

**PENJAMINAN
TERHADAP TANAH YANG BELUM
BERSERTIPIKAT DENGAN HAK TANGGUNGAN
DI KOTA SEMARANG**



TESIS

Untuk memenuhi sebagian persyaratan
mencapai derajat Sarjana S-2

Magister Ilmu Kenotariatan

Maya Yanuar Murcahyati

B4B000162

PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2002

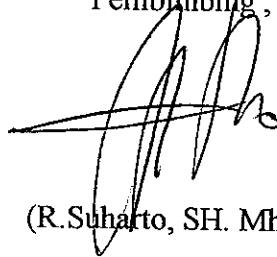
Tesis :
**PENJAMINAN TERHADAP TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT
DI KOTA SEMARANG**

Disusun oleh :
Maya Yanuar Murcahyati
B4B000162

Telah dipertahankan didepan Tim Penguji
Pada tanggal 23 Desember 2002
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima


Menyetujui
Komisi Pembimbing

Pembimbing,



(R. Suharto, SH. Mhum)

Ketua Program Studi
Magister Ilmu Kenotariatan



(Prof.IGN.Sugangga, SH)

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan manapun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, 16 Desember 2002



Maya Yanuar Murcahyati

MOTTO

Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman diantara kamu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat.

(Q.S.Al-Mujadilah:11)

Tesis ini Kupersembahkan untuk :

1. Bapak dan Ibuku Tercinta.
2. Adik-adikku Tersayang : Mira dan Uki.

DAFTAR ISI

	Halaman
Kata Pengantar	vii
Abstrak	x
I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	10
C. Originalitas Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	10
E. Tujuan Penelitian	11
F. Sistematika Penulisan	11
II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Terhadap Perjanjian Kredit	15
B. Tinjauan Terhadap Hak Tanggungan	
1. Sejarah Berlakunya Hak Tanggungan	35
2. Pengertian Dan Ciri-Ciri Hak Tanggungan	40
3. Obyek Hak Tanggungan	44
4. Subyek Hak Tanggungan	45
5. Obyek Tanah Yang Belum Bersertipikat	48
6. Tahap Pembebanan Hak Tanggungan	
a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan	52
b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan	55

	Halaman
C. Sertipikat Hak Atas Tanah	
1. Kegiatan Pendaftaran Tanah	61
2. Sertipikat Tanah Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah	68
III METODE PENELITIAN	
A. Metode Pendekatan	70
B. Lokasi Penelitian	70
C. Populasi	71
D. Jenis Penelitian	71
E. Teknik Sampling	71
F. Responden	72
G. Jenis Dan Sumber Data	73
H. Teknik Pengumpulan Data	73
I. Alat Pengumpul Data	73
J. Metode Analisa Data	74
IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Hasil Penelitian	75
B. Pembahasan	
1. Jaminan Kepastian Hukum Bagi Kreditor Terhadap Penjaminan Tanah Yang Belum Bersertipikat.	91
2. Akibat Hukum Bagi Kreditor Bila Debitor	

	Halaman
Wanprestasi Saat Proses Sertifikasi	
Belum Selesai	114
V PENUTUP	
A. Kesimpulan	120
B. Saran	122
Ringkasan	
Daftar Pustaka	
Lampiran	

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang senantiasa telah memberikan Rahmat serta hidayah-Nya selama Penulis menempuh studi hingga saat tersusunnya tesis ini, yang berjudul PENJAMINAN TERHADAP TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT DENGAN HAK TANGGUNGAN DI KOTA SEMARANG.

Adapun maksud dari pembuatan tesis ini adalah untuk memenuhi sebagai persyaratan mencapai derajat S-2 di Magister Ilmu Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Didalam penyusunan tesis ini, Penulis menyadari dengan sepenuh hati akan kurang sempurnanya tulisan ini, mengingat tingkat kemampuan serta pengalaman Penulis yang sangat terbatas. Namun demikian Penulis akan berusaha keras untuk menyusunnya agar tesis ini dapat tersusun dengan baik.

Meskipun demikian, Penulis dengan senang hati menerima kritik dan saran-saran yang bersifat membangun dari pembaca tulisan ini demi sempurnanya tesis ini.

Dengan sepenuh hati Penulis menyadari dan merasakan betapa besar bantuan dari beberapa pihak yang telah Penulis terima didalam menyusun tesis ini, oleh karena itu pada kesempatan ini Penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ketua Program Studi Magister Ilmu Kenotariatan Universitas Diponegoro, Bapak Prof. IGN Sugangga, SH yang telah memberikan fasilitas selama Penulis menyusun tesis ini.
2. Bapak R.Suharto, SH, MHum, selaku pembimbing, yang telah berkenan dan meluangkan waktunya untuk membimbing Penulis dalam pemilihan judul dan penyusunan tesis ini.
3. Bapak Noor Rahardjo, SH, MHum, selaku dosen wali.
4. Bapak dan Ibu Dosen Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
5. Seluruh Staf Pengajaran Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
6. Para responden yang telah membantu jalannya penelitian :
 - a. Bapak F.Janu Hardjoko, SH, Marketing Manager PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Semarang-Mura.
 - b. Bapak Anang Hersanta, SH, Legal Officer PT.Bank Artha Graha Semarang.
 - c. Bapak Notaris/PPAT Suyanto, SH
 - d. Bapak Notaris/PPAT Roekiyanto, SH
 - e. Bapak Notaris/PPAT BIP Soehendro, SH
 - f. Ibu Notaris/PPAT Theresia Kurniawati, SH
 - g. Bapak Koeswidarbo, SH, MM, MKn, Wakil Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang.
 - h. Ibu Soniyati Sugandhi, SH, Legal Officer PT.Bank Danamon Indonesia Kantor Wilayah Semarang.

7. Orangtua dan adik-adikku yang memberi dorongan dan semangat uantuk menyelesaikan studi.
8. Teman-teman Magister Kenotariatan angkatan 2000, terutama : Eva, Eka, Maya Sofa, Meli, Hani, Fahri, Anton, Indarto, Damma, Wahyu, Made, Yetty, Mas Yayan, Danang, Bapak Heru, Bapak Agus Susanto dan Bapak Soewarno.
9. Ir. Hadi Purnomo
10. Bapak Iwan Partono, SE, SH.
11. Amir Nasruddin, SiP dan mas Bambang AP.
12. Pihak-pihak lain yang telah membantu, yang tidak dapat Penulis sebutkan satu per satu.

Akhirnya Penulis mengharapkan semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi Pembaca pada umumnya dan akademik pada khususnya.

Semarang, 16 Desember 2002

Penulis,

Maya Yanuar Murcahyati

ABSTRAK

Sertipikat hak atas tanah mempunyai arti penting bagi pendaftaran Hak Tanggungan, karena tanggal lahir Hak Tanggungan yang dicatat pada sertipikat tersebut menandai lahirnya Kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan yang memiliki hak mendahului dari Kreditor lainnya dalam pelunasan piutangnya. Namun demikian Undang-Undang memberi kesempatan bagi tanah yang belum bersertipikat untuk dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan, jika pendaftaran hak atas tanahnya dilakukan bersamaan dengan pemberian Hak Tanggungan. Oleh karena itu penelitian ini bertujuan mengetahui kepastian hukum dari penjaminan tersebut bagi kreditor dan akibat hukumnya bagi kreditor.

Penelitian dilakukan dengan pendekatan yuridis empiris menggunakan analisa secara kualitatif dengan metode interpretasi. Data diperoleh dari responden yang berhubungan dengan judul tersebut. Hasilnya kemudian disusun dalam bentuk tesis.

Hasil penelitian menunjukkan masih ada penjaminan dengan obyek tanah yang belum bersertipikat di wilayah kota Semarang walaupun jumlahnya sangat kecil. Hal ini disebabkan , penjaminan ini belum cukup memberikan kepastian bagi Kreditor. Jika Debitor wanprestasi, Kreditor akan menjadi Kreditor Konkuren.

Dengan demikian penjaminan tanah yang belum bersertipikat hanya dapat dilakukan jika kreditor mempunyai keyakinan bahwa debitor mampu melunasi pinjamannya tepat waktu yaitu dengan melakukan analisa mendalam terhadap Debitor.

ABSTRACT

Certificate of the Land right is important for registering Guarantee Rights, since the delivery of the guarantee rights was noticed in the certificate. It means that the delivery of creditor as a guarantee right holder has a right to proceed more than another creditor in paying his loan.

Nevertheless, the regulations provide an opportunity to the certified lands to be the object of guarantee right when registration of land right was conducted altogether provides the right. Therefore, there should be certainty for creditor in guarantee and low implication in case that invalid debtor is still in process.

The research implementing empirically judicial approach used qualitative analysis with interpretation method. The data obtained was then analyzed based on the concept, theory and the implemented regulations. The result was presented in a thesis.

The finding shows that there is still a certified land guarantee and the guarantee rights in Semarang regency in spite of the small number. It is brought about the guarantee that does not give an enough security for the creditor will be a congruent creditor.

Thus, the guarantee might be only conducted as long as he believes that the debtor in another side has capability to pay the loan punctually by analyzing deeply to debtor.

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Penyaluran kredit kepada masyarakat memiliki arti penting dalam pelaksanaan pembangunan, terutama bagi pembangunan ekonomi yang diarahkan untuk memberdayakan pengusaha kecil, menengah dan koperasi agar lebih efisien, produktif dan berdaya saing dengan menciptakan iklim berusaha yang kondusif dan peluang usaha yang seluas-luasnya, demikian disebutkan dalam Tap MPR Nomor IV/MPR/1999 tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara (selanjutnya disebut GBHN) yang tujuannya adalah untuk mencapai kesejahteraan rakyat yang adil dan merata bagi seluruh rakyat Indonesia. Hal ini disebabkan, pembangunan membutuhkan biaya yang besar dan dana yang tersedia dari modal pribadi terkadang kurang mencukupi.

Ketersediaan dana ini perlu didukung adanya tindakan yang memberikan perlindungan bagi peminjam (debitur) atau pihak yang meminjamkan (kreditur) maupun pihak ketiga, antara lain dengan adanya perjanjian kredit dan lembaga jaminan yang kuat dan menjamin kepastian hukum. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan terhadap terjadinya pemberian kredit. Didalamnya termuat adanya janji untuk memberikan jaminan yang dilakukan dalam rangka pengaman kredit jikalau debitur wanprestasi.

Kegiatan pemberian kredit ini tidak dapat dilepaskan dari peranan lembaga perbankan yang mengelola dan menyalurkan kredit yang berasal dari tabungan

masyarakat. Bank dalam menjalankan fungsinya tersebut harus berdasarkan prinsip-prinsip demokrasi seperti yang terdapat dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945, yang memiliki ciri-ciri positif berupa :

1. Perekonomian harus disusun sebagai usaha bersama berdasarkan asas kekeluargaan dan oleh karena itu didalam demokrasi ekonomi tidak dikenal sistem pertentangan kelas.
2. Sumber-sumber kekayaan, dan sumber-sumber alam serta keuangan alam serta keuangan negara harus digunakan dengan permufakatan perwakilan rakyat, serta pengawasan terhadap kebijaksanaan perwakilan rakyat, serta pengawasan terhadap kebijaksanaan yang bertalian dengan itu harus ada pada perwakilan rakyat.
3. Cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara.
4. Warganegara memiliki kebebasan dalam memilih pekerjaan yang dikehendaki serta mempunyai hak akan pekerjaan, dan penghidupan yang layak.
5. Hak milik perorangan diakui, dan pemanfaatannya tidak boleh bertentangan dengan kepentingan masyarakat (fungsi sosial).
6. Potensi aktif, dan daya kreasi setiap warganegara dikembangkan sepenuhnya dalam batas-batas yang tidak merugikan kepentingan umum.

7. Fakir miskin dan anak-anak terlantar berhak memperoleh jaminan sosial¹

Dalam rangka pencapaian tujuan ekonomi sesuai dengan ciri-ciri tersebut, maka kredit harus diberikan dengan jaminan kepastian hukum untuk para pihak, yang salah satunya adalah membuat perjanjian kredit yang berfungsi memberi batasan hak dan kewajiban bagi para pihak. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang selanjutnya diikuti oleh perjanjian penjaminan sebagai perjanjian tambahan. Keduanya dibuat secara terpisah, namun kedudukan perjanjian penjaminan sangat tergantung dari perjanjian pokoknya. Hal ini perlu dilakukan dalam rangka memberikan perlindungan kepada kreditur sehingga jika debitur wanprestasi, kreditur tetap mendapatkan hak atas piutangnya.

Perjanjian kredit diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) dalam Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769, yaitu termasuk dalam perjanjian pinjam meminjam uang atau benda lain yang menghabis karena pemakaian. Selanjutnya disebutkan pula bahwa perjanjian tersebut dapat pula disertai bunga yang telah diperjanjikan sebelumnya. Sehingga perjanjian kredit termasuk perjanjian pinjam-meminjam dengan memperjanjikan bunga.

Sebagai kelanjutan dari perjanjian kredit tersebut adalah perjanjian penjaminan, baik itu benda bergerak maupun tidak bergerak. Pentingnya lembaga jaminan ini dikarenakan semakin meningkatnya kegiatan pembangunan pada umumnya dan pembangunan di bidang ekonomi pada khususnya. Untuk itu

¹M.Djumhana, 1996, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.5

dibutuhkan tersedianya dana pembangunan yang cukup besar, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Dalam kaitan ini sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lainnya yang terlibat didalamnya mendapatkan perlindungan hukum yang “seimbang” melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan memberikan kepastian hukum.² Sehingga, yang penting diperhatikan dalam pemberian kredit dalam rangka melindungi dan menggunakan dana masyarakat yang dikelola bank dan disalurkan dalam bentuk kredit adalah : (1) harus dilakukan dengan prinsip kehati-hatian (*prudential principles*); (2) harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan; (3) wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan masyarakat yang mempercayakan dananya pada bank; (4) harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.³

Dengan demikian “perlu sekali adanya hukum jaminan yang mampu mengatur konstruksi yuridis, yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit yang menjaminkan benda-benda yang akan dibelinya sebagai jaminan”⁴. Lembaga jaminan diharapkan dapat memberikan perlindungan hukum yang seimbang bagi para pihak sehingga memberikan kepastian bagi pihak-pihak yang bersangkutan.

² Rachmadi Usman, 1999, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, hlm. 22.

³ “Tanah Sebagai Jaminan Kredit : Sulit Mengeksekusi, *Newsletter*, Nomor 31/VII/Desember, Tahun 1997, hlm. 29.

⁴ Sri Soedewi MS, 1980, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, hlm.5.

Tanah merupakan jaminan yang paling aman untuk dijadikan jaminan dalam pemberian kredit, karena nilai tanah tidak pernah turun bahkan akan semakin tinggi nilainya. Lembaga jaminan hak atas tanah telah dikenal di Indonesia, seperti hipotheek dan credietverband yang merupakan lembaga jaminan produk pemerintah kolonial Belanda. "Jika yang dijadikan jaminan tanah hak barat, seperti Hak Eigendom, hak erfpacht atau opstal, lembaga jaminannya adalah hypotheek, yang ketentuan hukum materiilnya diatur dalam buku II KUHPerduta. Jika yang dijadikan jaminan adalah tanah yang berasal dari hak milik adat, lembaga jaminan yang disediakan adalah credietverband, yang ketentuan materiil, pemberian dan pendaftarannya diatur dalam S.1908-542 sebagaimana telah diubah dengan S. 1937-190 jo S.1937-191, hypotheek dan credietverband hanya dapat dibebankan atas tanah-tanah hak yang ditunjuk oleh undang-undang"⁵. Dengan demikian jenis benda jaminan akan menentukan jenis jaminan yang digunakan.

Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menghapus dualisme dalam hukum pertanahan dan menciptakan suatu unifikasi yaitu dengan "mencabut berlakunya semua ketentuan mengenai hak-hak kebendaan yang bertalian dengan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dari buku II KUHPerduta, kecuali ketentuan-ketentuan tentang hipotik, jadi hipotik dan juga credietverband, sekalipun mengenai tanah, masih tetap berlaku karena memang

⁵ J.Sudarjanto W,"Pokok-Pokok Kebijakan Undang-Undang Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan", 1996, Makalah, Lokakarya mengenai Hak Tanggungan menurut UUHT, Badan Musyawarah Perbankan Daerah Sulawesi Selatan, UjungPandang.

dikecualikan oleh UUPA itu sendiri⁶. Dengan demikian ketentuan mengenai hipotek dan credietverband masih berlaku sampai dengan dibuatnya Undang-undang tentang hak tanggungan, seperti ternyata dari Pasal 51 jo 57 UUPA, maka Hak Tanggungan yang ada hanya sebagai istilah yang ketentuannya masih meminjam dari ketentuan mengenai hipotik dan credietverband.

Kelahiran Undang-Undang No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut dengan UUHT) merupakan suatu jawaban atas amanah yang ditetapkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan UUPA, yaitu adanya unifikasi dalam lembaga jaminan di Indonesia disamping untuk memenuhi kebutuhan akan modal yang semakin besar untuk keperluan pembangunan. Sehingga diperlukan lembaga jaminan dengan ciri-ciri : (a) Memberikan kedudukan mendahulukan kepada pemegangnya; (b) selalu mengikuti obyek yang dijaminakan di tangan siapapun obyek itu berada; (c) Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memmberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan; (d) Mudah dan Pasti pelaksanaan eksekusinya.⁷ Hal demikian melekat pada hak tanggungan.

Lebih lanjut hal-hal mengenai hak tanggungan diatur dalam peraturan pemerintah yaitu :

⁶ Sri Soedewi MS, 1981, *Hukum Perdata : Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 49.

⁷ Arie Sukanti Hutagalung, "Implikasi Hak Tanggungan Bagi Bank Dan Pengembang Dalam Pemberian Kredit Properti", *Newsletter*, Nomor 28/VIII/Maret, Tahun 1997, hlm.10.

Peraturan-peraturan pelaksana yang berkaitan dengan hak tanggungan tersebut antara lain :

1. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tanggal 18 April 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan.
2. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tanggal 8 Mei 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu.
3. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.

Obyek yang dapat dibebani Hak Tanggungan menurut Pasal 4 UUHT ternyata lebih luas bila dibandingkan dengan hipotik. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan tidak hanya hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha tapi juga hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, khususnya kepada orang-perseorangan dan badan-badan hukum perdata. Hal tersebut dimaksudkan untuk menampung kebutuhan masyarakat dan memberi kemungkinan bagi golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan mempunyai tanah dengan status hak milik atau hak guna bangunan, sehingga menjadi terbuka kemungkinan untuk memperoleh kredit yang diperlukan dengan menggunakan tanah yang dimiliki sebagai jaminan.

Demikian pula dunia perbankan dapat memanfaatkan ketentuan tersebut untuk menerima agunan berupa gedung-gedung yang mempunyai nilai ekonomis tinggi yang berada diatas tanah hak pakai atas tanah negara yang diberikan kepada orang-perorangan atau badan hukum perdata. Pembebanan Hak Tanggungan pada hak pakai atas hak milik berdasarkan UUHT ini tentunya tidak tertutup sama sekali, artinya apabila perkembangan dan kebutuhan masyarakat menghendaki, hal ini masih terbuka.

Dilain pihak masih banyak tanah yang belum bersertifikat baik yang berasal dari tanah bekas hak milik adat maupun tanah bekas hak barat, walaupun dalam kenyataannya sejak adanya UUPA, hak-hak atas tanah tersebut telah dikonversi menjadi salah satu hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA, namun pendaftarannya seringkali belum dilakukan. Hal ini menjadi kendala pelaksanaan Hak Tanggungan, walaupun dalam UUHT penggunaan tanah yang belum memiliki bukti kepemilikan diperbolehkan, namun keadaan ini tidak menguntungkan bagi pihak kreditur yang ingin melakukan pengamanan terhadap jaminan kreditnya.

Mengenai tanah yang belum terdaftar (belum bersertipikat) sebagai agunan, penjelasan Pasal 8 Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dalam Undang-Undang No.10 tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menyatakan bahwa tanah yang kepemilikannya didasarkan hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Ketentuan tersebut diperkuat dengan UUHT khususnya dalam

penjelasan Pasal 10 ayat (3), yang menetapkan bahwa penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai agunan dan dibebani Hak Tanggungan, namun pada waktu bersamaan harus dilakukan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Hal ini sangat menggembirakan, mengingat ketentuan ini turut memberikan kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit sekaligus mendorong upaya sertifikasi tanah.

Berkaitan dengan Pasal 13 UUHT, bahwa "hak tanggungan lahir dengan dibuatnya buku tanah", ini berarti bahwa sejak tanggal itulah kreditor menjadi kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan kedudukannya yang istimewa. Sehubungan dengan itu saat dibuatnya buku tanah hak tanggungan tersebut pemberi HT harus dapat membuktikan dengan sertifikat hak atas tanah, bahwa dialah yang berhak atas objek hak tanggungan yang dijadikan jaminan. Sering terjadi, apabila pensertifikatan tanah dimaksud belum selesai pengurusannya, sedangkan pinjamannya sudah macet, sehingga pihak kreditor tidak dapat melakukan eksekusi lelang, sebagai kreditor pemegang HT yang diistimewakan dari kreditor-kreditor lain. Karena berdasarkan kenyataan pensertifikatan tanah memerlukan waktu yang tidak singkat, seperti dapat ditafsirkan dari pernyataan Soni Harsono, Menteri Agraria pada waktu itu dalam suatu jumpa pers se usai memimpin upacara peringatan HUT 35 UUPA tanggal 24 September 1995; bahwa sampai tahun pertama Repelita VI, telah disertipikatkan tanah sejumlah 15,5 juta bidang dari 55 juta bidang yang ada. Selanjutnya ditambahkan bahwa sertifikat bagi anggota masyarakat golongan

ekonomi lemah yang telah dilaksanakan melalui proyek operasi nasional agraria akan berkembang hingga 75 juta bidang (Kompas, 25 September 1995).

Berdasarkan hal tersebut, penulis tertarik untuk menulis lebih lanjut dengan melakukan penelitian serta dituangkan dalam bentuk tesis dengan judul :

“Penjaminan Tanah Yang Belum Bersertipikat Dengan Hak Tanggungan di Kota Semarang”.

B. PERMASALAHAN

1. Apakah penjaminan dengan obyek tanah yang belum bersertipikat sudah cukup memberikan kepastian hukum bagi kreditor ?
2. Apa akibat hukum bagi kreditor pemegang HT apabila pinjaman tidak terbayar (macet) sedangkan sertifikat hak atas tanah belum selesai pengurusannya ?

C. ORIGINALITAS PENELITIAN

Penelitian dengan topik penjaminan yang obyeknya adalah tanah yang belum bersertipikat, sejauh pengamatan penulis belum pernah dilakukan oleh pihak manapun.

D. MANFAAT PENELITIAN

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan untuk :

1. Praktis
 - a. Bagi pengelola perbankan dalam menyalurkan kredit harus memperhatikan prinsip-prinsip penyaluran kredit demi pengamanannya.

- b. Bagi masyarakat luas untuk lebih mengerti bagaimana penjaminan tanah-tanah yang belum bersertipikat serta akibat hukum dari penjaminan tersebut.

2. Teoritis

Penelitian ini memberi manfaat teoritis yang berupa sumbangan bagi pengembangan Ilmu Hukum, khususnya yang berkaitan dengan hukum jaminan.

E. TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk mengetahui penjaminan tanah yang belum bersertipikat sudah cukup memberikan kepastian hukum bagi kreditor.
2. Untuk mengetahui perlindungan kreditor pemegang Hak Tanggungan apabila pinjaman tidak terbayar (macet) sedangkan sertipikat hak atas tanah belum selesai pengurusannya.

F. SISTEMATIKA PENULISAN

Tesis ini terdiri dari 5 (lima) bab, dengan perincian sebagai berikut :

Bab I berisi pendahuluan yang terdiri dari 6 (enam) sub bab yaitu, latar belakang, permasalahan, originalitas penelitian, manfaat penelitian, tujuan penelitian, dan sistematika penulisan.

Latar belakang berisi alasan penulis memilih penelitian tentang penjaminan tanah yang belum bersertipikat dengan hak tanggungan di wilayah kota Semarang.

Permasalahan berisi pertanyaan mengenai jaminan kepastian hukum terhadap tanah yang belum bersertifikat dengan hak tanggungan bagi kreditor, serta

akibat hukum yang diterima kreditor apabila debitor wanprestasi sedangkan sertipikat belum selesai pengurusannya.

Originalitas penelitian atau keaslian penelitian menjelaskan bahwa penelitian yang dilakukan penulis belum pernah dilakukan oleh penulis lainnya, sejauh pengamatan penulis.

Tujuan dan manfaat penelitian menguraikan mengenai tujuan dilakukannya penelitian serta manfaat penelitian secara praktis dan teoritis .

Sistematika penulisan berisi uraian kerangka atau sistematika penulisan yang dibuat, yang terdiri dari 5 (lima) bab yaitu, pendahuluan, tinjauan pustaka, metode penelitian, hasil penelitian dan pembahasan dan penutup.

Bab II berisi tinjauan pustaka yang terdiri dari 3 (tiga) sub bab, yaitu : tinjauan terhadap perjanjian kredit, tinjauan mengenai hak tanggungan, tinjauan terhadap sertipikat tanah.

Tinjauan mengenai perjanjian kredit berisi mengenai prinsip-prinsip perjanjian kredit, unsur-unsur yang ada didalamnya, pengaturan kredit dalam KUHPerdara, prinsip-prinsip dalam penyaluran kredit serta penggunaan perjanjian baku dalam perjanjian kredit.

Tinjauan terhadap hak tanggungan, terbagi dalam 9 (sembilan) sub bab, berisi sejarah berlakunya hak tanggungan, pengertian dan ciri-ciri hak tanggungan, obyek, pemberi, penerima dan pemegang hak tanggungan menurut UUHT, tahap pembebanan hak tanggungan, tanah yang belum bersertipikat yang dijaminan

dengan hak tanggungan menurut UUHT dan Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998.

Tinjauan tentang sertipikat tanah, terdiri dari pembahasan mengenai kegiatan pendaftaran tanah dan sertipikat sebagai tanda bukti hak

Bab III berisi metode penelitian terdiri dari 10 (sepuluh) sub bab yaitu : metode pendekatan, lokasi penelitian, populasi, jenis penelitian, teknik sampling, responden, Jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, alat pengumpul data, metode analisa data.

Metode pendekatan diuraikan mengenai metode pendekatan yang digunakan yaitu yuridis empiris yang bertitik tolak dari pembuktian secara empiris yaitu melalui data sekunder kemudian data primer.

Lokasi penelitian adalah tempat obyek penelitian berada, yaitu di wilayah kota Semarang.

Populasi merupakan himpunan obyek yang akan diteliti di wilayah lokasi penelitian.

Jenis penelitian termasuk dalam penelitian yang bersifat deskriptif, yaitu menggambarkan keadaan serta gejala-gejala yang ada dengan maksud memperkuat teori lama dan menyusun teori baru.

Teknik sampling yang dipilih adalah secara nonrandom purposive sampling, dengan kesempatan yang berbeda untuk setiap sampel.

Responden yang dipilih untuk memperkuat data primer yang diambil langsung dari lokasi penelitian, dengan penentuan didasarkan kriteria-kriteria tertentu.

Jenis dan sumber data berisi uraian data yang digunakan dalam penelitian ini, serta sumber-sumbernya, pernyataan para responden, buku-buku, makalah, UU dan peraturan pemerintah.

Teknik pengumpulan data berisi, teknik pengumpulan data dari sumber-sumber data, misalnya dengan menggunakan wawancara berstruktur dan studi kepustakaan.

Bab IV berisi hasil penelitian dan pembahasan dirangkum dalam 3 (tiga) sub bab, yaitu : hasil penelitian dan pembahasan.

Hasil penelitian merupakan rangkuman hasil wawancara dari para responden dalam bentuk uraian.

Pembahasan dibagi menjadi 2 (dua) sub bab yaitu : jaminan kepastian hukum bagi kreditor terhadap penjaminan tanah yang belum bersertipikat, dan akibat hukum bagi kreditor bila debitor wanprestasi pada saat sertipikat belum selesai.

Bab V berisi penutup, yang terdiri dari kesimpulan dan saran. Kesimpulan memuat hasil dari bab I sampai bab IV, sedangkan saran berisi pendapat penulis dari penelitian tersebut.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan terhadap Perjanjian Kredit

Penjaminan hak atas tanah dengan hak tanggungan, merupakan perjanjian *accessoir* yang mengikuti perjanjian kredit, sehingga dalam hal ini tidak dapat dilepaskan dari ketentuan hukum perikatan.

Adapun pengertian hukum perikatan adalah :

Suatu hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara 2 orang atau lebih dimana pihak yang satu berhak atas sesuatu dan pihak lain berkewajiban atas sesuatu⁸.

Didalam pengertian tersebut terdapat 4 (empat) unsur yaitu :

1. Hubungan hukum
2. Kekayaan
3. Pihak-pihak dan
4. Prestasi.⁹

Obyek dari perikatan adalah sebagaimana terdapat pada Pasal 1234

KUHPerdata yaitu :

Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu .

Maka obyek dari perikatan adalah prestasi, yang dapat berupa :

⁸ Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, hlm.2.

⁹ Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, hlm. 3.

1. Menyerahkan suatu barang;
2. Melakukan suatu perbuatan;
3. Tidak melakukan sesuatu¹⁰.

Dalam perikatan terdapat dua pihak yang saling memberikan hak dan kewajibannya. Pihak yang berhak menuntut dinamakan pihak berpiutang atau “kreditur”, sedangkan pihak yang wajib memenuhi tuntutan dinamakan pihak berhutang atau “debitur”¹¹.

Sumber-sumber dari perikatan adalah perjanjian dan undang-undang, dan sumber dari undang-undang dibagi lagi menjadi undang-undang dan perbuatan manusia dan undang-undang melulu sedangkan sumber dari undang-undang dan perbuatan manusia dibagi lagi menjadi perbuatan yang menurut hukum dan perbuatan yang melawan hukum¹².

Jika ada pihak yang tidak memenuhi prestasi yang diperjanjikan atau terlambat memenuhi atau memenuhi tapi tidak seperti yang diperjanjikan, maka pihak tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi. Bentuk-bentuk dari wanprestasi adalah sebagai berikut :

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Debitur terlambat dalam memenuhi prestasi.
3. Debitur berprestasi tidak sebagaimana mestinya.¹³

Pasal 1313 KUHPerduta menyebutkan pengertian perjanjian adalah :

¹⁰ Ibid.

¹¹ R.Subekti, 1995, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, hlm. 123.

¹² Purwahid Patrik, op.cit, hlm.9.

¹³ Ibid., hlm.11

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan nama satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Pasal 1313 KUHPerdara tersebut mengandung kelemahan, yaitu :

1. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja.
 - Disini dapat diketahui dari rumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Kata “mengikatkan” merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja tidak dari kedua belah pihak. Sedangkan maksud dari perjanjian itu mengikatkan diri dari kedua belah pihak, sehingga nampak kekurangannya dimana setidaknya-tidaknya perlu adanya rumusan “saling mengikatkan diri”. Jadi jelas nampak adanya konsensus/kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian.
2. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus/kesepakatan. Dalam pengertian perbuatan termasuk juga tindakan :
 - a. mengurus kepentingan orang lain.
 - b. Perbuatan melawan hukum¹⁴.

Selanjutnya Pasal 1320 KUHPerdara mengatur mengenai sahnya perjanjian, yaitu:

Untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

¹⁴ Ibid., hlm.45.

Syarat-syarat, sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat perjanjian dapat disebut syarat subyektif.

Syarat-syarat, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal dapat disebut syarat obyektif.

Apabila syarat subyektif tersebut diatas tidak dipenuhi maka perjanjiannya dapat dibatalkan (*Vernietigbaar*), dan apabila syarat obyektif tersebut diatas tidak dipenuhi maka perjanjian adalah batal demi hukum.¹⁵

Dilihat dari syarat-syarat sahnya perjanjian ini, dibedakan bagian perjanjian, yaitu bagian inti (*wanzenlijke oordeel*), subbagian inti disebut *esensialia* dan bagian yang bukan inti disebut *naturalia* dan *aksidentalialia*.

a. *Esensialia*

Bagian ini merupakan sifat yang harus ada di dalam perjanjian, sifat yang menentukan atau menyebabkan perjanjian itu tercipta (*constructive oordeel*).

b. *Naturalia*

Bagian ini merupakan sifat bawaan (*natuur*) perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, seperti menjamin tidak cacat dari benda yang dijual (*vrijwaring*).

c. *Aksidentalialia*

Bagian ini merupakan sifat yang melekat pada perjanjian yang secara tegas diperjanjikan oleh para pihak.¹⁶

¹⁵ Purwahid Patrik, op.cit., hlm.65.

¹⁶ Mariam Darus Badruzaman, op.cit., hlm. 24-25.

Pasal 1321 KUHPerdara memberikan ketentuan bahwa tidak sahnya suatu perjanjian karena adanya kekhilafan, paksaan atau penipuan, maka perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik sesuai Pasal 1338 KUHPerdara, yang isinya :

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Dalam Pasal 1338 KUHPerdara ini terdapat asas-asas dari hukum perjanjian, yang menurut Rutten dibagi menjadi 3 unsur :

1. Azas bahwa perjanjian yang dibuat itu pada umumnya bukan secara formil tetapi konsensual, artinya perkantian itu selesai karena persesuaian kehendak atau konsensus semata-mata, disebut azas konsensualisme.
2. Azas bahwa pihak-pihak harus memenuhi apa yang telah dijanjikan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, maka disebut azas kekuatan mengikat dari perjanjian.
3. Azas kebebasan berkontrak, orang bebas membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan isi, berlakunya dan syarat-syarat perjanjian, dengan bentuk tertentu atau tidak dan bebas memilih undang-undang mana yang akan dipakainya untuk perjanjian itu¹⁷.

Perjanjian kredit yang dimaksud merupakan perikatan yang termasuk

¹⁷ Ibid., hlm.66.

dalam perjanjian pinjam meminjam sesuai Pasal 1754 KUHPerdota. Kredit berasal dari bahasa romawi “credere” yang berarti percaya.¹⁸ Sedangkan menurut Pasal 1 angka 11 UU No.10 tahun 1998 :

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

Sehingga menurut pasal tersebut, unsur-unsur kredit adalah :

- a. Adanya kesepakatan atau perjanjian antara pihak kreditur dengan debitur, yang disebut dengan perjanjian kredit.
- b. Adanya para pihak, yaitu pihak “kreditur” sebagai pihak yang memberikan pinjaman, seperti bank dan pihak debitur, yang merupakan pihak yang membutuhkan uang pinjaman/barang atau jasa.
- c. Adanya unsur kepercayaan dari kreditur bahwa pihak debitur mau dan mampu membayar/mencicil kreditnya.
- d. Adanya kesanggupan dan janji membayar hutang dari pihak debitur.
- e. Adanya pemberian sejumlah uang/barang/jasa oleh pihak kreditur kepada pihak debitur.
- f. Adanya pembayaran kembali sejumlah uang/barang atau jasa oleh pihak debitur kepada kreditur, disertai dengan pemberian imbalan/ bunga atau pembagian keuntungan.
- g. Adanya perbedaan waktu antara pemberian kredit oleh kreditur dengan pengembalian kredit oleh debitur.

¹⁸ Ibid., hlm.229.

- h. Adanya resiko tertentu yang diakibatkan karena adanya perbedaan waktu tadi. Semakin jauh tenggang waktu pengembalian, semakin besar pula risiko tidak terlaksananya pembayaran kembali suatu kredit.¹⁹

Menurut Pasal 1250 KUHPerdara :

Dalam tiap-tiap perikatan yang semata-mata berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, pengantian biaya, rugi dan bunga sekadar disebabkan karena terlambatnya pelaksanaan, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang dengan tidak mengurangi peraturan-peraturan undang-undang khusus.

Kredit diberikan oleh suatu lembaga yang disebut Bank, menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bahwa :

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan /atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Berpijak dari pengertian –pengertian yang dikemukakan diatas, maka kita dapat mengatakan bahwa hukum perbankan pada dasarnya merupakan serangkaian kaidah-kaidah hukum yang mengatur tentang badan usaha perbankan.

Adapun kaidah dalam konteks ini adalah baik yang terdapat dalam hukum positif atau peraturan perundang-undangan, maupun yang terdapat dalam praktek perbankan. Demikian juga dengan suatu badan usaha yang bernama “bank”, pada dasarnya merupakan suatu subyek hukum yang didalamnya melekat hak-hak dan kewajiban²⁰

¹⁹ Munir Fuady, 1996, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 7.

²⁰ Bambang Sunggono, 1995, *Pengantar Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 11.

Sehingga kegiatan yang dilakukan oleh bank menurut Undang-Undang nomor 10 tahun 1998 dapat dibedakan kedalam :

- (1) Kegiatan Bank Umum, yang terdiri dari kegiatan utama dan kegiatan tambahan, dan
- (2) Kegiatan Bank Perkreditan Rakyat.

Yang Menjadi kegiatan pokok dari suatu bank umum adalah sebagai berikut :

- (1) Menarik dana dari masyarakat dalam bentuk giro, deposito, sertifikat deposito, tabungan dan bentuk-bentuk lain.
- (2) Menyalurkan dana lewat pemberian kredit.
- (3) Menerbitkan surat pengakuan hutang.
- (4) Membeli, menjual atau menjamin atas risiko sendiri atau atas kepentingan dan/atau nasabah, yakni terhadap suatu surat berharga sebagai berikut :
 - (a) Surat-surat wesel.
 - (b) Surat Pengakuan Hutang atau kertas dagang lainnya.
 - (c) Kertas perbendaharaan negara dan surat jaminan pemerintah.
 - (d) Sertifikat Bank Indonesia (SBI).
 - (e) Obligasi.
 - (f) Surat dagang berjangka waktu maksimum 1 (satu) tahun.
 - (g) Surat-surat berharga lain dengan jangka waktu maksimum 1 (satu) tahun.
- (5) Memindahkan uang baik untuk kepentingan bank sendiri ataupun untuk kepentingan nasabah.

- (6) Menempatkan dana, meminjam dana atau meminjamkan dana kepada atau dari bank lain, dengan menggunakan instrumen berupa surat, telekomunikasi, wesel atas tunjuk, cek atau instrumen lainnya.
- (7) Menerima pembayaran atas tagihan surat berharga dan melakukan perhitungan dengan atau antarpihak ketiga.
- (8) Menyediakan tempat (safe deposit box) untuk menyimpan barang dan surat berharga.
- (9) Melakukan kegiatan penitipan untuk kepentingan pihak lain yang akan diadministrasikan secara terpisah dengan harta bank (dengan berdasarkan kontrak).
- (10) Melakukan penempatan dana dari nasabah yang satu kepada nasabah lainnya dalam bentuk surat berharga yang tidak tercatat pada Bursa Efek.
- (11) Membeli barang agunan debiturnya melalui pelelangan dengan syarat agar barang agunan yang dapat dibeli tersebut secepatnya dicairkan.
- (12) Melakukan kegiatan factoring, usaha kartu kredit dan wali amanat.
- (13) Menyediakan pembiayaan dan atau melakukan kegiatan lain berdasarkan prinsip syariah.
- (14) Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh suatu bank (seperti bank garansi, bertindak sebagai bank persepsi, swap bunga, trust dan lain-lain).

Disamping kegiatan utama seperti tersebut diatas, maka menurut sistem Undang-Undang Perbankan, suatu bank umum mempunyai juga kegiatan tambahan berupa :

- (1) Melakukan Kegiatan dalam valuta asing.

- (2) Melakukan penyertaan modal pada bank, perusahaan lain dalam bidang keuangan (seperti perusahaan leasing, modal ventura, perusahaan efek, asuransi) atau dalam lembaga kliring penyelesaian dan penyimpanan.
- (3) Melakukan kegiatan penyertaan sementara pada perusahaan yang gagal mengembalikan kredit.
- (4) Bertindak sebagai pendiri dan pengurus dana pensiun.²¹

Dalam penyaluran kredit bank harus memperhatikan prinsip-prinsip perkreditan sebagai berikut :

(1) Prinsip Kepercayaan

Sesuai dengan asal kata kredit yang berarti kepercayaan, maka setiap pemberian kredit sebenarnya mestilah selalu dibarengi oleh kepercayaan. Yakni kepercayaan dari kreditur akan bermanfaatnya kredit bagi debitur sekaligus kepercayaan oleh kreditur bahwa debitur dapat membayar kembali kreditnya. Tentunya untuk bisa memenuhi unsur kepercayaan ini, oleh kreditur mestilah dilihat apakah calon debitur memenuhi berbagai kriteria yang biasanya diberlakukan terhadap pemberian suatu kredit. Karena itu timbul prinsip lain yang disebut prinsip kehati-hatian.

(2) Prinsip kehati-hatian

Prinsip kehati-hatian (*prudent*) ini adalah salah satu konkretisasi dari prinsip kepercayaan dalam suatu pemberian kredit. Disamping pula sebagai perwujudan dari prinsip prudent banking dari seluruh kegiatan perbankan.

²¹ Munir Fuady, 1999, *Hukum Perbankan Modern Berdasarkan Undang-Undang Tahun 1998 (Buku Kesatu)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 6-8.

(3) Prinsip 5C

Prinsip 5C adalah singkatan dari unsur-unsur

(a) Character (kepribadian)

Salah satu unsur yang mesti diperhatikan oleh bank sebelum memberikan kreditnya adalah penilaian atas karakter kepribadian/watak dari calon debiturnya.

(b) Capacity (kemampuan)

Seorang calon debitur harus pula diketahui kemampuan bisnisnya, sehingga dapat diprediksi kemampuannya untuk melunasi hutangnya.

(c) Capital (Modal)

Permodalan dari suatu debitur juga merupakan hal yang penting harus diketahui oleh calon kreditornya. Karena permodalan dan kemampuan keuangan suatu debitur akan mempunyai korelasi langsung dengan tingkat kemampuan bayar kredit.

(d) Condition of Economy (kondisi Ekonomi)

Kondisi ekonomi secara mikro maupun makro merupakan faktor penting pula untuk dianalisis sebelum suatu kredit diberikan, terutama yang berhubungan langsung dengan bisnisnya pihak debitur.

(e) Collateral (Agunan)

Tidak diragukan lagi bahwa betapa pentingnya fungsi agunan dalam setiap pemberian kredit. Karena itu bahkan undang-undang mensyaratkan bahwa agunan itu mesti ada dalam setiap pemberian kredit.

(4) Prinsip 5 P

Prinsip 5 P terdiri dari unsur-unsur :

(a) Party (Para pihak)

Para pihak merupakan titik sentral yang diperhatikan dalam setiap pemberian kredit. Untuk itu para pihak harus memperoleh suatu “kepercayaan” terhadap para pihak, dalam hal ini debitor. Bagaimana karakternya, kemampuannya dan sebagainya.

(b) Purpose (Tujuan)

Tujuan dari pemberian kredit juga sangat penting diketahui oleh pihak kreditor, harus dilihat apakah kredit akan digunakan untuk hal-hal yang positif yang benar-benar dapat menaikkan income perusahaan.

(c) Payment (Pembayaran)

Harus pula diperhatikan apakah sumber pembayaran kredit dari calon debitor cukup tersedia dan cukup aman, sehingga dengan demikian diharapkan bahwa kredit yang akan diluncurkan tersebut dapat dibayar kembali.

(d) Profitability (Perolehan Laba)

Unsur perolehan laba oleh debitor tidak kurang pula pentingnya dalam suatu pemberian kredit. Untuk itu kredit harus dapat berantisipasi, apakah laba akan diperoleh oleh perusahaan lebih besar dari bunga pinjaman dan apakah pendapatan perusahaan dapat menutupi pembayaran kembali kredit, cash flow dan sebagainya.

(e) Protection (perlindungan)

Diperlukan suatu perlindungan terhadap kredit oleh perusahaan debitur. Untuk itu, perlindungan dari kelompok perusahaan, atau jaminan dari holding atau jaminan pribadi pemilik perusahaan penting diperhatikan.

(5) Prinsip 3 R

Terdiri dari unsur-unsur :

(a) Returns (Hasil yang diperoleh)

Returns, yakni yang merupakan hasil yang akan diperoleh oleh debitur, dalam hal ini ketika telah dimanfaatkan nanti mestilah dapat diantisipasi oleh calon kreditor. Artinya perolehan tersebut mencukupi untuk membayar kembali kredit beserta bunga, ongkos-ongkos, disamping membayar keperluan perusahaan yang lain seperti untuk cash flow, kredit lain jika ada, dan sebagainya.

(b) Repayment (Pembayaran Kembali)

Kemampuan bayar dari pihak debitur tentu saja juga mesti dipertimbangkan. Dan apakah kemampuan bayar tersebut match dengan schedule pembayaran kembali dari kredit yang akan diberikan itu. Ini juga merupakan hal yang tidak boleh diabaikan.

(c) Risk Bearing Ability (Kemampuan Menanggung Risiko)

Hal lain yang perlu diperhatikan juga adalah sejauhmana terdapatnya kemampuan debitur untuk menanggung risiko. Misalnya dalam hal terjadi hal-hal diluar antisipasi kedua belah pihak. Terutama jika dapat menyebabkan timbulnya kredit macet. Untuk itu, harus diperhitungkan

apakah misalnya jaminan dan/atau asuransi barang atau kredit sudah cukup aman untuk menutupi risiko tersebut²².

Perjanjian kredit menurut hukum perdata termasuk dalam perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Pasal 1754-1769 KUHPperdata.

Menurut Pasal 1754 KUHPperdata,

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

Dalam halnya peminjaman uang, utang terjadi karenanya hanyalah terdiri atas jumlah uang yang disebutkan dalam perjanjian. Jika, sebelum saat pelunasan, terjadi suatu kenaikan atau kemunduran harga (nilai) atau ada perubahan mengenai berlakunya mata-uang, maka pengembalian jumlah yang dipinjam harus dilakukan dalam mata –uang yang berlaku pada waktu pelunasan, dihitung menurut harganya (nilainya) yang berlaku pada saat itu (Pasal 1756 KUHPperdata). Dengan demikian maka untuk menetapkan jumlah uang yang terutang, kita harus berpangkal pada jumlah yang disebutkan dalam perjanjian²³.

Perjanjian kredit seringkali merupakan suatu perjanjian perjanjian baku.

Yang dimaksud dengan perjanjian baku adalah :

Perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Yang belum dibakukan hanyalah beberapa hal saja, misalnya yang menyangkut jenis, harga, jumlah, warna, tempat, waktu dan beberapa hal lain yang spesifik dari

²² Ibid., hlm.21.

²³ R.Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.126.

obyek yang diperjanjikan. Dengan kata lain yang dibakukan bukan formulir perjanjian tersebut tetapi klausul-klausulnya²⁴.

Kelemahan dari perjanjian baku ini ialah mengenai sifat (karakternya), karena ditentukan secara sepihak dan didalamnya ditentukan sejumlah klausul yang membebaskan kreditur dari kewajibannya (eksonerasi Klausul)²⁵.

Perjanjian kredit penting artinya bagi debitur maupun kreditur, hal ini disebabkan fungsi dari perjanjian kredit tersebut, yaitu :

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal, atau tidak batalnya 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.
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit²⁶.

Adapun isi perjanjian kredit, pada pokoknya adalah :

- (a) Jumlah maksimum kredit yang diberikan oleh bank kepada debiturnya.
- (b) Besarnya bunga kredit dan biaya-biaya lainnya. Kecuali pembayaran bunga, biaya administrasi, provisi dan denda (jika ada) harus dibayar lebih dahulu oleh debitur. Denda hanya dibebankan apabila terjadi penunggakan atau keterlambatan pembayaran angsuran kredit.
- (c) Jangka waktu pembayaran kredit. Ada dua jangka waktu pembayaran

²⁴ Pendapat Sutan Remi Sjahdeini seperti dikutip Munir Fuady, 1996, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.41.

²⁵ Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, op.cit., hlm. 113.

²⁶ M.Djumhana, op.cit., hlm.242.

yang digunakan, yaitu jangka waktu angsuran biasanya secara bulanan dan jangka waktu kredit, yaitu pembayaran lunas sekaligus pada akhir jangka waktu kredit. Bahkan pembayaran lunas sebelum berakhir jangka waktu kredit dibolehkan, asalkan meliputi seluruh jumlah hutang, termasuk bunga, denda (jika ada), dan biaya-biaya.

- (d) Cara pembayaran kredit. Pembayaran dilakukan di kantor bank yang bersangkutan pada hari dan jam kantor (hari kerja) yang telah ditetapkan. Pembayaran dengan media surat berharga atau uang tunai, dan dicatat dalam rekening debitor dan pembukuan bank yang bersangkutan.
- (e) Klausula jatuh tempo (*opeisbaar*). Klausula ini memuat ketentuan pembayaran sekaligus dan seketika, hilangnya kewenangan bertindak atau hilangnya hak debitor untuk mengurus kekayaannya dan barang jaminan pada bank, serta kelalaian debitor memenuhi ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit.
- (f) Barang jaminan kredit dan kekuasaan yang menyertainya serta persyaratan penilaian jaminan, pembayaran pajak, dan asuransi atas barang jaminan.
- (g) Syarat-syarat lain yang harus dipenuhi oleh debitor, termasuk hak bank untuk melakukan pengawasan dan pembinaan kredit.
- (h) Biaya akta dan penagihan hutang yang juga harus dibayar oleh debitor.²⁷

²⁷ Abdulkadir Muhammad, 1999, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 273-274.

Pemberian kredit kepada debitur, mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya, bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, yaitu diantaranya bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis; memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat, dan akan membawa kerugian; memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit (legal lending limit); bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham, dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham²⁸.

Kredit dapat dikelompokkan menjadi :

1. Kredit Modal Kerja, yaitu kredit jangka pendek yang diberikan untuk membiayai kebutuhan modal kerja dari suatu perusahaan. Oleh sebab itu karakter yang melekat pada kredit jenis ini adalah :
 - a. Umumnya berjangka pendek atau musiman, kecuali KMPK yang membutuhkan waktu relatif panjang.
 - b. Kredit pada umumnya disediakan dalam bentuk rekening koran.
 - c. Kebutuhan modal dihitung atas dasar perputaran usaha (siklus produksi)
 - d. Agunan lebih ditekankan pada barang yang lebih mudah dicairkan dalam waktu singkat.
 - e. Persyaratan kredit dan penentuan jatuh tempo dinegosiasikan sedemikian rupa dengan memperhatikan perkembangan usaha, sebab modal usaha itu

²⁸ M. Djumhana, op.cit., hlm.246.

dipergunakan untuk berusaha jangan sampai penarikan total kredit tersebut akan mematikan usaha yang bersangkutan.

Jenis-jenis Kredit Modal Kerja ini adalah antara lain :

- a. Kredit Modal Kerja Permanen (KMKP) yang diberukan kepada pengusaha ekonomi lemah yang telah diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No.6/38/UPK tanggal 4 Desember 1973 dan SEBI No. 21/1/UKK tanggal 29 Januari 1990.
- b. KUPEDES yaitu kredit yang diberikan kepada petani untuk mengembangkan/meningkatkan usaha kecil di pedesaan sebagaimana diatur dalam SK Menteri Keuangan No.S-894/MK.11/1983 tanggal 7 September 1983.
- c. Kredit perkebunan Swata Nasional (PSN) yaitu suatu kredit yang diberikan untuk modal kerja yang menunjang proses produksi atau meningkatkan mutu hasil-hasil perkebunan besar milik perkebunan nasional sebagaimana diatur dalam SEBI No.16/1/UKU tanggal 1 Juni 1983 dan terakhir No.22/6/UKU tanggal 29 Januari 1990.
- d. Kredit Ekspor yaitu kredit modal kerja yang diberikan kepada eksportir dan pemasok untuk pembiayaan produksi, biaya transaksi ekspor dan lain sebagainya.
- e. Kredit koperasi yaitu kredit modal kerja yang diberikan kepada koperasi untuk keperluan pengembangan usahanya dalam rangka pembiayaan Kredit Usaha Tani (KUT) untuk intensifikasi padi dan palawija melalui KUD dan Pengadaan barang yang harga dasarnya ditetapkan oleh

pemerintah serta kredit koperasi primer untuk disalurkan kepada anggotanya.

2. Kredit Investasi, yaitu kredit jangka menengah dan jangka panjang dalam rangka membiayai pengadaan aktiva tetap suatu perusahaan, dengan ciri-ciri sebagai berikut :
 - a. Umumnya berjangka waktu menengah atau panjang.
 - b. Kebutuhan kredit investasi itu dihitung dari barang modal yang diperlukan, rehabilitasi dan modernisasi.
 - c. Kebutuhan kredit juga diperhitungkan kemampuan debitur menyediakan biaya sendiri.
 - d. Penetapan jangka waktu umumnya disesuaikan dengan jadwal mulai menghasilkan dengan diberikan tentang waktu untuk mulai mengangsur pokok atau bunga.

Beberapa contoh kredit investasi yaitu :

- a. KIK yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha kecil golongan ekonomi lemah.
- b. Kredit untuk membiayai pembangunan di bidang perkebunan (pembukaan kebun baru, peremajaan atau perluasan), antara lain :
 1. Perkebunan Inti Rakyat (PIR), yang menggunakan perkebunan besar sebagai inti yang bertugas membina perkebunan rakyat.
 2. PIR-Transmigrasi yaitu kredit yang diberikan kepada perkebunan besar yang dikaitkan dengan pengembangan daerah transmigrasi dan kredit investasi lainnya.

3. Kredit Konsumsi, yaitu kredit yang diberikan kepada masyarakat dengan ciri sebagai berikut :
 - a. Nilai kredit tergantung pada nilai barang yang dibeli;
 - b. Sumber pengembalian tidak dari barang yang dibeli, tetapi dari penghasilan/ profesi yang bersangkutan.
 - c. Penilaian kredit sangat ditekankan pada penilaian atas agunan.

Contohnya : KPR (Kredit Pemilikan Rumah), Kredit Profesi Guru (KPG).²⁹

Beberapa hal yang harus diperhatikan sebelum ditandatangani akad kredit, antara lain :

- a. Asas Negatif.

Seorang yang namanya tercantum didalam suatu sertipikat atas tanah tersebut dianggap selaku pemilik yang sah atas tanah namun sepanjang dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain maka dengan suatu keputusan Pengadilan kepemilikan tanah itu dapat dibatalkan.

2. Asas Pemisahan Horizontal

Dalam asas ini seorang pemilik bangunan dan atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah diatas suatu bidang tanah yang belum tentu sama dengan pemilik tanah itu.

3. Title Search

- a. Pengecekan mengenai legalitas sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan hutang, apakah asli, palsu atau aspal.

²⁹ Zainal Asikin, 1995, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, hlm.57-60.

- b. Apakah diatas tanah tersebut terdapat beban-beban lain seperti adanya hak tanggungan lain, blokir atau sedang dalam sengketa.
4. Persetujuan istri atau suami untuk warga negara Indonesia.
Hal ini diperlukan khusus untuk jaminannya, karena adanya ketentuan dalam Pasal 35 dan 36 ayat (2) dalam UU No.1/1974 tentang Perkawinan yang menyatakan bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama; perbuatan hukum mengenai harta bersama harus mendapatkan persetujuan kedua belah pihak.
5. Persetujuan Komisaris/pemegang saham bila diperlukan
Apabila debitor adalah PT harus diperhatikan apakah untuk menggunakan tanah yang merupakan asset PT tersebut harus mendapatkan persetujuan komisaris atau pemegang sahamnya, karena biasanya dalam anggaran dasar suatu PT dinyatakan bahwa perbuatan hukum untuk meminjam dan menjaminkan asset PT harus ada persetujuan komisaris dan pemegang saham.
6. Asas nasionalitas (status pemilik dan calon pemilik tanah dan bangunan).
Dalam hal pemilik atau calon pemilik tanah dan bangunan yang dijaminkan mempunyai istri atau suami berkewarganegaraan asing, maka menurut Pasal 35 UU No.1/1974 tentang perkawinan jo Pasal 21 ayat (3) UUPA tanah menjaditanah negara apabila dalam jangka waktu 1 tahun tidak dialihkan.³⁰

³⁰ Arie.S.Hutagalung, "Tanah Sebagai Jaminan Kredit Sulitnya Mengeksekusi", *Newletter*, Nomor 31, Tahun 1997., hlm. 31-32.

B. Tinjauan Terhadap Hak Tanggungan

1. Sejarah Berlakunya Hak Tanggungan

Sejak berlakunya Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria tanggal 24 September 1960, maka terjadi perubahan terhadap buku ke II KUHPerdata dan terjadilah perubahan yang fundamental di dalam hukum Agraria/hukum Tanah di Indonesia.³¹

Pokok-pokok perubahan tersebut adalah sebagai berikut :

Mencabut Buku Kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik yang masih berlaku pada mulai berlakunya Undang-undang Pokok Agraria;

Undang-undang pokok Agraria menentukan adanya lembaga hak jaminan atas hak atas tanah yang diberi nama dengan sebutan "hak tanggungan", yang untuk selanjutnya akan diatur dengan undang-undang tersendiri, yakni Undang-undang Hak Tanggungan (Pasal 51);

Adapun hak-hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan tersebut adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan sebagaimana tersebut dalam pasal-pasal 25,33 dan 39 Undang-undang Pokok Agraria;

Selama Undang-undang Hak Tanggungan yang dimaksud belum terbentuk, maka untuk "sementara" yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hipotik tersebut dalam Kitab Undang-undang Perdata Indonesia

³¹ Sri Soedewi MS., 1981, *Hukum Perdata : Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogya, hlm.1.

dan Credietverband tersebut dalam S.1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S.1937-190 (Pasal 57).³²

Dengan demikian dapatlah dikatakan, bahwa lahirnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dilatarbelakangi oleh kepentingan pembangunan di bidang ekonomi, terutama dalam menunjang kegiatan perkreditan; serta dimaksudkan sebagai upaya untuk melaksanakan amanat Undang-undang Pokok Agraria dalam membangun Hukum Tanah Nasional pada umumnya dan menciptakan kesatuan hukum jaminan atas tanah pada khususnya, yang dinamis sesuai dengan perkembangan dinamika masyarakat. Adanya Undang-undang Hak tanggungan tadi sebagai langkah awal dalam mengisi muatan materi hukum jaminan atas tanah berupa Hak Tanggungan.³³

Jaminan dalam suatu pemberian kredit berfungsi untuk mengurangi risiko, sehingga menurut Prof.Soebekti Jaminan yang ideal adalah :

1. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukannya.
2. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya.
3. Memberikan kepastian kepada kreditur dalam arti bahwa yaitu bila perlu mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si debitur³⁴.

Jaminan menurut Hukum Perdata dapat dibedakan dalam :

³² Racmadi Usman, 1999, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, op.cit., hlm.7.

³³ Ibid., hlm.40

³⁴ Ibid., hlm.248.

1. Jaminan perorangan (*personal guaranty*), yaitu jaminan seseorang pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si debitur. Menurut Prof. Soebekti, oleh karena tuntutan kreditur terhadap seseorang penjamin tidak diberikan suatu "privilege" atau kedudukan istimewa dibandingkan atas tuntutan-tuntutan kreditur lainnya, maka jaminan perorangan ini tidak banyak dipraktekkan dalam dunia perbankan.
2. Jaminan kebendaan (*persoonlijke en zakelijke zekerheid*), yaitu jaminan yang dilakukan oleh kreditur dengan debiturnya, ataupun antara kreditur dengan seseorang pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si debitur³⁵.

Demikian pula disebutkan dalam Pasal 1131 KUHPerdara bahwa :

Pasal 1131 KUHPerdara :

Segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan.

Pasal 1132 KUHPerdara :

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 diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

³⁵ M.Djumhana, *loc.cit.*

Kedua pasal tersebut mengisyaratkan adanya persamaan antara para kreditur dalam mendapatkan pelunasan terhadap barang-barang milik debitur. Artinya para kreditur menjadi kreditur yang konkuren, dimana :

- Tidak dikenal suatu preferensi bagi salah satu kreditur;
- Tidak dikenal hak yang lebih tua menjalankan yang lebih muda;
- Hak-hak dari para kreditur terhadap harta kekayaan debitur tersebut merupakan hak perseorangan;
- Perimbangan pembayaran merupakan dasar pembayaran³⁶.

Untuk mengatasi kelemahan kedua pasal tersebut, maka dibentuklah suatu hak jaminan atas tanah, yaitu :

Hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditur yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitur cidera janji, menjual lelang tanah yang secara khusus ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan piutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur yang lain (“droit de Preference”)³⁷.

Pemakaian istilah hak tanggungan oleh UUPA ini tidak seragam. Untuk mencegah kesalahpahaman, maka jika untuk lembaga jaminan hak atas tanah menurut UUPA dimaksud adalah hak tanggungan yang mempergunakan ketentuan-ketentuan hypotheek, sebaliknya dibelakang

³⁶ I.Ridwan W, 1996, *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, BP-UNDIP, hlm.48.

³⁷ Budi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, hlm.56.

istilah hak tanggungan itu di cantumkan dalam tanda kurung kata-kata hypotheek, sebagai berikut : Hak Tanggungan (hypotheek). Dan jika yang dipergunakan ketentuan-ketentuan credietverband, maka dibelakang istilah hak tanggungan, dicantumkan kata-kata credietverband, dalam tanda kurung sebagai berikut : hak tanggungan (credietverband). Setelah Undang-Undang hak tanggungan dibentuk dikeudian hari, sebagaimana diinginkan Pasal 51 UUPA, maka kata-kata hypotheek dan credietverband yang digandengkan di belakang istilah hak tanggungan itu dapt dibuang.³⁸

2. Pengertian dan Ciri-ciri Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan amanat dari UUPA terutama pada Pasal 51 dan 57.

Pasal 51 menyatakan

Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang.

Selanjutnya Pasal 57 menyatakan :

Selama Undang-undang mengenai Hak tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek tersebut dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan credietverband tersebut dalam S.1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S.1937-190.

Undang-undang yang dimaksud adalah Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah .

³⁸ Mariam Darus Badrlzaman, 1991, *Perjanjian Kredit Bank*, *op.cit.*, hlm. 103-104.

Adapun yang dimaksud dengan Hak Tanggungan menurut Pasal 1 angka 1 UUHT 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain

Namun pengertian tanah yang dimaksud dalam UUHT ini adalah hak atas tanah, yaitu “ hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar”³⁹

Unsur-unsur pokok yang terdapat dalam hak tanggungan tersebut adalah :

1. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
2. Obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
3. Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁴⁰

Dari pengertian pada Pasal 1 angka 1 UUHT tersebut, maka hak tanggungan

³⁹ Budi Harsono, op.cit., hlm.18.

⁴⁰ Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, hlm. 11.

mempunyai ciri-ciri :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya, yang dikenal sebagai “droit de preference”. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1). Apabila debitor cidera janji kreditor pemegang HT berhak untuk menjual obyek yang dijamin jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan hukum yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain yang bukan pemegang HT dan kreditor pemegang
- b. HT dengan peringkat yang lebih rendah. Hak istimewa ini tidak dimiliki oleh kreditor bukan pemegang HT.
- c. Selalu mengikuti obyek yang dijamin ditangan siapapun obyek itu berada. Keistimewaan yang dikenal sebagai “droit de suite” ini ditegaskan dalam Pasal 7. Walaupun obyek HT sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditor pemegang HT tetap masih berhak menjualnya melalui pelelangan umum, jika debitor cidera janji.
- d. Memenuhi asas “spesialitas” dan “publisitas”, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Droit de preference dan droit de suite sebagai keistimewaan yang diberikan kepada kreditor pemegang HT, jelas bisa merugikan kreditor-kreditor lain dan pembeli obyek HT yang bersangkutan, apabila adanya HT yang membebani obyek yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang kreditor tersebut tidak diketahui oleh

mereka. Maka bagi sahnya pembedaan HT dipersyaratkan, bahwa wajib disebut secara jelas piutang mana dan sampai sejumlah berapa yang dijamin serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan. Ini yang disebut pemenuhan syarat spesialitas, yang menurut Pasal 11 ayat (1) selain identitas pemegang dan pemberi HT serta domisili masing-masing, wajib dicantumkan dalam Akta pemberian HT yang bersangkutan.

- e. Selain disebut dalam Akta pemberian HTnya, HT yang diberikan juga wajib didaftarkan hingga adanya HT serta apa yang disebut dalam akta itu dapat dengan mudah diketahui oleh yang berkepentingan, karena tata usaha pendaftaran yang ada di kantor pertanahan terbuka bagi umum. Ini yang disebut pemenuhan syarat publisitas dan diatur dalam Pasal 13.
- e. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Seperti telah dikemukakan diatas jika debitor cidera janji kreditor pemegang HT berhak untuk melelang obyek yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutangnya. Ini yang disebut eksekusi. Kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi tersebut yang menjadi ciri HT, dengan disediakannya cara-cara yang lebih mudah daripada melalui acara gugatan seperti perkara perdata biasa. UUHT menyediakan 2 cara, yaitu yang diatur dalam Pasal 6 dan kemungkinan penggunaan apa yang disebut secara parate eksekusi, yang diatur dalam Pasal 224 RIB dan Pasal 258 RRBg, demikian ditegaskan

dalam Pasal 26.⁴¹

3. Obyek Hak Tanggungan.

Obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah, namun demikian tidak semua hak atas tanah dapat dibebani hak tanggungan, harus dipenuhi 4 syarat yaitu :

1. Dapat dinilai dengan uang.
2. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan.
4. Memerlukan penunjukkan oleh undang-undang⁴².

Menurut Pasal 4 UUHT,

- (a) Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah :
 1. Hak Milik;
 2. Hak Guna Usaha;
 3. Hak Guna Bangunan;
- (b) Selain hak-hak tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan.

Dalam penjelasan umum UUHT dikemukakan bahwa terdapat 2 unsur mutlak dari hak atas tanah yang dijadikan obyek HT, yaitu :

1. hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferent) yang diberikan kepada

⁴¹ Budi Harsono, "Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah", 1996, Makalah, Lokakarya mengenai Hak Tanggungan menurut UUHT, Badan Musyawarah Perbankan Daerah Sulawesi Selatan, Ujung Pandang.

⁴² Purwahid Patrik, Kashadi, 2001, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, hlm.57

kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor lainnya, untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas), dan

2. hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindah-tanggankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

4. Subyek Hak Tanggungan

Ada 2 (dua) subyek Hak Tanggungan, yaitu pemberi dan penerima hak tanggungan.

Pasal 8 ayat (1) UUHT,

Pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan.

Dengan demikian Pemberi hak tanggungan bisa perseorangan bisa juga badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap benda yang dijadikan obyek HT. Umumnya pemberi HT adalah debitor sendiri. Tapi, dimungkinkan juga pihak lain, jika benda yang dijadikan jaminan bukan milik debitor. Bisa juga debitor dan pihak lain, jika

yang dijadikan jaminan milik bersama. Juga mungkin bangunan milik suatu Perseroan Terbatas, sedang tanah milik Direkturnya.⁴³

Dalam memberikan hak tanggungan, pemberi hak tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena suatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, disngkat SKMHT, yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi hak tanggungan mempunyai kewenangan uantu melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang dibebankan walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian hak tanggungan itu didaftar.⁴⁴

Pasal 8 ayat (2) disebutkan, bahwa

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Bukti kewenangan tersebut adalah :

⁴³ Budi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, op.cit., hlm. 414.

⁴⁴ Soedharyo Soimin, 2001, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 13-14.

1. Berupa hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi HT : *sertipikat asli* hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek HT;
2. Berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi HT, yang diperoleh pemberi HT karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak : *sertipikat asli* hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek HT disertai *dokumen-dokumen asli* membuktikan beralihnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan kepada pemberi HT;
3. Berupa sebagian atau hasil pemecahan dari hak atas tanah induk yang sudah terdaftar dalam suatu real estate, kawasan industri atau Perusahaan Inti Rakyat (PIR) yang diperoleh pemberi HT melalui pemindahan hak : *sertipikat asli* hak atas tanah yang akan dipecah (*sertipikat induk*) disertai *akta jual beli asli* mengenai hak atas bidang tanah tersebut dari pemegang hak atas tanah induk kepada pemberi HT;
4. Berupa hak atas tanah bekas hak milik adat yang belum terdaftar :
 - a. Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan atau pernyataan dari pemberi HT, bahwa tanah yang bersangkutan belum terdaftar;
 - b. Surat-surat bukti hak dan Keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat yang membenarkan surat bukti hak tersebut;
 - c. Surat Keterangan Waris, Akta Pembagian Waris, Akta Pemindahan Hak yang dibuat oleh PPAT yang berwenang atau akta pemindahan

hak yang dibuat berdasarkan Hukum Adat yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Desa, yang menjadi dasar perolehan hak oleh pemberi HT, apabila bukti hak sebagaimana dimaksud dalam huruf b diatas masih atas nama orang yang mewariskan atau menjual.⁴⁵

Pasal 9 UUHT menyatakan

Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Setelah dibuatnya APHT kreditor berkedudukan sebagai penerima HT. Setelah dilakukan pembukuan HT yang bersangkutan dalam Buku tanah HT, penerima HT menjadi pemegang HT⁴⁶.

5. Obyek Tanah Yang Belum Bersertifikat.

UUHT menuntut agar tanah yang dijadikan obyek HT merupakan tanah yang sudah bersertipikat, namun demikian pada kenyataannya di Indonesia masih banyak tanah yang belum bersertipikat, sehingga UUHT memperbolehkan tanah yang belum bersertipikat untuk dijadikan obyek HT.

Hal tersebut tersirat dari Pasal 10 ayat (3) UUHT,

Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

⁴⁵ Ibid., hlm.414-415

⁴⁶ Ibid., hlm.416

Hak lama yang dimaksud adalah “pemilikan tanah menurut hukum adat telah ada, tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan”. “Syarat- syarat yang harus dipenuhi “ adalah syarat-syarat yang ditetapkan dalam peraturan-peraturan perundang-undangan yang mengatur pelaksanaan konversi hak-hak yang lama menjadi Hak Milik menurut UUPA. “Dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan”, berarti, bahwa pemberian HT dan pembuatan APHT-nya dapat dilakukan dalam keadaan tanah yang dijadikan obyek HT belum bersertifikat. Permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut diajukan bersamaan dengan pengajuan permohonan HT yang bersangkutan⁴⁷.

Tanah yang berasal dari hak milik adat, sejak berlakunya UUPA menjadi hak milik, demikian dinyatakan dalam Pasal II ayat (1) Ketentuan Konversi :

Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai dibawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, yaitu : hak agrarisch eigendom, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant Sultan, landerijenbezitrecht, altiddurende erfacht, hak usaha atas bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-Undang ini menjadi hak milik tersebut dalam pasal 20 ayat 1, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.

Sehingga Ketentuan Konversi adalah penyesuaian hak-hak atas tanah yang pernah tunduk kepada sistem hukum lama yaitu Hak-hak tanah menurut

⁴⁷Budi Harsono, op.cit., hlm.421-422

KUHPerdata dan tanah-tanah yang tunduk kepada Hukum Adat untuk masuk dalam sistem hak-hak tanah menurut ketentuan UUPA dan pelaksanaan konversi hak itu baru tuntas selesai atas tanah tersebut telah dibukukan dan diterbitkan sertipikat hak tanahnya, jadi kalaulah baru dicatat pada bukti hak tanahnya bahwa tanah tersebut telah dikonversi (biasanya diketik atau distempel cap) dengan tandatangan dari Kepala Kantor Pendaftaran Tanah seperti yang diperintahkan oleh Pasal 18 PMA 2 tahun 1960 belumlah dapat dianggap selesai, baru pada taraf permulaan pelaksanaan konversi⁴⁸.

Maka didalam penegasan konversi tanah eks hukum adat ini, berdasarkan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah, dihubungkan dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK 26/DDA/1970 tentang Penegasan Konversi Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah ini, bahwa tanah-tanah yang mempunyai surat-surat pajak bumi atau tanah-tanah verponding Indonesia yang dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960, dapat dianggap sebagai bukti hak untuk dapat dikonversi menjadi hak milik.

Bahwa dalam pertimbangannya dalam SK Menteri Dalam Negeri No. SK 26/DDA/1970 atas tanah hak-hak Indonesia ini (hak adat) disebutkan, bahwa penegasan konversi bekas hak-hak Indonesia atas tanah yang dikenal dengan hak adat, perlu ditetapkan lebih lanjut. Surat keterangan dan surat jualbeli yang dibuat di bawah tangan dan dilegalisir oleh Kepala Desa, serta

⁴⁸ AP.Parlindungan, 1990, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hlm.5-6.

dikuatkan oleh Kepala Kecamatan yang bersangkutan dapat dianggap sebagai bukti hak yang dimaksudkan dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962.⁴⁹

Bagi hak atas tanah yang dijadikan obyek hak tanggungan, apabila obyeknya berupa hak atas tanah yang belum terdaftar, karena belum ada sertifikat, sebagai gantinya diserahkan Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan atau pernyataan dari pemberi HT, bahwa tanah yang bersangkutan belum terdaftar⁵⁰.

Sebelumnya dalam Pasal 8 Undang-undang nomor 7 tahun 1992 dalam Penjelasan Pasal 8 memberikan kemungkinan bukti kepemilikan tanah yang didasarkan pada hukum adat, yang berupa girik, petuk dan lain-lain sejenisnya dapat digunakan sebagai agunan. Padahal girik, petuk dan lain-lain sejenisnya bukanlah menunjukkan sebagai tanda bukti kepemilikan suatu hak atas tanah seperti sertifikat.⁵¹

Sehingga obyek hak tanggungan diisyaratkan hak-hak atas tanah yang telah bersertifikat, namun demikian dalam praktek ada "kesabaran" dari kreditur. Kalau kreditur berdasarkan bukti-bukti yang ada dan peraturan perundangan, yakin bahwa sertifikat itu pasti akan dikeluarkan oleh KPT dan tidak terlalu lama prosesnya (kurang dari 6 bulan), maka, bolehlah diterima

⁴⁹ Soedharyo Soimin, *op.cit.*, hlm.61.

⁵⁰ Budi Harsono, *loc.cit.*

⁵¹ Racmadi Usman., *op.cit.*, hlm. 66

sebagai jaminan dengan mewajibkan debitur untuk sangat segera mengurus sertifikatnya.⁵²

6. Tahap Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 tahap kegiatan yaitu :

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui 2 tahap kegiatan, yaitu :

- a. Tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian hutang-piutang yang dijamin.
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan⁵³.

a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Pasal 10 ayat (1) menyebutkan bahwa :

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Selanjutnya Pasal 10 ayat (2) menyebutkan bahwa :

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

⁵² Effendi Perangin, 1995, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.10.

⁵³ Purwahid Patrik, Kashadi, op.cit., hlm 64.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan diatas maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik.⁵⁴

Sehingga pemberian Hak Tanggungan dilakukan dihadapan PPAT dalam sebuah APHT yang isinya terdiri dari yang diwajibkan dicantumkan (dimuat) dan tidak wajib dicantumkan (fakultatif)⁵⁵.

Berdasarkan Pasal 11 ayat (1) yang wajib dicantumkan adalah :

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- d. nilai tanggungan;
- e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

⁵⁴ Soedharyo Soimin., op.cit., hlm.13.

⁵⁵ Ibid., hlm. 68

Sedangkan yang bersifat fakultatif dijelaskan dalam Pasal 11 ayat (2), yaitu :

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;

- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. Janji bahwa pemberian Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Dengan diberikannya Hak Tanggungan dihadapan PPAT baru dipenuhi syarat spesialitas. Maka HT yang bersangkutan belum “lahir”, kreditor belum memperoleh kedudukan istimewa.⁵⁶

b. *Pendaftaran Hak Tanggungan*

Pendaftaran dilakukan oleh Kantor Pertanahan atas dasar data didalam APHT serta berkas pendaftaran yang diterimanya dari PPAT, dengan dibuatnya apa yang disebut Buku Tanah HT, yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Menteri nomor 3/1997 diatas. Dengan dibuatnya buku tanah tersebut HT yang bersangkutan “lahir” dan kreditor menjadi kreditor pemegang HT, dengan kedudukan mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain⁵⁷.

Pasal 13 ayat (2) UUHT menyatakan bahwa :

Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Kata “paling lambat” mempunyai arti, bahwa pengiriman APHT dan warkahnya untuk pendaftaran harus sudah terjadi sebelum atau pada hari ke 7 hari kerja. Hal itu berarti, bahwa pengiriman APHT dan warkahnya “sebelum” 7 hari dibenarkan. Karena tenggang waktu 7 hari—menurut ketentuan diatas—dihitung dari sejak APHT ditandatangani, maka kesimpulan kita adalah, bahwa ketentuan batas

⁵⁶ Budi Harsono, op.cit., hlm 430

⁵⁷ Ibid.

waktu itu boleh diberikan tanpa memandang apakah berkas-berkas atau warkah yang diperlukan untuk pendaftaran sudah diterima lengkap oleh PPAT atau belum, atau dengan perkataan lain, demi keamanan PPAT, APHT baru ditandatangani, kalau semua berkas warkah yang diperlukan untuk pendaftaran telah lengkap semuanya.⁵⁸

Pasal 13 ayat (2) UUHT juga menyebut adanya kewajiban pendaftaran yang dilakukan oleh PPAT di kantor pertanahan, hal ini karena “tindakan pendaftaran” merupakan tindakan biasa, yang tidak membutuhkan suatu keahlian tertentu dan kreditur—yang umumnya adalah bank—pada umumnya (memang tidak semua) sudah tau dan mempunyai pengalaman mengenai liku-liku pendaftaran, sehingga dengan mudah dapat berhubungan dengan Kantor Pertanahan. Sudah bisa diduga, bahwa nantinya, kalau ada yang mau mengurus sendiri, minta berkas APHT untuk didaftarkan sendiri tentunya adalah Bank, yang sudah tahu cara-cara pendaftaran. Karena pendaftaran tidak memerlukan suatu keahlian khusus dan bank tahu serta bahkan punya kepentingan untuk pendaftaran, maka kiranya tidak ada keberatan, bahwa kreditur—sebagai yang berkepentingan—diperbolehkan untuk mengurus pendaftaran hak tanggungan sendiri. Memang dalam penjelasan atas Pasal 13 ayat (2) disebutkan, bahwa PPAT wajib melaksanakan ketentuan pada ayat (1) ini karena jabatannya dan pelanggarannya akan

⁵⁸ J.Satrio, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 2*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 140.

dikenakan sanksi, yang akan ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT, tetapi kiranyapenafsiran seperti itu hanya berlaku, kalau yang berkepentingan tidak minta untuk mengurusnya sendiri.⁵⁹

Kedudukan Kreditor sebagai Kreditor istimewa sangat ditentukan oleh tanggal kelahiran Hak Tanggungan.

Pengertian tanggal tersebut menurut Pasal 13 ayat (4) adalah

Tanggal buku tanah hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah 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 bertanggal hari berikutnya.

“Tanggal penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran HT “ adalah jika obyek HT berupa :

1. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan hak-hak atas tanah yang sudah didaftar atas nama pemberi HT: tanggal penerimaan berkasnya PPAT, yang dinyatakan pada lembar kedua surat pengantar PPAT , yang memuat tandatangan Petugas Kantor Pertanahan dan disampaikan kembali kepada PPAT yang bersangkutan;
2. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan hak-hak atas tanah yang sudah didaftar tetapi belum dicatat atas nama pemberi HT;: tanggal pencatatan peralihan haknya pada Buku Tanah dan Sertipikat haknya atas nama pemberi HT;

⁵⁹ Ibid., hlm. 139.

3. Hak atas tanah yang memerlukan pemisahan atau pemecahan hak atas tanah induk yang sudah terdaftar dan pendaftaran haknya atas nama pemberi HT terlebih dahulu : tanggal selesainya pemisahan atau pemecahan hak tersebut dan dibuatnya Buku Tanah dan diterbitkan sertipikat haknya atas nama pemberi HT;
4. Hak Milik bekas hak milik adat yang belum terdaftar : tanggal dibuatnya Buku Tanah dan diterbitkannya sertipikat Hak Milik yang bersangkutan atas nama Pemberi Hak Tanggungan.⁶⁰

Selanjutnya Pasal 14 UUHT menyatakan bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan. Selanjutnya dalam penjelasan umum dikatakan bahwa sertipikat ini memiliki kekuatan eksekutorial sehingga jika Debitor wanprestasi, dapat dieksekusi sebagaimana putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa sahnya pembebanan Hak Tanggungan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

1. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya, yakni Akta Pemberian Hak Tanggungan. Pejabat Pembuat Akta Tanah akan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut apabila :

⁶⁰ Ibid., hlm.431.

- Obyek hak tanggungan sudah terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan;
 - Obyek hak tanggungan sudah terdaftar, tetapi belum atas nama pemberi hak tanggungan, sedangkan obyek hak tanggungan tersebut sudah diperoleh pemberi hak tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak;
 - Obyek hak tanggungan yang berupa sebagian atau hasil pemecahan dari hak atas tanah induk belum terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan, sedangkan obyek hak tanggungan tersebut telah diperoleh pemberi hak tanggungan melalui pemindahan hak;
 - Obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah bekas hak milik adat yang belum terdaftar.
2. Syarat spesialisitas dari hak tanggungan, bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib menyebutkan mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin secara jelas, rinci dan lengkap. Demikian juga dalam pembuatan Akta Hipotik sesuai dengan Pasal 1174 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia harus memuat suatu penyebutan spesial atau khusus tentang benda yang dibebani, sifat dan letaknya, penyebutannya, harus didasarkan pada pengukuran-pengukuran resmi;
 3. Syarat publisitas, bahwa pemberian hak tanggungan harus didaftarkan dengan cara dibuatnya buku tanah hak tanggungan oleh Kantor Pertanahan agar hak tanggungan itu selain mengikat parapihak juga mengikat pihak ketiga. Demikian pula menurut Pasal 1179 Kitab

Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia pembebanan hipotik harus didaftarkan dalam register umum, jika tidak didaftarkan maka suatu hipotik tidaklah mempunyai sesuatu kekuatan apapun, bahkan pula terhadap kreditor yang tidak mempunyai kekuatan hipotik.⁶¹

C. Sertifikat Hak Atas Tanah

1. Kegiatan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) UUPA, bahwa

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Kepastian yang dimaksud adalah :

1. Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah.
2. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak, batas-batas dan panjang serta lebar tanah ini disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah.⁶²

Sehingga tujuan pendaftaran tanah adalah :

⁶¹ Rachmadi Usman, *op.cit.*, hlm. 116-117.

⁶² Bachtiar Effendi, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, hlm. 20-21.

1. Melaksanakan inventarisasi pertanahan lengkap di seluruh wilayah Republik Indonesia dengan melaksanakan pengukuran dan pemetaan tanah desa demi desa;
2. Menyelenggarakan pemberian tanda bukti hak sebagai jaminan kepastian hukum atas tanah dengan melaksanakan pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah meliputi setiap pengalihannya, penghapusannya dan pembebanannya jika ada dengan memberikan tanda bukti berupa sertifikat tanah;
3. Pemasukan penghasilan keuangan Negara dengan memungut biaya pendaftaran hak atas tanah.⁶³

Kegiatan pendaftaran tanah tersebut menurut Pasal 19 ayat (2) meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Kegiatan tersebut menghasilkan 2 (dua) kelompok data, yaitu :

1. Kelompok Yuridis : yaitu mengenai haknya apa, siapa yang punya, peralihan dan pembebanannya dengan hipotik atau credietverband kalau ada atas tanah tersebut. Kelompok yuridis tersebut dihimpun dalam buku tanah. Buku tanah adalah suatu lembaran yang memuat kolom-kolom tentang tanah. Setiap hak mengenai persil tertentu mempunyai satu buku

⁶³ Ibid., hlm. 26.

tanah. Jadi segala hal mengenai yuridis dicatat dalam buku tanah. Kalau sudah dicatat dalam buku tanah maka persil tersebut diberi nomor tetap menurut haknya. Jadi tidak ada persil yang mempunyai nomor yang sama.

2. Kelompok Teknis : yaitu mengenai letak tanahnya dimana, berupa luasnya dan penunjukan secara jelas batas-batasnya. Untuk itu bidang-bidang tanah tersebut diukur dan dipetakan. Pengukuran dan pemetaan menghasilkan peta pendaftaran tanah yang memuat semua tanah-tanah dalam daerah tertentu. Adapun kelompok yuridis menekankan pada segi legalitas tanah sedangkan kelompok teknis menekankan pada segi-segi pengukuran.⁶⁴

Terdapat 2 (dua) sistem pendaftaran tanah : sistem pendaftaran akta ("*registration of deeds*") dan sistem pendaftaran hak ("*registration of title*"). Pada sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Dalam sistem pendaftaran akta PPT bersikap passif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.⁶⁵

Sedangkan pada sistem pendaftaran hak pun setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan

⁶⁴ Bachtiar Effendi, 1993, *Kumpulan Tulisan Mengenai Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, hlm. 16-17.

⁶⁵ Budi Harsono, *op.cit.*, hlm.76

haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta merupakan sumber datanya.

Untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahannya yang terjadikemudian disediakan suatu daftar isian, yang dalam bahasa Indonesia disebut register. Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia menurut PP 10/1961, disebut buku tanah. (Pasal 10).

Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Demikian juga akta pemindahan dan pembebanan hak berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftarkan perubahan-perubahan pada haknya dalam buku-buku hak yang bersangkutan. Jika terjadi perubahan, tidak dibuatkan buku tanah baru, melainkan dilakukan pencatatannya pada ruang mutasi yang disediakan pada buku tanah yang bersangkutan. Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku-tanah dan pencatatan perubahannya kemudian, oleh PPT dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan. Berbeda dengan PPT dalam sistem pendaftaran akta, dalam sistem pendaftaran hak ia bersikap aktif.

Dalam sistem ini buku-tanah disimpan di kantor PPT dan terbuka bagi umum. Sebagai tanda bukti hak diterbitkan sertifikat, yang merupakan salinan register ("*certificate of title*"). Dalam pendaftaran menurut PP 4/1997

sertifikat hak atas tanah terdiri atas salinan buku-tanah dan surat-ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul dokumen.⁶⁶

Berdasarkan Pasal 19 UUPA tersebut, maka menurut PP 10 ?1961, sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak ("*Regristration of title*"). Demikian pula dinyatakan dalam Pasal 29 PP 24/1997, bahwa :

1. Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar denganmembukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.
2. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut Peraturan Pemerintah ini.
3. Pembukuan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan alat bukti yang dimaksud dalam Pasal 23 dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksdu dalam Pasal 28.

Sedangkan sistem publikasi dikenal ada 2 (dua) yaitu :

- a. Sistem Positif.

Menurut sistem ini satu sertifikat tanah yang diberikan adalah berlaku sebagai tanda bukti hak yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda

⁶⁶ Ibid., hlm. 77-78

bukti hak atas tanah. Ciri pokok sistem ini, menurut Dr.Ny.Miriam Darus Badruzaman, SH dalam bukunya Bab-Bab Tentang Hypotheek halaman 45 ialah bahwa pendaftaran menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah, walaupun ia ternyata bukan pemilik yang berhak. Stelsel ini memberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku-tanah. Pejabat-pejabat balik nama disana memainkan peranan yang sangat aktif. Mereka menyelidiki apakah hak yang dipindahkan itu wewenangnya, dan apakah formalitas-formalitas yang disyaratkan telah dipenuhi atau tidak.⁶⁷

b. Sistem Negatif.

Menurut sistem ini bahwa segala apa yang tercantum didalam sertifikat tanah adalah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya (tidak benar) dimuka sidang pengadilan. Ciri pokok sistem negatif ini ialah bahwa pendaftaran hak atas tanah tidaklah merupakan jaminan pada nama yang terdaftar dalam buku tanah. Dengan kata lain buku tanah bisa saja berubah sepanjang dapat dibuktikan bahwa dialah pemilik yang sebenarnya melalui putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.⁶⁸

Sistem publikasi yang digunakan tetap seperti dalam pendaftaran tanah menurut PP 10/1961. Yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat

⁶⁷ Bachtiar Effendi., op.cit., hlm. 48.

⁶⁸ Ibid., hlm.49

(2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Bukan sistem publikasi negatif yang murni. Sistem publikasi yang negatif murni tidak menggunakan sistem pendaftaran hak. Juga tidak akan ada pernyataan seperti dalam pasal-pasal UUPA tersebut, bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat.⁶⁹

Sedangkan obyek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 PP 24/1997 adalah :

- (1) Obyek pendaftaran tanah meliputi :
 - a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
 - b. Tanah hak pengelolaan;
 - c. Tanah wakaf;
 - d. Hak milik atas satuan rumah susun;
 - e. Hak Tanggungan ;
 - f. Tanah Negara.

Lembaga pendaftaran tanah itu tidak semata-mata mengandung arti untuk memberikan alat bukti kuat, akan tetapi juga menciptakan hak kebendaan. Hak Kebendaan atas suatu benda (tanah) untuk umum terjadi pada saat pendaftaran (pengumuman) dilakukan. Tanpa sifat kebendaan, hak (atas tanah) belum mempunyai kaitan dengan "milik". Hak milik akan merupakan istilahnya hampa, baru ada "milik" namun belum ada "hak". Selama pendaftaran belum terjadi, hak hanya mempunyai arti terhadap para pihak pribadi dan umum belum "mengetahui" perubahan status hukum dari benda. Pengakuan dari masyarakat baru terjadi pada

⁶⁹ Budi Harsono., *op.cit.*, hlm.463.

saat milik itu didaftarkan. Melalui pendaftaran lahiriah pengakuan umum terhadap hubungan hak dengan benda.⁷⁰

(2) Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah

Pasal 32 ayat (1) dan (2) PP24/1997 menyatakan :

- (a) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (b) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik secara nyata menguasainya, maka pihak lain merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Dengan demikian maka sertifikat tanah yang diberikan itu akan memberikan arti dan peranan penting bagi pemegang hak yang bersangkutan,

⁷⁰ Mariam Darus Badruzaman, 1997, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung, hlm. 37.

yang dapat berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah, baik apabila ada persengketaan terhadap tanah yang bersangkutan ataupun dapat pula berfungsi sebagai jaminan pelunasan suatu hutang pada Bank Pemerintah atau Bank Swasta.⁷¹

Kata “kuat” dalam hubungannya dengan sistem negatif adalah berarti “tidak mutlak” yang berarti bahwa sertipikat tanah tersebut masih mungkin digugurkan sepanjang ada pembuktian sebaliknya yang menyatakan ketidakabsahan sertipikat tanah tersebut. Dengan demikian sertipikat tanah bukanlah satu-satunya surat bukti pemegangan hak atas tanah dan oleh karena itu masih ada lagi bukti-bukti lain tentang pemegangan hak atas tanah antara lain jual beli tanah adat atau Surat Keterangan Hak Milik Adat.⁷²

⁷¹ Bachtiar Effendi, 1993, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, op.cit., hlm.73.

⁷² Ibid., hlm. 77

BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian ini berusaha memperoleh kejelasan mengenai penjaminan tanah-tanah yang belum bersertifikat serta langkah-langkah pengamanan yang dilakukan bank sebagai kreditur sehingga tetap memberikan kepastian hukum baginya. Hal-hal yang berkaitan dengan metode penelitian dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

A. Metode Pendekatan

Pendekatan yang digunakan adalah yuridis empiris yang memberikan kerangka pembuktian atau kerangka pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.⁷³ Pada penelitian ini yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan atau terhadap masyarakat.

Artinya pendekatan ini dimaksudkan untuk melakukan penjelasan atas permasalahan yang diteliti beserta hasil penelitiannya yang diperoleh dalam hubungannya dengan aspek-aspek hukumnya, serta mencoba menjelajahi realitas empirik dalam masyarakat.

B. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dipilih adalah di wilayah pemerintahan kota Semarang.

⁷³ Ronny Hanitijo, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm.36.

C. Populasi

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan obyek dengan ciri yang sama⁷⁴. Dalam penelitian ini, yang menjadi populasi unit atau orang yang terkait dengan penelitian tesis ini yaitu bank, BPN (Badan Pertanahan Nasional) dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) lingkungan pemerintahan kota Semarang.

C. Jenis Penelitian

Dari segi sifatnya, penelitian ini termasuk penelitian deskriptif, yaitu dimaksudkan untuk memberikan data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala-gejala lainnya⁷⁵. Maksudnya untuk memperkuat teori lama dalam rangka menyusun teori baru.

D. Teknik Sampling.

Sampel adalah himpunan bagian/sebagian dari populasi.⁷⁶ Teknik sampling yang digunakan adalah secara nonrandom, purposive sampling, dimana kesempatan tiap unit atau individu populasi untuk menjadi sampling tidak sama⁷⁷. Dikarenakan jumlahnya yang banyak sedangkan waktu penelitian yang dimiliki sangat terbatas.

Pada penelitian ini sampelnya adalah :

1. Bank Rakyat Indonesia.
2. Bank Artha Graha.
3. Bank Danamon Indonesia.

⁷⁴ Bambang Sunggono, 1997, *Metode Penelitian Hukum (Suatu Pengantar)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.121.

⁷⁵ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, hlm.10.

⁷⁶ Bambang Sunggono, op.cit., hlm. 122.

⁷⁷ Ibid., hlm.125.

4. 4 orang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Semarang.
5. Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang.

Pengambilan sampel tersebut diatas didasarkan atas kriteria :

a. Bank

- Bank Umum yang merupakan Badan Usaha Milik Negara atau bank swasta nasional.
- Memiliki cabang di wilayah kota Semarang.
- Terdapat praktek penjaminan tanah yang belum bersertipikat dengan Hak Tanggungan.

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah

- Mempunyai wilayah kerja di kota Semarang
- Telah menjabat sebagai PPAT selama lebih dari 10 tahun.
- Pernah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan dengan obyek tanah yang belum bersertipikat.

E. Responden

Responden dalam penelitian ini adalah

1. Wakil Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Semarang.
2. Marketing Manager PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) cabang Semarang-Pattimura.
3. Legal Officer Bank Artha Graha cabang Semarang.
4. 4 orang PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

F. Jenis Dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari obyek yang diteliti, sementara data sekunder merupakan data yang berasal dari kepustakaan yang dapat mendukung kelengkapan data primer.

Dari uraian jenis data tersebut, dapat ditentukan sumber data penelitian ini, yaitu :

- a. Sumber data primer adalah para responden yang terpilih dengan menggunakan purposive sampling.
- b. Sumber data sekunder dalam penelitian ini adalah buku-buku, penelitian terdahulu, jurnal, majalah, hasil seminar, Undang-undang dan Peraturan Pemerintah.

G. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data dari sumber-sumber diatas, digunakan teknik pengumpulan data berupa :

- a. Wawancara berstruktur.
- b. Studi kepustakaan.

H. Alat Pengumpul Data

Alat-alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Catatan harian.
- b. Daftar pertanyaan.

I. Metode Analisa Data

Data yang telah terkumpul baik data kualitatif maupun data kuantitatif dianalisa secara kualitatif dengan menggunakan metode interpretasi atau penafsiran, yang didasarkan pada konsep dan teori pada tinjauan pustaka (bab II) dalam tesis ini untuk kemudian diambil suatu kesimpulan.

Alasannya karena :

- 1) Data yang terkumpul tidak berupa angka-angka yang dapat dilakukan pengukuran.
- 2) Data tersebut sukar diukur dengan angka.
- 3) Hubungan antar variabel tidak jelas.
- 4) Sampel lebih bersifat non probabilitas.
- 5) Pengumpulan data menggunakan pedoman wawancara dan pengamatan.
- 6) Penggunaan-penggunaan teori kurang diperlukan.⁷⁸

Setelah data dianalisa, kemudian disajikan dalam bentuk tesis.

⁷⁸ Bambang Waluyo, 1991, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.78.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. HASIL PENELITIAN

Wilayah kota Semarang dengan luas 373,70 Km² terdiri dari 16 kecamatan dan 177 kelurahan. Luas wilayah tersebut terbagi atas :

1. 34,56 Km² (9,25%) tanah sawah
2. 33,91 Km² (90,75%) bukan lahan sawah.

Sampai dengan tahun 2001 telah diterbitkan sejumlah 365.907 sertipikat dengan perincian:

- | | | |
|-----------------------|---|---------|
| 1. Hak Milik | : | 265.885 |
| 2. Hak Guna Bangunan | : | 98.082 |
| 3. Hak Pakai | : | 1.088 |
| 4. Hak Pengelolaan | : | 9 |
| 5. Hak Guna Usaha | : | 306 |
| 6. Satuan Rumah Susun | : | 537 |

Sumber data : BPN Kota Semarang

Dengan demikian hanya sebagian kecil saja tanah yang belum bersertipikat tersebar diseluruh wilayah kota Semarang, yaitu :

1. Tanah Negara bebas.
2. Tanah Yasan.

75
TUPT-PUSTAK-UNDIP

Tanah yang belum bersertipikat, tidak memberikan kepastian baik bagi pemegang haknya maupun bagi pihak III, sehingga perbuatan hukum yang dapat dilakukanpun sangat terbatas, karenanya hal tersebut menjadi pertimbangan bagi calon pembeli atau calon kreditur. Bukti kepemilikan berupa petuk sangat tidak menguntungkan bagi mereka, pada kenyataannya petuk tersebut banyak yang palsu sehingga mengakibatkan belum adanya kepastian mengenai pemegang hak yang sah.⁷⁹ Karena setelah diadakan pengecekan di lapangan (kelurahan setempat), dari petuk tersebut telah diterbitkan atas nama orang lain. Hal ini karena pada saat petuk didaftarkan ke kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), petuknya tidak dimatikan, sehingga dimungkinkan terbitnya sertipikat ganda. Hal lain yang dapat terjadi, bahwa tanah bekas hak milik adat tersebut telah dipecah menjadi beberapa bidang tanah kemudian dimiliki/dikuasai beberapa orang dan bahkan ada yang telah dipindahkan kepemilikannya kepada pihak ketiga. Seharusnya sebelum dilakukan pemecahan terlebih dahulu dibuat sertipikat induk kemudian baru dipecah menjadi beberapa sertipikat.⁸⁰

Tanah-tanah bekas hak milik adat juga tidak/kurang memiliki batas-batas yang pasti, sehingga pengukuran ulang perlu dilakukan oleh pihak BPN guna kepastian data fisiknya⁸¹. Bagi kreditor, bukti kepemilikan yang ada belum cukup memberikan kepastian hukum atas obyek HT, kepastian didapat 90 % setelah

⁷⁹ Pendapat Notaris/PPAT Theresia Kurniawati, SH (30 Oktober 2002)

⁸⁰ Pendapat Notaris/PPAT BIP Soehendro, SH (28 Oktober 2002)

⁸¹ Pendapat Notaris/PPAT Soeyanto, SH (18 Oktober 2002)

batas waktu pengumuman selama dua bulan di Kelurahan, Kecamatan dan Kantor Pertanahan, jika tidak ada sanggahan dari pihak lain.⁸²

Karenanya perlu dilakukan tindakan-tindakan :

1. Pengecekan keaslian petuk.
2. Fotokopi buku tanah desa tentang kepemilikan tanah hak yasan.

Dimaksudkan supaya jika dari tanah hak yasan tersebut telah keluar sertipikat hak atas tanahnya maka bidang tanah yang dimaksud dicoret dari buku tanah desa.

3. Dilakukan pengukuran tanah untuk mengetahui letak, luas dan batas-batasnya (barat, timur, utara dan selatan) sehingga mendapatkan gambar situasi/ surat ukur.

Data fisik ini digunakan sebagai dasar untuk mengisi formulir yang disediakan oleh badan pertanahan sebagai pelengkap pembuatan surat ukur.

Ketidakpastian ini memberikan dampak banyaknya bank yang tidak mau menerima jaminan dengan obyek tanah yang belum bersertipikat. Alasannya karena ada kekhawatiran dari calon kreditur jika bukti yang ada berupa petuk telah dikeluarkan sertipikat atas nama orang lain atau keterangan mengenai tanahnya tidak akurat (letak, luas dan batas-batasnya). Sehingga biasanya walaupun belum bersertipikat tapi dalam proses sertifikasi dan dikuatkan dengan covernote dari Notaris/PPAT. Tapi, itupun bukan tanah-tanah yasan, biasanya tanah-tanah untuk pembangunan proyek perumahan/real estate yang belum

⁸² Pendapat Notaris/PPAT Roekiyanto, SH (04 Nopember 2002)

dinamakan, masih atas nama developer. Dapat juga tanah-tanah yang belum terdaftar atas nama calon debitur, dan dalam proses balik nama, keduanya masih dimungkinkan diterima sebagai calon debitur.⁸³

Bank Rakyat Indonesia (BRI) dan Bank Artha Graha adalah bank yang dapat menerima tanah yang belum bersertipikat sebagai obyek HT. Namun demikian, bank harus mempunyai keyakinan bahwa tanah yang belum bersertipikat tersebut benar-benar dapat diproses untuk mendapatkan sertipikatnya atau dalam proses sertifikasi. Keyakinan yang dimaksud diperoleh melalui Notaris/PPAT yang menjadi rekanan bank, yaitu dengan melakukan tindakan-tindakan seperti yang telah dijelaskan diatas. Setelah keyakinan diperoleh, notaris akan membuat cover note berupa pernyataan bahwa setelah selesainya proses, sertipikat akan diberikan kepada kreditur sebagai pemberi HT.

Perincian jenis kreditnya adalah sebagai berikut :

a. Bank Rakyat Indonesia

1. Macam Kredit :

(a) Kredit Menengah

Plafon : Lebih dari Rp.15 M

Terdiri dari :

(1) Agribisnis (untuk produk pasca tani);

(2) Umum.

(b) Kredit Ritel

Plafon : 0-Rp. 15 M

⁸³ Pendapat Soniati Sugandi, SH, Legal Officer Bank Danamon Indonesia, pada pra-survey (02 September 2002)

Terdiri dari :

(1) Komersial, yaitu yang berasal dari deposito, tabungan dan giro.

(2) Konsumtif, yaitu yang berasal dari gaji pegawai/pensiun.

(c) Kredit Mikro

Plafon : 0-Rp.50 Juta.

(d) Kredit Program

Merupakan kredit sesuai pesanan ("by order") pemerintah, dengan sifat terbatas. Misalnya : kredit untuk nelayan, subsidi BBM, kredit tebu rakyat.

Dalam hal ini, bank berfungsi sebagai :

- Channeling (perantara)

Bank sebagai "kasir" dalam penyaluran kredit.

- Executing

Bank mendapatkan pembayaran bunga dari debitor dan tidak hanya sebagai perantara.

2. Jangka Waktu Kredit :

Normal : 1 tahun, sedangkan untuk kredit program : 18 bulan/ sesuai dengan masa tanam dan maksimal 3 tahun. Untuk kredit investasi : 3 tahun.

3. Suku Bunga :

19-24 %

4. Provisi dan biaya administrasi :

Provisi normal : 1 %/ tahun.

Administrasi sesuai dengan besarnya kredit, minimum Rp.150.000.

5. Angsuran :

Dilakukan dengan 2 cara: (a). Per-bulan.

(b). Per-tahun.

6. Cara Penarikan kredit :

(a) Langsung

(b) Rekening koran

Misalnya untuk kredit investasi, penarikan dilakukan berdasarkan kemajuan proyek.

7. Cara Pembayaran bunga :

Dibayar pada akhir bulan.⁸⁴

b. Bank Artha Graha

1. Macam Kredit

(a). Fix Loan

Terdiri dari :

(1) Murni

Setelah dilakukan akad kredit, dana langsung dapat dicairkan oleh debitur, dengan membayar bunga dan angsuran setiap bulan.

(2) Angsuran

⁸⁴ Pendapat F.Janu Hardjoko, Marketing Manager PT. Bank Rakyat Indonesia Semarang-Mura (28 Oktober 2002)

Setelah dilakukan akad kredit, dana langsung dapat dicairkan oleh debitur, bunga dan pokok dibayar sampai dengan jatuh tempo, sifatnya anuitas/semakin menurun.

(c) Revolving Loan

Kredit yang pencairannya didasarkan atas perintah/promes, dan langsung dimasukkan kedalam rekening debitur. Kredit dapat diambil melalui tabungan dengan slip pengambilan atau dengan bilyet giro (BG).

(d) Rekening Koran

Kredit yang pencairannya dilakukan dengan cek BG.

(e) KPR (Kredit Perumahan Rakyat)

Plafon Kredit : Rp.50 Juta sampai dengan tidak terbatas.

2. Jangka waktu kredit :

Minimum 1 tahun dan maksimum 9 tahun.

3. Suku Bunga

18-22%

4. Provisi dan Biaya Administrasi

Provisi : 1% pertahun

Biaya administrasi : Rp.250.000-Rp.300.000

5. Angsuran

(a) Anuitas

(b) Flat

6. Cara Penarikan

- (a) Fix Loan : langsung pada rekening debitur, sehingga tanggal drop sama dengan tanggal perjanjian kredit.
- (b) Revolving Loan : sesuai perintah, langsung ke rekening tabungan debitur, yang dapat diambil melalui slip pengambilan atau giro dengan BG.

7. Cara Pembayaran Bunga

- (a) Pada tiap awal bulan berikutnya.
- (b) Pada tiap akhir bulan.⁸⁵

Dari macam-macam kredit yang tersebut diatas, untuk obyek HT berupa tanah yang belum bersertipikat tidak ada kekhususan , artinya dapat dibebani dengan kredit jenis apapun. Namun karena risiko yang ditimbulkan sangat besar maka, biasanya hanya dibebani kredit-kredit skala kecil.⁸⁶ Sedangkan untuk tindakan pengamanan, kreditur dapat menggunakan jasa jaminan penaksir (apresser), jika dimungkinkan tanah tersebut dapat dijamin bersama dengan bangunan yang ada diatasnya.⁸⁷ Dalam menentukan kredit mana yang akan diberikan oleh bank, pihak perbankan biasanya mendasarkan pada nilai likuidasi bukan pada nilai pasar wajar. Yang dimaksud dengan nilai likuidasi adalah taksiran harga lelang sita, sedangkan nilai pasar wajar adalah nilai yang berlaku umum. Setiap bank memiliki ketentuan yang berbeda yaitu antara 70%-80%, yaitu 80 % untuk tanah dan 70 % untuk bangunan.⁸⁸

Pertimbangan lain dalam menganalisa kredit adalah :

⁸⁵ Pendapat Anang Hersanta, SH, Legal Officer Bank Artha Graha Semarang (29 Oktober 2002)

⁸⁶ Pendapat Notaris/PPAT Soeyanto, SH

⁸⁷ Pendapat Notaris/PPAT Roekiyanto, SH

⁸⁸ Pendapat Anang Hersanta, SH (29 Oktober 2002)

1. Kebutuhan calon debitur akan kredit.
2. Kemampuan calon debitur.
3. Kelayakan usaha calon debitur.
4. Potensi usaha.

Setelah itu dengan membawa kelengkapan berupa :

1. NPWP,
2. Legalitas perijinan berupa IMB, HO,
3. Identitas calon debitur,

Maka akan diusulkan pada kantor wilayah setempat untuk diputuskan kreditmana yang tepat diberikan kepada calon debitur.⁸⁹

Penilaian juga dilakukan dengan cara-cara sebagai berikut :

1. Sistem SWOT (strength, weakness, opportunity, trade).

Strength : kekuatan calon debitur

Weakness : kelemahan calon debitur

Opportunity : peluang bisnis calon debitur

Trade : tingkat persaingan.

Strength dan weakness merupakan faktor dari dalam sedangkan opportunity dan trade adalah faktor dari luar.

2. Dilakukan pula BI (Bank Indonesia) Checking, yaitu sarana yang disediakan oleh Bank Indonesia, melalui NPWP sehingga dapat ditentukan baik tidaknya calon debitur tersebut.

⁸⁹ Pendapat F. Janu Hardjoko, Marketing Manager P(T. Bank Rakyat Indonesia Semarang-Mura. (14 Agustus 2002)

3. Trade checking, yaitu dengan bertanya langsung kepada supplier dan buyer apakah dalam bertransaksi bisnis dengan calon debitur selama ini mengalami kesulitan atau tidak.
4. Tingkat ketergantungan kepada buyer atau supplier, semakin besar tingkat ketergantungannya maka akan semakin bagus.
5. Adanya produk pengganti, artinya adanya ketergantungan konsumen terhadap produk yang dihasilkan oleh calon debitur, semakin besar tingkat ketergantungan itu maka akan semakin baik.
6. Tingkat kecanggihan produk, artinya semakin canggih produknya maka akan semakin baik.

Setelah itu, dibuatlah persetujuan oleh bagian marketing dalam bentuk surat penegasan kredit melalui persetujuan komite kredit dan kemudian dibuatlah offering letter yang dibawa kepada calon debitur, jika disetujui, maka harus dilengkapi dengan dokumen-dokumen sebagai berikut :

1. *Untuk calon debitur perorangan WNI asli*
 - a. NPWP (nomor Pokok Wajib Pajak)
 - b. Identitas diri (KTP/SIM/Passport)
 - c. Kartu Keluarga
 - d. Surat pernyataan belum menikah/ surat nikah
 - e. Surat cerai (bagi yang sudah bercerai)
 - f. Surat Persetujuan istri/suami. (dalam satu kesatuan harta)
 - g. Akta Perjanjian Kawin (dalam hal pisah harta)
 - h. Foto keluarga calon debitur.

2. *Untuk calon debitur sudah badan hukum*
 - a. NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
 - b. Akta Pendirian PT berikut, SK Menteri Kehakiman
 - c. Perubahan Anggaran Dasar yang terbaru berikut cover note notaris bahwa masih dalam proses Depkeh.
 - d. Surat pernyataan PT sesuai Anggaran dasar terakhir tentang susunan pengurus bermaterai.
 - e. KTP para pengurus dan pemegang saham yang masih berlaku
 - f. Persetujuan komisaris sesuai Anggaran Dasar.
 - g. RUPS dan pengumuman di dua koran untuk menjaminkan sebagian besar harta kekayaan PT.
 - h. SIUP, TDP.
 - i. WDP (wajib Daftar Perusahaan)
 - j. Surat Ijin Menteri Keuangan (BPR, Leasing, Finance)
 - k. Surat Ijin sesuai bidang usaha perseroan.
3. *Untuk calon debitur belum badan hukum*
 - a. NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
 - b. Akta Pendirian PT
 - c. Cover note notaris bahwa masih dalam proses di Departemen Kehakiman
 - d. KTP para pengurus dan pemegang saham yang masih berlaku.
 - e. SIUP, TDP
 - f. WDP (Wajib Daftar Perusahaan)
 - g. Surat Ijin sesuai bidang usaha perseroan

- h. Surat persetujuan istri pengurus.
- 4. Untuk calon debitur bukan badan hukum
 - a. NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
 - b. Akta Pendirian Notariil didaftar di Deperindag
 - c. KTP para pendiri Badan Usaha
 - d. SIUP
 - e. TDP
 - f. WDP (Wajib Daftar Perusahaan)
 - g. HO (hinder Ordonansi/UU Gangguan)
 - h. Domisili pemohon/SKDP
 - i. Surat Ijin sesuai bidang usaha perseroan.⁹⁰

Pengikatan kredit untuk tanah yang belum bersertifikat menunggu dari hasil penelitian notaris/PPAT rekanan bank (kreditur), apakah tanah tersebut benar-benar dapat diproses sertipikatnya atau tidak. Jika tidak maka proses akan berhenti sampai disini dan dengan demikian bank dapat menolak memberikan kredit. Jika dapat maka proses diteruskan dengan pembuatan perjanjian kredit.⁹¹

Perjanjian kredit mempunyai isi yang sama dengan perjanjian lainnya, seperti :

1. Judul
2. Komparisi
3. Isi
4. Penutup.

⁹⁰ Pendapat Anang Hersanta, SH, Legal Officer Bank Artha Graha Semarang (29 Oktober 2002)

⁹¹ Perndapat Janu Harjoko, SH, Marketing Manager PT. Bank Rakyat Indonesia Semarang-Mura.

Perjanjian kredit yang lazim digunakan adalah perjanjian baku, yaitu yang isinya telah dibakukan. Isi merupakan bagian terpenting setelah komparasi, yang harus memuat bunga, jangka waktu kredit, besarnya kredit, adanya janji untuk mengikat dengan HT (jika jaminan berupa hak atas tanah)⁹². Selain itu juga harus ditambahkan mengenai klausul wanprestasi, kewajiban-kewajiban, adanya konversi ke mata uang rupiah jika pinjaman dalam bentuk dollar, serta adanya klausul cessie, yaitu sebagai langkah antisipasif atas dasar pengalaman terjadinya likuidasi bank.⁹³

Perjanjian kredit sah jika telah ditandatangani oleh para pihak baik debitur maupun kreditur, kemudian dilanjutkan dengan perjanjian penyerahan jaminan dan kuasa, dan pengikatan jaminan menurut jenisnya. Pengikatan jaminan hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertipikat), terdapat 2 (dua) pendapat, yaitu :

1. Didahului dengan pembuatan SKMHT baru dilanjutkan dengan pembuatan APHT. SKMHT dimaksudkan untuk menunggu saat sertipikat selesai prosesnya. Didalamnya termuat kuasa dari debitur kepada kreditur untuk memasang HT pada benda jaminan, sehingga dalam hal ini kreditur dapat langsung memasang HT demi kepentingannya.
2. Tanpa SKMHT langsung dibuatkan APHTnya. Karena SKMHT hanyalah kuasa jika salah satu pihak tidak dapat hadir saat penandatanganan APHT.

Pengikatan jaminan dengan APHT tidak perlu menunggu sertipikat hak atas tanah selesai prosesnya, segera setelah akad kredit dilakukan maka APHT

⁹² Idem.

⁹³ Pendapat Anang Hersanta, SH, Legal Officer Bank Artha Graha Semarang (29 Oktober 2002)

dapat langsung dibuat. Hal ini karena dengan diikatnya obyek dengan HT, sertipikat hak atas tanah yang jadi nanti langsung dapat dibebani HT, sehingga kedudukan kreditur sebagai kreditur preference. Jika menunggu sertipikat jadi dikhawatirkan debitur yang bersangkutan tidak mau menandatangani APHT sedangkan kredit sudah terlanjur dikeluarkan oleh pihak bank. Maka tindakan mengikat langsung APHT adalah tindakan yang paling aman bagi kreditur.⁹⁴

Pendaftaran dilakukan bersamaan yaitu antara pendaftaran hak atas tanah dengan HT. APHT dibuat berdasarkan petuk, karena didalamnya terdapat kolom khusus untuk tanah yang belum terdaftar, sedangkan untuk hak atas tanah juga dibuat berdasarkan petuk. Prosesnya dimulai dengan pendaftaran hak atas tanah yang menghasilkan sertipikat hak atas tanah kemudian dilanjutkan dengan pembuatan sertipikat HT. Hal ini hanya kepraktisan saja, dengan melakukan perbuatan sekali menghasilkan sertipikat hak atas tanah dan sertipikat HT.⁹⁵

Pihak bank (kreditur) lebih menyukai pembuatan SKMHT dulu, hal ini juga sebagai langkah antisipasi jika debitur tidak mau menandatangani APHT. Karena dengan adanya SKMHT, debitur mewakili kepentingannya dalam hal pembebanan HT kepada kreditur. Dengan SKMHT, kehadiran debitur sudah tidak diperlukan lagi, sehingga jika dirasa perlu kreditur dapat langsung mengikat dengan APHT. Sedangkan masa berlakunya SKMHT adalah 3 bulan dan dapat diperpanjang 3 bulan lagi dengan risiko kreditur harus meminta kehadiran debitur untuk pembuatan SKMHT yang kedua.⁹⁶ Jika setelah jangka waktu SKMHT

⁹⁴ Pendapat Notaris/PPAT Soeyanto, SH (18 Oktober 2002)

⁹⁵ Pendapat Notaris/PPAT BIP. Soehendro, SH (18 Nopember 2002)

⁹⁶ Pendapat F. Janu Hardjoko, Marketing Manager PT. Bank Rakyat Indonesia Semarang-Mura (14 Agustus 2002)

terlewat sertipikat belum juga jadi maka pihak kreditur dapat meminta percepatan penyelesaian proses sertipikasi kepada BPN.⁹⁷

Jika debitur wanprestasi saat sertipikat belum keluar maka, kreditur tidak langsung menghentikan proses pemberian kredit, proses tersebut tetap dilanjutkan hingga batas waktu maksimal yaitu 3 bulan sejak dikeluarkannya SKMHT. Pengertian wanprestasi harus mengacu pada pengertian kolektibilitas macet dari Bank Indonesia dimana setiap bank mempunyai kebijakan tersendiri. Jika dalam waktu 1 bulan debitur tidak membayar angsuran kredit belum berarti dia telah wanprestasi, karena jangka waktu pelunasan kredit minimal adalah 1 tahun. Sehingga timbul kekhawatiran jika dalam jangka waktu 1 tahun tersebut sertipikat belum selesai prosesnya.⁹⁸

Pada prakteknya proses sertipikasi berlangsung paling cepat 4 bulan dan sampai waktu tidak terbatas. Lama tidaknya tergantung dari kelengkapan dokumen yang menjadi persyaratan dan banyak tidaknya permohonan hak atas tanah yang masuk pada saat bersamaan.⁹⁹

Jika kredit telah dinyatakan sebagai kredit macet maka, tindakan kreditur adalah :

1. Menagih kredit secara kekeluargaan atau
2. Menyerahkan kepada KP2LN untuk menyelesaikannya, karena termasuk dalam piutang negara.

Sedangkan untuk bank swasta, tindakan yang dilakukan adalah :

⁹⁷ Pendapat Anang Hersanta, SH, Legal Officer Bank Artha Graha Semarang (29 Oktober 2002)

⁹⁸ Pendapat F. Janu Hardjoko, Marketing Manager PT. BRI Semarang-Mura (14 Agustus 2002)

⁹⁹ Pendapat Koeswidarbo, SH. MM. MKn, Wakil Kepala BPN Kota Semarang (07 Nopember 2002)

1. Mengajukan surat peringatan I, II dan III, jangka waktu antara surat peringatan I, II dan III adalah 2 minggu.
2. Jika tidak diperhatikan, maka kreditur mengajukan penetapan ke pengadilan.

Dilanjutkan dengan proses :

- a. Aanmaning I
- b. Aanmaning II
- c. Penetapan Sita
- d. Penetapan Lelang
- e. Pelaksanaan.

Dari hasil penelitian tersebut dapat disimpulkan bahwa : dalam penjaminan tanah yang belum bersertipikat terdapat risiko yang besar terutama bagi kreditur, sehingga perlu dilakukan tindakan-tindakan untuk mengamankan kredit. Misalnya dengan melakukan pengecekan ulang kepemilikan petuk pada kantor kelurahan setempat, memastikan batas-batas serta luas tanah yang bersangkutan. Karena biasanya tanah tersebut telah dipecah dan dibuat atas nama orang lain tanpa sepengetahuan pemilik yang sah. Demikian pula dengan batas-batasnya tidak mengandung kepastian sehingga perlu dilakukan pengecekan ulang untuk menghindari adanya sengketa.

Maka tanah-tanah yang belum bersertipikat tersebut tidak dapat dibebani kredit dengan nilai yang besar, karena tentunya kreditur tidak bisa menanggung beban risiko jika terjadi kredit macet. Walaupun demikian pihak bank tidak pernah membedakan antara tanah yang sudah bersertipikat atau belum, hanya saja untuk tanah-tanah yang belum bersertipikat diperlukan pengecekan secara

teliti, sehingga dalam hal ini PPAT memiliki peranan yang sangat penting.

B. PEMBAHASAN

1. JAMINAN KEPASTIAN HUKUM BAGI KREDITOR TERHADAP PENJAMINAN TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT.

Perjanjian kredit dalam KUHPerdota termasuk dalam perjanjian pinjam mengganti diatur dalam Pasal 1756 KUHPerdota. Perjanjian tersebut termasuk dalam golongan perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdota yang artinya :

Persetujuan 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.

Menurut Undang-Undang, perjanjian pinjam meminjam ini dibagi menjadi 2 (dua) yaitu :

1. Perjanjian pinjam barang yang tidak dapat diganti (bruiklening)
2. Perjanjian pinjam barang yang dapat diganti (verbruiklening)

Dari pengertian Pasal 1756 KUHPerdota, perjanjian kredit masuk dalam perjanjian pinjam barang yang dapat diganti (verbruiklening). Perjanjian kredit berisi hak dan kewajiban antara Debitor dan Kreditor, yang sebelumnya didahului dengan analisa terhadap calon Debitor. Perjanjian ini dilakukan oleh lembaga yang disebut dengan bank, sesuai dengan Pasal 6b UU nomor 10 tahun 1998, yang menyebutkan bahwa salah satu kegiatan perbankan adalah memberikan kredit kepada masyarakat.

Kredit berasal dari bahasa Romawi "credere" yang berarti percaya, sehingga unsur utama dari kredit adalah kepercayaan. Selanjutnya dijelaskan dalam Pasal 1 angka 11 UU No 10 Tahun 1998 bahwa kredit adalah :

Penyediaan uang / tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan/kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Pengertian tersebut mengandung unsur-unsur :

1. Adanya para pihak yaitu : bank sebagai kreditur dan peminjam atau debitur.
2. Adanya kewajiban antara para pihak, yaitu pihak bank akan menyediakan sejumlah dana dan pihak peminjam akan melunasi utang dan bunga.
3. Adanya kesepakatan antara para pihak.
4. Adanya jangka waktu antara pemberian kredit dengan pelunasannya.

Unsur kepercayaan amat melekat pada pemberian kredit ini, demikian pula disebutkan pada Pasal 8 ayat (1) UU No.10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, yaitu :

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, 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.

Risiko yang ditanggung oleh kreditur semakin besar karena adanya rentang waktu antara pemberian dan pembayaran kembali. Dalam jangka waktu tersebut dapat terjadi hal-hal yang merugikan kreditur, misalnya usaha debitur mengalami kebangkrutan sehingga tidak dapat membayar utang kepada kreditur. Sebagai langkah awal dalam rangka pengamanan kredit, kreditur wajib

melakukan analisa kredit. Maksudnya supaya kredit yang diberikan jumlah sesuai dengan kemampuan debitur, sehingga kredit yang diberikan tepat.

Dalam pemberian kredit selain memegang prinsip kepercayaan juga terdapat prinsip kehati-hatian, 5C, 5P dan 3R, seperti telah dikemukakan pada bab terdahulu. Dengan demikian kreditur harus percaya akan :

1. Kemampuan debitur dalam membayar kembali utangnya.

Dapat dilihat melalui :

- Manajemen debitur, termasuk kelengkapan ijin-ijin dan kewajiban-kewajibannya seperti TDP, WDP, SIUP dan lain-lain.
- Produk yang dihasilkan debitur, dengan mempertimbangkan :
 - Adanya produk pengganti
 - Tingkat kecanggihan produk.
- NPWP melalui fasilitas BI checking.
- Peluang bisnis debitur.
- Tingkat persaingan bisnis.
- Tingkat ketergantungan buyer/supplier.
- Trade checking.

2. Adanya itikad baik dari debitur dalam menggunakan kredit.

Dapat dibuktikan melalui :

- Identitas debitur
- Kartu keluarga
- Surat persetujuan suami/istri
- Surat nikah

- Akta perkawinan
- Pengecekan langsung pada rekanan kerja debitur

Bukti-bukti tersebut kemudian dicocokkan dengan bukti yang ada sebelumnya, seperti disebut diatas.

3. Adanya modal yang dimiliki debitur.

Modal debitur dapat dilihat melalui akta pendirian badan hukum atau akta pendirian notariil di Deperindag (jika badan usaha).

4. Ketepatan dalam pemberian kredit.

Dengan pertimbangan modal yang dimiliki debitur, itikad baik debitur serta kemampuan debitur maka bank harus dapat menentukan jumlah kredit yang tepat. Supaya kredit yang diberikan tidak melebihi kemampuan debitur sehingga mengakibatkan kredit macet, karena debitur tidak dapat membayar utangnya. Pada dasarnya kredit merupakan “obat” bagi debitur, jika analisa terhadap “penyakit” debitur tidak tepat maka akan mengakibatkan kredit macet. Karenanya perlu ketajaman dalam menganalisa kredit. Bagi kreditur kredit yang diberikan tidak boleh melebihi legal lending limit (batas maksimum pemberian kredit) yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, yaitu sebesar 30% dari modal bank, hal ini berdasarkan Pasal 11 ayat (2) UU no 10 Tahun 1998.

5. Adanya jaminan yang memberikan kepastian hukum bagi kreditor.

Dalam mengamankan kredit, bank harus mendapatkan jaminan dari debitur. Jaminan tersebut dapat berupa itikad baik dari debitor untuk melunasi utangnya yang diperoleh dengan kelayakan usaha dan sebagainya

sebagaimana telah dibahas terdahulu, namun juga benda jaminan yaitu benda bergerak maupun tidak bergerak. Untuk benda bergerak dapat dijamin dengan fidusia, sedangkan benda tetap dijamin dengan hak tanggungan. Kepastian tersebut adalah meliputi legalitas benda jaminan, kepemilikannya, dokumen-dokumen dan pengecekan ulang di lapangan.

Selain itu perlu diperhatikan hal-hal sebagai berikut :

1. Jika terdapat perjanjian kawin sebelum perkawinan, maka tidak diperlukan persetujuan suami/istri, sesuai dengan Pasal 35 dan 36 ayat (2) UU No.1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan mengenai harta bersama.
2. Adanya asas pemisahan horizontal, Perlu adanya kejelasan apakah jaminan berikut atau tidak berikut benda-benda yang ada diatas tanah.
3. Adanya persetujuan komisaris atau pemegang saham jika menggunakan asset PT.
4. Jika tanah yang bersangkutan milik orang yang mempunyai suami/istri warganegara asing maka menurut Pasal 35 UU No 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan jo Pasal 21 ayat (3) UUPA akan menjadi tanah negara jika tidak dialihkan dalam jangka waktu 1 tahun sehingga dengan demikian tidak dapat dibebani dengan HT.

Setelah perjanjian kredit ditandatangani, dilanjutkan dengan perjanjian penyerahan jaminan yang dimasukkan dalam salah satu klausulnya, bahwa debitor berjanji akan memberikan jaminan berupa barang bergerak atau barang tidak bergerak, dengan jenis lembaga jaminannya. Perlu diingat, bahwa penandatanganan bukan berarti telah terjadi hutang piutang antara debitor dan

kreditor. Hal ini disebabkan sifat perjanjian kredit adalah riil sehingga terjadinya hutang-piutang adalah setelah kredit benar-benar telah direalisasi oleh kreditor.

Penjaminan tanah untuk benda tidak bergerak dilakukan dengan Hak Tanggungan, yang pemberiannya dilakukan melalui 2 tahap yaitu : Tahap pemberian hak tanggungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan tahap pendaftaran Hak Tanggungan di kantor Pertanahan.

Tanah-tanah yang belum bersertipikat dapat dijadikan obyek hak tanggungan, walaupun Pasal 4 ayat (1) UUHT disebutkan obyek-obyek hak tanggungan hanya yang sudah nyata haknya yaitu : Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai.

Demikian dinyatakan Pasal 10 ayat (3) UUHT :

Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Dalam pasal tersebut terkandung unsur-unsur sebagai berikut :

1. Bahwa obyek tanah belum bersertipikat adalah yang berasal dari hak lama.

Maksud dari "hak lama" adalah : pemilikan tanah menurut hukum adat telah ada, tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan.¹⁰⁰

Sejak UUPA berlaku pada tanggal 24 September 1960, hak atas tanah yang ada dikonversi menjadi salah satu hak yang terdapat dalam UUPA. Hal ini lebih lanjut dinyatakan dalam Pasal II ayat (1) Ketentuan Konversi :

¹⁰⁰ Budi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm.416.

Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam pasal 20 ayat 1 seperti yang disebut dengan nama sebagai dibawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, yaitu : hak agrarisch eigendom, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant Sultan, landerijenbezitrecht, altiddurende erfacht, hak usaha atas bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-Undang ini menjadi hak miik tersebut dalam Pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai tersebut dalam Pasal 21.

Sedangkan untuk hak-hak yang berasal dari hak tanah barat seperti diatur dalam Pasal I, II, III, IV dan V berdasarkan Pasal 55 ayat (1) UUPA dinyatakan :

Hak-hak asing yang menurut Ketentuan Konversi Pasal I, II, III, IV dan V dijadikan hak guna usaha dan hak guna bangunan hanya berlaku untuk sementara selama sisa waktu hak-hak tersebut, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun.

Setelah lewatnya waktu 20 tahun tepatnya sejak 24 September 1980 dan hak tersebut tidak diperpanjang , maka tanah yang bersangkutan menjadi tanah negara, sehingga istilah bekas konversi tanah barat sudah tidak ada lagi, dan dengan demikian maka tanah yang bersangkutan tidak dapat dibebani hak tanggungan.

Karena obyek hak tanggungan seperti yang disebut dalam Pasal 4 UUHT ayat (1) sampai dengan ayat (5) adalah : Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai atas Tanah Negara, Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, Bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada maupun yang akan ada diatas tanah yang bersangkutan.

Sehingga untuk obyek tanah yang belum bersertipikat yang akan dijadikan

obyek HT, hanya tanah-tanah yang berasal dari hak milik adat yang sejak adanya UUPA telah menjadi hak milik namun, proses penegasan konversinya belum selesai dilaksanakan, artinya belum ada tanda bukti hak atas tanah (sertipikat). Selain dari itu jika belum ada tanda bukti hak artinya tanah bekas konversi hak barat yang belum bersertipikat, tidak dapat menjadi obyek HT, karena istilah tersebut sejak 24 September 1980 sudah tidak ada, maka tanah-tanah tersebut menjadi tanah negara yang pengajuan permohonan hak atas tanahnya harus dilakukan terlebih dahulu. Tanah-tanah tersebut akan menjadi hak sesuai dengan ketentuan UUPA sesuai dengan bukti yang ditunjukkan misalnya eigendom dengan akta eigendom, erpacht dengan akta erpacht dan opstal dengan akta opstal.

2. Telah memenuhi syarat-syarat untuk didaftar.

Karena tanah Hak Milik Adat secara otomatis menjadi hak milik, maka syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah seperti yang tersebut dalam Pasal 21 ayat (1) sampai dengan ayat (4), selanjutnya pada Pasal 22 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa khusus untuk terjadinya hak milik berdasarkan hukum adat akan diatur dengan peraturan pemerintah.

Berdasarkan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 tahun 1962 tentang penegasan konversi dan Pendaftaran bekas Hak-Hak Indonesia atas Tanah, Pasal 1 :

Atas permohonan yang berkepentingan, maka konversi hak-hak yang disebut dalam Pasal II dan VI Ketentuan-Ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria menjadi hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai dapat ditegaskan menurut ketentuan peraturan ini dan didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang

Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara tahun 1961 No.28), sepanjang Peraturan Pemerintah tersebut sudah mulai diselenggarakan didaerah yang bersangkutan.

Selanjutnya pada Pasal 3 disebutkan bahwa :

Permohonan untuk penegasan tersebut dalam pasal 1 mengenai hak-hak yang tidak diuraikan didalam sesuatu surat hak tanah sebagai yang dimaksudkan dalam Pasal 2 diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan dengan disertai :

- a. Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/verponding Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh instansi yang berwenang (kalau ada disertakan surat ukurnya);
- b. Surat keterangan bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak sebagai yang dimaksudkan dalam pasal 2 sub b.

Sehingga setelah syarat-syarat tersebut diatas telah dipenuhi, maka seseorang telah memenuhi syarat-syarat untuk mengajukan hak milik. Dengan demikian tanah yang belum bersertipikat dapat dijadikan obyek hak tanggungan.

3. Pendaftaran hak atas tanah yang dimaksud adalah melalui lembaga pendaftaran tanah sesuai PP 24/1997, yang prosesnya secara rinci berdasarkan Instruksi BPN No.3 Tahun 1997 adalah sebagai berikut :

1. Pemohon membawa dokumen untuk diterima oleh Loker II (Petugas Teknis).

Dokumen-dokumen tersebut adalah :

- a. Surat permohonan
- b. Identitas (fotocopi KTP dengan memperlihatkan aslinya)
- c. Bukti tertulis :

- (1) Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijving Ordonnantie (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi

hak milik, atau

- (2) Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijving Ordonantie (S.1834-27), sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 di daerah yang bersangkutan, atau
- (3) Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja yang bersangkutan, atau
- (4) Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, atau
- (5) Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban didalamnya, atau
- (6) Petuk pajak bumi/Landrent, girik, pipil, kekitir dan verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah nomor 10 Tahun 1961, atau
- (7) Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat dibawah tanagan yang dibubuhi kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- (8) Akta ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah nomor 28 tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau

UMP-PUSTAK-UMBIP

- (9) Risalah lelang yang dibuat Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - (10) Surat penunjukan atau pembelian kavling tanah pengganti tanah yang diambilalih oleh pemerintah atau pemerintah daerah, atau
 - (11) Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - (12) Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII ketentuan-ketentuan Konversi UUPA, atau
- d. Bukti lain dengan disertai pernyataan yang bersangkutan dengan kesaksian 2 orang tetua adat/penduduk setempat.
- Apabila surat/bukti tidak ada, dilampiri dengan :
- (1) Pernyataan pemohon bahwa telah dikuasai secara fisik selama 20 tahun terus-menerus
 - (2) Keterangan Kepala desa/lurah dengan saksi 2 orang tetua adat/penduduk setempat yang membenarkan penguasaan tanah tersebut.
2. Loker II (Petugas Teknis) menerima dokumen dari pemohon kemudian diteliti apabila lengkap dibuatkan tanda terima dokumen dan SPS (Biaya pendaftaran dan biaya S.U), SPS mana dibawa Pemohon ke loket III (BKP) untuk membayar biaya pendaftaran pertama kali tersebut.
3. Loker II (BKP) menerima uang sesuai SPS dari pemohon dan membuat

kuitansi sebagai tanda bukti penerimaan uang dari pemohon dan memberikan kuitansi tersebut pada pemohon sebagai tanda bukti pembayaran serta meneruskan kopinya ke loket II kembali.

4. Loket II (Petugas Teknis) membukukan dokumen dan diteruskan ke Kasubsi P2k.
5. Kasubsi P2K mempelajari dan membuat disposisi, menunjuk Petugas Pelaksana yang dilanjutkan dengan pengukuran, yang menghasilkan GU, SU, daftar tanah, risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas ke I dan Berita acara penataan batas, yang akan diterima oleh petugas pelaksana.
6. Petugas pelaksana membuat konsep : pengumuman data fisik dan data yuridis, daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah dan risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas II yang kemudian diserahkan kepada Kasubsi P2K.
7. Kasubsi P2K meneliti dokumen dan membubuhkan paraf pada konsep : pengumuman data fisik dan data yuridis, daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah dan risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas ke II, untuk diteruskan ke Kasi P & PT.
8. Kasi P & PT meneliti dan membubuhkan paraf pada konsep : pengumuman data fisik dan data yuridis, daftar data yuridis dan data fisik bidang tanah dan risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas ke II.
9. A. Apabila ternyata dokumen tidak lengkap menyerahkan kepada Panitia "A".

Panitia "A" akan membuat undangan untuk anggota dan membuat Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas ke III, yang akan diserahkan kepada Kepala kantor, atau

B. Apabila dokumen lengkap, maka dokumen langsung diserahkan kepada Kepala Kantor;

Kepala kantor (Kakan), akan meneliti dan menandatangani Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis, Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah dan Risalah Penelitian data yuridis dan penetapan batas II yang selanjutnya akan diteruskan kepada Kantah/desa, untuk ditempatkan di Papan Pengumuman Kantah/Desa.

10. Di Kantah/desa, akan memasang selama 60 Hari pengumuman; kemudian hasil pengumuman, serta daftar data Yuridis dan data fisik bidang tanah diserahkan kepada Kasubsi PHI.
11. Kasubsi PHI : akan mempelajari dokumen serta mengambil keputusan apakah konversi pengakuan hak, pemberian hak atau sengketa ? Menunjuk Petugas Pelaksana kemudian dokumen diserahkan kepada Petugas Pelaksana.
12. Petugas Pelaksana PHI : membuat konsep Berita Acara Pengesahan hak untuk mengambil keputusan, selanjutnya dokumen diserahkan kepada kasubsi PHI.
13. Kasubsi PHI akan meneliti dokumen dan membubuhkan paraf pada dokumen tersebut yang selanjutnya diserahkan kepada Kasi P & PT.
14. Kasi P & PT akan meneliti dokumen dan membubuhkan paraf pada

dokumen yang bersangkutan selanjutnya dokumen diteruskan kepada Kepala Kantor.

15. Kepala kantor meneliti dan menandatangani dan berita acara pengesahan tersebut (termasuk ada keberatan atau tidak).

Penjaminan tanah yang belum bersertipikat, pada kenyataannya mengalami beberapa kendala, antara lain :

1. Alat bukti petuk yang digunakan.

Petuk merupakan bukti pembayaran pajak bumi, sebelum diundangkannya UUPA. Namun petuk seringkali dianggap sebagai bukti kepemilikan tanah, padahal tidak demikian adanya. Dasar pengadaanya adalah fiscal cadaster (penarikan pajak) sehingga tujuannya jauh berbeda dengan pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan oleh UUPA Pasal 19 yang berfungsi untuk menjamin kepastian hukum.

Rangkaian kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan data fisik dan data yuridis yang kemudian dibukukan menjadi surat ukur dan buku tanah yang disatukan menjadi sertipikat hak atas tanah.

Pasal 32 PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:

Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Alat bukti "kuat" berarti bukan alat bukti yang mutlak, selama masih dapat dibuktikan sebaliknya. Hal ini berhubungan dengan sistem publikasi yang dianut oleh lembaga pendaftaran tanah yaitu sistem negatif yang

mengandung unsur positif. Dengan kata lain masih dimungkinkan adanya perbuatan hukum lain untuk menggugurkan sertipikat tanah tersebut dan sertipikat belum dianggap sebagai satu-satunya alat bukti yang mutlak, karena masih dimungkinkan adanya bukti-bukti lain, misalnya adanya saksi. Kemudian juga sanggahan dari pihak ketiga terhadap sertipikat pada saat diadakan pengumuman di kantor Pertanahan dan Kelurahan setempat untuk memenuhi asas publikasi.

Jelaslah bahwa bukti kepemilikan petuk tidaklah dapat menjamin kepastian hukum bagi kreditur, berdasarkan PP 24/1997, satu-satunya bukti kepemilikan yang mempunyai kepastian hukum adalah sertipikat tanah yang terdiri dari data fisik dalam surat ukur dan data yuridis dalam buku tanah yang berasal dari kegiatan pendaftaran tanah.

Dari hasil penelitian disebutkan bahwa data yang terdapat dalam petuk kurang akurat, sehingga perlu dilakukan pengecekan ulang, data tersebut baik berupa data fisik maupun data yuridis, sehingga menimbulkan keragu-raguan. Namun demikian petuk dapat digunakan sebagai dasar untuk membuat APHT, karena didalamnya terdapat kolom khusus bagi obyek tanah yang berasal dari hak milik adat.

2. Pasal 8 ayat (2) UUHT menyatakan bahwa pada saat pendaftaran hak tanggungan harus terdapat kewenangan dari pemberi hak tanggungan, padahal dengan bukti petuk kewenangan tersebut belum melekat pada pemberi hak tanggungan, karena kewenangan ada setelah dikeluarkannya sertipikat hak atas tanah. Prof. Budi Harsono berpendapat bahwa perbuatan

hukum pemindahan hak atas tanah/jual beli dianggap tunai pada saat itu, sehingga dianggap sudah ada pada pemberi hak tanggungan walaupun sertipikat hak atas tanah belum selesai prosesnya.

Sehubungan dengan hal tersebut, perlu diingat bahwa pada Pasal 13 ayat (2) UUHT, disebutkan adanya kewajiban untuk mendaftarkan hak tanggungan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah APHT ditandatangani.

Selanjutnya Pasal 11 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa dalam APHT terdapat hal-hal yang wajib dan fakultatif yang termuat didalamnya. Hal-hal wajib tersebut adalah :

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan
2. Domisili
3. Penunjukkan jelas tentang utang
4. Nilai Tanggungan
5. Obyek hak tanggungan.

Dengan demikian penunjukkan obyek Hak Tanggungan dengan dasar petuk dalam APHT dianggap telah memenuhi Pasal 11 UUHT tersebut.

Pendaftaran hak tanggungan diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN no. 5/1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan yaitu dalam Pasal 4 ayat (1) sampai (4) dan Pasal 6 ayat (1) sampai dengan ayat (4). Adapun prosedurnya diatur dalam Instruksi BPN Nomor 3 Tahun 1998, yaitu :

1. Pemohon membawa dokumen diberikan kepada Loket II (Petugas Teknis) yang berupa Surat Pengantar dari PPAT rangkap dua disertai :

- a. Permohonan dari peneriman hak tanggungan (kreditur)
 - b. Identitas pemberi dan penerima hak tanggungan.
 - c. Sertipikat hak atas tanah
 - d. Lembar ke-2 akta pemberian hak tanggungan.
 - e. Salinan akta pemberian hak tanggungan yang diparaf PPAT
 - f. SKMHT apabila pemberian hak tanggungan melalui kuasa,
2. Apabila dokumen lengkap, dibuatkan tanda terima dokumen dan SPS (Surat Perintah Setor) untuk biaya mengadakan pencatatan di sertipikat Hak atas Tanah debitur dan biaya menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan kepada Kreditur. Dokumen ditahan dan copy tanda terima Dokumen diberikan kepada Pemohon serta asli SPS diberikan kepada Pemohon untuk dibayarkan di loket III (BKP).
 3. Loker III (BKP) menerima pembayaran berdasarkan SPS dan membuat kuitansi dan salinan yang diberikan kepada pemohon, membukukan pembayaran tersebut dan selanjutnya diteruskan ke loket II (Petugas Teknis) kembali.
 4. Loker II (petugas Teknis) membukukan dan meneruskannya ke Kasubsi PPH dan PPAT.
- Kemudian akan :
- Dipelajari
 - Memberi Pengarahan
 - Menunjuk Petugas Pelaksana Subseksi PPH dan PPAT (PPP) untuk menanganinya dan mengirimkan seluruh dokumen ke petugas

pelaksana.

5. Petugas pelaksana akan :

- Mengecek sertipikat hak atas tanah debitur dengan buku tanahnya, yang dipinjam dari bagian arsip.
- Meneliti seluruh dokumen (ID debitur/kreditur, pernyataan hak dan mampu memberikan dan menerima kredit, akta PPATnya, dsb)
- Membukukan pada daftar hak tanggungan
- Mencatat adanya hak tanggungan di buku tanah dan sertipikat hak atas tanah debitur.
- Membuat konsep : buku tanah hak tanggungan dan sertipikat hak tanggungan.
- Meneruskan seluruh dokumen kepada Kasubsi PPH dan PPAT.

6. Kasubsi PPH dan PPAT akan :

- Meneliti seluruh dokumen
- Membubuhkan paraf pada Buku Tanah dan sertipikat hak atas tanah debitur dan buku tanah hak tanggungan dan sertipikat hak tanggungan kreditur.
- Meneruskan kepada Kasi P dan PT.

7. Kasi P & PT akan :

- Meneliti ulang dengan seksama seluruh dokumen
- Membubuhkan paraf di buku tanah dan sertipikat hak atas tanah debitur dan buku tanah dan sertipikat hak tanggungan kreditur
- Meneruskan ke Kepala Kantor.

8. Kepala Kantor akan :
 - Melakukan pengecekan terakhir
 - Menandatangani buku tanah dan sertipikat hak atas tanah debitur dan buku tanah dan sertipikat hak tanggungan kreditur
 - Meneruskannya ke petugas pelaksana.
9. Petugas pelaksana
 - Membukukan dan meneruskan ke loket III (BKP)
10. Loket III (BKP) akan membukukan dan meneruskannya ke Loket IV (petugas yang menyerahkan sertipikat)
11. Loket IV (petugas yang menyerakan sertipikat) melakukan :
 - Mencatat nomor pembukuan loket III dan petugas pelaksana dan catatan hak tanggungan di buku tanah dan sertipikat hak atas tanah.
 - Mencatat nomor tersebut diatas dan catatan hak tanggungan di buku tanah dan sertipikat hak tanggungan.
 - Mencatat tanggal dan penandatanganan penerimaan sertipikat hak atas tanah dan sertipikat hak tanggungan oleh pemohon.
 - Mengarsipkan dokumen, buku tanah hak atas tanah, buku tanah hak tanggungan.

Sesuai dengan perjanjian antara kreditur dan debitur, sertipikat hak atas tanah dapat dipegang oleh kreditur/debitur. Sertipikat hak tanggungan dengan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" adalah untuk Kreditur.

Khusus untuk tanah yang belum bersertipikat, setelah sertipikat hak

atas tanah selesai, dilanjutkan dengan pembuatan sertipikat hak tanggungan. Namun berkas-berkas yang diperlukan baik untuk pendaftaran hak atas tanah maupun pendaftaran hak tanggungan dimasukkan secara bersamaan.

Proses pembuatan sertipikat hak atas tanah tidak bisa ditentukan lamanya, tergantung banyak tidaknya permohonan pada saat bersamaan, penelitian terhadap keaslian petuk. Waktu pembuatan yang tidak menentu belum lagi ditambah dengan keharusan mempublikasikan, menambah jadwal “tunggu” yang panjang bagi kreditor, sehingga biasanya sebelum APHT kreditor membuat SKMHT.

Pada dasarnya SKMHT adalah surat kuasa yang sifatnya khusus dan berbeda dari surat kuasa lainnya, karena bentuknya ditentukan oleh undang-undang. Namun dewasa ini justru dimanfaatkan untuk menghindari debitor nakal yang ingin menghindari pembuatan APHT. Dengan SKMHT, kreditor dapat memasang hak tanggungan kapan saja, dan kehadiran debitor tidak diperlukan lagi.

Jika SKMHT dibuat untuk tanah yang belum terdaftar pada Pasal 15 ayat (4) dijelaskan :

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Sehingga maksimal 3 (bulan) sejak dibuatnya SKMHT harus dibuat APHT. Hal ini untuk memperkuat kedudukan kreditor menjadi pemegang HT dengan dicatatnya tanggal kelahiran HT pada buku tanah hak tanggungan.

Selanjutnya dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN no

4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT untuk Menjamin Utang Tertentu pada Pasal 2 dijelaskan bahwa :

Surat membebaskan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit dibawah ini dengan obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang pensertifikatannya sedang dalam proses pengurusan, berlaku sampai 3 (tiga) bulan sejak tanggal dikeluarkannya Sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan :

1. Kredit Produktif yang termasuk Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.26/24/KEP/dir tanggal 29 Mei 1993 yang diberikan oleh bank umum dan bank perkreditan rakyat dengan plafond kredit Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) keatas sampai dengan Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).
2. Kredit Pemilikan Rumah yang termasuk dalam golongan Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 yang tidak termasuk jenis kredit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 2, yaitu kredit yang diberikan untuk kepemilikan rumah toko (ruko) oleh usaha kecil dengan luas tanah maksimum 200 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan rumah dan toko tersebut masing-masing tidak lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi) dengan plafond tidak melebihi Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), yang dijamin dengan hak atas tanah yang dibiayai pengadaannya dengan kredit tersebut.
3. Kredit pembebasan tanah dan kredit konstruksi yang diberikan kepada

pengembang dalam rangka Kredit Pemilikan Rumah yang termasuk dalam Pasal 1 angka 2 dan Pasal 2 angka 2 yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaan dan pengembangannya dibiayai dengan kredit tersebut.

4. Kredit pembebasan tanah dan kredit konstruksi yang diberikan kepada pengembang dalam rangka Kredit Pemilikan Rumah yang termasuk dalam Pasal 1 angka 2 dan Pasal 2 angka 2 yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaan dan pengembangannya dibiayai dengan kredit tersebut.

Pasal tersebut mengandung pengertian bahwa sebelum dilakukan pembuatan APHT, untuk tanah-tanah yang dalam proses pensertifikatannya harus didahului dengan SKMHT, dimana tanah-tanah tersebut untuk menjamin kredit dengan plafond seperti tersebut diatas. Jangka waktunya adalah 3 bulan sejak sertipikat hak atas tanah jadi, sehingga harus menunggu sertipikatnya selesai.

Berdasarkan penelitian bank menghendaki tanah yang dijamin dalam keadaan sudah bersertipikat, hal ini wajar karena menyangkut kepentingan kreditor. Sehingga penerapan Pasal 10 ayat (3) sangat tergantung pula dari keyakinan kreditor untuk menerima jaminan tersebut, dimana setiap bank mempunyai pengertian yang berbeda tentang hal ini. Paling tidak terdapat kepastian bisa tidaknya sertipikat dibuat dan proses tersebut tidak melebihi jangka waktu pelunasan kredit. Karena jika melebihi jangka waktu pelunasan maka resiko kreditor adalah tidak menjadi kreditor preference artinya Pasal 1131 KUHPdata menjadi berlaku dan kreditor adalah kreditor konkuren. Jika demikian maka kreditor harus bersiap diri untuk tidak mendapatkan piutangnya kembali. Hal ini pula yang menyebabkan banyak bank ragu untuk menerima

tanah yang belum bersertipikat sebagai jaminan. Sehingga keadaan benar-benar aman bagi kreditor setelah 90 % sertipikat jadi, yaitu setelah diumumkan pada kelurahan maupun kecamatan dan tidak terdapat sanggahan dari pihak ketiga.

Sehingga dalam hal penjaminan tanah yang belum bersertipikat yang utama adalah harus adanya keyakinan dari kreditor atas debitur dan jaminan yang diserahkan dengan mempertimbangkan analisa yang telah dilakukan, mengingat petuk bukanlah alat bukti kepemilikan walaupun pada akhirnya dapat dibuatkan sertipikatnya. Keyakinan tersebut salah satu caranya adalah diadakan pengecekan dengan bantuan notaris atas legalitas benda jaminan. Setelah keyakinan diperoleh dan tanah tersebut dapat diproses maksimal dengan jangka waktu 1 tahun, maka kredit dapat disetujui, sehingga kreditor harus memegang teguh prinsip kehati-hatian dan kepercayaan.

2. AKIBAT HUKUM BAGI KREDITOR BILA DEBITOR WANPRESTASI SAAT PROSES SERTIPIKASI BELUM SELESAL.

Kreditur dalam keadaan aman jika benda jaminan telah memperoleh kepastian hukum. Dalam penjaminan tanah yang belum bersertipikat dengan hak tanggungan, kreditur harus mempunyai kedudukan sebagai pemegang hak tanggungan, karena dengan demikian kreditur mempunyai hak preference terhadap obyek hak tanggungan, jika debitur wanprestasi. Pada saat bank melakukan pemberian kredit terhadap debitur, tentulah mengharapkan kredit yang diberikan dapat dikembalikan pada saat yang tepat sehingga kreditur tidak perlu melakukan eksekusi terhadap benda jaminan. Namun demikian terkadang harapan jauh dari kenyataan yang ada. Dalam kondisi ekonomi demikian sulit dengan tingkat persaingan tinggi, menyebabkan banyaknya usaha berguguran, hal demikian memacu bank untuk melakukan tindakan-tindakan yang bertujuan mengamankan kredit.

Dalam bab terdahulu telah dijelaskan, bahwa petuk bukanlah bukti kepemilikan yang bisa memberikan kepastian hukum bagi kreditur. Sungguhpun nantinya dapat diproses menjadi sertipikat, namun proses tersebut tidaklah segampang yang kita bayangkan. Petuk hanyalah bukti pembayaran pajak yang pada kenyataannya memiliki banyak kelemahan, karena penciptaannya hanya untuk dasar penarikan pajak saja. Misalnya dari petuk dapat langsung keluar sertipikat, ketidakpastian administrasi kelurahan yang menyulitkan proses pengecekan ulang oleh kreditur.

Berpijak dari hal tersebut kreditur sebagai yang berkepentingan

hendaknya waspada akan hal-hal yang mungkin akan terjadi. Misalnya jika saat sertipikat belum selesai diproses, debitur wanprestasi, sedangkan kredit sudah terlanjur diberikan oleh kreditur. Disinilah letak pentingnya kelahiran hak tanggungan yang merupakan tonggak beralihnya kreditur sebagai penerima hak tanggungan menjadi pemegang hak tanggungan. Sedangkan kelahiran itu ditandai dengan adanya buku tanah yang ada di dalam sertipikat, dari buku tanah tersebut kemudian dibuat buku tanah hak tanggungan untuk dicatat tanggal hak tanggungannya.

Proses sertifikasi tidak bisa diramalkan jangka waktunya yaitu antara 4 bulan sampai dengan tidak terbatas waktunya. Hal ini tergantung daripada kelengkapan dokumen, ada tidaknya sengketa terhadap tanah tersebut dan banyak tidaknya permohonan sertipikat tanah pada saat yang bersamaan. Pada kenyataannya bank dapat meminta proses percepatan sertifikasi, namun hal itu kurang efektif, karena jika tanah masih dalam sengketa, diperlukan kesabaran bagi kreditur.

Dalam keadaan demikian, kreditur tidak langsung memutuskan bahwa kreditnya dalam keadaan macet. Penggolongan kredit berdasarkan kolektibilitasnya telah ditentukan oleh Bank Indonesia sesuai dengan SEBI No.23/12/BPPP tanggal 28 Februari 1991 sebagai berikut : Kredit Lancar, Kredit Kurang Lancar, Kredit Diragukan dan Kredit Macet.

1. Kredit Lancar, yaitu suatu kredit yang memenuhi persyaratan dibawah ini :
 - a. Untuk kredit dengan agsuran yang bukan KPR, maka kredit tersebut :
 - Tidak ada tunggakan angsuran pokok, bunga atau cerukan karena

penarikan;

- Terdapat tunggakan angsuran pokok belum melampaui 1 bulan (bagi kredit yang masa angsurannya kurang dari 1 bulan); atau belum melampaui 3 bulan (bagi kredit yang ditetapkan masa angsurannya bulanan, dua bulanan atau tiga bulanan); atau belum melampaui 6 bulan bila angsurannya ditetapkan 4 bulan atau lebih;
- Terdapat tunggakan bunga tetapi : belum melampaui 1 bulan bagi kredit yang masa angsurannya kurang dari 1 bulan bagi kredit yang masa angsurannya kurang dari 1 bulan; atau belum melampaui 3 bulan bagi kredit yang masa angsurannya lebih dari 1 bulan;
- Terdapat cerukan tetapi belum melampaui 15 hari kerja.

b. Kredit dengan angsuran untuk KPR :

- Tidak terdapat tunggakan angsuran pokok.
- Terdapat tunggakan angsuran pokok tetapi tidak melampaui 6 bulan.

c. Kredit tanpa angsuran/kredit rekening korang :

- Kredit belum jatuh tempo dan tidak ada tunggakan bunga;
- Bila ada tunggakan bunga tidak melebihi 3 bulan;
- Kredit jatuh waktunya dan telah dilakukan analisisnya untuk perpanjangan tetapi belum dapat diperpanjang karena kesulitan teknis;
- Terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya belum melampaui 15 hari .

2. Kredit Kurang Lancar; yaitu suatu kredit yang memenuhi kriteria sebagai berikut

- a. Kredit diluar KPR harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :
- Terdapat tunggakan angsuran pokok yang melampaui 1 bulan (tapi belum melampaui 2 bulan) bagi kredit yang masa angsurannya 1 bulan, atau melampaui 3 bulan (tapi belum melampaui 6 bulan) bagi kredit yang masa angsurannya ditetapkan bulanan/2 bulanan atau 3 bulanan; atau melampaui 6 bulan dan belum melampaui 12 bulan bagi kredit yang masa angsurannya ditetapkan 6 bulan atau lebih.
 - Terdapat cerukan karena penarikan yang jangka waktunya telah melampaui 15 hari kerja tetapi belum melampaui 30 hari kerja.
 - Terdapat tunggakan bunga yang melampaui 1 bulan tetapi belum melampaui 3 bulan bagi yang angsuran kreditnya 1 bulan;
 - Atau melampaui 3 bulan tetapi belum melampaui 6 bulan bagi angsurannya yang melebihi 1 bulan.
- b. Bagi kredit KPR terdapat tunggakan angsuran pokok telah melampaui 6 bulan tetapi belum melampaui 9 bulan.
- c. Kredit tanpa angsuran :
- Kredit belum jatuh tempo dan terdapat tunggakan bunga melampaui 6 bulan atau terdapat penambahan plafon atau kredit baru yang dimaksudkan untuk melunasi tunggakan bunga;
 - Kredit telah jatuh tempo dan belum dibayar, tapi belum melampaui 3 bulan;
 - Terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya telah melampaui 15 hari kerja tetapi belum melampaui 30 hari kerja.

- d. Kredit yang diselamatkan :
- Kredit yang mempunyai cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya telah melampaui 15 hari kerja dan belum melampaui 30 hari kerja.
3. Kredit diragukan, yaitu kredit yang tidak memenuhi kriteria lancar atau kurang lancar seperti tersebut pada angka 1 dan 2, tetapi kredit tersebut (akan) dapat diselamatkan dan agunannya bernilai sekurang-kurangnya 75 % dari utang debitur, atau kredit tidak dapat diselamatkan dari agunannya masih bernilai sekurang-kurangnya 100 % dari utang.
4. Kredit macet yaitu :
- a. Kredit yang tidak memenuhi kriteria lancar, kurang lancar dan diragukan seperti angka 1, 2 dan 3;
 - b. Memenuhi kriteria diragukan tetapi dalam jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan kredit;
 - c. Kredit tersebut penyelesaiannya telah diserahkan kepada Pengadilan Negeri atau Badan Urusan Piutang Lelang Negara (BUPLN) atau telah diajukan penggantian ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit.

Jika belum dikategorikan macet, maka kredit akan tetap diberikan. Setelah jangka waktu tertentu keadaan tidak berubah, artinya tunggakan tidak segera dilunasi oleh debitur, maka debitur akan diberi surat peringatan I, II dan ketiga. Setelah itu baru dimintakan fiat eksekusi ke pengadilan negeri setempat. Pada bank pemerintah, kredit macet akan diserahkan kepada KP2LN untuk

dilakukan penyelesaiannya. Namun sebelumnya penagihan dapat terus dilakukan kepada debitur.

Bank sebagai kreditur, kurang menyukai pemberian kredit yang harus berakhir dengan eksekusi. Karena banyaknya waktu dan biaya yang terbuang untuk menunggh kepastian. Berpijak dari pengalaman adanya likuidasi bank, pada perjanjian kredit (bank swasta) dimasukkan klausula cessie. Dengan maksud kreditur masih dapat mengalihkan piutangnya, artinya kreditur masih mendapatkan hak atas piutangnya.

Dengan berbagai kendala tersebut, maka obyek tanah yang belum bersertipikat dalam hak tanggungan memberikan kedudukan yang kurang sempurna bagi kreditur, sehingga kreditur tidak dapat menjadi pemegang hak tanggungan, tapi hanya sebagai pemberi hak tanggungan, yang memberinya konsekuensi, bahwa kreditur yang bersangkutan akan menjadi kreditur konkuren yang sama kedudukannya dengan kreditur lainnya.

Disisi lain jika tanah yang bersangkutan ternyata masih dalam sengketa, maka harus dilakukan penyelesaian terhadap sengketa tersebut karena PPAT dilarang membuat akta tanah apapun dalam hal ini sesuai dengan Pasal 39 PP 24 tahun 1997.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Tanah yang belum bersertipikat berdasarkan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan apabila proses pemberiannya dilakukan bersamaan dengan pendaftaran hak atas tanahnya. Namun demikian bukti kepemilikan petuk tidak dapat memberikan kepastian huku kepada kreditor, karena :
 - a. Sulitnya pengecekan keaslian petuk di kelurahan atau kantor kepala desa setempat, mengakibatkan keragu-raguan pada kreditor.
 - b. Sertipikat merupakan alat bukti yang “kuat” menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga walaupun tanah yang belum bersertipikat dapat diterima sebagai obyek hak tanggungan, namun sesegera mungkindilakukan proses sertipikasinya.

Oleh karena itu perlu diperhatikan :

- a. Tanah yang belum bersertipikat tersebut hanya yang berasal dari tanah hak milik adat yang belum selesai proses penegasan konversinya menjadi hak milik.
- b. Tanah tersebut telah memenuhi syarat-syarat seperti Pasal 21 dan Pasal 22 UUPA dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Tentang

Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah Pasal 2, untuk didaftarkan menjadi hak milik.

- c. Adanya keyakinan calon kreditur sesuai dengan Pasal 8 UU Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang No 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan dan prinsip-prinsip perkreditan seperti adanya kepercayaan dan kehati-hatian.
2. Debitur dikatakan telah wanprestasi, jika telah dipenuhi kriteria kredit macet seperti pada SEBI No.23/12/BPPP tanggal 28 Februari 1991. Dengan dipenuhinya kriteria tersebut, tindakan yang dilakukan kreditor dalam hal debitur wanprestasi :
- a. Tetap melakukan penagihan kepada debitur, dan tidak langsung menghentikan kegiatan pemberian kredit.
 - b. Jika saat kredit macet, sertifikat hak atas tanah belum selsai, maka kreditur mengajukan surat permohonan percepatan penyelesaian sertifikat kepada BPN.
 - c. Mengajukan surat peringatan kepada debitur untuk segera melunasi tunggakannya.
 - d. Melimpahkannya penyelsaiannya kepada KP2LN.
 - e. Jika saat kredit macet, sertifikat hak atas tanah belum selesai, maka kreditur mengajukan surat permohonan percepatan penyelesaian sertifikat, namun jika usaha tersebut tidak menampakkan hasil, maka kreditor harus bersiap untuk mendapatkan kedudukan sebagai kreditor

konkuren sebagaimana disebutkan Pasal 1131 KUHPerdara, sehingga kreditor tidak bisa mendapatkan pelunasan sepenuhnya atas piutangnya.

B. Saran

1. Demi keamanan kreditur, dalam hal obyek tanah yang belum bersertipikat ini dijamin, sebelum akad kredit, kreditur harus :
 - a. Melakukan pengecekan keaslian petuk di kantor kelurahan.
 - b. Mendapatkan jaminan tambahan, seperti bangunan yang ada di atasnya ataupun bidang tanah yang lain yang telah bersertipikat untuk menjaga kemungkinan lamanya proses sertipikasi.
 - c. Tanah yang belum bersertipikat hendaknya dibebani kredit dengan jumlah kecil yaitu kurang dari Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
 - d. Adanya keyakinan bahwa sertipikat hak atas tanah telah selesai sebelum jangka waktu pelunasan kredit.
2. Bagi debitor yang tanahnya tidak dapat dijamin dengan hak tanggungan, dapat dijamin melalui lembaga jaminan lain yaitu fidusia, karena berdasarkan Pasal 1 UU No. 42 Tahun 1999, disebutkan bahwa benda tidak bergerak yang tidak dapat dijamin dengan hak tanggungan dapat dijamin dengan fidusia.

RINGKASAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tanah yang belum bersertipikat kurang diminati kreditor, untuk dijadikan obyek jaminan terutama yang diikat dengan hak tanggungan. Pada prasurvey beberapa bank baik pemerintah maupun swasta, mereka berpendapat, bahwa tanah yang belum bersertipikat kurang memberikan kepastian hukum karena bukti pemilikan yang ada kebenarannya tidak bisa dipertanggungjawabkan, sehingga mereka hanya mau menerima tanah yang sudah bersertipikat atau yang dalam proses balik nama. Disamping itu juga, di wilayah kota Semarang hanya sebagian kecil tanah yang belum bersertipikat, sehingga hal ini jarang dilakukan.

Secara teoritis Pasal 10 ayat (3) UUHT memperbolehkan penggunaan tanah yang belum bersertipikat sebagai obyek jaminan HT. Yang dimaksud tanah yang belum bersertipikat dijelaskan hanya tanah-tanah yang berasal dari hak milik adat yang proses penegasan konversinya belum selesai dilakukan. Dengan demikian pasal ini memberi petunjuk bahwa tanah-tanah yang berasal diluar hak tersebut dan belum bersertipikat tidak dapat dijamin dengan hak tanggungan. Hal ini karena sejak adanya UUPA, hak milik adat langsung dikonversi menjadi hak milik, tapi harus dilakukan pendaftarannya sesuai dengan pendaftaran tanah menurut PP 24 tahun 1997. Berdasarkan Instruksi BPN Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan dinyatakan bahwa sertipikat hak atas tanah turut dimasukkan dalam dokumen yang diserahkan ke BPN, hal ini semata-mata untuk keperluan pencatatan tanggal kelahiran Hak Tanggungan.

Istilah tanah-tanah konversi hak barat sudah tidak lagi ada lagi karena

UPT - BISTAK - UPT

sejak adanya UUPA tanah-tanah tersebut harus dikonversi menjadi salah satu hak dalam UUPA, namun penegasan konversi harus dilakukan maksimal 20 tahun sejak UUPA diundangkan, jika tidak maka tanah-tanah tersebut akan menjadi tanah negara, dengan demikian tanah tersebut tidak dapat menjadi obyek hak tanggungan. Namun demikian masih dapat dijamin dengan menggunakan lembaga jaminan lainnya.

Pasal 19 PP No. 24 tahun 1997 juga menyebutkan bahwa sertipikat adalah alat bukti yang kuat kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Hal ini sehubungan dengan sistem publikasi positif yang mengandung sifat negatif yang dianut oleh negara kita. Sehingga sertipikat adalah yang menjadi alasan calon kreditur untuk menerima permohonan kredit calon debitur atau tidak. Pasal 10 ayat (3) UUHT juga mengisyaratkan adanya tindakan sertifikasi terhadap tanah yang bersangkutan bersamaan dengan pengikatan hak tanggungan. Dengan demikian calon kreditur tidak akan membiarkan tanah dalam keadaan belum bersertipikat saat dilakukan pengikatan jaminan. Keadaan yang paling aman bagi kreditur adalah saat pengikatan jaminan sertipikat sudah selesai diproses sehingga hak tanggungan dapat segera lahir dan kedudukan kreditur menjadi preference.

Prinsip-prinsip dalam perkreditan hendaknya juga menjadi perhatian, bahwa keyakinan dalam pemberian kredit sangat penting seperti disebutkan dalam Pasal 8 UU No. 10 tahun 1998 baik itu. Keyakinan dalam hubungannya dengan tanah yang belum bersertipikat ini adalah :

1. Petuk yang digunakan sebagai bukti kepemilikan benar-benar dapat dipertanggungjawabkan keasliannya.

Terlebih dahulu diadakan pengecekan pada buku tanah desa dan kantor BPN setempat, untuk memperoleh kepastian. Keaslian ini sangat penting untuk proses sertipikasinya, jika sudah pernah diterbitkan sertipikat atas nama orang lain maka pihak kreditor dapat melakukan tindakan lain yang dianggap perlu misalnya tidak meneruskan pada proses selanjutnya.

2. Keyakinan bahwa petuk tersebut dapat diproses menjadi sertipikat tidak melebihi jangka waktu pelunasan kredit.

Hal ini perlu didapat supaya kreditor benar-benar dapat menjadi kreditor preference. Sebab jika ternyata sertipikat selesai melebihi jangka waktu tersebut, kreditor akan menjadi kreditor konkuren seperti pada Pasal 1131 KUHPerdara.

Selain kedua hal tersebut diatas adalah juga pertimbangan mengenai pribadi debitur, modal, kemampuan, serta nilai jaminan yang diberikan. Kreditor tentu belum memiliki keyakinan penuh jika tanah yang dijamin dalam keadaan belum bersertipikat. Jika keyakinan tersebut tidak didapat, kreditor dapat menolak permohonan calon debitur demi keamanan kredit tersebut.

Jika tanah tersebut tidak dapat dijamin dengan Hak Tanggungan, tanah yang bersangkutan masih dapat dijamin dengan Fidusia. Pada Pasal 1 UU No 42 Tahun 1999 menyebutkan bahwa fidusia bisa digunakan untuk benda jaminan yang tidak dapat dijamin dengan Hak Tanggungan. Pernyataan ini sekaligus menghapuskan pendapat bahwa Hak Tanggungan adalah satu-satunya hak jaminan atas tanah. Karena ternyata masih ada obyek-obyek jaminan yang tidak dapat memenuhi syarat untuk diikat dengan hak tanggungan ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Asikin, Zainal, 1995, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta.
- Darus Badruzaman, Mariam, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1997.
- _____, *Mencari Sistem hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung, 1997.
- _____, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- Djumhana, Muhammad, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Effendie, Bachtiar, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1993.
- _____, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1993.
- Fuady, Munir, *Hukum Perbankan, Modern Berdasarkan Undang-Undang Tahun 1998 (Buku Kesatu)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- _____, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Hanitijo.S, Ronny, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.
- Harsono, Budi, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah)*, Djambatan, Jakarta, 2000.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- _____, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- Parlindungan, A.P, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1990.
- Patrik, Purwahid dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum UNDIP, Semarang, 2000.

- Patrik, Purwahid, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- Perangin, Effendi, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995.
- Remy Sjahdeini, ST, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999.
- Satrio, J, *Hukum Jaminan, Hukum Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku Kedua*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.
- Soedewi M,S, Sri, *Hukum Perdata : Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, 1981.
- _____, Sri, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980.
- Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 1981.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- _____, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1995.
- Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997.
- _____, *Pengantar Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung, 1995.
- Usman, Rachmadi, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- Waluyo, Bambang, 1991, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Widyadarma, Ign.Ridwan, *Undang-Undang Hak Tanggungan Beserta Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, BP-UNDIP, Semarang, 1996.

Makalah :

Harsono, Budi, 1996, "UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah", Makalah, Lokakarya Mengenai Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan, Badan Musyawarah Perbankan Daerah Sulawesi Selatan, Ujung Pandang.

Hutagalung, Arie.S, "Implikasi Hak Tanggungan Bagi Bank Dan Pengembang Dalam Pemberian Kredit Properti", Newsletter, No.28/VIII/Maret, Tahun 1997.

_____, "Tanah Sebagai Jaminan Kredit: Sulitnya Mengeksekusi", Newsletter, No.31/VIII/Desember tahun 1997.

J.Sudarjanto. W, 1996, "Pokok-Pokok Kebijakan Pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan", Makalah, Lokakarya Mengenai Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan, Badan Musyawarah Perbankan Daerah Sulawesi Selatan, Ujung Pandang.

Perundang-Undangan :

Undang-Undang Dasar 1945

TAP MPR NO.IV/MPR/1999

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

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

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.