

**PELAKSANAAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS
TANAH YANG DI MOHONKAN PENINGKATAN DARI
HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK
DI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**



T E S I S

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Magister Kenotariatan**

Oleh :

**TAUFIK IMAM HIDAYAT, S.H.
B4B006242**

Dibawah Bimbingan :

H.R.SUHARTO, S.H., M.Hum.

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

2008

TESIS

PELAKSANAAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH YANG DI MOHONKAN PENINGKATAN DARI HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK DI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

Disusun oleh :

TAUFIK IMAM HIDAYAT, S.H.
B4B006242

Telah dipertahankan di depan tim penguji

Pada tanggal : **24 Mei 2008**

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Menyetujui

DOSEN PEMBIMBING

KETUA PROGRAM STUDI
MAGISTER KENOTARIATAN

H.R. SUHARTO, S.H., M.Hum.
NIP. 131 631 844

H. MULYADI, S.H., M.S.
NIP. 130 529 429

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh keserjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan di Lembaga Pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penelitian maupun yang belum/tidak diterbitkan sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, Mei 2008

Yang menyatakan

Taufik Imam Hidayat, S.H

B4B006442

KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmaanirrohim,

Dengan memanjatkan puji syukur kepada Allah SWT, yang telah memberikan rahmat, karunia dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul **“PELAKSANAAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH YANG DIMOHONKAN PENINGKATAN DARI HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK DI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA”**, pada waktunya.

Penulisan Tesis ini merupakan salah satu syarat untuk memenuhi sebagian syarat-syarat untuk mendapatkan derajat sarjana S-2 pada Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Program Studi Magister Kenotariatan di Semarang.

Selama proses penulisan ini sejak penyusunan rancangan penelitian, studi kepustakaan, pengumpulan data di lapangan serta pengolahan hasil penelitian sampai terselesaikannya penulisan tesis ini, penulis telah banyak mendapatkan bantuan baik sumbangan pemikiran maupun tenaga yang tak ternilai harganya dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini perkenankanlah penulis dengan segala kerendahan hati dan penuh keikhlasan untuk menyampaikan rasa terima kasih yang tulus dan penghargaan setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, MS., Med., Sp.And., selaku Rektor Universitas Diponegoro;

2. Bapak H. Mulyadi, S.H., M.S., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, sekaligus Dosen Penguji tesis, dan terima kasih sedalam-dalamnya untuk petunjuk dan saran-sarannya ;
3. Bapak Yunanto, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Univrersitas Diponegoro, sekaligus Dosen Penguji tesis ;
4. Bapak Budi Ispriyarso, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, sekaligus Dosen Penguji tesis ;
5. Bapak H.R. Suharto, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing Utama, sekaligus Dosen Penguji yang telah memberikan banyak masukan serta arahan untuk dapat terselesaikannya tesis ini dengan baik, yang disela-sela kesibukannya masih bersedia meluangkan waktunya yang berharga untuk memeriksa dan menyempurnakan tulisan ini dengan berbagai nasehat dan bimbingannya. Penulis merasa berbangga hati berkesempatan memperoleh bimbingan dari beliau;
6. Bapak A. Kusbiyandono, S.H., M.Hum., selaku Dosen Penguji yang telah meluangkan waktu dan memberikan saran serta nasehat untuk perbaikan dan penyempurnaan penyusunan tesis ini;
7. Para Guru Besar dan Dosen Pengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, yang secara langsung maupun tidak langsung memberikan bantuan dalam menyelesaikan pendidikan di Universitas Diponegoro;

8. Seluruh Staff Administrasi pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah turut membantu kelancaran dalam masa studi penulis;
9. Bapak, ibu dan saudara-saudara penulis tercinta yang selalu memberikan kasih sayang dan dukungan do'anya hingga dapat menyelesaikan pendidikan ini;
10. Ibu Otty Hari Chandra Ubayani, S.H., selaku Notaris/PPAT, dengan daerah kerja Kota Jakarta Selatan, tempat penulis bekerja yang telah memberikan motivasi dan kesempatan hingga dapat menyelesaikan pendidikan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Program Studi Magister Kenotariatan, sekaligus telah mengizinkan penulis untuk melakukan riset dan memeberikan data yang diperlukan dalam penyusunan tesis ini;
11. Pimpinan dan seluruh Staff PT. Bank UOB Buana Tbk, Kantor Centralised Credit Operation Division (CCOD) Cabang Wahid Hasyim Jakarta, yang telah mengizinkan penulis untuk melakukan riset dan memeberikan data yang diperlukan dalam penyusunan tesis ini;
12. Kepala dan seluruh staff Kantor Badan Pertanahan Kota Jakarta Barat, yang telah mengizinkan penulis untuk melakukan riset dan memeberikan data yang diperlukan dalam penyusunan tesis ini;
13. Ibu Suwarni Sukiman, S.H., selaku Notaris/PPAT, dengan daerah kerja Kota Jakarta Barat, yang telah mengizinkan penulis untuk melakukan riset dan memeberikan data yang diperlukan dalam penyusunan tesis ini;

14. Rekan-rekan seperjuangan, khususnya Pak Darmoko, Ibu Sartini, Ibu Anugrah, Mas Sobirin yang telah memberikan kontribusi besar terhadap penulis serta teman-teman di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro angkatan 2006 yang tidak dapat disebut satu persatu;

15. Serta pihak-pihak yang turut membantu dalam penulisan tesis ini.

Penulis sangat menyadari bahwa tulisan ini sangat sederhana, ini masih jauh dari kesempurnaan dan tidak luput dari segala kekurangan dan kesalahan, oleh karenanya segala koreksi dan saran yang bersifat membangun dan bertujuan untuk lebih menyempurnakan tulisan ini akan penulis terima dengan senang hati.

Tidak lupa penulis mohon maaf atas segala kesalahan baik yang disengaja maupun tidak disengaja. Akhirnya penulis hanya bisa mendo'akan agar semua pihak yang telah membantu penulis selama ini dilipatgandakan pahalanya.

Dengan iringan do'a semoga Allah SWT berkenan menerima amal ini menjadi sebuah nilai ibadah disisi-Nya dan semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri dan bagi semua pihak yang membacanya dan yang ingin menambah wawasan dalam bidang kenotariatan khususnya, masyarakat pada umumnya yang membutuhkan. Amiin Yaa Robbal' alamin

Semarang, Mei 2008

Penulis

ABSTRAK

Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah yang dimohonkan peningkatan dari hak guna bangunan menjadi hak milik di Daerah Khusus Ibukota Jakarta merupakan hal yang menarik untuk dikaji karena dalam prakteknya banyak hal-hal yang tidak ada dalam teori. Untuk itu penulis akan meneliti bagaimana akibat hukum dari perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik bagi bank selaku kreditur dan bagaimana perlindungan terhadap kreditur yang obyek jaminannya telah dibebani hak tanggungan dimohonkan peningkatan dari hak guna bangunan menjadi hak milik oleh debitur.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan secara yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris yaitu suatu cara atau prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah dengan terlebih dahulu meneliti data sekunder yang ada kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan (hasil penelitian di lapangan).

Dari hasil penelitian penulis bahwa akibat hukum dari perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik bagi bank adalah hak tanggungannya hapus (gugur), berdasarkan Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT. Sebagai perlindungan bagi bank selaku kreditur yang obyek jaminannya telah dibebani Hak Tanggungan dimohonkan peningkatan dari hak guna bangunan menjadi hak milik oleh debitur, maka bank selaku kreditur dapat melakukan dengan beberapa cara, yaitu : debitur harus memberikan agunan pengganti yang nilainya seimbang dengan nilai agunan yang diproses peningkatan hak, rekening debitur sementara diblokir sebesar nilai agunan yang dimohonkan peningkatan hak sampai terpasangnya kembali hak tanggungan baru dan untuk debitur yang sangat baik (prima) diberi media lewat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan jangka waktu tertentu.

Kata Kunci : Peningkatan Hak, Akibat Hukum, Perlindungan

ABSTRACT

The implementation of the loading of security right on the land that pleaded for by the increase from building rights to proprietary rights in the Special District Capital City of Jakarta was interesting matter to be studied because in its practice there's so many unavailable matters in the theory. That's why the writer will make a research about how the law will take a result from the change in building rights into proprietary rights for the bank as creditor and how the protection for creditor whom the object of their guarantee was loaded by the security right pleaded for by the increase from building rights to proprietary rights by the debtor.

The approach method used in this research was juridically empirical approach method. The juridical empirical approach is a method or procedure that used to solve the problem by researching the secondary data available first, and then afterwards followed by researching the primary data on the field (results of the research on the field).

From the results of the writer's research is that as a result of the law from the change in building rights into proprietary rights for the bank was that its security right removed (fell), based on the article 18 verse (1) letter d UUHT. as the protection for the bank as creditor that the object of its guarantee was loaded by the security right pleaded for by the increase from building rights to proprietary rights by the debtor, then the bank as creditor could do with several methods, that is: the debtor must give the collateral replacement that has the same balanced value with the collateral value that processed by the increase of right, the account of the debtor temporarily blocked as much as the value of the collateral that pleaded for the increase of right until the new security right set back and for the very good debtor (first-rate) was given the media through the Power of Attorney Placed the Security Right in certain amount of time.

Key Word: Increasing of Right, Result from the Law, Protection

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAKSI	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	11
D. Kegunaan Penelitian	11
E. Sistematika Penulisan	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Peraturan Yang Membolehkan Peningkatan Status Atas Tanah	15
A.1. Status Tanah Hak Milik	15
A.2. Status Tanah Hak Guna Bangunan	18
B. Peninjauan Umum Perjanjian Kredit dan Hak Tanggungan	20
B.1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya	20
B.2. Perkreditan Bank Umum	22
B.2.1. Pengertian dan Unsur-unsur Kredit	22
B.2.2. Prinsip-prinsip Pemberian Kredit	25
B.2.3. Penggolongan Jenis Kredit	30
B.2.4. Larangan Pemberian Kredit	33
B.2.5. Penggolongan Kualitas Kredit	34
B.2.6. Bentuk Perjanjian Kredit	37

C. Jaminan Dan Agunan Pemberian Kredit	39
D. Hak Tanggungan Sebagai Agunan Kredit	43
D.1. Landasan Hukum Hak Tanggungan	43
D.2. Obyek Hak Tanggungan	45
E. Pemberi Dan Pemegang Hak Tanggungan	51
F. Asas-Asas Hak Tanggungan	52
G. Janji-Janji Dalam Hak Tanggungan	61
H. Pendaftaran Hak Tanggungan	63
H.1. Lembaga Pendaftaran Tanah	64
H.2. Pendaftaran Sebagai Syarat Sah Lahirnya Hak Tanggungun	64
H.3. Pendaftaran sebagai Urutan Lahirnya Hak Tanggungan ..	65
I. Sertipikat Hak Tanggungan	65
J. Hapusnya Hak Tanggungan atas tanah	66

BAB III METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan	69
B. Spesikasi Penelitian	70
C. Populasi Dan Teknik Sampling	71
C.1. Populasi	71
C.2. Teknik Pengambilan Sampel	72
D. Sumber Data	72
D.1. Sumber Data Primer	73
D.2. Sumber Data Sekunder	73
E. Tehnik Pengumpulan Data	75
E.1. Studi Lapangan	75
E.2. Studi Kepustakaan	76
F. Metode Analisa Data	76

BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Dari Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi	
--	--

Hak Milik Bagi Bank Selaku Kreditur	77
B. Perlindungan Terhadap Kreditur Yang Obyek Jaminannya Telah Dibebani Hak Tanggungan Dimohonkan Peningkatan Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Oleh Debitur	89

BAB V. PENUTUP

A. Kesimpulan	97
B. Saran	101

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BABI

P E N D A H U L U A N

A. Latar Belakang

Bangsa Indonesia mempunyai tujuan nasional sebagaimana ternyata dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, yaitu melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut serta melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Untuk mewujudkan tujuan nasional tersebut bangsa Indonesia melaksanakan pembangunan secara berencana dan bertahap, baik pembangunan jangka panjang ataupun jangka pendek. Sehingga hasilnya dapat dirasakan oleh sebagian besar rakyat. Bangsa Indonesia sebagai negara yang sedang berkembang yang melaksanakan pembangunan di berbagai bidang, diantara pembangunan di bidang ekonomi yang memegang peranan sangat besar, karena bidang ini dapat memberi kontribusi untuk kemajuan di bidang lain dalam segala sendi kehidupan bangsa dan negara.

Pembangunan di bidang ekonomi bukan semata-mata menjadi tugas bagi pemerintah tetapi sektor swasta juga diharapkan peranannya. Sektor swasta dapat membangun dengan adanya dukungan kebijakan pembiayaan dari pemerintah melalui pengucuran kredit oleh bank. Bank mempunyai fungsi yang strategis dalam kegiatan perekonomian, karena kegiatan utamanya yaitu menghimpun dana

dari masyarakat dan menyalurkan kembali dalam bentuk kredit. Dalam rangka meningkatkan pembangunan ekonomi yang merupakan bagian dari pembangunan nasional, sangat diperlukan dana dalam jumlah besar, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Bank sebagai lembaga keuangan harus makin mampu berperan sebagai motor penggerak dan sarana mobilisasi dana masyarakat yang efektif serta sebagai penyalur yang cermat dari dana tersebut dalam bentuk kredit untuk membiayai kegiatan usaha yang produktif.

Penyaluran dana perbankan yang dihimpun dari masyarakat disalurkan dalam bentuk kredit menempati jumlah yang sangat besar dari seluruh aktiva produktif perbankan. Aktiva produktif adalah penanaman dana bank dalam bentuk kredit, surat berharga, penyertaan dan penanaman lainnya, dengan tujuannya untuk memperoleh penghasilan. Di dalam pemberian kredit perlu diperhatikan dalam rangka melindungi dan mengamankan dana masyarakat yang dikelola dan dipercayakan oleh masyarakat kepada bank, harus memperhatikan ketentuan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Nomor 10 Tahun 1998), berbunyi sebagai berikut:

“Dalam memberikan kredit atau 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.”

Berdasarkan penjelasan Pasal tersebut, bahwa kredit atau pembiayaan yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam setiap pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat dan berdasarkan prinsip kehati-hatian. Untuk itu sebelum pemberian kredit atau pembiayaan, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap berbagai aspek. Prinsip syariah yang harus diperhatikan oleh bank adalah watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari para calon debitur, yang kemudian dikenal dengan “the five c of credit analysis” atau di kenal dengan prinsip 5 c’s. Pada prinsipnya konsep 5 c’s ini akan dapat memberikan informasi mengenai itikad baik (willingness to pay) dan kemampuan membayar (ability to pay) debitur dalam melunasi kembali pinjaman berikut dengan bunga dan beban lainnya.ⁱⁱ

Berdasarkan Pasal 8 Undang-Undang Perbankan, bilamana bank telah memperoleh keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan utangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit atau dikenal dengan agunan pokok. Namun dalam pelaksanaan untuk pengamanan bank selaku kreditur dalam hal debitur wanprestasi, maka bank tidak dilarang untuk meminta agunan tambahan di luar agunan pokok, yang mana diatur

ⁱⁱ. Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Perbankan Di Indonesia* (Jakarta: Gramedia Pustaka, 2001), hal. 246.

di dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Jaminan yang bersifat umum).ⁱⁱⁱ

Di dalam praktek, setiap pemberian kredit oleh bank selalu disertai dengan penyerahan barang jaminan oleh debitur, yang pelaksanaan dilakukan pada saat pengikatan jaminan yaitu pada saat akad kredit. Bank umumnya menerima barang jaminan berupa : hak-hak atas tanah, rumah/bangunan, deposito, emas, kendaraan, piutang dagang, mesin-mesin pabrik, bahan baku, stok barang dagangan, saham dan masih banyak lagi. Hak atas tanah merupakan jaminan yang lebih diminati oleh bank, karena hak atas tanah dapat memberikan kepastian dan perlindungan bagi kreditur karena adanya ketentuan atau dasar hukum yang lebih jelas dan pasti serta nilai ekonomis selalu meningkat terus.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, maka untuk jaminan hak-hak atas tanah berlaku ketentuan Hipotik yang diatur dalam Buku II KUH Perdata. Dalam praktek perbankan pada waktu itu hak atas tanah yang menjadi obyek jaminan hipotik tidak langsung dibebani hipotik pada saat penandatanganan perjanjian kredit, melainkan debitur hanya memberi Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) kepada bank. Pertimbangan bank tidak langsung membebani hipotik karena menghemat biaya pembebanan hipotik dan SKMH tidak mempunyai jangka waktu. Dengan lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Pasal 15 ayat (1) mengatur tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Surat Kuasa Membebaskan Hak

ⁱⁱⁱ. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Burgerlijk Wetboek), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibyo, cet.31, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2001, Pasal 1131-1132.

Tanggungan (SKMHT) mempunyai jangka waktu tertentu sehingga berbeda dengan Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) yang tidak mempunyai jangka waktu. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar adalah 1 (satu) bulan, sedang untuk hak atas tanah yang belum terdaftar selama 3 (tiga) bulan.

Tanah sebagai agunan kredit sangat diminati oleh bank, tentunya mempunyai tujuan yaitu untuk menjamin pelunasan kredit melalui penjualan agunan secara umum yang dikenal dengan lelang, ataupun dengan cara lain yang dapat dimungkinkan yaitu secara dibawah tangan dalam hal debitur wanprestasi. Namun upaya tersebut adalah upaya terakhir sebelumnya telah dilakukan dengan melalui cara pendekatan kekeluargaan, ataupun peringatan sebelumnya. Sehingga didapatkan suatu lembaga pengikatan jaminan yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terkait.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang dikenal dengan UUPA, Pasal 51 telah menyediakan lembaga jaminan yang dapat dibebankan pada hak atas tanah dengan sebutan Hak Tanggungan. Pasal 51 UUPA itu menyatakan bahwa : “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 diatur dengan undang-undang”.

Undang-undang yang dibentuk sebagai pelaksana dari Pasal 51 UUPA itu adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang diundangkan dan berlaku pada tanggal 9 April 1996 (selanjutnya dikenal UUHT). Undang-

Undang Hak Tanggungan (UUHT) menentukan mengenai obyek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT bahwa :

“ Selain hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), yaitu hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan, maka hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku yang wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan”.

Sedang Hak Pakai dalam UUPA tidak ditunjuk sebagai obyek hak tanggungan karena pada waktu itu termasuk hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan karena itu tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan utang. Dalam perkembangannya hak pakai juga harus didaftarkan yaitu hak pakai yang diberikan atas tanah negara. Sebagian dari hak pakai yang didaftar itu menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan yaitu yang diberikan kepada orang perorangan dan badan-badan hukum perdata. Dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UU No. 16/1985), hak pakai yang dimaksud itu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia.^{iv}

UUHT menganut asas pemisahan horizontal oleh karena UUHT merupakan derivatif dari UUPA yang berdasarkan hukum adat, meskipun hal ini tidak secara eksplisit disebutkan dalam Pasal 5 UUPA. Asas perlekatan yang dianut oleh Pasal 1165 KUH Perdata yang menentukan, bahwa setiap hipotik meliputi juga segala apa yang menjadi satu dengan benda itu karena pertumbuhan atau pembangunan, tanpa harus diperjanjikan terlebih dahulu. Dalam UUHT

^{iv}. Indonesia, *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No. 4, LN No.42 Tahun 1996, TLN 3632, Penjelasan Umum, Angka 5.

segala benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang telah dibebani hak tanggungan itu tidak dengan sendirinya (tidak demi hukum) terbebani hak tanggungan yang dibebankan atas tanah tersebut.

Namun UUHT dalam penerapan asas-asas hukum adat tidak mutlak, melainkan selalu disesuaikan dengan perkembangan dan kebutuhan dalam masyarakat. Dalam rangka penerapan asas horizontal tersebut, dalam UUHT dinyatakan bahwa pembebanan hak tanggungan atas tanah dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud di atas. Hal tersebut telah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktek, sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaannya untuk dijadikan jaminan itu dinyatakan dengan tegas oleh pihak-pihak yang bersangkutan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya (APHT).

Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri, antara lain tidak dapat dibagi-bagi, *accessoir*, *droit de suite*, *droit de preference* dan sebagainya. Dari ciri-ciri hak tanggungan tersebut dapat memberikan jaminan perlindungan hukum kepada bank selaku kreditur dalam rangka penyelesaian kredit bermasalah atau bilamana agunan kredit tersebut telah dilaksanakan dengan sempurna sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Setelah keluarnya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Rumah Tinggal (MNA/KBPN No. 6/1998) dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Untuk Rumah Tinggal Yang

Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik, maka bagi para pemilik/debitur berusaha untuk segera mengajukan permohonan pendaftaran menjadi hak milik kepada kantor pertanahan nasional kabupaten/kota setempat. Pada sisi yang lain kebijakan pemerintah ini membuat bank mengalami kebingungan, mengingat banyaknya dari para pemilik/debitur yang memohon kepada bank agar agunan sertipikat tanahnya dimohonkan untuk menjadi hak milik, padahal itu sangat besar resikonya buat bank.

Namun dalam praktek perbankan, khususnya pada PT. Bank UOB Buana Tbk dahulu bernama PT. Bank Buana Indonesia Tbk, Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat, ternyata permohonan atas tanah yang telah dibebani hak tanggungan yang telah memenuhi persyaratan dan ketentuan yang berlaku dapat dimohonkan peningkatan menjadi hak milik tetap dilakukan^v, karena kompetisi antar bank sangat ketat. Bank dengan cara selektif mungkin dan harus memenuhi kualitas kriteria kredit lancar (baik), walaupun bank dengan tanpa resiko. Resiko bank selaku kreditur apabila hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan dimohonkan peningkatan menjadi hak milik, yaitu hak tanggungannya menjadi hapus. Sebagaimana ternyata dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT yaitu mengenai hapusnya hak tanggungan, salah satu diantaranya dikarenakan hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Sehingga bank dalam posisi yang sangat lemah dan hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren. Resiko bagi bank apabila terjadi debitur wanprestasi ataupun terjadi kredit macet dan debitur tidak bisa melunasi hutangnya sesuai dengan perjanjian

^v. R. Detty Rachmawati. *Kepala Bagian Divisi Operasi Kredit Terpadu* : Hasil Wawancara, 15 April 2008

kredit, maka bank akan kesulitan dalam melakukan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, dikarenakan hak atas tanah yang menjadi hak tanggungan telah hapus.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti masalah dalam tesis ini dengan memilih judul **“PELAKSANAAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH YANG DIMOHONKAN PENINGKATAN DARI HAK GUNA BANGUNAN MENJADI HAK MILIK DI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA”**.

B. RUMUSAN MASALAH.

Bahwa berdasarkan pada uraian pendahuluan tersebut di atas (latar belakang), maka penulis membatasi mengenai pemberian kredit dengan jaminan berupa hak atas tanah yang dimohonkan peningkatan dari hak guna bangunan menjadi hak milik pada PT. BANK UOB BUANA Tbk, yang dahulunya bernama PT. BANK BUANA INDONESIA Tbk., Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat, dengan perumusan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana akibat hukum dari perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik bagi Bank selaku kreditur?

2. Bagaimana perlindungan terhadap kreditur yang obyek Jaminannya telah dibebani Hak Tanggungan dimohonkan peningkatan dari hak guna bangunan menjadi hak milik oleh debitur?

C. TUJUAN PENELITIAN

Penelitian merupakan kegiatan mutlak yang harus dilakukan sebelum penyusunan tesis. Adapun penelitian yang dilakukan ini mempunyai tujuan secara umum yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan secara analitis tentang Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Yang Dimohonkan Peningkatan Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sedangkan secara khusus tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui Bagaimana akibat hukum dari perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik bagi Bank selaku kreditur?
2. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan terhadap kreditur yang obyek jaminannya telah dibebani hak tanggungan dimohonkan peningkatan dari hak guna bangunan menjadi hak milik oleh debitur.

D. KEGUNAAN PENELITIAN

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan dua sisi, yaitu :

1. Teoritis, diharapkan hasil penelitian ini nantinya dapat memberikan sumbangan pikiran bagi peningkatan dan pengembangan hukum agraria pada umumnya dan khususnya hukum jaminan mengenai Hak

Tanggung Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).

2. Praktek, hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat memberikan jawaban terhadap masalah yang akan diteliti dan diharapkan dapat dijadikan bahan masukan bagi para pihak yang terkait atau pembaca.

E. SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk menyusun tesis ini peneliti membahas dan menguraikan masalah, yang dibagi dalam lima bab termasuk di dalamnya bab-bab pendahuluan dan penutup.

Adapun yang dimaksud dari pada pembagian tesis ini bab-bab dan sub bab-bab adalah agar dalam penjelasan dan menguraikan setiap permasalahan dapat jelas dan dimengerti. Sehingga penulisan sistematikanya sebagai berikut:

Bab I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisikan antara lain : latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan menyajikan mengenai peraturan yang membolehkan peningkatan status atas tanah, meliputi status tanah hak milik dan hak guna bangunan, landasan teori tentang tinjauan umum perjanjian kredit dan hak tanggungan yaitu pengertian perjanjian pada umumnya, perkreditan bank umum meliputi pengertian dan unsur-unsur kredit, prinsip-prinsip pemberian kredit, penggolongan jenis kredit, larangan

pemberian kredit, penggolongan kualitas kredit, bentuk perjanjian kredit, jaminan dan agunan pemberian kredit, hak tanggungan sebagai agunan kredit meliputi landasan hukum hak tanggungan, obyek hak tanggungan, pemberi dan pemegang hak tanggungan, asas-asas hak tanggungan, janji-janji dalam hak tanggungan, kemudian diuraikan mengenai pendaftaran hak tanggungan, lembaga pendaftaran tanah, pendaftaran sebagai syarat sah lahirnya hak tanggungan, pendaftaran sebagai urutan lahirnya hak tanggungan, sertipikat hak tanggungan dan terakhir mengenai hapusnya hak tanggungan.

Bab III : METODE PENELITIAN

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai metode yang menjadi landasan penulisan, yaitu metode pendekatan, spesifikasi penelitian, populasi dan teknik sampling, sumber data, tehnik pengumpulan data dan metode anilisa data.

Bab IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai akibat hukum dari perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik bagi bank selaku kreditur, dan perlindungan terhadap kreditur yang obyek jaminannya telah dibebani hak tanggungan dimohonkan peningkatan dari hak guna bangunan menjadi hak milik oleh debitur.

Bab V : PENUTUP

Bab ini memuat mengenai kesimpulan dan saran.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Peraturan Yang Membolehkan Peningkatan Status Atas Tanah.

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

Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Dibebeani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik.

A.1. Status Tanah Hak Milik.

Peraturan Hak Milik diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA mengenai Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 (Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial). Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, misalnya dengan jual beli, penukaran, penghibahan, pewarisan, dan lain-lain.

Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dalam peraturan pemerintah, dengan cara :

- a. penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah;
- b. ketentuan undang-undang.

Warga Negara Indonesia yang hanya dapat mempunyai hak milik, sedangkan warga negara asing tidak diperbolehkan menurut ketentuan Pasal 42 hanya hak pakai. Sedangkan hapusnya hak milik dikarenakan :

- a. tanahnya jatuh kepada Negara:
 1. karena pencabutan hak berdasarkan (Pasal 18) untuk kepentingan umum, kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat;

2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
3. karena ditelantarkan;
4. karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2).

*. Pasal 21 ayat (3) UUPA mengenai orang asing yang sesudah berlakunya UUPA memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, dan Warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya UUPA kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu (hak milik) dalam jangka waktu 1 tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraannya. Jika sesudah jangka waktu terlampaui hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung;

*. Pasal 26 ayat (2) mengenai jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing atau kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2) adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa

hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

b. tanahnya musnah.

A.2. Status Tanah Hak Guna Bangunan.

Peraturan Hak Guna Bangunan diatur dalam Pasal 35 UU Nomor 5 Tahun 1960 UUPA mengenai Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Hak guna bangunan dapat diperpanjang atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya dengan waktu paling lama 20 tahun. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan, serta yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah:

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

Hak guna bangunan dapat terjadi, karena :

- a. mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, karena penetapan pemerintah;

- b. mengenai tanah milik: karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu (yang dapat menimbulkan hak).

Hak guna bangunan hapus dikarenakan:

1. jangka waktunya berakhir;
2. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
3. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir (peningkatan hak);
4. dicabut untuk kepentingan umum;
5. diterlantarkan;
6. tanahnya musnah;
7. ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).

*. Pasal 36 ayat (2) mengenai orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang ada pada ayat (1) Pasal ini, dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu (hak guna bangunan) kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak tersebut (hak guna bangunan) yang bersangkutan

tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut (1 tahun), maka hak itu akan hapus karena hukum, dan hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah.

B. Peninjauan Umum Perjanjian Kredit Dan Hak Tanggungan

B.1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan di samping sumber lain, seperti undang-undang. Perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi : “Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Rumusan Perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut terdapat kelemahan yaitu yang menyatakan “satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Kata mengikatkan mengandung arti tidak hanya datang dari satu pihak saja, melainkan dari kedua belah pihak. Sedangkan maksud dari perjanjian itu sendiri adalah mengikatkan diri dari kedua belah pihak, sehingga nampak kekurangannya dimana setidaknya-tidaknya harus ada rumusan “saling mengikatkan diri”. Jadi nampak jelas adanya konsesus/kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian.^{vi}

Menurut R. Subekti^{vii}, suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan antara dua

^{vi}. Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Dan Dari Undang-Undang)* (Semarang: Mandar Maju, 1994), Cet.1, hal. 45.

^{vii}. R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1987), hal.1.

orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan perikatan antara dua orang yang membuatnya.

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa suatu persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dari bunyi Pasal tersebut seolah-olah mengandung suatu pernyataan bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Tentu kebebasan itu dengan pembatasan dalam hal tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Dalam hukum perjanjian berlaku asas yang dinamakan asas konsensualitas (sepakat), yang mengandung arti suatu perjanjian harus ada kesepakatan. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan. Asas konsensualitas mengandung pengertian bahwa dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul itu sudah lahir sejak tercapainya kata sepakat. Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan : “untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat : 1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2. kecakapan untuk membuat suatu perjanjian; 3. suatu hal tertentu; 4. suatu sebab yang halal”.^{viii}

Dari uraian tersebut di atas tidak disebutkan suatu formalitas tertentu di samping kesepakatan yang telah tercapai itu, maka dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian itu sudah sah apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal pokok dari perjanjian itu. Namun terhadap asas konsensualitas terdapat perkecualian, dalam undang-undang telah ditetapkan formalitas tertentu untuk

^{viii}. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Burgerlijk Wetboek), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosubroto, cet. 31, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2001), Pasal 1320, hal. 339.

beberapa jenis perjanjian dengan ancaman batalnya perjanjian tersebut apabila tidak memenuhi bentuk cara yang dimaksud, misalnya dalam perjanjian pemberian hibah untuk benda tidak bergerak (tanah) harus dilakukan dengan akta PPAT, perjanjian perdamaian harus dilakukan secara tertulis dan sebagainya. Perjanjian-perjanjian yang ditetapkan dalam suatu formalitas tertentu dinamakan perjanjian formil.

B.2. Perkreditan Bank Umum

B.2.1. Pengertian dan Unsur-Unsur

Kredit berasal dari bahasa latin “credere” yang berarti kepercayaan. Dapat dikatakan bahwa kreditur dalam hubungan perkreditan dengan debitur mempunyai kepercayaan atau keyakinan, bahwa debitur dalam waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui bersama, dapat mengembalikan/membayar kembali utangnya.^{ix}

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, menggunakan dua istilah yang berbeda, namun mengandung makna yang sama untuk pengertian kredit yaitu istilah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 :

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

^{ix}. Rahmadi Usman. *Op.Cit.*, hal. 236.

Sedangkan pengertian Pembiayaan menurut Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 adalah :

“Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil”.

Penggunaan istilah tersebut tergantung pada jenis kegiatan usaha yang dijalankan oleh bank, apakah bank dalam menjalankan usahanya secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah. Bank yang menjalankan usahanya secara konvensional menggunakan istilah kredit, sedangkan pada bank yang menjalankan usahanya berdasarkan prinsip syariah menggunakan istilah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Perbedaan rumusan kedua istilah tersebut, terletak pada bentuk kontra prestasi yang diberikan debitur kepada kreditur dalam hal ini adalah bank atas pemberian kredit atau pembiayaannya. Pada bank konvensional, kontra prestasinya berupa bunga, sedangkan pada bank syariah kontra prestasinya dapat berupa imbalan atau bagi hasil sesuai dengan persetujuan atau kesepakatan bersama.

Berdasarkan uraian tersebut dapat ditarik kesimpulan unsur-unsur yang terkandung dalam kredit, yaitu :

1. Kepercayaan, yaitu adanya keyakinan dari pihak bank (kredit) atas prestasi yang diberikan debitur untuk dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan;
2. Waktu, yaitu adanya jangka waktu tertentu antara pemberian kredit dengan pelunasannya yang telah disepakati antara kreditur dan debitur;

3. Prestasi, yaitu adanya obyek tertentu berupa prestasi dan kontra prestasi pada saat tercapainya persetujuan atau kesepakatan perjanjian pemberian kredit antara bank dan debitur berupa uang dan bunga atau imbalan (bagi hasil) ;
4. Risiko, yaitu adanya resiko yang mungkin akan terjadi selama jangka waktu antara pemberian kredit dan pelunasan kredit tersebut, sehingga untuk mengamankan pengembalian dana atas pemberian kredit dan menutup wanprestasi dari debitur, maka diadakanlah pengikatan jaminan dan agunan.

B.2.2. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit.

Kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank (kreditur) mengandung resiko, sehingga dalam pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat dan berdasarkan prinsip kehati-hatian serta penilaian seksama pada berbagai aspek

Tahap analisis pemberian kredit merupakan tahap preventif yang penting, ini merupakan tahap bagi bank untuk memperoleh keyakinan bahwa calon nasabah debitur mempunyai kemauan dan kemampuan untuk melunasi kreditnya yang diberikan oleh bank. Bank melalui analisisnya yang mendalam menentukan *creditworthiness* dari calon nasabah debitur dengan usaha preventif, antara lain :

- 1). Tahap sebelum pemberian kredit diputuskan oleh bank, yaitu tahap bank mempertimbangkan permohonan kredit calon nasabah debitur, yaitu tahap analisis pemberian kredit;
- 2). Tahap setelah kredit diputuskan pemberiannya dan penguangannya dalam perjanjian kredit, yaitu tahap pembuatan perjanjian kredit;
- 3). Tahap setelah perjanjian kredit ditandatangani oleh kedua belah pihak dan selama kredit itu dipergunakan oleh debitur sampai jangka waktu kredit belum berakhir, yaitu tahap pengawasan dan pengamanan kredit atau tahap pemantauan dan pengamanan kredit.

Berdasarkan penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang harus dinilai oleh bank sebelum memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur, yang kemudian dikenal dengan istilah “the five C of credit analisis “ atau prinsip 5 C’s.

Berpedoman pada konsep 5 C’s ini kreditur dapat memperoleh informasi mengenai itikad baik (willingness to pay) dan kemampuan membayar (ability to pay) debitur untuk melunasi kembali pinjaman beserta bunganya.

1). **Character (watak)**

Penilaian terhadap watak calon debitur agar diketahui kejujuran dan itikad baik bagi calon debitur dalam pemenuhan kewajibannya atau mengembalikan pinjamannya. Hal ini dapat diketahui dari hubungan baik yang telah terjalin

antara kreditur dan debitur atau melalui informasi yang diperoleh dari pihak lain yang mengetahui kepribadian dan perilaku calon debitur.

2). **Capacity (kemampuan)**

Kreditur (bank) harus mengetahui apa yang menjadi keahlian calon debitur dalam bidang usaha yang ditekuninya dan kemampuan manajerialnya, sehingga bank memperoleh keyakinan usaha yang akan dibiayai dalam waktu tertentu mampu melunasi utangnya .

Calon debitur yang kemampuan usahanya (bisnisnya) kecil, tentu tidak layak diberikan dalam skala besar. Demikian juga trend kinerja bisnisnya menurun atau kurang sehat, maka kredit juga tidak semestinya diberikan. Kecuali jika penurunan itu dikarenakan adanya keterbatasan biaya sehingga dapat diantisipasi bahwa dengan tambahan biaya lewat pengucuran kredit, maka trend atau kinerja bisnisnya tersebut dipastikan akan semakin membaik.

3). **Capital (modal)**

Bank (kreditur) harus melakukan analisis yang mendalam terhadap posisi keuangan calon debitur, sehingga dapat diketahui kemampuan modal calon debitur dalam menunjang pembiayaan proyek ataupun usaha bagi calon debitur yang bersangkutan.

Di dalam praktek selama ini bank jarang sekali memberikan kredit untuk membiayai seluruh dana yang diperlukan debitur. Debitur wajib menyediakan modal sendiri, sedangkan kekurangannya itu dapat dibiayai dengan kredit bank. Jadi bank hanya menyediakan tambahan modal.

4). **Collateral (agunan)**

Dalam mengantisipasi timbulnya kredit macet, maka calon debitur umumnya wajib menyediakan jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan, yang nilainya minimal kredit atau pembiayaan yang diberikan. Dalam praktek umumnya bank meminta agunan tambahan dengan tujuan jika calon debitur tidak dapat melunasi utangnya, maka agunan tambahan tersebut dapat dicairkan atau dieksekusi.

5). **Condition of economy (prospek usaha)**

Bank/kreditur harus cermat dalam menganalisis keadaan pasar di dalam dan di luar negeri, baik masa lalu maupun masa yang akan datang, sehingga dapat mengetahui prospek dari pemasaran proyek atau usaha calon debitur yang akan dibiayai oleh bank.

Menurut Munir Fuady,^x selain menerapkan prinsip 5 C's juga menerapkan apa yang dinamakan dengan prinsip 5 P's, sebagai berikut :

1). **Party (para pihak)**

Para pihak merupakan titik sentral yang diperhatikan dalam setiap pemberian kredit. Pihak pemberi kredit dalam hal ini adalah bank harus memperoleh suatu "kepercayaan" terhadap para pihak, dalam hal ini debitur, mengenai bagaimana karakter, kemampuan dan sebagainya.

2). **Purpose (tujuan)**

Tujuan dari pemberian kredit juga sangat penting diketahui oleh pihak bank (kreditur). Harus dilihat apakah kredit akan digunakan untuk hal-hal yang positif yang benar-benar dapat meningkatkan pendapatan (income)

^x. Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 23.

kegiatan usaha atau perusahaan dari debitur. Dari pemberian kredit itu pihak bank (kreditur) harus pula diawasi agar kredit tersebut benar-benar diperuntukan untuk tujuan seperti yang diperjanjikan di dalam perjanjian kredit.

3). Payment (pembayaran)

Perlu diperhatikan pula apakah sumber pembayaran kredit dari calon debitur cukup tersedia dan aman, sehingga dengan demikian diharapkan bahwa kredit yang disalurkan kepada debitur tersebut dapat dibayar kembali oleh debitur yang bersangkutan.

4). Profitability (perolehan keuntungan)

Unsur perolehan laba oleh debitur tidak kurang pula pentingnya dalam suatu pemberian kredit yang disalurkan. Untuk kreditur harus mengantisipasi apakah laba yang akan diperoleh oleh perusahaan lebih besar daripada bunga pinjaman dan apakah pendapatan perusahaan dapat menutupi pembayaran kembali kredit, cash flow, dan sebagainya.

5). Protection (perlindungan)

Perlindungan terhadap kredit oleh perusahaan debitur merupakan hal yang penting bagi kreditur. Untuk itu perlindungan dari kelompok perusahaan atau jaminan dari perusahaan (holding), ataupun jaminan pribadi pemilik perusahaan perlu diperhatikan.

B.2.3. Penggolongan Jenis Kredit.

Pemberian kredit oleh bank sangat beraneka ragam jenisnya, karena itu dapat digolongkan berdasarkan kreteria ^{xi}:

1). Penggolongan berdasarkan jangka waktu.

Bila jangka waktu digunakan sebagai kreteria, maka suatu kredit dapat dibagi sebagai berikut :

- a). Kredit jangka pendek, yakni kredit yang jangka waktunya tidak melampui 1 tahun.
- b). Kredit jangka menengah, yakni kredit yang jangka waktunya antara 1 sampai 3 tahun.
- c). Kredit jangka panjang, yakni kredit yang jangka waktunya melebihi dari 3 tahun.

2). Penggolongan berdasarkan bidang ekonomi.

Bila bidang ekonomi dijadikan kriteria, maka suatu kredit dapat dibagi sebagai berikut :

- a). Kredit untuk sektor pertanian, perburuhan dan sarana pertanian.
- b). Kredit untuk sektor pertambangan.
- c). Kredit untuk sektor perindustrian.
- d). Kredit untuk sektor listrik, gas dan air.
- e). Kredit untuk sektor konstruksi.
- f). Kredit untuk sektor perdagangan, restoran dan hotel.
- g). Kredit untuk sektor pengangkutan dan komunikasi.
- h). Kredit untuk sektor jasa.

^{xi}. Rachmadi Usman, *Op. Cit.*, hal. 238.

i). Kredit untuk sektor lain-lainnya.

3). Penggolongan berdasarkan tujuan penggunaannya.

Kredit ini dapat dibagi sebagai berikut :

a). Kredit konsumtif, yakni kredit yang diberikan kepada debitur untuk keperluan konsumsi, misalnya kredit profesi, kredit kepemilikan rumah (KPR), kredit pemilikan kendaraan bermotor (KKB), pembelian alat-alat rumah tangga dan lain-lain.

b). Kredit produktif, meliputi :

(1). Kredit modal kerja (*working capital credit*), yakni untuk membiayai modal lancar yang habis dalam pemakaian, seperti barang dagangan, bahan baku, overhead produksi, dan sebagainya.

(2). Kredit investasi, yakni kredit yang dipergunakan untuk membeli barang modal atau barang-barang tahan lama, seperti tanah, mesin dan sebagainya.

(3). Kredit likuiditas, yakni kredit yang diberikan dengan tujuan untuk membantu perusahaan yang sedang kesulitan likuiditas, misalnya kredit likuiditas dari Bank Indonesia.

4). Penggolongan kredit berdasarkan waktu pencairannya.

Kredit ini dapat dibagi sebagai berikut :

a). Kredit tunai (*cash credit*), yakni pencairan dana kredit dengan tunai atau pemindahbukuan ke rekening debitur.

b). Kredit tidak tunai (*non cash credit*), yakni dana kredit tidak dibayar/ dikururkan pada saat penandatanganan perjanjian kredit, meliputi :

(1). Garansi bank atau stand by L/C, dalam hal ini bank akan membayar apabila terjadi perbuatan tertentu, misalnya pada saat pemohon garansi bank kepada pihak lain.

(2). Letter of credit, merupakan jaminan kepada pihak penjual/ pengirim barang di mana bank akan membayar jika dokumen-dokumen telah dipenuhi oleh penjual/pengirim barang.

5). Penggolongan kredit berdasarkan cara penarikannya.

Dapat dibagi sebagai berikut :

- a). Kredit fixed loan, yakni pencairan dana kredit dilakukan sekaligus, misalnya secara tunai ataupun secara pemindahbukuan.
- b). Kredit rekening Koran, yakni kredit yang penyediaan dan penarikan dana tidak dilakukan sekaligus, melainkan sesuai kebutuhan debitur selama plafon kredit masih tersedia dan dapat dilakukan melalui pemindahbukuan, penarikan cek, bilyet giro atau perintah pemindah bukuan lainnya.
- c). Kredit bertahap, yakni kredit yang pencairan dananya dilakukan bertahap dalam beberapa termin, misalnya tranche I, II, III dan IV.

6). Penggolongan kredit berdasarkan jumlah kreditur.

Penggolongan kredit ini dapat dibagi sebagai berikut :

- a). Kredit dengan kreditur tunggal, yakni kredit yang krediturnya hanya satu orang (badan hukum) saja, atau sering disebut dengan single loan.
- b). Kredit sindikasi (syndicated credit), yakni kredit dimana krediturnya lebih dari satu orang (badan hukum), dimana biasanya satu diantaranya bertindak sebagai Lead Credit/Lead Bank .

B.2.4. Larangan Pemberian Kredit

Berdasarkan Surat Keputusan (SK) Direksi Bank Indonesia Nomor 23/70/KEP/DIR dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/3/UKU, keduanya tertanggal 28 Pebruari 1991 tentang pembatasan pemberian kredit untuk pembelian dan pemilikan saham oleh bank. Bank tidak diperkenankan atau dilarang :

- 1). Memberikan kredit untuk membiayai pembelian saham atau modal kerja dalam kegiatan jual beli saham, kecuali untuk pemberian kredit investasi untuk pembiayaan barang modal (aktiva tetap/bergerak) yang diperlukan oleh perusahaan yang melakukan kegiatan jual beli saham atau pembelian obligasi yang diperdagangkan di pasar modal.
- 2). Memiliki saham yang tidak dimaksud sebagai penyertaan.

Penyelenggaraan atas ketentuan ini dapat dikenakan sanksi dalam rangka pengawasan dan pembinaan bank oleh Bank Indonesia. Ketentuan bank tersebut disempurnakan dengan Surat Keputusan Bank Indonesia Nomor 24/32/KEP/DIR dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 24/1/UKU, yang keduanya dikeluarkan pada tanggal 12 Agustus 1991 tentang kredit kepada perusahaan sekuritas dan kredit dengan agunan saham. Ketentuan ini menegaskan hal yang berkaitan dengan pembatasan pemberian kredit untuk jual beli saham, yaitu :

- 1). Bank dilarang memberikan kredit dengan agunan pokok dan agunan tambahan berupa saham perusahaan lain.

- 2). Bank dilarang memberikan kredit kepada perorangan atau perusahaan yang bukan perusahaan sekuritas untuk jual beli saham, kecuali pemberian kredit kepada koperasi dalam rangka pembelian saham bank yang bersangkutan.

B.2.5. Penggolongan Kualitas Kredit.

Untuk menentukan suatu kredit dapat dikatakan bermasalah atau macet, maka dapat dilihat dari kolektibilitas kreditnya. Kolektibilitas adalah keadaan pembayaran pokok atau angsuran kredit dan bunga kredit oleh debitur serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana tersebut. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/22/KEP/DIR dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP, keduanya dikeluarkan pada tanggal 28 Mei 1993 tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif, membagi kriteria kolektibilitas kredit atas 4 golongan, yaitu kredit lancar, kredit kurang lancar, kredit diragukan dan kredit macet.

Penggolongan kualitas kredit terakhir diatur dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR pada tanggal 12 Nopember 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif. Berdasarkan surat keputusan tersebut, maka penggolongan kualitas aktiva produktif atas 5 golongan, meliputi :

- 1). **Kredit lancar (pass)**
 - a). Pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai persyaratan kredit;
 - b). Hubungan debitur dengan bank baik dan debitur selalu menyampaikan informasi keuangan secara teratur dan akurat;

c). Dokumentasi kredit lengkap dan pengikatan agunan kuat.

2). **Kredit dalam perhatian khusus (special mention)**

a). Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga sampai dengan 90 hari;

b). Hubungan debitur dengan bank baik dan debitur selalu menyampaikan informasi keuangan secara teratur dan akurat;

c). Jarang mengalami cerukan;

d). Dokumentasi kredit lengkap dan pengikatan agunan kuat;

e). Pelanggaran perjanjian kredit yang tidak principal.

3). **Kredit kurang lancar (substandard)**

a). Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari sampai dengan 180 hari;

b). Terdapat cerukan yang berulang kali khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas;

c). Hubungan debitur dengan bank memburuk dan informasi keuangan tidak dapat dipercaya;

d). Dokumentasi kredit kurang lengkap dan pengikatan agunan yang lemah;

e). Pelanggaran terhadap persyaratan pokok kredit;

f). Perpanjangan kredit untuk menyembunyikan kesulitan keuangan.

4). **Kredit diragukan (doubtful)**

a). Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270 hari;

- b). Terdapat cerukan yang bersifat permanen khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas;
- c). Hubungan debitur dengan bank semakin memburuk dan informasi keuangan tidak tersedia atau tidak dapat dipercaya;
- e). Dokumentasi kredit tidak lengkap dan pengikatan agunan yang lemah;
- f). Pelanggaran yang prinsipil terhadap persyaratan pokok kredit.

5). **Kredit macet (loss)**

- a). Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga yang melampaui 270 hari;
- b). Dokumen kredit dan/atau pengikatan agunan tidak ada;

B.2.6. Bentuk Perjanjian Kredit

Bentuk perjanjian kredit tidak diatur dan ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, dengan demikian pemberian kredit oleh bank dapat dilakukan secara tertulis maupun lisan. Namun dalam praktek perbankan, guna mengamankan pemberian kredit atau pembiayaan, pada umumnya perjanjian kredit dituangkan dalam bentuk tertulis dan perjanjian baku (standard contract). Perjanjian kredit bank bisa dibuat secara dibawah tangan ataupun secara notarial.

Praktek perbankan yang demikian ini didasarkan pada ketentuan sebagai berikut :

- 1). Instruksi Presidium Nomor 15/IN/10/66 tentang Pedoman Kebijakan Di Bidang Perkreditan tanggal 3 Oktober 1966 Juncto Instruksi Presidium

Kabinet Nomor 10/EK/2/1967 tanggal 6 Pebruari 1967, yang menyatakan bahwa bank dilarang melakukan pemberian kredit dalam berbagai bentuk tanpa adanya perjanjian kredit yang jelas antara bank dan debitur;

- 2). Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 27/7/UPPB, keduanya dikeluarkan pada tanggal 31 Maret 1995 tentang Kewajiban Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank Bagi Bank Umum, yang menyatakan bahwa setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati pemohon kredit dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis.

Sebelum pemberian kredit dilakukan, maka bank harus sudah memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan telah dipenuhi dan memberi perlindungan yang memadai kepada bank, sehingga bank tidak dirugikan dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank terjamin dengan sebaik-baiknya.

Menurut Mariam Darus Badruzaman^{xii}, perjanjian baku mempunyai kekuatan mengikat, berdasarkan kebiasaan (gebruik) yang berlaku di lingkungan masyarakat dan lalu lintas perdagangan. Perjanjian Kredit yang dibuat baik dengan akta dibawah tangan maupun dengan akta notaris, pada umumnya dibuat dalam bentuk perjanjian yang sebelumnya telah dipersiapkan oleh bank.

Dalam praktek perjanjian kredit dengan akta notaris, oleh bank meminta notaris membuat akta dengan memedomani klausul-klausul dari model perjanjian kredit yang dikehendaki oleh bank yang bersangkutan. Perjanjian ini tentunya

^{xii}. Mariam Darus Badruzaman, :”*Perjanjian Baku (Standard Perkembangannya Di Indonesia*”, dalam Beberapa Guru Besar Berbicra tentang Hukum dan Pendidikan Hukum (Kumpulan Pidato Pengukuhan), (Bandung: Alumni, 1981, hal. 106.

memuat klausul-klausul yang cenderung hanya memperhatikan perlindungan bagi kepentingan kreditur/bank dan kurang memperhatikan perlindungan bagi kepentingan debitur.

Perjanjian kredit tentunya berbeda dengan perjanjian baku pada umumnya, mengingat bahwa bank bukan hanya mewakili dirinya sebagai suatu perusahaan tetapi juga mengemban beban kepentingan masyarakat (penyimpan dana) dan selaku bagian dari sistem moneter. Mengingat hal tersebut maka tidak dapat dianggap bertentangan dengan ketertiban umum dan keadilan apabila dalam perjanjian kredit dimuat klausul yang dimaksudkan justru untuk mempertahankan atau melindungi eksistensi bank atau bertujuan untuk melaksanakan kebijakan pemerintah di bidang moneter^{xiii}.

D. Jaminan Dan Agunan Pemberian Kredit.

Bank dalam memberikan kredit harus melakukan analisis dari berbagai aspek, agar kredit yang diberikan oleh bank tidak menjadi macet. Bila terjadi kredit macet tentu akan mengurangi kemampuan bank dalam memenuhi kewajibannya terhadap para penyimpan dananya. Karena itu Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, melalui Pasal 29 ayat (3) mengamanatkan bank dalam memberikan kredit atau pembiayaan wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank, dan melalui Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang berbunyi :

^{xiii}. Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993), hal. 183.

- 1). Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.
- 2). Bank wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Inilah yang dikenal dengan jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, yakni berwujud keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan perjanjian. Padahal selama ini yang dimaksud dengan “jaminan Kredit” adalah berwujud benda tertentu yang bernilai ekonomis yang dapat dipergunakan sebagai pelunasan kredit, jika debitur wanprestasi. Dengan demikian berarti pengertian “jaminan (pemberian) kredit” itu telah bergeser, sehingga tidak sesuai lagi dengan pengertian yang lazim dikenal selama ini.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, memberikan pengertian yang tidak sama antara istilah agunan dengan jaminan. Di sini jaminan kredit bukanlah sebagaimana yang dikenal dengan sebutan collateral sebagai bagian dari prinsip 5’C. Istilah collateral oleh undang-undang perbankan diartikan dengan agunan.

Pengertian agunan dapat kita jumpai dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yaitu :

“Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah”.

Dari penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, kita dapat mengetahui adanya dua jenis agunan, yaitu agunan pokok dan agunan tambahan. Agunan pokok berupa barang, surat berharga atau garansi yang berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, misalnya barang-barang yang dibeli atau proyek-proyek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Agunan tambahan adalah barang, surat berharga atau garansi yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.

Menurut undang-undang perbankan tersebut agunan tambahan bukan sesuatu yang pokok dalam pemberian kredit atau pembiayaan, sebab tanpa itu pun bank umum dapat memberikan kredit atau pembiayaan, sepanjang bank telah memperoleh keyakinan atas kemampuan debitur dalam mengembalikan utangnya.

Dalam praktek perbankan, pemberian suatu fasilitas kredit lebih memprioritaskan agunan daripada jaminan yang berupa keyakinan atas kemampuan debitur melunasi utangnya, bahkan bank umumnya hanya akan memberikan fasilitas kredit yang nominalnya tidak melampaui 70% (tujuh puluh persen) dari nilai taksasi agunan yang akan diberikan oleh debitur. Hal demikian dapat dimaklumi mengingat jaminan merupakan sesuatu yang abstrak dan sangat subyektif.

Menurut Subekti^{xiv}, yang menggunakan istilah jaminan untuk agunan, jaminan yang baik (ideal) adalah :

- a). Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
- b). Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pemberi kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya;
- c). Yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk di eksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utangnya si penerima kredit.

Agunan dalam pemberian kredit memiliki fungsi yang sangat besar yakni sebagai tanggungan pembayaran kembali atas kredit yang telah dikucurkan bilamana debitur wanprestasi, yang pada akhirnya bertujuan mengamankan dana pihak ketiga dan juga memenuhi ketentuan yang disyaratkan oleh Bank Sentral. Bank senantiasa dituntut untuk melaksanakan pengikatan agunan kredit secara sempurna sesuai persyaratan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dapat dipastikan bahwa seluruh aspek yuridis telah terpenuhi dan memberikan proteksi bagi bank.

D. Hak Tanggungan Sebagai Agunan Kredit

D.1. Landasan Hukum Hak Tanggungan

^{xiv}. Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesi*, (Bandung: Alumni, 1996), Cet. 6, hal. 21.

Pada tanggal 9 April 1996 telah diundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, atau disebut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), untuk memenuhi ketentuan Pasal 51 UUPA. Sebelum berlakunya UUHT sesuai dengan ketentuan Pasal 51 UUPA, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hipotik yang diatur dalam Buku II KUH perdata dan Credietverband yang diatur dalam Stb.1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Stb.1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam UUPA.

Dengan telah disahkan dan diundangkannya UUHT ini, berarti bukan saja tercipta unifikasi Hukum Tanah Nasional, tetapi benar-benar semakin memperkuat terwujudnya tujuan UUPA yaitu memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah termasuk juga dengan hak jaminan hak atas tanah. Sebelum diundangkannya UUHT seringkali timbul perbedaan persepsi mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencatuman title eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain-lain, sehingga mencerminkan kurangnya kepastian hukum dalam pemberian jaminan tersebut.

Dalam UUHT tersebut, telah diatur suatu lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri, sebagai berikut :

- 1). Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegang haknya.
- 2). Selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapapun obyeknya berada.

- 3). Memenuhi asas spesialisasi dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- 4). Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUHT telah menentukan pengertian Hak Tanggungan, yaitu :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut “Hak Tanggungan” adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.

D.2. Obyek Hak Tanggungan

Dalam UUHT ini ada beberapa hal yang perlu diperhatikan yang membedakan Hak Tanggungan dengan lembaga jaminan yang ada sebelum dikeluarkannya undang-undang tersebut. Salah satu diantaranya ialah pencantuman “benda-benda yang berkaitan dengan tanah” dalam pembebanannya.

Sebagaimana diketahui Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat yang menggunakan asas pemisahan horisontal, benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut. Namun demikian penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu

memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan masyarakat yang dihadapinya.

Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dimungkinkan pula meliputi benda-benda yang ada di atasnya sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) UUHT menentukan bahwa obyek Hak Tanggungan dapat meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah. Hak Tanggungan pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan atas tanah. Hal ini sesuai dengan asas pemisahan horisontal yang dianut hukum tanah nasional yang didasarkan pada hukum adat^{xv}.

Namun dalam kenyataan di atas tanah yang bersangkutan sering terdapat benda berupa bangunan, tanaman maupun hasil karya lain secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Benda-benda tersebut dalam prakteknya juga diterima sebagai jaminan kredit bersama-sama dengan tanah yang bersangkutan, bahkan tidak ada pemberian Hak Tanggungan yang hanya mengenai tanah saja, sedangkan di atas tanah tersebut ada bangunannya. Dalam Pasal 4 ayat (4) UUHT dan ayat (5) memberikan penegasan bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dimungkinkan meliputi benda-benda tersebut, seperti yang sudah dilakukan dan dibenarkan dalam praktek selama ini. Untuk tetap berdasarkan pada asas pemisahan horizontal, pembebanan atas bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut harus secara tegas dinyatakan (diperjanjikan) dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah yang bersangkutan.

^{xv}. Sudaryanto. W, "*Pokok-Pokok Kebijakan Undang-Undang Hak Tanggungan*", Seminar Nasional UUHT tanggal 10 April 1996, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta, hal. 10.

Hak Tanggungan tidak hanya dapat dibebankan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan milik pemegang hak atas tanah melainkan juga bangunan, tanaman dan hasil karya milik orang lain. Dalam hal demikian, pemberian hak tanggungan ini harus dilakukan bersama-sama di dalam satu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang ditandatangani bersama-sama oleh pemilik benda tersebut dan pemegang hak atas tanahnya atau kuasa mereka, keduanya sebagai pihak pemberi hak tanggungan.

Dalam UUHT selain Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftarkan dan dapat dipindahtangankan, maka Hak Pakai atas tanah Negara dimungkinkan untuk dijadikan obyek Hak Tanggungan, dengan ketentuan Hak Pakai atas tanah Negara tersebut wajib didaftarkan dan menurut hukum dapat dipindahtangankan.

Hak atas tanah yang dapat dijadikan sebagai obyek Hak Tanggungan harus mempunyai 2 unsur pokok, yaitu :

- 1). Hak atas tanah tersebut sesuai ketentuan yang berlaku, wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan (untuk memenuhi asas publisitas).
- 2). Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan (karena jika terpaksa dilakukan eksekusi, hak itu harus dijual untuk pelunasan utang).

Dalam UUPA hak-hak yang sudah jelas memenuhi kedua syarat pertama di atas adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Karena ketiganya telah ditunjuk dalam ketentuan Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 UUPA sebagai hak-hak yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Sehubungan dengan itu yang disebut dalam Pasal 51 UUPA juga

hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan. Hal ini tidaklah berarti bahwa yang dapat dibebani Hak Tanggungan untuk selanjutnya terbatas pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan saja.

Hak Pakai dalam UUPA tidak ditunjuk secara khusus sebagai obyek Hak Tanggungan karena tidak semua hak pakai memenuhi kedua syarat tersebut di atas. Sebagaimana diketahui dalam Pasal 41 UUPA, Hak Pakai dirumuskan sebagai berikut :

“Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini”.

Dalam praktek ada hak pakai yang diberikan pada instansi-instansi pemerintah untuk digunakan sendiri, kepada badan-badan keagamaan dan sosial, kepada Negara-negara asing untuk gedung kedutaan dan rumah duta, yang berlaku selama tanahnya dipergunakan untuk itu. Hak pakai yang demikian tidak dapat dipindahtangankan kepada pihak lain. Kalau tidak lagi diperlukan tanahnya harus dikembalikan kepada Negara. Selain itu ada hak pakai yang diberikan kepada badan-badan hukum dan perorangan untuk berbagai keperluan, dengan jangka waktu tertentu dan dapat dipindahtangankan. Semua hak pakai tersebut semula tidak ada yang termasuk hak yang didaftar. Kiranya dapat dimengerti bahwa hak

pakai dalam pengertian yang beranekaragam tersebut tidak disebut oleh UUPA sebagai hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan^{xvi}.

Di samping hak pakai atas tanah Negara sebagaimana disebutkan di atas hak pakai atas tanah Negara hak milik dimungkinkan pula untuk dibebani Hak Tanggungan, tetapi pelaksanaannya harus ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah (Pasal 4 ayat (2) UUHT). Dalam arti nanti akan diterbitkan Peraturan Pemerintah yang khusus mengatur penggunaan hak pakai atas tanah hak milik untuk dipergunakan sebagai jaminan kredit dengan dibebani Hak Tanggungan.

Bahwa penggunaan hak pakai sebagai jaminan kredit dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara (PP No. 40/1996), lebih diperluas lagi yaitu Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan dimungkinkan untuk dibebani Hak Tanggungan (Pasal 53 ayat (1) PP No. 40/1996).

Selain tanah-tanah yang sudah bersertipikat, tanah-tanah yang belum bersertipikat juga dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Kemungkinan dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit. Hal ini bertujuan selain untuk menampung kepentingan para pihak yang memerlukan uang kebanyakan adalah dari kalangan ekonomi lemah, juga memenuhi ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, bahwa tanah-tanah yang bukti kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang

^{xvi}. A.P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah* (UU No. 4 Tahun 1996 tanggal 9 April 1996/ Lembaran Negara No. 42) dan Sejarah Terbentuknya (Medan: Mandar Maju, 1996), Cet. I, hal. 43.

bukti kepemilikannya berupa girik, petuk pajak, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan.

E. Pemberi Dan Pemegang Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 8 UUHT, bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Bagi mereka yang menerima Hak Tanggungan, haruslah memperhatikan ketentuan Pasal 8 ayat (2) UUHT yang menentukan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan harus telah ada dan masih ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Dalam hal pemberi hak tanggungan adalah perseroan terbatas, pelaksanaannya haruslah memperhatikan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Menurut Pasal 102 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Direksi wajib meminta persetujuan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) untuk mengalihkan kekayaan perseroan, atau menjadikan jaminan utang kekayaan perseroan, yang merupakan lebih dari 50% jumlah kekayaan bersih perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih, baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak.

Sedangkan menurut Pasal 9 UUHT, pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Dengan demikian yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan kredit atau pinjaman, yaitu baik orang perseorangan Warga Negara Indonesia maupun Orang Asing.

F. Asas-Asas Hak Tanggungan.

Pada Hak Tanggungan ditemukan beberapa asas yang perlu dipahami betul yang membedakan Hak Tanggungan dengan jenis dan bentuk jaminan-jaminan utang yang lain. Bahkan yang membedakan dari hipotik dan Credietverband yang digantikannya. Asas-asas tersebut diatur dalam berbagai Pasal dari UUHT, antara lain:

a). Asas *Droit De Preference*

Dari definisi Hak Tanggungan sebagaimana dikemukakan dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT, bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Kreditur tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut. Dalam angka 4 Penjelasan Umum UUHT dijelaskan bahwa yang dimaksudkan dengan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain adalah :

“...bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan,

dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan hukum yang berlaku.”

Hal ini juga dapat kita jumpai dari ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT, yang ditentukan sebagai berikut :

“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- (a). Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;
- (b). Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.”

b). Asas Hak Tanggungan Tidak Dapat Dibagi-bagi

Menurut Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dibagi-bagi, artinya Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Dengan telah dilunasi sebagian dari utang yang dijamin, bukan berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap melekat dan membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi (Penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUHT).

Dalam Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) UUHT, sifat tidak dapat dibagi-baginya Hak Tanggungan, dapat dikesampingkan oleh para pihak dengan memperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), ini dikenal dengan lembaga *Roya Partial*, Penyimpangan itu atau dikenal dengan *Roya Partial* hanya dapat dilakukan sepanjang :

- 1). Hak Tanggungan itu dibebankan kepada beberapa hak atas tanah;
- 2). Pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa utang belum dilunasi.

c). Asas Perjanjian Tanggungan Merupakan Perjanjian Accessoir

Perjanjian Hak Tanggungan adalah merupakan suatu perjanjian accessoir, demikian berdasarkan Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1) UUHT, yaitu karena :

- (1). Pasal 10 ayat (1) UUHT menentukan bahwa perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan merupakan bagian yang bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan;
- (2). Pasal 18 ayat (1) huruf a, menentukan Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

d). Asas Hak Tanggungan Dapat Dijadikan Jaminan Untuk Yang Baru Akan Ada

Menurut Pasal 3 ayat (1) UUHT, Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk :

- (1). Utang yang telah ada;
- (2). Utang yang baru akan ada, tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu;
- (3). Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan

ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan.

Jadi utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum ada, yaitu yang baru akan ada dikemudian hari tetapi harus sudah diperjanjikan sebelumnya.

Bagi bank sebagai kreditur dalam penentuan jumlah kredit yang pasti (fixed) sangat sulit dilakukan. Untuk kredit pemilikan rumah (KPR), kredit angsuran (K/A) dan kredit investasi, jumlah pokok kredit akan selalu menurun dari waktu ke waktu apabila debitur secara disiplin melakukan pembayaran angsuran sesuai dengan jadwal angsuran. Namun pada saat debitur tidak lagi melakukan pembayaran angsuran dan bunga kredit, maka jumlah utang akan meningkat lagi. Pengucuran kredit oleh bank dalam bentuk modal kerja atau rekening Koran, maka kredit akan berfluktuasi dari waktu ke waktu. Bank dalam prakteknya sangat mengharapkan agar pengadilan dapat menerima bahwa jumlah utang yang akhirnya harus dibayar kemudian oleh debitur pada waktu eksekusi Hak Tanggungan adalah jumlah yang tercantum pada rekening kredit (rekening koran) debitur pada bank tersebut.

Mengingat dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) UUHT tersebut, bahwa untuk utang yang baru akan ada dikemudian hari, maka mutlak bank dan debitur harus ada diperjanjikan terlebih dahulu atau ada perjanjian antara bank dan debitur, misalnya untuk fasilitas garansi bank atau letter of credit, untuk menampung timbulnya utang debitur apabila garansi bank dicairkan atau apabila terjadi pembayaran terhadap L/C tersebut.

e). Asas Droit De Suite

Pasal 7 UUHT menetapkan asas Droit De Suite, bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Dengan demikian Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun obyek Hak Tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh karena sebab apapun juga. Berdasarkan asas ini, pemegang Hak Tanggungan akan selalu dapat melaksanakan haknya dalam tangan siapapun benda itu dialihkan.

Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan yang bersifat multak, artinya hak ini dapat dipertahankan terhadap siapapun. Pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menuntut siapapun yang mengganggu haknya.

Asas Hak Tanggungan yang demikian inilah yang memberikan kepastian kepada kreditur mengenai haknya untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanah atau hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan itu bila debitur cidera janji, sekalipun tanah atau hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan itu telah dijual oleh pemiliknya (pemberi Hak Tanggungan) kepada pihak ketiga^{xvii}.

f). Asas Hak Tanggungan Hanya Dapat Dibebankan Atas Tanah Tertentu

Dianutnya asas spesialitas oleh Hak Tanggungan dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT. Pasal 8 UUHT menentukan bahwa pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dan kewenangan tersebut harus ada pada saat pendaftaran Hak

^{xvii}. Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Bandung: Alumni, 1999. hal. 40.

Tanggungjawab dilakukan. Ketentuan tersebut hanya dapat terpenuhi apabila obyek Hak Tanggungan telah ada dan telah tertentu pula tanah yang mana. Lebih lanjut pada Pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT menentukan bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan, jadi tidaklah mungkin untuk memberikan uraian yang jelas apabila obyek Hak Tanggungan belum ada dan belum diketahui ciri-cirinya. Kata-kata mengenai uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan harus secara spesifik dapat ditunjukkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan.

Asas spesialitas tidak berlaku sepanjang mengenai benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari, karena Hak Tanggungan dapat dibebankan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut, yang baru akan ada, sepanjang telah diperjanjikan secara tegas.

g). Asas Hak Tanggungan Wajib Didaftarkan

Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Nasional. Pendaftaran pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan dan untuk mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga (Penjelasan Pasal 13 ayat (1) UUHT). Hanya dengan pendaftaran atau pencatatan yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu hak atas tanah.

h). Asas Obyek Hak Tanggungan Tidak Boleh Diperjanjikan Untuk Dimiliki Sendiri Oleh Pemegang Hak Tanggungan Bila Debitur Cidera Janji

Menurut Pasal 1 UUHT, janji yang memberi kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum. Asas ini diambil dari asas yang berlaku bagi hipotik, sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1178 ayat (1) KUH Perdata. Larangan pencantuman janji yang demikian ini, dimaksudkan untuk melindungi debitur, agar dalam kedudukan yang lemah dalam menghadapi kreditur (bank) karena dalam keadaan yang sangat membutuhkan uang (dana kredit) terpaksa menerima janji dengan persyaratan yang berat dan merugikan baginya.

i). Asas Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Mudah Dan Pasti

Menurut Pasal 6 UUHT apabila debitur Cidera Janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuatan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan tersebut. Di sini pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan parate eksekusi artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, ataupun juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan negeri setempat apabila akan melakukan eksekusi Hak Tanggungan atas obyek jaminan debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung meminta kepada kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki

oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.

Pada hipotik juga dikenal adanya parate eksekusi, hanya terdapat perbedaan dengan parate eksekusi dari Hak Tanggungan. Pemegang hipotik hanya mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi apabila sebelumnya telah diperjanjikan dalam akta pemberian hipotiknya. Sedangkan pada Hak Tanggungan pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi karena demi hukum telah diatur oleh UUHT.

Sertipikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional dan dimuat juga irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN TUHAN YANG MAHA ESA”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Dengan demikian untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat menggugat apabila debitur cidera janji (*wanprestasi*).

G. Janji-Janji Dalam Hak Tanggungan.

Menurut J. Satrio^{xviii}, yang dimaksud dengan janji-janji Hak Tanggungan adalah janji-janji (syarat-syarat) yang diperjanjikan oleh kreditur dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dari pemberi Hak Tanggungan, janji-janji mana merupakan klausula-klausula yang dimasukkan dalam dan untuk menjadi bagian dari perjanjian pemberian Hak Tanggungan.

Pada akta pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji sepanjang tidak bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku. Menurut Pasal 11 ayat (2) UUHT janji-janji yang dimaksud adalah :

- 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 di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. janji yang menyatakan membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. janji yang memberi kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
- d. janji yang memberi kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau

^{xviii}. J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 2 (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998), hal.1.

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 debitur cidera janji;
- f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih 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 asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) UUHT.

Menurut penjelasan Pasal 11 ayat (2) UUHT, janji-janji tersebut sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Para pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji tersebut

dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam akta yang kemudian didaftarkan pada kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga (sifat publisitas).

H. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran obyek Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 17 UUHT dilakukan di Kantor Pendaftaran Kota atau Kabupaten di Kantor Pertanahan Nasional setempat.

H.1. Lembaga Pendaftaran Tanah

Lembaga pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam UUPA Juncto PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, lebih tepat dinamakan sebagai stelsel campuran yakni antara stelsel negative dan stelsel positif^{xix}. Artinya pendaftaran tanah memberikan perlindungan kepada pemilik yang berhak (stelsel negatif) dan menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku pemilik yang berhak (stelsel positif). Berdasarkan ketentuan Pasal 17 UUHT,

^{xix}. Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991), hal. 11.

tidaklah berlebihan apabila lembaga pendaftaran tanah menurut UUHT juga menganut stelsel campuran^{xx}.

H.2. Pendaftaran Sebagai Syarat Sah Lahirnya Hak Tanggungan

Tanpa adanya pendaftaran, Hak Tanggungan dianggap tidak pernah ada, jika pendaftaran belum dilakukan di Kantor Pendaftaran tanah, menurut Pasal 13 ayat (1) UUPA begitu juga halnya dengan hipotik menurut Pasal 1179 ayat (2) KUH Perdata.

Semua perikatan Hak Tanggungan dan Hipotik yang sudah dalam proses pemasangan yang belum didaftarkan, dianggap belum ada dan tidak dapat dimintakan eksekusi penjualan lelang berdasarkan Pasal 244 Herziene Indonesisch Reglement (HIR). Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

H.3. Pendaftaran sebagai Urutan Lahirnya Hak Tanggungan

Bahwa di dalam melakukan eksekusi baik Hipotik ataupun Hak Tanggungan tata urutan pendaftaran yang menentukan kekuatan yang mengikat dari Hipotik dan Hak Tanggungan itu. Hipotik lahirnya menurut Pasal 1181 KUH Perdata maupun Pasal 13 Juncto Penjelasan Umum butir 7 UUHT, yang dibuat debitor terhadap beberapa orang kreditur, bukan dilihat dari tanggal pemasangan, tetapi dilihat dari urutan pendaftarannya.

^{xx}. Effendy Hasibuan, *“Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hipotik Dan Hak Tanggungan Terhadap Pencairan Kredit Macet Pada Perbankan Di Jakarta*, Laporan Penelitian, Universitas Indonesia Pascasarjana (S3) Bidang Studi Ilmu Hukum, 1997.

I. Sertipikat Hak Tanggungan

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang sudah didaftarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional maka, diterbitkan sertipikat Hak Tanggungan yang bentuk dan isinya juga ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan ketentuan yang disebutkan dalam Pasal 14 ayat (1) UUHT.

Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) UUHT memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai ketetapan hukum yang tetap dan berlaku sebagai grosse akta hipotik dalam melaksanakan Pasal 224 Reglemen Indoensia yang diperbaharui (Het Herziene Indonesisch Reglement) (Stb. 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura) (Stb. 1927-227) sepanjang mengenai hak tanah. Kalau dilihat bahwa titel eksekutorial terdapat pada sertipikat Hak Tanggungan, dengan demikian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah pelengkap dari sertipikat Hak Tanggungan.

J. Hapusnya Hak Tanggungan Atas Tanah

Penyebab hapusnya Hak Tanggungan menurut Pasal 18 ayat (1) UUHT, karena :

- a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan (sifat accessoir);

- b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan/Kreditur (yang dibuktikan dengan pernyataan tertulis/surat roya), mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan yang bersangkutan kepada pemberi Hak Tanggungan;
- c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri. Hal ini terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan.
- d. hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Dengan hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambahkan pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses atau prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian^{xxi}.

Menurut Sutrisno Hadi, penelitian atau research adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.^{xxii}

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua buah pola berpikir secara empiris atau melalui pengalaman. Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah maka digabungkanlah antara metode pendekatan rasional dengan metode pendekatan

^{xxi}. Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press, Jakarta: 1986, hal. 6.

^{xxii}. Sutrisno Hadi, *Metodologi Research* Jilid I, ANDI, Yogyakarta:2000, hal. 4.

empiris, disini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis sedang empirisme memberikan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.^{xxiii}

A. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian mengenai pelaksanaan pembebanan hak atas tanah yang dimohonkan peningkatan dari hak guna bangunan menjadi hak milik di Daerah Khusus Ibukota Jakarta khusus pada PT. Bank UOB Buana Indonesia Tbk Cabang Wahid Hasyim, Jakarta Pusat adalah metode pendekatan secara yuridis empiris. Metode pendekatan secara yuridis empiris yaitu suatu cara atau prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah dengan terlebih dahulu meneliti data sekunder yang ada kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan (hasil penelitian di lapangan).

Metode pendekatan secara yuridis empiris menurut Soerjono Soekanto dalam bukunya yang berjudul Pengantar Penelitian Hukum adalah suatu cara yang digunakan untuk memecahkan suatu permasalahan dengan terlebih dahulu mencari data sekunder yang ada kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan.^{xxiv}

Metode pendekatan secara yuridis empiris, menggunakan sumber data sekunder, dalam penelitian ini untuk menganalisa bagaimana akibat hukum dari perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik bagi bank selaku kreditur dan

^{xxiii}. Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*. Ghalia Indonesia. Jakarta: 1990, hal. 36.

^{xxiv}. Sorjono Soekanto, *Ibid.* hal. 52.

bagaimana perlindungan terhadap kreditur yang obyek jaminannya telah dibebani hak tanggungan dimohonkan peningkatan dari hak guna bangunan menjadi hak milik..

Dalam melakukan metode pendekatan secara yuridis empiris ini, metode yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode ini digunakan karena beberapa pertimbangan, yaitu : pertama, menyesuaikan metode ini lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda; kedua, metode ini menyajikan secara langsung hakekat hubungan antara peneliti dengan responden; ketiga, metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.^{xxv}

B. Spesifikasi Penelitian.

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat penelitian deskriptif analitis, yaitu dimaksudkan untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.^{xxvi}

Dikatakan deskriptif, karena penelitian ini diharapkan mampu memberi gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan pemberian jaminan atas tanah pada PT. Bank UOB Buana Tbk, Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat dan khususnya mengenai pelaksanaan pembebanan hak tanggungan atas tanah yang dimohonkan peningkatan dari hak guna bangunan menjadi hak milik.

^{xxv}. Lexy J, Moleong. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. PT. Remaja Rosda Karya. Bandung: 2000, hal. 5.

^{xxvi}. Soerjono Soekanto. *Op. Cit*, hal. 10.

Sedangkan istilah analistis, mengandung pengertian mengelompokkan, menghubungkan dan memberi makna aspek-aspek dari pelaksanaan pembebanan hak tanggungan atas tanah yang dimohonkan peningkatan dari hak guna bangunan menjadi hak milik di Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Penelitian ini, akan dibantu dengan kajian dari sisi normative, yaitu nilai ideal sesuai dengan apa yang seharusnya berlaku menurut aturan hukum positif.

C. Populasi Dan Teknik Sampling.

C.1. Populasi

Populasi adalah sejumlah manusia atau unit yang mempunyai ciri-ciri atau karakteristik yang sama. Populasi dalam penelitian ini adalah Bank swasta di Jakarta, Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan Kantor Notaris/PPAT di Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

C.2. Teknik Pengambilan Sampel.

Dalam penelitian ini pengambilan sampel yang bersifat tidak acak (Non Random Sampling), dimana sample dipilih berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tertentu.^{xxvii} Jenis yang digunakan adalah purpose sampling.

Dalam penelitian ini sample adalah PT. Bank UOB Buana Tbk Cabang Wahid Hasyim di Jakarta. Dipilihnya PT. Bank UOB Buana Tbk Cabang Wahid Hasyim sebagai sample dalam penelitian ini adalah karena Bank tersebut

^{xxvii}. Masri Singarimbun. *Metode Penelitian Survei*, LP3ES. Jakarta, 1989. hal. 155.

mengadakan kegiatan pemberian kredit dengan jaminan atas tanah, sehingga tersedia data-data yang penulis perlukan berkaitan dengan penelitian ini.

Sedangkan instansi lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini adalah Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Barat adalah karena di kantor tersebut tingkat pendaftaran permohonan dan pengurusan paling tinggi dibanding wilayah lainnya di Jakarta, Sedang Kantor Notaris/PPAT Suwarni Sukiman, S.H, Kota Jakarta Barat dan Kantor Notaris/PPAT Otty Hari Chandra Ubayani, S.H, Kota Jakarta Selatan adalah karena keduanya merupakan rekanan kerja dari PT. Bank UOB Buana Jakarta.

D. Sumber Data.

Dalam penelitian ini sumber data terdiri dari :

D.1. Sumber Data Primer.

Sumber Data Primer, adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya, diamati, akan diteliti , dan dicatat untuk pertama kalinya.^{xxviii} Menurut Soerjono Soekanto, data primer adalah data yang diperoleh dan dikumpulkan langsung dari responden yang berupa keterangan atau fakta-fakta.^{xxix}

D.2. Sumber Data Sekunder.

Sumber data sekunder, adalah sumber data yang dipergunakan untuk mendukung data pokok.^{xxx} Merupakan bahan hukum utama berupa:

^{xxviii}. Marzuki. *Metodelogi Riset*. BPFE UII. Yogyakarta: 2003, hal. 55.

^{xxix}. Soerjono Soekanto. *Op. Cit.* hal. 12.

^{xxx}. P. Joko Subagyo. *Metode Penelitian Dalam Teori Dan Praktek*. Rineka Cipta. Jakarta: 1997, hal. 89.

- 1). Peraturan pokok yang mengikat, terdiri dari :
 - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek);
 - b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
 - c. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
 - d. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
 - e. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah;
 - f. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - g. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu;
 - h. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, dan;
 - i. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik.

- 2). Bahan Hukum Sekunder, berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.^{xxxii} Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, jurnal-jurnal hasil penelitian berhubungan dengan perjanjian kredit atau hukum jaminan.
- 3). Bahan Hukum Tersier, berupa kamus hukum dan ensiklopedia ataupun buku-buku lain yang menunjang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

E. Tehnik Pengumpulan Data

Cara atau teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara:

E.1. Studi Lapangan.

Studi lapangan dilakukan guna memperoleh data primer, dengan terjun langsung di lapangan dengan cara mengadakan wawancara. Wawancara adalah metode pengumpulan data dengan cara Tanya jawab secara langsung dengan responden, yang terdiri dari:

- a). Pimpinan Cabang dan Wakil Pemimpin Cabang PT. Bank UOB Buana Tbk, Cabang Wahid Hasyim Jakarta beserta segala Staff Divisi Operasi Kredit Terpadu;
- c). Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Barat;
- c). Otty Hari Chandra Ubayani, S.H, selaku Notaris/PPAT Kota Jakarta Selatan dan Suwarni Sukiman, S.H, selaku Notaris/PPAT Kota Jakarta Barat.

^{xxxii}. Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Predana. Jakarta: 2000, hal. 141.

E.2. Studi Kepustakaan.

Studi kepustakaan dilakukan dengan cara membaca, mencatat dan mengutip informasi dari data sekunder, guna menggali teori-teori yang telah berkembang dalam ilmu yang berkepentingan serta mengadakan interpretasi.^{xxxii} Serta penelitian dokumen-dokumen yang berkaitan erat dengan masalah penelitian pada PT. Bank UOB Buana Tbk, Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat.

F. Metode Analisa Data

Mengingat penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang akan memberikan deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis tentang pelaksanaan pembebanan hak tanggungan atas tanah yang dimohonkan peningkatan dari hak guna bangunan menjadi hak milik di Daerah Khusus Ibukota Jakarta, maka analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan metode kualitatif.

Dalam analisis data dengan metode kualitatif, adalah suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan, dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.^{xxxiii}

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

^{xxxii}. Moh. Nazir. *Metode Penelitian*. Ghalia Indonesia. Jakarta: 1998, hal. 111.

^{xxxiii}. Soerjono Soekanto. *Op. Cit.* hal, 250.

A. Akibat Hukum Dari Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik Bagi Bank Selaku Kreditur

PT. Bank UOB Buana Tbk, dahulu bernama PT. Bank Buana Indonesia Tbk, Cabang Wahid Hasyim, Jakarta Pusat, selaku kreditur ataupun kreditur lainnya dimanapun tentunya tidak berharap bahwa fasilitas kredit yang disalurkan kepada nasabah (debitur) akan bermasalah. Baik itu karena disengaja ataupun ketentuan hukum yang berlaku, misalnya keluarnya Keputusan Pemerintah yang mengenai kebijakan tentang pemberian hak milik atas tanah untuk rumah tinggal dan peraturan tentang perubahan hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah rumah tinggal yang dibebani hak tanggungan menjadi hak milik .

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) yang merupakan amanat dari Pasal 51 dan Pasal 57 UUPA dan diharapkan dapat memenuhi tuntutan pembangunan yang memerlukan dana yang sebagian besar pembiayaannya diperoleh dari kegiatan pemberian fasilitas kredit. Untuk kegiatan tersebut, sangat diperlukan adanya jaminan yang memiliki kepastian hukum, baik bagi pemegang hak atas tanah sebagai pemberi Hak Tanggungan maupun kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan yang nantinya akan memperoleh kedudukan yang diutamakan atau mendahului (*droit de preferen*).

Sebagaimana diketahui yang dimaksud dengan Hak Tanggungan di dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT dalam :

“hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok

Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya.”

Dari pengertian Hak Tanggungan tersebut ditemukan kalimat “kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu”, yang berarti bilamana dari hasil penjualan tanah yang dijadikan agunan, kreditur tersebut berhak mengambil pelunasan lebih dahulu daripada kreditur-kreditur yang bukan pemegang Hak jaminan (Tanggungan).

Prosedur pembebanan Hak Tanggungan yang melibatkan pejabat-pejabat, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaris, Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional baik kota/kabupaten di mana obyek Hak Tanggungan berada, yang pada setiap tahap pemberian Hak Tanggungannya dapat memenuhi ciri-ciri yang tercantum dalam Penjelasan UUHT dalam butir 3 sub c dan sub d, yaitu : “c. memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan; d. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusi.”

Hasil wawancara penulis dari Notaris/PPAT^{xxxiv} yang menjadi rekanan kerja PT. Bank UOB Buana Tbk Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat, yaitu mengenai Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 tahap, yaitu :

a). Tahap Pemberian Hak Tanggungan;

^{xxxiv}. Otty Hari Chandra Ubayani, SH, *Notaris/PPAT di Jakarta Selatan* : Hasil wawancara, 14 April 2008.

Dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian utang piutang (perjanjian Kredit) yang dijamin;

b). Tahap Pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan Nasional;

Yang merupakan tahap dari lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Menurut Pasal 10 ayat (1) UUHT, pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang (perjanjian Kredit) atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Perjanjian utang piutang (perjanjian kredit) dapat dibuat secara dibawah tangan ataupun dengan akta otentik yang biasanya dibuat secara notarial. Adanya utang yang dijamin merupakan syarat sah bagi adanya Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Hasil wawancara pada Divisi Operasi Kredit Terpadu^{xxxv} mengenai Proses Pemberian Hak Tanggungan pada PT. Bank UOB Buana Tbk Cabang Tbk, Wahid Hasyim, Jakarta Pusat dibagi dalam 3 (tiga) tahap yaitu :

a. Tahap Persiapan.

- 1). PPAT harus memeriksa (pengecekan) sertipikat tanah yang akan dijadikan agunan mengenai keabsahan dan tidak adanya sengketa dengan pihak lain;
- 2). PPAT meminta kelengkapan surat-surat kepada pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;

^{xxxv}. Tjandra Beratha. *Asisten Kepala Divisi Operasi Kredit Terpadu*: Hasil Wawancara, tanggal 15 April 2008.

- 3). PPAT harus mengetahui kewenangan dari pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.
- b. Tahap Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- c. Tahap Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Pembuatan Buku Tanah berikut sertipikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan Nasional.

Menurut Pasal 10 ayat (2) UUHT, pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

Obyek Hak Tanggungan sebagaimana disebut dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2), yaitu hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah Negara yang wajib didaftarkan dan dapat dipindahtangankan.

Menurut Pasal 8 UUHT, pemberi Hak Tanggungan yang harus hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pada saat penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan atau Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah orang perorangan ataupun badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Orang perorangan dalam hal ini :

- a). bisa bertindak sendiri, bila telah dewasa dan belum menikah atau bila ia telah melangsungkan perkawinan dengan membuat perjanjian kawin pisah harta;

- b). harus mendapat persetujuan dari suami atau isterinya (bisa hadir ataupun dengan surat persetujuan);
- c). orang perorangan yang suami atau isterinya telah meninggal dunia sedangkan obyek Hak Tanggungan tersebut perolehannya pada masa perkawinan, maka diperlukan adanya persetujuan dari para ahli warisnya, dalam hal ada ahli waris masih di bawah umur, maka perlu penetapan pengadilan untuk ijin penjaminan.
- d). badan hukum diwakili oleh Direksi/Direktur dengan persetujuan dari Rapat Umum Pemegang Saham/RUPS (sesuai dengan yang ditetapkan dalam anggaran dasar perseroan).

Menurut Pasal 9 UUHT, pemegang Hak Tanggungan yang harus hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pada saat penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan ataupun Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Menurut Pasal 11 ayat (1) UUHT, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) memuat substansi yang bersifat wajib, yaitu :

- a). nama dan identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- b). domisili pihak pemberi Hak Tanggungan;
- 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.

Dengan demikian bila tidak dicantumkan secara lengkap hal-hal yang disebut dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT tersebut di atas, maka dapat berakibat akta yang bersangkutan batal demi hukum, ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialitas dari Hak Tanggungan.

Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dapat dicantumkan mengenai janji-janji sebagaimana lazimnya, yang pada umumnya membatasi kewenangan dari pemberi Hak Tanggungan untuk melakukan tindakan tertentu terhadap obyek Hak Tanggungan tanpa izin tertulis dari pemegang Hak Tanggungan seperti yang disebutkan pada Pasal 11 ayat (2) UUHT. Janji-janji tersebut bersifat fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta.

Dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), pemberi Hak Tanggungan wajib hadir sendiri dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai yang berhak atas tanah yang dijadikan agunan.

Namun pemberi Hak Tanggungan dalam hal-hal tertentu (berhalangan) bisa memberikan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Namun penerima kuasanya adalah pemegang Hak Tanggungan itu sendiri (Bank selaku kreditur), sehingga pemegang Hak Tanggungan di dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) bertindak dalam dua kapasitas, yaitu sebagai kuasa dari pemberi Hak Tanggungan dan untuk diri sendiri selaku pemegang Hak Tanggungan.

Berdasarkan hasil wawancara penulis pada Kepala Bagian Divisi Operasi Kredit Terpadu PT. Bank UOB Buana Tbk, Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat, bahwa sebelum memasuki proses pengikatan Hak Tanggungan, maka pihak bank terlebih dahulu harus mengetahui kewenangan dari Notaris/PPAT yang akan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang akan dijaminkan.

Menurut ketentuan yang ada pada PT. Bank UOB Buana Tbk, tersebut di atas, disebutkan sebagai berikut :

- a). Akta Pemberian Hak Tanggungan harus dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang daerah kerjanya meliputi daerah letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- b). Jika Hak Tanggungan dibebani atas lebih dari satu bidang tanah, yang tidak semuanya terletak di daerah kerja seorang PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), Hak Tanggungan atas tanah-tanah yang terletak di luar daerah kerja itu dapat dilakukan dengan penggabungan beberapa PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atau dengan mempergunakan media Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)^{xxxvi}. Namun dalam praktek pada umumnya oleh bank tersebut di atas adalah dipergunakan media Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Dari uraian tersebut di atas tahapan-tahapan dari pemberian Hak Tanggungan telah dilakukan, maka yang terakhir adalah pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan obyek atas tanah berada harus dilakukan untuk maksud lahirnya Hak Tanggungan. Oleh

^{xxxvi}. R. Detty Rachmawati. *Kepala Bagian Divisi Kredit Terpadu* : Hasil wawancara, tanggal 15 April 2008.

Kantor Pertanahan Nasional sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang sudah didaftar yaitu diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan.

Di dalam praktek obyek Hak Tanggungan yang sudah terdaftar dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan dapat dimungkinkan untuk permohonan peningkatan hak. Dengan syarat dan ketentuan berdasarkan wawancara pada Kepala Sub Seksi Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat^{xxxvii} yaitu :

- 1). Mengisi formulir permohonan;
- 2). Fotocopy Kartu identitas (KTP) pemohon, Kartu Keluarga (KK);
- 3). Ijin Mendirikan Bangunan (IMB);
- 4). Rekomendasi pemegang Hak Pengelolaan Lingkungan (HPL) atau (jika ada) ;
- 5). Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan;
- 6). Surat persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan (jika hak atas tanahnya dibebani Hak Tanggungan);
- 7). Surat Pernyataan kepemilikan tanah tidak lebih 5 bidang;
- 8). Surat kuasa (apabila diurus pihak ketiga) disertai fotocopy kartu identitas pemberi kuasa;

Ini biasanya dipergunakan oleh Bank selaku pemegang hak tanggungan apabila hak atas tanah yang menjadi jaminan dimohonkan peningkatan, bank memberikan kepercayaan kepada kantor PPAT/Notaris untuk melaksanakan permohonan itu, dan ;
- 9). Membayar uang kas kepada Negara.

^{xxxvii}. Susyanto. *Kepala Sub Seksi Hak Tanah Dan Pendaftaran tanah pada Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Barat*: Hasil wawancara, 9 April 2008.

Dalam hal ini PT. Bank UOB Buana Tbk, sangat berhati-hati dan sangat selektif, tidak semua debitur (nasabah) dapat mengajukan permohonan peningkatan hak, hanya debitur yang kreditnya lancar dan baiklah yang bisa dikabulkan permohonannya oleh bank. Alasan yang mengabulkan pemohonan ini salah satunya merupakan pelaksanaan kebijakan pemerintah dalam memberi kepastian kelangsungan hak atas tanah untuk rumah tinggal bagi perseorangan warga Negara Indonesia.

Walaupun dari kebijakan pemerintah itu berdampak pada perubahan hak atas tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan, sehingga mempunyai akibat hukum bahwa Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus (gugur) sebagaimana ternyata dari ketentuan Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT, dan berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (4) tentang hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin. Dari akibat hukum tersebut dalam hal ini PT. Bank UOB Buana Tbk Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat yang semula memiliki hak preferen terhadap agunan hak atas tanah menjadi kreditur konkuren.

Sehingga PT. Bank UOB Buana Tbk, Cabang Wahid Hasyim Jakarta Pusat mempunyai kebijakan untuk mengamankan kredit yang telah disalurkan^{xxxviii}, yaitu antara lain :

- a). Debitur diminta agunan pengganti yang nilainya seimbang dengan hak atas tanah yang diproses;

^{xxxviii}. R. Detty Rachmawati. *Kepala Bagian Divisi Operasi Kredit Terpadu* : Hasil wawancara, 15 April 2008.

- b). Rekening debitur sementara waktu diblokir sejumlah agunan hak atas tanah yang diproses;
- c). untuk debitur yang kualitasnya kreditnya lancar (baik) menurut bank diberikan dispensasi, dengan menandatangani akta perubahan mengenai perjanjian kredit yang memuat klausula tentang pemasangan hak tanggungan kembali setelah proses peningkatan selesai dan menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Dari hasil pembahasan di atas dapat di kemukakan, akibat hukum dari perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik bagi bank selaku kreditur adalah hak tanggungannya hapus (gugur), berdasarkan Pasal 18 ayat (1) huruf (D) UUHT.

Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atau disebut dengan UUHT yang merupakan amanat dari Pasal 51 UUP, harusnya memberikan kepastian hukum bagi pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Namun dalam prakteknya setelah keluarnya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (MNA/KBPN) Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan (PMNA/KBPN) Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik, muncul permasalahan sebagaimana tersebut di atas yang mengakibatkan gugurnya (hapusnya) Hak Tanggungan yang telah dibebankan. Sehingga dapat merugikan kreditur,

sementara Hak Tanggungannya hapus sebelum Hak yang baru itu dibebani Hak Tanggungan lagi.

Di sisi lain bank selaku kreditur harus melindungi kepentingan bank sendiri dalam pengembalian dana (kredit) yang telah diberikan kepada debitur.

B. Perlindungan Terhadap Kreditur Yang Obyek Jaminannya Telah Dibebani Hak Tanggungan Dimohonkan Peningkatan Dari Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik Oleh Debitur.

Dengan keluarnya Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (KMNA/KBPN) Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik, maka hampir setiap orang dalam hal ini debitur berusaha untuk segera mengajukan permohonan pendaftaran hak milik kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota/Kabupaten setempat. Kebijakan pemerintah ini tentunya membuat bank selaku kreditur mengalami kebingungan, mengingat sekian banyak debitur yang

memohon kepada bank agar agunan sertipikat tanahnya Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang memenuhi syarat ketentuan tersebut di atas meminta ditingkatkan menjadi Hak Milik pada kantor Badan Pertanahan Nasional.

Dalam hal ini risiko yang sangat besar bagi bank selaku kreditur, karena dengan ditingkatkan menjadi hak milik berarti hak guna bangunan atau hak pakai yang telah dibebani menjadi hapus. Pasal 18 ayat (1) UUHT mengatur bahwa :
“Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :

- a). hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b). dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- c). pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- d). hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 5 Tahun 1998, mengatur bahwa :

“perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menjadi Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut”.

Dari hasil penelitian penulis terhadap PT. Bank UOB Buana Tbk Cabang Wahid Hasyim dan Wawancara^{xxxix}, bahwa bank dalam menghadapi kasus tersebut di atas, menempuh beberapa alternatif :

- 1). Debitur tersebut harus memberikan agunan pengganti yang nilainya seimbang dengan agunan yang akan diproses permohonan peningkatan hak;

^{xxxix}. R. Dety Rachmawati. *Kepala Divisi Operasi Kredit Terpadu* : Hasil wawancara, 15 April 2008.

- 2). Rekening debitur sementara diblokir sejumlah nilai agunan yang akan diproses permohonan peningkatan haknya, dan setelah proses peningkatan hak selesai, dilakukan pengikatan dan pembebanan Hak Tanggungan ulang atas agunan tersebut;
- 3). Untuk debitur prima yang sangat baik (Kredit Lancar/Pass) menurut penilaian bank tersebut (dengan penilaian yang sangat selektif) diberi dispensasi, dengan menandatangani akta perubahan dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berjangka waktu tiga bulan dan bilamana sertipikat tersebut telah selesai proses peningkatan hak menjadi hak milik maka debitur (pemberi Hak Tanggungan) harus menandatangani akta Perubahan atas Perjanjian sebelumnya (perjanjian kredit/pengakuan hutang) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang baru sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau melalui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang telah diberikan sebelumnya selama jangka waktunya belum berakhir (Pasal 3 PMNA/KBPN Nomor 5 Tahun 1998).

Di dalam praktek banyak ditemui pengajuan kredit oleh debitur dengan agunan antara lain : sertipikat hak atas tanah yang akan dijaminakan berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang masa berlaku haknya akan berakhir sebelum berakhir jangka waktu kredit yang dimohonkan. Dalam kasus seperti ini kredit belum akan dikucurkan oleh bank, sehingga bank masih dapat mempertimbangkan dampak negatif dari obyek agunan tersebut. Tetapi mengingat kompetisi antara bank begitu ketat, sehingga bank umumnya bersedia menerima agunan dalam kondisi yang demikian.

Dari hasil wawancara penulis dengan Notaris/PPAT^{x1}, bahwa untuk kasus tersebut di atas dalam prakteknya bank dalam akta perjanjian kredit atau dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) akan menambahkan klausula tentang janji-janji dari debitur (pemberi Hak Tanggungan), bahwa bersedia untuk menandatangani akta perubahan dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) baru bilamana proses peningkatan hak atas sertipikat tersebut telah selesai dan bila debitur wanprestasi maka kreditur berhak segera menagih utang debitur dan debitur berkewajiban segera melunasi utangnya. Dan biasanya bank meminta debitur (pemberi Hak Tanggungan) membuat surat pernyataan, yang intinya menyatakan kesediaannya untuk menandatangani akta perubahan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atau dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan bilamana diperlukan, setelah sertipikat hak atas tanah selesai proses peningkatan menjadi hak milik.

Dalam hal apabila debitur tidak bersedia lagi untuk hadir menandatangani akta perubahan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), sepanjang sertipikat tersebut telah selesai proses peningkatan hak sebelum berakhirnya jangka waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut, maka Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut dapat dipergunakan menjadi dasar dibuatkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan, karena umumnya proses peningkatan hak milik telah selesai dalam waktu kurang satu bulan.

Timbulnya risiko bagi bank untuk agunan hak atas tanah yang dimohonkan peningkatan hak, yaitu :

^{x1} Suwarni Sukiman, SH. *Notaris/PPAT di Kota Jakarta Barat* : Hasil wawancara, 15 April 2008.

- 1). Jika debitur (pemberi Hak Tanggungan) tidak bersedia lagi untuk hadir menandatangani akta perubahan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atau dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), setelah sertipikat atas tanah tersebut selesai peningkatan hak, sedangkan jangka waktu dari Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut telah berakhir.
- 2). Bahwa selama jangka waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), bank hanya selaku pemegang kuasa saja, kedudukan kreditur (bank) belum menjadi kreditur Preferen (diutamakan) dan sepanjang kuasa itu belum dilaksanakan untuk memasang Hak Tanggungan, ada permohonan sita masuk Kantor Pertanahan maka bank (kreditur) tidak bisa memasang Hak Tanggungan lagi sampai sita itu diangkat.

Dari hasil pembahasan di atas dapat dikemukakan, perlindungan terhadap kreditur yang obyek Jaminannya telah dibebani Hak Tanggungan dimohonkan peningkatan dari hak guna bangunan menjadi hak milik oleh debitur, adalah dengan cara : apabila tidak melunasi terlebih dahulu maka harus dapat menyediakan jaminan dalam bentuk lain, dalam hal ini kreditur (PT. Bank UOB Buana Tbk Cabang Wahid Hasyim Jakarta, menempuh beberapa alternatif, yaitu :

- 1). Debitur harus memberikan agunan pengganti yang nilainya seimbang dengan agunan yang akan diproses permohonan peningkatan hak;
- 2). Rekening debitur sementara diblokir sejumlah nilai agunan yang akan diproses permohonan peningkatan haknya, dan setelah proses peningkatan

hak selesai, dilakukan pengikatan dan pembebanan Hak Tanggungan ulang atas agunan tersebut;

- 3). Untuk debitur prima yang sangat baik (Kredit Lancar/Pass) menurut penilaian bank tersebut (dengan penilaian yang sangat selektif) diberi dispensasi, dengan menandatangani akta perubahan dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berjangka waktu tiga bulan dan bilamana sertipikat tersebut telah selesai proses peningkatan hak menjadi hak milik maka debitur (pemberi Hak Tanggungan) harus menandatangani akta Perubahan atas Perjanjian sebelumnya (perjanjian kredit/pengakuan hutang) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang baru sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau melalui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang telah diberikan sebelumnya selama jangka waktunya belum berakhir (Pasal 3 PMNA/KBPN Nomor 5 Tahun 1998).

Dengan menjadi hapusnya hak atas tanah yang dibebaninya, maka Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga. Maka dapat dimengerti, bahwa para kreditur pemegang Hak Tanggungan itu keberatan akan ditingkatkannya hak-hak yang bersangkutan. Akibatnya pemegang Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang sedang dibebani Hak Tanggungan tidak dapat mendaftarkan perubahan (peningkatan hak) yang dipunyai menjadi Hak Milik, apabila tidak melunasi terlebih dahulu atau tidak dapat menyediakan jaminan dalam bentuk lain.

Sehubungan dengan itu diperlukan adanya jalan keluar kepada para pemegang Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai tersebut, terutama bagi debitur dari kalangan ekonomi lemah, agar mereka dapat mendaftarkan permohonan Hak Milik atas tanahnya tanpa terlebih dahulu melunasi kreditnya ataupun menyediakan jaminan lain (pengganti). Di lain pihak tetap memberi kepastian kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan akan kelangsungan jaminan pelunasan kreditnya. Dengan perubahan (peningkatan hak) tersebut menjadi Hak Milik, diharapkan dapat memberi kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dan juga memberi keuntungan bagi kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan dengan tidak adanya lagi jangka waktu berlakunya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, sehingga pelunasan kreditnya menjadi lebih terjamin.

BAB V

P E N U T U P

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan, ada beberapa hal yang dapat ditarik sebagai kesimpulan :

1. Akibat hukum dari perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik bagi Bank selaku kreditur sangat berisiko dan merugikan bagi bank tersebut (membahayakan kepentingan bank), karena tidak menutup kemungkinan bahwa kredit menjadi macet. Kemacetan dapat terjadi sebagai akibat perubahan keadaan ekonomi atau perubahan peraturan yang terjadi baik di dalam maupun di luar negeri, sehingga apabila debitur itu tidak beritikad baik (nakal) akan selalu berusaha untuk mencegah bank membebani Hak Tanggungan di atas tanah yang diagunkan. Akibatnya dari perubahan hak

guna bangunan menjadi hak milik bagi bank adalah hak tanggungannya hapus (gugur), berdasarkan Pasal 18 ayat (1) UUHT, karena :

- (a). hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan (sifat accessoir);
 - (b). dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan/ Kreditur (yang dibuktikan dengan pernyataan tertulis/surat roya), mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan yang bersangkutan kepada pemberi Hak Tanggungan;
 - (b). pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pembeli obyek Hak Tanggungan, jika hasil penjualan obyek Hak Tanggungan tidak cukup untuk melunasi semua utang pemberi Hak Tanggungan/Debitur;
 - (d). hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan (peningkatan hak).
- Akibat hukum dari perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik adalah hak tanggungannya hapus (gugur), dalam hal ini adalah Bank selaku kreditur yang semula memiliki hak preferent terhadap agunan hak atas tanah menjadi kreditur konkuren.

2. Dengan keluarnya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal, berakibat bank dalam hal ini selaku kreditur mengalami kesulitan karena hampir semua debitur mengajukan permohonan peningkatan hak atas tanah sebagai agunan kredit yang telah dibebani Hak Tanggungan. Bilamana permohonan peningkatan hak dikabulkan berarti bank menanggung resiko

yang sangat besar karena salah satu penyebab hapusnya Hak tanggungan adalah hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan (Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT). Hal ini berarti bank yang semula memiliki hak mendahului (preferent) berubah menjadi kreditur konkuren, selama obyek agunan yang dimohonkan peningkatan belum diikat dan dibebani Hak Tanggungan yang baru. Sebagai perlindungan bagi bank selaku kreditur yang obyek jaminannya telah dibebani Hak Tanggungan dimohonkan peningkatan dari hak guna bangunan menjadi hak milik oleh, maka bank (kreditur) maka dapat dilakukan beberapa cara yaitu :

- 1). Debitur tersebut harus memberikan agunan pengganti yang nilainya seimbang dengan agunan yang akan diproses permohonan peningkatan hak;
- 2). Rekening debitur sementara diblokir sejumlah nilai agunan yang akan diproses permohonan peningkatan haknya, dan setelah proses peningkatan hak selesai, dilakukan pengikatan dan pembebanan Hak Tanggungan ulang atas agunan tersebut;
- 3). Untuk debitur prima yang sangat baik (Kredit Lancar/Pass) menurut penilaian bank tersebut (dengan penilaian yang sangat selektif) diberi dispensasi, dengan menandatangani akta perubahan dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berjangka waktu tiga bulan dan bilamana sertipikat tersebut telah selesai proses peningkatan hak menjadi hak milik maka debitur (pemberi Hak Tanggungan) harus menandatangani akta Perubahan atas Perjanjian sebelumnya (perjanjian

kredit/pengakuan hutang) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang baru sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau melalui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang telah diberikan sebelumnya selama jangka waktunya belum berakhir (Pasal 3 PMNA/KBPN Nomor 5 Tahun 1998).

B. Saran

Dari kesimpulan di atas dapat dikemukakan saran sebagai berikut :

1. Di dalam pemberian ijin permohonan peningkatan dari hak guna bangunan/hak pakai atas rumah tinggal yang telah dibebani hak tanggungan bagi bank harus selektif mungkin dan harus memenuhi syarat kualitas kredit lancar, karena pihak banklah yang harus melindungi kepentingan bank sendiri atau kepentingan masyarakat penyimpan dana.
2. Di masa mendatang persaingan antar bank sangat ketat sehingga perlu adanya kebijakan moneter yang dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi semua pihak yang terkait dengan perbankan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

Asikin, Zainal. 1995. *Pokok-Pokok Hukum Di Indonesia*. Jakarta. Raja Grafindo Persada.

- Ananda, CX. Tinon Yuniati. 1997. *Dasar-Dasar Perkreditan*. Jakarta. PT. Gramedia.
- Badruzaman, Mariam Darus. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991.
- _____. *Perjanjian Baku (Standard) Perkembangannya Di Indonesia, Dalam Beberapa Guru Besar Berbicara Tentang Hukum dan Pendidikan Hukum (Kumpulan Pidato Pengukuhan)*. Bandung: Alumni, 1981.
- _____. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni, 1994, Cet. 1.
- Fuady Munir. *Hukum Perbankan Modern Berdasarkan Undang-Undang Tahun 1998*, Buku Kesatu. Bandung: Citra Aditya, 1991.
- _____. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- Gautama, Sudargo. *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 Nomor 4*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- Hadi, Sutrisno. *Metodologi Research*, Jilid I, Andi. Yogyakarta, 2000.
- Harahap, M. Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1993.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta; Djambatan, Edisi Revisi, 2005.
- Hutagalung, Arie S. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Lembaga Kajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum USU-Medan. *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan Di Lingkungan Perbankan (Hasil Seminar)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.
- Lexy J. Moloeng. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. PT. Remaja Rosda Karya. Bandung, 2000.
- Marzuki. *Metodelogi Riset*. BPFEE UII. Yogyakarta, 2003.
- Masri Singarimbun. *Metode Penelitian Survei*. LP3ES. Jakarta, 1989.

- Meliiala, A. Qiram Syamsudin. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Liberty. Yogyakarta.
- Moh. Nazir. *Metode Penelitian*. Ghalia Indonesia. Jakarta, 1998.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. PT Remaja Rosda Karya. Bandung, 2000.
- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti. Bandung, 1992.
- Mulyadi, Kartini Dan Wijaya, Gunawan. *Hak Tanggungan*. Kencana Prenada Media Group. Jakarta, 2005.
- Mulyono, Teguh Pudjo. *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersil*. Yogyakarta. BPFE, 1996.
- P. Joko Subagyo. *Metode Penelitian Dalam Teori Dan Praktek*. Rineka Cipta. Jakarta, 1997.
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Predana, Jakarta, 2000.
- Parlindungan, AP. *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Sejarah Pembentukannya*. Medan: Mandar Maju, 1996.
- Patrik, Purwahid. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Dan Dari Undang-Undang)*. Bandung: Mandar Maju, 1994.
- _____. *Asas-Asas Itikad Baik Dan Kepatutan Dalam Perjanjian*. Badan Penerbit Undip. Semarang, 1986.
- Projodikoro, R. Wiryono. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1993.
- Ronny Hanitijo Soemitro. *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia. Jakarta, 1990.
- Satrio, J. *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1993.
- _____. *Hukum Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998.
- Soerjono Sukanto. *Pengantar Hukum*. Universitas Indonesia Press. Jakarta, 1986.
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Cet. X. Jakarta: Intermasa, 1985.

_____. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.

B. Perundangan-Undangan

Indonesia. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. UU No. 4, LN No. 42 Tahun 1996, TLN. No. 3632.

_____. Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. UU No. 5, LN No. 104 Tahun 1960, TLN. No. 2043.

_____. Undang-Undang Tentang Rumah Susun. UU No. 16, LN No. 75 Tahun 1985, TLN. No. 3318.

_____. Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992. UU No. 10, LN No. 182 Tahun 1998, TLN. No. 3790.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Cet. 31. Jakarta: Pradnya Paramita, 2001.

Indonesia. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (KMNA/KBPN) Nomor 6 Tahun 1998 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal.

_____. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 5 Tahun 1998 Tentang Perubahan Hak Guna

Bangunan atau Hak Pakai Atas Tanah Untuk Rumah Tinggal Yang
Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik.