak bank dan PPAT harus memperhatikan ketentuan tentang Pengaturan mengenai Perubahan Hak Guna

Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998.

Hal-hal yang perlu mendapatkan perhatian dalam perubahan hak, agar pihak bank tetap mendapatkan perlindungan hukum, diatur dalam pasal 2 dan pasal 3 dari Peraturan tersebut.

Pasal 2:

- 1) Perubahan Hak Guna Bangunan atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik dilakukan atas permohonan pemegang hak dengan persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, dengan pernyataan persetujuan secara tertulis disertai penyerahan Sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- 2) Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani Hak Guna Bangunan tersebut.
- 3) Permohonan perubahan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku sebagai pernyataan pelepasan Hak Guna Bangunan dengan ketentuan bahwa tanah tersebut diberikan kembali kepada bekas pemegang hak dengan Hak Milik.

Pasal 3:

- 1) Untuk kelangsungan penjaminan kredit berdasarkan perjanjian utang piutang yang pelunasannya semula dijamin dengan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan yang menjadi hapus sebagaimana dimaksud dalam

Pasal 2, sebelum perubahan hak didaftar pemegang hak atas tanah dapat memberikan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dengan obyek Hak Milik yang diperolehnya sebagai perubahan dari Hak Guna Bangunan tersebut.

- 2) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk dalam golongan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai Hak atas tanah yang belum terdaftar dan wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan dan tidak berlaku dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996.
- 3) Setelah perubahan hak dilakukan pemegang hak atas tanah dapat membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan atas Hak Milik yang bersangkutan sesuai ketentuan yang berlaku dengan hadir sendiri atau melalui Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- 4) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya mendaftarkan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sesuai ketentuan yang berlaku.

B. Efektifitas perlindungan hukum yang diberikan kepada Bank NISP terhadap jaminan tanah dengan status Hak Guna Bangunan yang akan jatuh tempo atau telah jatuh tempo.

Berbicara masalah efektifitas perlindungan hukum, tidak terlepas dari pertanyaan, apakah akibat dari perlindungan hukum yang diberikan kepada bank tersebut sudah mengamankan posisi bank sebagai kreditur preferen, karena Hak Guna Bangunan yang dijadikan jaminan kredit tidak menimbulkan masalah bagi pihak bank.

Suatu peraturan yang diterapkan dapat dikatakan efektif apabila dampak dari peraturan tersebut dapat dirasakan membawa manfaat dan tidak menimbulkan kerugian pada salah satu pihak, baik kreditur maupun debitur.

Dalam hal pemberian kredit dengan jaminan tanah yang obyeknya Hak Guna Bangunan, perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditur dikatakan berlaku efektif apabila dampak dari perlindungan hukum tersebut membawa akibat:

1. Jatuh tempo Hak Guna Bangunan tersebut lebih lama dari jangka waktu kredit yang diberikan, yang akan memberikan posisi aman kepada kreditur sebagai kreditur preferen.
2. Jatuh tempo Hak Guna Bangunan lebih pendek dari jangka waktu kredit, namun debitur bersedia memperpanjang hak tersebut ataupun melakukan perubahan hak menjadi Hak Milik, baik pada saat awal kredit akan diberikan maupun pada saat kredit telah berjalan.

Hal tersebut karena adanya pemantauan dan pendekatan dari pihak bank.

3. Kredit yang diberikan kepada debitur adalah lancar.

Lancar disini dalam arti, tidak menjadi kredit macet, yang menyebabkan hak tersebut berakhir dan debitur tidak dapat melakukan pembayaran.

4. Masalah yang ditimbulkan dari akibat jatuh tempo Hak Guna Bangunan bagi kredit adalah kecil.

Sedangkan dari segi debitur, perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak debitur dikatakan berlaku efektif apabila:

1. Kredit yang dinikmati oleh debitur tetap dijamin oleh Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya lebih panjang dari jangka waktu kredit itu sendiri.
2. Bank selalu melakukan pemantauan terhadap jatuh tempo Hak Guna Bangunan, agar tanah yang dimiliki debitur tidak jatuh kepada negara.
3. Bank melakukan pengurusan perpanjangan Hak Guna Bangunan pada saat hak itu jatuh tempo atau menawarkan perubahan hak menjadi Hak Milik, sebelum kredit berakhir, dengan tetap melakukan tindakan yang benar terhadap perjanjian kreditnya.

Dalam penelitian yang penulis lakukan pada Bank NISP Semarang, sejak awal tahun 2004, terdapat 340 Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dijadikan jaminan kredit. Dari jumlah tersebut, ada sekitar 15 Sertipikat Hak Guna bangunan yang bermasalah, dalam arti hak tersebut jatuh tempo sebelum kreditnya berakhir.

Dari 15 Sertipikat Hak Guna bangunan tersebut diatas, diperinci lagi menjadi:

- 4 Sertipikat Hak Guna Bangunan yang sekarang telah disetujui dengan pihak debitur untuk diperpanjang, dan sekarang masih dalam poses perpanjangan hak.
- 1 Sertipikat Hak Guna Bangunan yang sekarang masih dalam proses perubahan menjadi Hak Milik atas permohonan debitur.
- 3 Sertipikat Hak Guna Bangunan yang sekarang ditangani oleh pihak Asset Recovery Management (ARM) pihak Bank, karena menjadi kredit macet.
- 7 Sertipikat Hak Guna Bangunan yang sampai sekarang masih dalam proses negosiasi dengan debitor untuk diperpanjang, dimana jatuh tempo Hak Guna Bangunan tersebut pada tahun 2006. Perhitungan jatuh tempo diambil sampai tahun 2006 ini karena sesuai dengan Pasal 27 PP No.40 Tahun 1996 yang mewajibkan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atau pembaharuannya diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum berakhirnya jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut.

Posisi awal bulan April sampai awal bulan Juni 2004, dari 15 Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dijadikan jaminan kredit, masih ada 10 Sertipikat Hak Guna Bangunan yang masih bermasalah, dalam arti hak tersebut jatuh tempo sebelum kreditnya berakhir, karena 4 Sertipikat Hak Guna Bangunan dapat dikatakan telah diperpanjang dan 1 Sertipikat Hak Guna Bangunan proses perubahan hak, menjadi Hak Milik.

10 Sertipikat Hak Guna Bangunan yang masih bermasalah tersebut, dengan perincian sebagai berikut:

- 3 Sertipikat Hak Guna Bangunan yang sekarang ditangani oleh pihak Asset Recovery Management (ARM) pihak Bank, karena menjadi kredit macet.
- 7 Sertipikat Hak Guna Bangunan yang sampai sekarang masih dalam proses negosiasi dengan debitur untuk diperpanjang, dimana jatuh tempo Hak Guna Bangunan tersebut jatuh tempo pada tahun 2006.

Mengenai Sertipikat Hak Guna Bangunan yang sekarang ditangani oleh Asset Recovery Bank (ARM) Bank NISP karena menjadi kredit macet. ARM merupakan badan yang menangani masalah kredit macet, yang secara kelembagaan berada langsung dibawah direksi dan tidak dibawah kantor cabang. Pada NISP Cabang Semarang, ada 3 SHGB yang ditangani oleh ARM, dalam arti kredit tersebut menjadi kredit macet, baik jangka waktunya sudah berakhir maupun belum berakhir.

Terhadap kredit yang telah berakhir dan kredit tersebut menjadi kredit macet (ada 1 debitur), pihak ARM sampai saat ini masih mengusahakan penyelesaian tunggakan pokok dan bunga. Menyangkut SHGB yang dijadikan jaminan dan akan jatuh tempo, pihak ARM juga mengusahakan untuk melakukan pengurusan perpanjangan SHGB milik debitur, karena debitur memang tidak mempunyai jaminan lain. Dalam hal ini debitur memberikan kuasa kepada Bank NISP untuk melakukan pengurusan perpanjangan SHGB dengan ketentuan semua biaya yang diperlukan untuk pengurusan tersebut tetap menjadi beban debitur.

Terhadap kredit yang belum berakhir dan menjadi kredit macet (ada 2 debitor), pihak ARM masih mengusahakan untuk melakukan penagihan angsuran ke debitur. Apabila telah menjadi kredit lancar kembali, akan dialihkan kepada

cabang, dalam hal ini bagian kredit. Sebagai catatan, terhadap jaminan kredit yang diserahkan, pihak ARM juga melakukan penjualan atas jaminan tersebut diluar pengadilan, yaitu agar dicapai harga yang pantas. Hasil penjualan tersebut dipergunakan bagi pelunasan hutang debitur, apabila terdapat kelebihan, menjadi hak debitur.

Kebijakan yang diambil oleh bank NISP terhadap penyelesaian kredit macet dengan jaminan SHGB yang hampir / jatuh tempo, cenderung untuk :

1. Melakukan pengurusan perpanjangan hak tersebut, berdasarkan kuasa yang diberikan debitur, dimana semua biaya yang diperlukan untuk pengurusan hak tersebut menjadi beban debitur.
2. Meminta jaminan lain, apabila debitur mempunyai jaminan selain SHGB yang dijamin pada bank.

Dari hal tersebut diatas, dapatlah dikatakan bahwa perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak Bank NISP disini dapat dikatakan efektif baik dari sudut pandang kreditur maupun debitur, karena dari 340 Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dijadikan jaminan kredit oleh 286 debitur, hanya 10 Sertipikat Hak Guna Bangunan yang bermasalah. Hal ini dapat dikatakan hanya ada 3.5 % dari total debitur yang menjaminkan Hak Guna Bangunan tersebut. Angka tersebut belum bersifat final, karena masih ada 7 (tujuh) debitur yang masih dalam taraf negosiasi untuk memperpanjang hak tersebut dan debitur tersebut bukan tergolong dalam debitur yang bermasalah dalam pembayaran kreditnya.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan analisis data pada bab IV, maka dapat diambil kesimpulan dan saran sebagai berikut:

1. Bank sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan yang obyeknya tanah dengan status Hak Guna Bangunan yang hampir jatuh tempo / jatuh tempo, untuk melindungi haknya sebagai kreditur preferent, dapat melakukan hal-hal:
 - a. Memberikan jangka waktu kredit yang lebih pendek daripada jatuh tempo Hak Guna Bangunan
 - b. Melakukan perpanjangan hak atas Hak Guna Bangunan tersebut bersamaan pada saat awal pengikatan kredit, maupun pada saat perpanjangan kredit.
Dalam hal ini debitur memberikan kuasa kepada bank untuk memperpanjang hak tersebut, dan semua biaya yang dikeluarkan untuk proses tersebut menjadi beban debitur.
 - c. Melakukan perubahan hak, dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik.
 - d. Meminta jaminan tambahan maupun pengganti, apabila Hak Guna Bangunan tersebut telah jatuh tempo, dan tidak dapat diperpanjang. Hal ini antara lain karena tanah tersebut masih dalam sengketa.
- 2a. Dalam Hal perubahan hak menjadi Hak Milik, untuk kelangsungan penjaminan kredit berdasarkan perjanjian utang piutang yang pelunasannya

semula dijamin dengan Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan yang menjadi hapus, sebelum perubahan hak didaftar pemegang hak atas tanah dapat memberikan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dengan obyek Hak Milik yang diperolehnya sebagai perubahan dari Hak Guna Bangunan tersebut. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud termasuk dalam golongan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai Hak atas tanah yang belum terdaftar dan wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

- 2b. Setelah perubahan hak dilakukan pemegang hak atas tanah dapat membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan atas Hak Milik yang bersangkutan sesuai ketentuan yang berlaku dengan hadir sendiri atau melalui Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut diatas.

B. Saran-saran

1. Dalam hal penentuan debitor mana yang akan dibeikan kredit, harus tetap memperhatikan faktor 5C, 4P, 3R.

Acuan 5C meliputi: Character, Capacity, Capital, Collateral dan Condition of Economy. Acuan 4P meliputi Personality, Purpose, Prospect dan Payment, sedangkan acuan 3R meliputi Returns, Repayment, dan Risk Bearing Ability. Ketiga acuan tersebut pada dasarnya mempunyai titik singgung yang berkaitan serta ada yang memiliki unsur kesamaan satu sama lainnya.

2. Pemberian kredit dengan jaminan tanah dengan status Hak Guna Bangunan perlu mendapatkan perhatian khusus dalam hal jatuh tempo hak tersebut. Pemantauan ini biasanya dilakukan oleh pihak Taksasi/Appraisal dan Legal Officer dari bank yang bersangkutan, agar pengikatan kredit yang dilakukan tetap tercover dengan jaminan tersebut.
3. Perpanjangan Hak Guna Bangunan dilakukan paling tidak 2 (dua) tahun sebelum hak tersebut berakhir, untuk mengamankan posisi kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan agar tetap mempunyai posisi sebagai Kreditur Preferen.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Bambang Sunggono**, 1997, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Boedi Harsono**, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta
- , 2002, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta
- Ch. Gatot Wardoyo**, *Sekitar Klausul-Klausul Perjanjian Kredit Bank, Bank dan Manajemen*, November-Desember 1992.
- Djuhaeniah Hasan**, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsep Pemisahan Horizontal*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Gatot Supramono**, 1996, *Perbankan dan Masalah Kreditnya Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta.
- Habib Adjie**, 1999, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, CV Mandar Maju, Bandung.
- Hasanuddin Rahman**, 1996, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- J. Satrio**, 2002, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- , 1997, *Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Kashadi**, 2000, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- Mariam Darus Badruzaman**, 1983, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung.
- Muhamad Djumhana**, 2000, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Munir Fuady**, 1999, *Hukum Perbankan Modern Berdasarkan Undang-Undang Tahun 1998*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

NN, 1998, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Koperasi Pegawai Badan Pertanahan Nasional "Bumi Bhakti".

Purwahid Patrik, Kashadi, 2002, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.

Rachmadi Usman, 1999, *Pasal-pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta.

Ronny Hanitijo Soemitro, 1983, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

_____, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Cetakan kelima.

R.Subekti, 1992, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1992,

Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.

Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, 1980, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta.

Sudargo Gautama & Elyda T. Soetiyarto, 1997, *Komentar Atas Peraturan – Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria (1996)*, Citra Aditya Bakti.

Sutan Renny Sjadeini, 1996, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Airlangga University Pers, 1996,

Thomas Suyatno dkk, 1995, *Dasar-Dasar Perkreditan Edisi Empat*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

_____, 1990, *Dasar-dasar Perkreditan*, cetakan ketiga, Gramedia, Jakarta.

_____, 1994, *Kelembagaan Perbankan Edisi Kedua*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Wiryo Prodjodikoro, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1981, hal.137

Peraturan Perundang-undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara

Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.

Surat Edaran Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.500-3460 tanggal 18 September 1998 tentang Petunjuk Lebih Lanjut Mengenai Pelaksanaan pemberian Hak Milik atas tanah untuk rumah tinggal.

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik.