

**HAK ATAS TANAH KONVERSI BEKAS HAK ADAT
SEBAGAI JAMINAN KREDIT PERBANKAN
di PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk, UNIT PASAR
SUKODADI, KABUPATEN LAMONGAN, JAWA TIMUR**

TESIS

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Memenuhi Syarat-Syarat Guna
Menyelesaikan Program Magister (S2) Kenotariatan



Oleh :

DIAN NUR SABILLAH, SH

NIM. B4B 006 098

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2008**

**HAK ATAS TANAH KONVERSI BEKAS HAK ADAT
SEBAGAI JAMINAN KREDIT PERBANKAN
di PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk, UNIT PASAR
SUKODADI, KABUPATEN LAMONGAN, JAWA TIMUR**

Disusun Oleh:

DIAN NUR SABILLAH, SH

NIM. B4B 006 098

Telah disetujui Oleh:

Pembimbing Utama

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

YUNANTO, SH, MHum
NIP. 131 689 627

H. MULYADI, SH, MS
NIP. 130 529 429

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang sepengetahuan saya juga tidak terdapat suatu karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, April 2008

Yang menerangkan,

Dian Nur Sabillah, SH

ABSTRAK

Hak Atas Tanah Konversi Bekas Hak Adat Sebagai Jaminan Kredit Perbankan Di PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, Unit Pasar Sukodadi, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur

Pada umumnya pemberian kredit memerlukan suatu bentuk jaminan demi pengamanan kredit atas pelunasan hutangnya. Oleh karena itu, sebelum bank memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitur. Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), maka hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (Pasal 1 angka 1 UUHT). Di samping itu, dengan lahirnya UUHT tersebut maka untuk pemberian kredit oleh kreditor (Bank) kepada debitur dapat terpenuhi, artinya kepentingan para pihak terakomodir dengan jelas dan pasti, hal itu ditunjukkan pada tanah konversi/hak-hak adat yang memenuhi syarat untuk didaftarkan dapat diberikan kredit.

Dalam penelitian ini, metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis sejauh manakah suatu peraturan/perundang-undangan atau hukum berlaku secara efektif. Pendekatan penelitian dilakukan di PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, Unit Pasar Sukodadi, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur.

Dari hasil penelitian dapat diketahui: 1). Bagi hak atas tanah yang belum didaftar dapat dibebani hak tanggungan, hanya saja pembebanannya sebagai hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan di Kantor Pertanahan. 2). Dalam hal terjadi kredit macet, PT Bank Danamon Indonesia Tbk, Unit Pasar Sukodadi, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur, terlebih dahulu akan melakukan teguran terhadap nasabah/debitur yang bersangkutan sebanyak tiga kali. Setelah itu akan dilakukan upaya penyelamatan kredit, berupa: penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*). Upaya penyelamatan kredit macet hanya dapat dilakukan apabila memenuhi syarat-syarat: adanya itikad baik dari debitur terhadap upaya penyelamatan kredit; usaha nasabah masih ada dan masih menunjukkan prospek yang baik; disyaratkan adanya berita acara atau surat keterangan dari yang berwenang tentang terjadinya musibah (*force majeure*) sebagai bukti bahwa betul-betul akibat musibah, serta dilampiri surat pengajuan permohonan penyelamatan kredit dari nasabah yang bersangkutan. Apabila upaya penyelamatan kredit tersebut tidak memberikan hasil atau tidak ada itikad baik dari debitur untuk menyelesaikan kreditnya, maka akan dilakukan eksekusi terhadap obyek jaminan.

Kata Kunci: Konversi, Hak Tanggungan

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, kekuatan, petunjuk dan ijin-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul **"HAK ATAS TANAH KONVERSI BEKAS HAK ADAT SEBAGAI JAMINAN KREDIT PERBANKAN di PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk, UNIT PASAR SUKODADI, KABUPATEN LAMONGAN, JAWA TIMUR"**. Tak lupa shalawat serta salam tercurah kepada Nabi Muhammad SAW, keluarganya serta para sahabat sampai datangnya hari kiamat kelak.

Tesis ini disusun untuk memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang. Penulis menyadari dalam menyelesaikan Penulisan Tesis banyak diberi bantuan dan dukungan dari berbagai pihak berupa saran dan masukan dalam mengatasi kesulitan yang dihadapi penulis. Untuk itu perkenankanlah penulis memberikan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, MS, Med., Sp. And selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Bapak Mulyadi, SH, MS, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah meluangkan waktu dengan sabar dan bijaksana dalam membimbing serta memberikan arahan, nasehat, dan semangat penulis sampai terselesaikannya tesis ini;

3. Bapak Yunanto, SH, MHum selaku Dosen Pembimbing yang dengan sabar dan bijaksana dalam membimbing serta memberikan arahan, nasehat, dan semangat penulis sampai terselesaikannya tesis ini;
4. Bapak H. Budi Ispriyarso, SH, MHum, Bapak A. Kusbiyandono, SH, MHum, serta Bapak Dwi Purnomo, SH, MHum, selaku anggota tim reviewer proposal dan tim penguji tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan;
5. Kedua orang tuaku tercinta atas kasih sayang, perhatian, pengertian, kesabaran, pengorbanan dan dukungannya baik materiil maupun moril serta doanya yang tiada henti seumur hidup kepada penulis;
6. Mertuaku tersayang, terima kasih atas kasih sayang, cinta, dukungan, perhatian, pengertian, dan semangat yang tiada henti selama ini kepada penulis;
7. Istriku tercinta, terima kasih atas ketulusan dan kesetiaan dalam mendampingi serta selalu memberi dukungan kepada penulis selama ini;
8. Marhaen Putri Lestari, puteriku tercinta, semoga Allah memberikan kesembuhan, Amin;
9. Adik-adikku tersayang, terima kasih atas semangat dan doanya;
10. Para Dosen dan seluruh staf pengajar Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis;

11. Para staf administrasi dan tata usaha Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan studi di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro;
12. Rekan-rekan mahasiswa Magister Kenotariatan Undip angkatan 2006 terima kasih atas kebersamaan dan persahabatan kalian selama ini. Semoga ukhuwah kita tidak sampai disini;
13. Pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah membantu penulis dalam penyusunan tesis ini, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Semoga Allah SWT membalas semua kebaikan yang telah diberikan kepada penulis selama ini. Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini belumlah sempurna. Untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran dari pembaca. Akhirnya penulis berharap tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

Semarang, April 2008
Penulis,

Dian Nur Sabillah, SH

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Manfaat Penelitian.....	8
1.5 Sistematika Penulisan	8
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA.....	10
2.1 Konversi	10
2.1.1 Pengertian Konversi	10
2.1.2 Landasan Hukum Konversi	11
2.1.3 Obyek Konversi	19
2.1.4 Tujuan Konversi	20
2.2 Jaminan	21
2.3 Perjanjian Kredit	26
2.4 Hak Atas Tanah Sebagai Agunan Kredit	32
2.4.1 Pembebanan Hak Atas Tanah Sebagai Agunan Kredit .	32
2.4.2 Hak Atas Tanah yang Belum Terdaftar Sebagai	
Jaminan Kredit	39

BAB III. METODE PENELITIAN	42
3.1 Metode Pendekatan	43
3.2 Spesifikasi Penelitian	43
3.3 Lokasi Penelitian	44
3.4 Populasi dan Teknik Sampling	44
3.5 Teknik Pengumpulan Data	45
3.6 Metode Analisis Data	47
 BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	 48
4.1 Pengikatan Jaminan Atas Tanah yang Belum Terdaftar Sebagai Jaminan Pemberian Kredit di PT Bank Danamon Indonesia Tbk, Unit Pasar Sukodadi, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur	48
4.1.1 Gambaran Umum Bank Danamon	48
4.1.2 Visi dan Misi Bank Danamon	50
4.2 Pengikatan Jaminan Atas Tanah yang Belum Terdaftar Sebagai Jaminan Pemberian Kredit di PT Bank Danamon Indonesia Tbk, Unit Pasar Sukodadi, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur	51
4.3 Upaya Hukum yang Dilakukan Apabila Terjadi Kredit Macet di PT Bank Danamon Indonesia Tbk, Unit Pasar Sukodadi, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur	69
 BAB V PENUTUP	 85
5.1 Kesimpulan	85
5.2 Saran	85
 DAFTAR PUSTAKA	 87
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perbankan di Indonesia mempunyai peran sangat penting dalam meningkatkan laju perkembangan ekonomi di masyarakat. Oleh karena itu harus memperoleh pengawasan dari pemerintah.

Pada hakekatnya bank berfungsi sebagai lembaga intermediasi, yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkan.

Dalam melaksanakan kegiatan berupa penghimpunan dana masyarakat yang berkelebihan dana, bank menyediakan jasa simpanan dalam bentuk giro, deposito, sertifikat deposito, tabungan dan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu (Pasal 1 angka 1 jo. Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan).

Selanjutnya, dana yang sudah terhimpun disalurkan kembali kepada pihak-pihak yang membutuhkan dana dalam bentuk kredit.

Manfaat dari kegiatan bank harus dapat dirasakan oleh semua masyarakat Indonesia, terutama masyarakat golongan ekonomi lemah agar ekonominya meningkat sehingga dapat meningkatkan taraf hidupnya. Hal ini dapat kita lihat dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan,

terutama pada Pasal 1 ayat (2) tercantum sebagai berikut: “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”

Sebagaimana dijelaskan sebelumnya, bahwa salah satu dari fungsi bank adalah memberikan kredit. 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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan).

Pinjaman uang menyebabkan timbulnya hutang yang harus dibayar oleh debitur menurut syarat-syarat yang ditetapkan dalam suatu pinjaman atau persetujuan untuk membuka kredit. Seseorang yang mendapatkan kredit dari bank merupakan orang yang mendapatkan kepercayaan dari bank.

Usaha pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat dan mengadakan pembangunan pedesaan dilaksanakan melalui pemerataan kesempatan berusaha. Pemerintah telah berusaha memberikan perhatian melalui sektor perbankan dengan memberikan bantuan kredit kepada kegiatan usaha pedesaan. Salah satu langkah yang mendapat prioritas adalah dengan meningkatkan perkreditan di pedesaan.

Dalam hal pemberian kredit, pihak bank selaku kreditur seringkali menentukan berbagai persyaratan yang harus dipenuhi oleh pihak nasabah (debitur) sebelum memperoleh kredit. Apabila pihak nasabah telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh pihak bank, maka kredit bisa diperoleh. Untuk memberi kepastian adanya suatu itafan hukum antara bank dengan pihak nasabah sebagai penerima kredit, maka dibuatlah suatu persetujuan atau disebut juga perjanjian kredit bank.

Dalam kegiatan bank yang memberikan fasilitas kredit, adanya barang untuk jaminan pembayaran hutang debitur merupakan unsur yang sangat penting sebab suatu kredit yang tidak memiliki jaminan yang cukup mengandung bahaya yang besar. Keadaan keuangan debitur mungkin saja secara tidak terduga jatuh pada situasi gawat, sehingga debitur tidak mampu lagi membayar hutangnya. Jika keadaan itu terjadi maka jaminan yang ada harus dijual. Bila hasil penjualan tidak cukup untuk melunasi hutang debitur, maka kreditur yang dirugikan.

Pada umumnya pemberian kredit memerlukan suatu bentuk jaminan demi pengamanan kredit atas pelunasan hutangnya. Oleh karena itu, sebelum bank memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitur.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa perjanjian kredit tidak cukup berdasarkan atas rasa kepercayaan saja, tetapi setiap perjanjian kredit diperlukan adanya jaminan. Dalam kehidupan sehari-hari, kemampuan

sebagian nasabah masih terbatas dalam menyediakan jaminan, kondisinya yang lemah, tingkat perkembangan usaha yang masih awal maupun prospek usahanya yang kadangkala belum jelas disebabkan karena pandangan ke depan serta perencanaan belum dimiliki dengan baik. Bahkan tidak jarang sistem pembukuan yang teratur pun tidak dimiliki oleh sebagian nasabah tersebut. Dengan demikian tidak memenuhi kualifikasi perbankan. Hal ini disebabkan rendahnya pengetahuan, keterbatasan informasi perbankan menyebabkan pengetahuan tentang aspek bank terbatas.

Keterbatasan penyediaan jaminan oleh masyarakat guna memperoleh kredit yang diharapkan, pihak bank meringankan ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi oleh calon debitur, yaitu khususnya dalam hal tanah. Pihak bank menyadari bahwa dengan tingkat pengetahuan yang rendah, dan keterbatasan informasi masih banyak yang menganggap bahwa bukti pembayaran obyek pajak merupakan bukti pemilikan hak atas tanah. Bukti pembayaran obyek pajak ini biasa disebut dengan SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang) ini dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak. Dan masih banyak masyarakat yang kesadaran untuk mensertipikatkan tanahnya kurang, sehingga tanah-tanah yang ada di pedesaan masih banyak dengan status hak-hak lama (adat), misalnya: bekas yasan/gogol, petok D, girik, pipil, dan lain-lain. Yang lebih rumit lagi jika tanah-tanah dengan hak adat tersebut sudah dialihkan secara di bawah tangan dengan sistem saling percaya saja, di sini tanahnya dikuasai tetapi kepemilikannya tetap bahkan sampai turun-temurun. Contoh lain, pada saat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, masyarakat pola pikirnya agak sedikit berubah, dengan beralihnya suatu kepemilikan Hak Atas Tanah tersebut masyarakat mulai banyak yang memakai jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) untuk dibuatkannya akta peralihan hak tetapi kebanyakan tidak didaftarkan untuk disertifikatkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) melainkan hanya membuat akta saja. Jadi, masyarakat beranggapan bahwa sudah mempunyai akta peralihan hak dari PPAT sudah kuat.

Dalam rangka memenuhi Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA), diundangkanlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Nomor 42 Tahun 1996 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 62 Tahun 1996 (selanjutnya disingkat UUHT). Setelah diundangkannya UUHT maka hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (Pasal 1 angka 1 UUHT). Di samping itu, dengan lahirnya UUHT tersebut maka untuk pemberian kredit oleh kreditur (Bank) kepada debitur dapat terpenuhi, artinya kepentingan para pihak terakomodir dengan jelas dan pasti, hal itu ditunjukkan pada tanah-

tanah yang disinggung di atas yaitu tanah konversi/hak-hak adat yang memenuhi syarat untuk didaftarkan dapat diberikan kredit.

Dengan diterimanya hak atas tanah belum terdaftar (hak adat) oleh Bank sebagai jaminan dalam memperoleh kredit maka menurut UUHT posisi kreditur akan kuat, yaitu sebagai kreditur preference (kreditur yang mempunyai kedudukan yang diutamakan daripada kreditur-kreditur lain) dan tidak khawatir pada suatu saat debitur akan wanprestasi.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : "Hak Atas Tanah Konversi Bekas Hak Adat Sebagai Jaminan Kredit Perbankan di PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, Unit Pasar Sukodadi, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur."

Adapun alasan penulis memilih Bank Danamon sebagai penelitian, adalah karena Bank Danamon memberikan kemudahan kepada penulis dalam memperoleh data-data yang penulis perlukan.

Sedangkan pemilihan Kota Lamongan sebagai lokasi penelitian adalah karena Kota Lamongan adalah domisili penulis pada saat ini.

1.2 Rumusan Masalah

Secara prinsip-prinsip perbankan perolehan kredit harus didukung oleh jaminan atau agunan, sebagaimana diamanatkan oleh Keputusan Presiden Nomor 14 Tahun 1973 tentang Jaminan, bahwa bank tidak diperbolehkan memberikan kredit tanpa jaminan atau kredit blanko.

Menyangkut pemberian kredit kepada calon debitur secara umum diharuskan untuk memiliki agunan berupa bukti kepemilikan atau suatu barang yang akan digunakan sebagai agunan, sedangkan di sisi lain calon nasabah tidak memiliki berupa Sertifikat Hak Milik (SHM).

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan di atas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pengikatan jaminan atas tanah yang belum terdaftar sebagai jaminan pemberian kredit di PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, Unit Pasar Sukodadi, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur?
2. Upaya hukum apa yang dapat dilakukan apabila terjadi kredit macet di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk, Unit Pasar Sukodadi, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang hendak dicapai adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimanakah pengikatan jaminan atas tanah yang belum terdaftar sebagai jaminan pemberian kredit di PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, Unit Pasar Sukodadi, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur.
2. Untuk mengetahui upaya hukum apa yang dapat dilakukan apabila terjadi kredit macet di PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, Unit Pasar Sukodadi, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang ingin dicapai adalah dari segi teoritis maupun praktis sebagai berikut:

a. Segi teoritis

Diharapkan hasil penelitian ini mempunyai kegunaan bagi perkembangan ilmu hukum berkaitan dengan hak atas tanah konversi bekas hak adat sebagai jaminan kredit perbankan.

b. Segi praktis

- Menambah wawasan penulis dalam masalah hak atas tanah konversi bekas hak adat sebagai jaminan kredit perbankan;
- Sebagai masukan bagi pihak-pihak yang terkait dengan masalah dalam penulisan ini;
- Dapat digunakan bagi penulisan-penulisan berikutnya.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis ini dibagi menjadi empat bab dan masing-masing bab terdiri dari sub-sub bab sebagai berikut :

BAB I, PENDAHULUAN. Pada bab ini disajikan pada awal pembahasan sehingga di dalamnya berisi gambaran umum permasalahan yang dijabarkan lebih lanjut pada bab berikutnya. Sub Babnya terdiri dari latar belakang masalah yang dilanjutkan dengan rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian.

BAB II, TINJAUAN PUSTAKA. Pada bab ini diuraikan mengenai Konversi, Jaminan, Perjanjian Kredit, dan Hak Atas Tanah Sebagai Agunan Kredit.

BAB III, METODE PENELITIAN. Dalam bab ini diuraikan tentang metode pendekatan, spesifikasi penelitian, lokasi penelitian, populasi dan metode sampling, teknik pengumpulan data, serta metode analisis data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN. Dalam bab ini berisi uraian mengenai hasil penelitian dan pembahasan mengenai hasil penelitian yang didapat dari lapangan yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.

BAB V PENUTUP. Pada bab ini terdiri dari kesimpulan berisi jawaban atas masalah dan saran sebagai pemecahan atas masalah yang merupakan bahan masukan.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Konversi

2.1.1 Pengertian Konversi

Sebagaimana diketahui sebelum berlakunya UUPA berlaku bersamaan dua perangkat hukum tanah di Indonesia (dualisme). Satu bersumber pada hukum adat disebut hukum tanah adat dan yang lain bersumber pada hukum barat disebut hukum tanah Barat. Dengan berlakunya hukum agraria yang bersifat nasional (UUPA) maka terhadap tanah-tanah dengan hak barat maupun tanah-tanah dengan hak adat harus dicarikan padanannya di dalam UUPA. Untuk dapat masuk ke dalam sistem dari UUPA diselesaikan dengan melalui lembaga konversi.

Beberapa ahli hukum memberikan pengertian konversi yaitu: A.P. Parlindungan menyatakan : “Konversi itu sendiri adalah pengaturan dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk dalam sistem dari UUPA”.¹

Boedi Harsono menyatakan : “Konversi adalah perubahan hak yang lama menjadi satu hak yang baru menurut UUPA”.²

Dari rumusan di atas maka dapat disimpulkan bahwa konversi hak-hak atas tanah adalah penggantian/perubahan hak-hak atas tanah dari status yang lama

¹ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1990, hlm. 1.

² Boedi Harsono, *UUPA Bagian Pertama Jilid Pertama*, Penerbit Kelompok Belajar ESA, Jakarta, 1968, hlm. 140.

yaitu sebelum berlakunya UUPA menjadi status yang baru, sebagaimana diatur menurut UUPA itu sendiri, adapun yang dimaksud dengan hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA adalah hak-hak atas tanah yang diatur dan tunduk pada hukum adat dan hukum Barat (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Terhadap pelaksanaan konversi itu sendiri A.P. Parlindungan memberikan komentar, “bahwa pelaksanaan konversi itu sendiri merupakan sesuatu yang boleh dikatakan sangat drastis, oleh karena sekaligus ingin diciptakan berkembangnya suatu unifikasi hukum keagrariaan di tanah air kita, sungguhpun harus diakui persiapan dan peralatan, perangkat hukum maupun tenaga trampil belumlah ada sebelumnya”.

Walaupun pada kenyataannya UUPA telah melakukan perombakan yang mendasar terhadap sistem-sistem agraria, terdapat dalam bagian kedua dari UUPA adalah merupakan suatu pengakuan terhadap adanya jenis-jenis hak atas tanah yang lama, walaupun hak tersebut perlu disesuaikan dengan hak-hak yang ada dalam UUPA, sehingga dengan demikian tidak bertentangan dengan jiwa dan filosofi yang terkandung dalam UUPA.

2.1.2 Landasan Hukum Konversi

Adapun yang menjadi landasan hukum konversi terhadap hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA tanggal 24 September 1960 adalah bagian kedua dari UUPA “tentang ketentuan-ketentuan konversi yang terdiri IX pasal yaitu dari Pasal I sampai dengan Pasal IX”, khususnya untuk konversi tanah-tanah yang tunduk kepada hukum adat dan sejenisnya diatur dalam Pasal

II, Pasal VI dan Pasal VII ketentuan-ketentuan konversi, di samping itu untuk pelaksanaan konversi yang dimaksud oleh UUPA dipertegas lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 dan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26/DDA/1970 yaitu tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah.

Beberapa ketentuan-ketentuan konversi hak atas tanah adat:

- Pasal II Ketentuan konversi berbunyi:

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

ayat (2): Hak-hak tersebut dalam ayat (1) kepunyaan orang asing warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah sebagai yang dalam Pasal 21 ayat (2) menjadi hak guna usaha

atau hak guna bangunan sesuai dengan peruntukan tanahnya, sebagai yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

Terhadap Pasal II ketentuan konversi ini ditegaskan lebih lanjut dalam Pasal 19 dan Pasal 22 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1980 dan dengan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah, sehubungan dengan hal tersebut maka jelaslah bahwa untuk pengkonversian dari hak-hak yang disebut dalam Pasal II ketentuan konversi diperlukan tindakan penegasan:

- a. Mengenai yang mempunyainya, untuk memperoleh kepastian apakah akan dikonversi menjadi hak milik atau tidak.
- b. Mengenai peruntukan tanahnya, jika ternyata konversinya tidak bisa menjadi hak milik.

Penegasan tersebut diperlukan karena konversi dari pada hak tersebut di atas disertai syarat-syarat yang bersangkutan dengan status yang empunya dan sifat penggunaan tanah pada tanggal 24 September 1960.

- Pasal VI ketentuan konversi berbunyi:

“Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini yaitu: hak *vruchtgebruik*, *gebruik*, *grant countroleur*, *bruikleen*, *ganggam bauntuik*, *anggaduh*, *bengkok*, *lungguh*, *pituwas*, dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh

Menteri Agraria, sejak berlakunya undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam Pasal 41 ayat (1), yang memberi wewenang dan kewajiban sebagaimana yang dipunyai undang-undang ini, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini”.

Dari bunyi Pasal VI ketentuan konversi tersebut maka hak-hak atas tanah seperti ganggam bauntuik, anggaduh, bengkok, lungguh, pituwas yang berasal dari hukum adat dikonversikan menjadi hak pakai.

- Pasal VII ketentuan konversi:

ayat (1): Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak milik tersebut pada Pasal 20 Ayat (1).

ayat (2): Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang tidak bersifat tetap menjadi hak pakai tersebut pada Pasal 41 ayat (1), yang memberi wewenang dan kewajiban sebagai yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya undang-undang ini.

ayat (3): Jika ada keragu-raguan apakah sesuatu hak gogolan, pekulen atau sanggan bersifat tetap atau tidak tetap, maka menteri agrarialah yang memutuskan.

Lebih lanjut tentang hak gogolan, pekulen atau sanggan diatur dalam Pasal 20 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan UUPA yang berbunyi:

(1) Konversi hak-hak gogolan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap menjadi hak milik sebagai yang dimaksud dalam Pasal VII ayat (1) Ketentuan-

ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria dilaksanakan dengan surat keputusan penegasan Kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan.

(2) Hak gogolan, sanggan atau pekulen bersifat tetap kalau para gogol terus menerus mempunyai tanah gogolan yang sama dan jika meninggal dunia gogolnya itu jatuh pada warisnya tertentu.

(3) Kepala Inspeksi Agraria menetapkan surat keputusan tersebut pada ayat (1) pasal ini dengan memperhatikan pertimbangan sifat tetap atau tidak tetap dari hak gogolan itu menurut kenyataannya.

(4) Jika ada perbedaan pendapat antara Kepala Inspeksi Agraria dan Bupati/Kepala Daerah tentang soal apakah sesuatu hak gogolan bersifat tetap atau tidak tetap, demikian juga jika desa yang bersangkutan berlainan pendapat dengan kedua pejabat tersebut, maka soalnya dikemukakan lebih dahulu kepada Menteri Agraria untuk mendapat keputusan.

Dalam keputusan bersama Menteri Pertanian dan Agraria serta Menteri Dalam Negeri Nomor SK 40/Ka/1964/DD/18/18/1/32 tentang Penegasan Konversi Hak Gogolan Tetap, tertanggal 14 April 1964 yang menyatakan bahwa hak gogolan tetap (sanggan/pekulen) dikonversikan menjadi hak milik karena hukum sejak tanggal 24 September 1960 dan sejak itu hak tersebut tidak lagi tunduk kepada ketentuan-ketentuan peraturan gogolan, melainkan kepada peraturan agraria.

Lebih lanjut ketentuan-ketentuan tentang konversi dalam UUPA ditegaskan lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 dan SK. Menteri Dalam Negeri Nomor 26/DDA/1970

tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia atas Tanah.

Permohonan konversi dari tanah-tanah yang pernah tunduk kepada:

- a. Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1958.
- b. Hak atas tanah yang didaftar menurut Stb. 1873 Nomor 38, yaitu tentang *agrarisch eigendom*.
- c. Peraturan-peraturan yang khusus di daerah Yogyakarta, Surakarta, Sumatera Timur, Riau dan Kalimantan Barat.

Dalam pelaksanaan konversinya diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan dengan disertai tanda bukti haknya (kalau ada disertakan pula surat ukurnya), tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak yang menyatakan kewarganegaraannya pada tanggal 24 September 1960 dan keterangan dari pemohon apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian.

Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia atas Tanah, mengatur tentang hak-hak yang tidak diuraikan dalam sesuatu surat hak tanah, maka oleh yang bersangkutan diajukan:

- a. Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/*verponding* Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh Instansi yang berwenang (kalau ada disertakan pula surat ukurnya).
- b. Surat keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh asisten Wedana (Camat) yang:

1. Membenarkan surat atau surat bukti hak itu.
 2. Menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian.
 3. Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat-surat jual beli tanahnya.
- c. Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak.

Dari ketentuan Pasal 3 ini, maka khusus untuk tanah-tanah yang tunduk kepada Hukum Adat tetapi tidak terdaftar dalam ketentuan konversi sebagai tanah yang dapat dikonversikan kepada sesuatu hak atas tanah menurut ketentuan UUPA, tetapi diakui tanah tersebut sebagai hak adat, maka ditempuhlah dengan upaya “Penegasan Hak” yang diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah setempat diikuti dengan bukti pendahuluan seperti bukti pajak, surat jual-beli yang dilakukan sebelum berlakunya UUPA dan surat membenarkan tentang hak seseorang dan menerangkan juga tanah itu untuk perumahan atau untuk pertanian dan keterangan kewarganegaraan orang yang bersangkutan.

Pasal 7 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia atas Tanah, dalam pasal ini diatur lembaga konversi lain dinamakan “Pengakuan Hak”, yang perlakuan atas tanah-tanah yang tidak ada atau tidak ada lagi tanda bukti haknya, maka yang bersangkutan dapat mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan setempat, permohonan tersebut diumumkan 2 bulan berturut-turut di kantor pendaftaran tanah dan kantor Kecamatan, jika tidak diterima keberatan mereka membuat pernyataan tersebut kepada kantor

BPN dan kemudian mengirimkannya kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanian setempat, penerbitan pengakuan hak diberikan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN, dari SK pengakuan hak tersebut sekaligus mempertegaskan hak apa yang diberikan/padanan pada permohonan tersebut, bisa saja hak milik, hak guna usaha, atau hak guna bangunan atau hak pakai.³

Sedangkan pada Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26/DDA/1970 sebagai penjelasan dari Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia atas Tanah, dalam diktum pertamanya: menegaskan bahwa yang dianggap sebagai “tanda bukti hak” dalam Pasal 3 huruf a Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 adalah:

a. Di daerah-daerah di mana sebelum tanggal 24 September 1960 sudah dipungut pajak (hasil) bumi (*landrente*) atau *Verponding Indonesia*.

1. Surat pajak (hasil) bumi atau *verponding Indonesia* yang dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960, jika antara tanggal 24 September 1960 dan saat mulai diselenggarakan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 terjadi pemindahan hak (jual-beli, hibah atau tukar-menukar) maka selain surat pajak yang dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960 tersebut di atas wajib disertakan juga surat-surat asli jual-beli, hibah atau tukar menukarnya yang sah (dibuat di hadapan dan disaksikan oleh Kepala Desa/adat yang bersangkutan).

³ A.P. Parlindungan, Op. Cit., hlm. 42.

2. Surat Keputusan pemberian hak oleh Instansi yang berwenang, disertai tanda-tanda buktinya bahwa kewajiban-kewajiban yang disebutkan di dalam surat keputusan itu telah dipenuhi oleh yang menerima hak.
- b. Di daerah-daerah di mana sampai tanggal 24 September 1960 belum dipungut pajak (hasil) bumi (*landrente*) atau *verponding Indonesia*.
1. Surat-surat asli jual-beli, hibah atau tukar menukar yang dibuat di hadapan dan disaksikan oleh Kepala Desa/Adat yang bersangkutan sebelum diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah tersebut.
 2. Surat Keputusan pemberian hak oleh Instansi yang berwenang, disertai tanda-tanda buktinya bahwa kewajiban-kewajiban yang disebutkan di dalam surat keputusan itu telah dipenuhi oleh yang menerima hak.

2.1.3 Obyek Konversi

Sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA terdiri dari hak-hak yang tunduk pada hukum adat dan hak-hak yang tunduk pada hukum barat.

Adapun hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum adat adalah:

1. Hak *agrarisch eigendom*

Lembaga *agrarisch eigendom* ini adalah usaha dari Pemerintah Hindia Belanda dahulu untuk mengkonversi tanah hukum adat, baik yang berupa milik perorangan maupun yang ada hak perorangannya pada hak ulayat dan

jika disetujui sebagian besar dari anggota masyarakat pendukung hak ulayatnya, tanahnya dikonversikan menjadi *agrarisch eigendom*.

2. Tanah hak milik, hak yasan, andar beni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini. Istilah dan lembaga-lembaga hak atas tanah ini merupakan istilah lokal yang terdapat di Jawa.
3. *Grant Sultan* yang terdapat di daerah Sumatra Timur terutama di Deli yang dikeluarkan oleh Kesultanan Deli termasuk bukti-bukti hak atas tanah yang diterbitkan oleh para Datuk yang terdapat di sekitar Kotamadya Medan. Di samping itu masih ada lagi yang disebut grant lama yaitu bukti hak tanah yang juga dikeluarkan oleh Kesultanan Deli.
4. *Landrerijen bezitrecat, altijddurende erfpacht*, hak-hak usaha atas bekas tanah partikelir.

Selain tanah-tanah yang disebut di atas yang tunduk pada hukum adat ada juga hak-hak atas tanah yang lain yang dikenal dengan nama antara lain ganggam bauntuik, anggaduh, bengkok, lungguh, pituas dan lain-lain.

2.1.4 Tujuan Konversi

Dengan diberlakukannya UUPA yang menganut asas unifikasi hukum agraria, maka hanya ada satu sistem hukum untuk seluruh wilayah tanah air, oleh karena itu hak-hak atas tanah yang ada sebelum UUPA harus disesuaikan atau dicari padanannya yang terdapat di dalam UUPA melalui lembaga konversi.

Jadi dengan demikian tujuan dikonversinya hak-hak atas tanah pada hak-hak atas tanah menurut sistem UUPA di samping untuk terciptanya unifikasi hukum pertanahan di tanah air dengan mengakui hak-hak atas tanah terdahulu untuk disesuaikan menurut ketentuan yang terdapat di dalam UUPA dan untuk menjamin kepastian hukum, juga bertujuan agar hak-hak atas tanah itu dapat berfungsi untuk mempercepat terwujudnya masyarakat adil dan makmur sebagaimana yang dicita-citakan oleh Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3).

2.2 Jaminan

Dalam hal pemberian kredit perihal keberadaan jaminan sangat utama dalam hal seorang debitor mendapatkan kredit. Aspek jaminan pada dasarnya didasarkan pada penanggulangan resiko apabila ternyata debitor lalai melunasi kreditnya.

Jaminan adalah sebagai suatu bentuk pemberian hak kepada bank untuk penguasaan harta debitor dengan dasar adanya perjanjian kredit antara debitor dengan kreditor. Pentingnya jaminan dalam perjanjian kredit bank adalah sebagai salah satu sarana perlindungan hukum bagi keamanan bank dalam mengatasi risiko, yaitu agar terdapat suatu kepastian bahwa debitor akan melunasi pinjamannya. Dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan bahwa jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi

kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, maka pihak bank sebelum memberikan kredit harus melakukan penilaian yang seksama terhadap:

- a. *Character* (watak)
- b. *Capacity* (kemampuan)
- c. *Capital* (modal)
- d. *Collateral* (agunan)
- e. *Condition of economy* (prospek perusahaan dari nasabah)

Kredit tanpa jaminan sangat membahayakan posisi bank oleh karena itu setiap perjanjian kredit selalu diikuti oleh pengikatan jaminan. Semua perjanjian pengikatan jaminan bersifat *accessoir*, artinya perjanjian pengikatan jaminan eksistensinya tergantung pada perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit. Di Indonesia dikenal beberapa lembaga jaminan untuk menjamin kredit perorangan maupun badan usaha. Lembaga Jaminan yang dikenal adalah: Gadai, Hak Tanggungan dan Fidusia.

Kerangka hukum jaminan dalam KUHPerdatta diatur dalam Buku II (Hukum Benda), Bab ke-19, Bagian Kesatu, Pasal 1131 yang berbunyi “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”. Selanjutnya Pasal 1132 berbunyi “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-

benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

Dalam keadaan biasa, jika kreditor dalam pemberian kredit, berhati-hati dengan memperhitungkan nilai harta kekayaan debitor, jaminan Pasal 1131 KUHPerdara tersebut sudahlah memadai, lebih-lebih bila debitor memenuhi apa yang telah diperjanjikan. Namun jaminan tersebut bukan hanya tertuju kepada kreditor tertentu. Setiap kreditor karena hukum memperoleh jaminan yang lama, jika ternyata jumlah piutang melebihi hasil penjualan semua barang debitor, tidak akan ada kreditor yang memperoleh pelunasan secara penuh. Kemungkinan lain yang dihadapi kreditor adalah selama hubungan utang-piutang berlangsung sebagian harta kekayaan debitor tidak lagi cukup untuk pelunasan piutangnya secara penuh karena bukan lagi milik debitor (bagian yang dijual itu bukan lagi merupakan jaminan yang dimaksud dalam Pasal 1311 KUHPerdara). Untuk mengatasi kedua kelemahan tersebut, hukum menyediakan suatu lembaga khusus yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditor untuk mengamankan pelunasan piutangnya tertentu ditunjuk suatu bidang atau bidang-bidang tanah tertentu sebagai jaminannya. Lembaga yang dimaksud dikenal sebagai "hak jaminan atas tanah". Sebelum berlakunya UUPA, lembaga hak jaminan atas tanah yang ada adalah hipotek, jika yang dijaminkan tanah hak barat. Ketentuannya diatur dalam Buku II KUHPerdara, sedangkan pendaftarannya dilakukan menurut *Overschrijving Ordonantie* Th.1834. Jika yang dijaminkan tanah hak milik adat, lembaga jaminannya

Credietverband diatur dalam S.1908-542 jo. S.1909-586. Jika debitor cidera janji, kreditor pemegang hipotek dan *credietverband* mempunyai kedudukan mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya yang dikenal dengan sebutan *droit de preference*. Kedua jenis lembaga tersebut tetap membebani tanah yang dijadikan jaminan, di tangan siapapun tanah itu berada (*droit de suite*). UUPA menyediakan hak jaminan atas tanah dengan sebutan "Hak Tanggungan".

Secara garis besar, hukum jaminan terbagi dalam 2 (dua) kelompok yaitu hukum jaminan kebendaan (*zakelijke zekerheidsrecht*), dan hukum jaminan perorangan (*persoonlijke zekerheidsrecht*).⁴

Hukum jaminan kebendaan adalah sub sistem dari hukum benda yang mengandung sejumlah asas hak kebendaan (*real right*), sedangkan hukum jaminan perorangan merupakan sub sistem dari hukum perjanjian yang mengandung asas pribadi (*personal right*).⁵

Jaminan yang bersifat kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitor, dapat dipertahankan terhadap siapa pun, selalu mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan (contoh: hak tanggungan, gadai, dan lain-lain). Dalam penelitian ini, pembahasan difokuskan pada lembaga jaminan Hak Tanggungan. Sedang jaminan perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada

⁴ Sri Soedewi Maschun Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty, 1980, hal. 43.

⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, 1994, hal. 79 – 80.

perseorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu, terhadap harta kekayaan debitor umumnya (contoh: *borgtocht*, bank garansi).

Kedudukan kreditor dalam jaminan kebendaan adalah sebagai kreditor preferen yang didahulukan daripada kreditor lain dalam pengambilan pelunasan piutangnya dari benda objek jaminan, bahkan dalam kepailitan debitor (tidak mampu membayar utang), ia mempunyai kedudukan sebagai kreditor separatis. Sebagai kreditor separatis, ia dapat bertindak seolah-olah tidak ada kepailitan pada debitor, karena ia dapat melaksanakan haknya untuk melakukan parate eksekusi.

Hak jaminan perorangan timbul dari perjanjian jaminan antara kreditor dengan pihak ketiga. Perjanjian jaminan perorangan merupakan hak relatif yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu yang terkait dalam perjanjian. Dalam perjanjian jaminan perorangan, pihak ketiga bertindak sebagai penjamin dalam pemenuhan kewajiban debitor apabila debitor wanprestasi.

Dalam jaminan perorangan tidak ada benda tertentu yang diikat dalam jaminan, sehingga tidak jelas benda apa dan yang mana milik pihak ketiga yang dapat dijadikan jaminan apabila debitor ingkar janji, dengan demikian para kreditor pemegang hak jaminan perorangan hanya berkedudukan sebagai kreditor konkuren saja. Apabila terjadi kepailitan pada debitor maupun penjamin (pihak ketiga), akan berlaku ketentuan jaminan secara umum yang tertera dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara.

Dalam praktek, perjanjian jaminan perorangan kurang disukai, karena para kreditor hanya berkedudukan sebagai kreditor konkuren yang harus bersaing dengan kreditor lain dalam pemenuhan kewajiban debitor, dan karena pihak ketiga juga tidak mengikatkan harta tertentu dalam perjanjian maka sering terjadi pihak ketiga melakukan pengingkaran terhadap kesanggupannya.

2.3 Perjanjian Kredit

Pemberian kredit pada umumnya dilakukan oleh pihak bank (kreditor) karena pendapatan dan keuntungan suatu bank lebih banyak bersumber dari pemberian kredit kepada debitor (nasabah). Setiap kredit yang telah disepakati oleh kreditor dan debitor maka wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian yaitu perjanjian kredit. Perjanjian itu sendiri diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara. Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian dirumuskan sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Agar suatu perjanjian sah menurut hukum diperlukan 4 (empat) persyaratan sebagaimana yang dicantumkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

1. Para pihak telah sepakat untuk membuat perjanjian;
2. Para pihak cakap untuk membuat perjanjian;
3. Ada hal tertentu yang diperjanjikan;
4. Perjanjian tersebut didasarkan pada sebab yang halal.

Jika ditelusuri pasal demi pasal dalam Buku III KUHPerdara yang mengatur tentang Perikatan pada umumnya dan Perjanjian Khusus, tidak dijumpai istilah kredit. Secara etimologi istilah kredit berasal dari bahasa Latin "*credere*", bahasa Belanda "*vertrouwen*", bahasa Inggris "*believe*" atau "*trust of confidence*", yang berarti kepercayaan. Dalam kehidupan sehari-hari, kata kredit selalu diidentikkan dengan utang atau pinjaman apakah berupa uang atau barang. Orang yang memperoleh kredit adalah orang yang mendapat kepercayaan dari orang lain atau bank yang telah memberikan pinjaman untuk jangka waktu tertentu dan pihak yang meminjam akan mengembalikan utangnya sesuai dengan perjanjian yang disepakati. Dalam praktik bisnis, pengembalian utang diikuti dengan bunga atau imbalan tertentu. Berbeda dengan pengertian kredit dalam pandangan hukum, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan memberikan rumusan "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."

Berdasarkan rumusan pengertian kredit yang diberikan oleh Undang-Undang tersebut secara jelas subyek hukumnya telah ditentukan dan perjanjian tersebut lahir dari kesepakatan pinjam meminjam. Momentum yuridis yang melatarbelakangi hubungan hukum antara bank dengan nasabah debitor adalah asas konsensualisme, yang tercermin dalam Pasal 1320 angka 1

KUHPerdota bahwa kata sepakat merupakan salah satu syarat subyektif untuk melahirkan perjanjian, sedangkan uang atau yang dipersamakan dengan itu merupakan obyek perjanjian yang tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1320 angka 4 jo Pasal 1337 KUHPerdota.

Perjanjian kredit berakar pada perjanjian pinjam meminjam sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdota, “Pinjam meminjam ialah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.

Dalam hukum perjanjian dikenal beberapa sifat perjanjian, salah satunya adalah perjanjian konsensual, perjanjian riil.⁶ Suatu perjanjian dikatakan bersifat konsensual apabila perjanjian itu sudah tercipta dengan kata sepakat saja, sedangkan perjanjian riil adalah perjanjian yang menghendaki di samping kata sepakat masih diperlukan suatu perbuatan nyata yaitu penyerahan barang yang menjadi obyeknya.⁷

Sifat hukum dari perjanjian pinjam meminjam adalah konsensual dan riil. Hal ini dapat dibuktikan dengan rumusan pada awal kalimat “persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain”. Pada prinsipnya yang terjadi baru kesepakatan untuk memberikan sesuatu kepada pihak lain, sedangkan penyerahannya belum terjadi. Secara teoretis, antara

⁶ Subekti dan R. Tjitrosdibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1981, hal. 399.

⁷ Ibid.

terciptanya kesepakatan dengan terjadinya penyerahan (*levering*) dapat dipisahkan. Dapat saja terjadi penyerahan barang dilakukan belakangan.

Mariam Darus mengatakan bahwa perjanjian kredit adalah perjanjian pendahuluan yang bersifat konsensual sedangkan penyerahan uangnya bersifat riil. Dalam aspek konsensual dan riil perjanjian kredit memiliki identitas sendiri dengan sifat-sifat umum sebagai berikut:⁸

1. merupakan perjanjian pendahuluan (*voorovereenkomst*) dari perjanjian penyerahan uang;
2. perjanjian kredit bersifat konsensual;
3. perjanjian penyerahan uangnya bersifat riil;
4. perjanjian kredit termasuk dalam jenis perjanjian standar;
5. perjanjian kredit banyak dicampuri pemerintah;
6. perjanjian kredit lazimnya dibuat secara rekening koran;
7. perjanjian kredit harus mengandung perjanjian jaminan;
8. perjanjian kredit dalam aspek riil adalah perjanjian sepihak;
9. perjanjian kredit dalam aspek konsensual adalah perjanjian timbal balik.

Secara yuridis normatif, perjanjian kredit bank yang sudah disepakati menimbulkan akibat hukum (*rechtsgevolg*) yang mengikat dan harus dijalankan dengan itikad baik. Hal ini secara tegas dinyatakan dalam Pasal 1320 jo. Pasal 1338 KUHPerduta. Dilihat dari jenis perjanjian, perjanjian kredit bank merupakan perjanjian timbal balik, artinya jika pihak bank dan debitor tidak memenuhi isi perjanjian maka salah satu pihak dapat menuntut

⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung: Alumni, 1996, hal. 179.

pihak lainnya sesuai dengan jenis prestasinya. Penyerahan uang dalam perjanjian kredit bank merupakan perjanjian sepihak, artinya jika pihak tidak merealisasikan pinjaman uang maka debitor tidak dapat menuntut bank dengan alasan ingkar janji, demikian juga sebaliknya kalau debitor tidak mau mengambil pinjaman uang setelah diberitahukan oleh bank maka bank tidak dapat menuntut debitor.⁹

Pada dasarnya perjanjian kredit dapat kita bagi atas perjanjian kredit yang memiliki jaminan dan perjanjian yang tidak/tanpa jaminan. Persoalan jaminan ini berkaitan dengan ketentuan Pasal 1131 dan 1132 KUHPerduta. Kedua pasal ini membahas tentang piutang-piutang yang diistimewakan. Pasal 1131 mengatakan bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Dan pasal 1132 mengatakan bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagikan menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para piutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Pihak bank biasanya dalam memberikan kredit akan menentukan terlebih dahulu apa yang menjadi jaminan dari kredit yang dikeluarkan. Bagi pihak bank dengan ditentukan dari awal tentang apa yang menjadi jaminan

⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993, hal. 182.

terhadap kredit yang diberikan akan memudahkan bagi bank untuk melakukan eksekusi bila terjadi wanprestasi.

Untuk kredit tanpa jaminan, karena pihak bank tidak menentukan dari awal apa yang menjadi jaminannya, maka berdasarkan pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara, harta kekayaan milik dari debitor seluruhnya menjadi jaminan terhadap jumlah utang yang harus dibayarkan oleh debitor. Sehingga dasar dari Bank melakukan eksekusi apabila debitor wanprestasi adalah Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara.

Pada saat perjanjian kredit disepakati oleh para pihak dengan dibubuhkannya tanda tangan pada perjanjian kredit tersebut maka semua hal mengenai hak, kewajiban serta syarat yang terdapat dalam perjanjian kredit tersebut secara sah telah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, yaitu kreditor (bank) dan debitor. Hal ini diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara.

Perjanjian kredit dalam prakteknya mempunyai 2 bentuk:

1. Perjanjian dalam bentuk Akta Bawah Tangan (diatur dalam Pasal 1874 KUHPerdara)

Akta bahwa tangan mempunyai kekuatan hukum pembuktian apabila tanda tangan yang ada dalam akta tersebut diakui oleh yang menandatangani. Supaya akta bawah tangan tidak mudah dibantah maka diperlukan legalisasi oleh Notaris yang berakibat akta bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta otentik

2. Perjanjian dalam bentuk Akta Otentik (diatur dalam Pasal 1868

KUHPerdata)

Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna yang artinya akta otentik dianggap sah dan benar tanpa perlu membuktikan atau menyelidiki keabsahan tanda tangan dari para pihak.

2.4 Hak Atas Tanah Sebagai Agunan Kredit

2.4.1 Pembebanan Hak Atas Tanah Sebagai Agunan Kredit

Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah/UUHT).

Ketentuan Pasal 1 angka 1 UUHT terkandung maksud bahwa yang dapat digunakan sebagai obyek hak tanggungan terutama hak atas tanah, sedangkan hak lain yang terdapat di atas tanah di antaranya benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, hanya bilamana perlu dapat dibebani dalam hak tanggungan. Dengan pembebanan hak atas tanah digunakan sebagai obyek hak tanggungan memberikan hak atas kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor- kreditor lain.

Macam-macam hak atas tanah yang diatur dalam UUPA dapat dilihat pada ketentuan Pasal 16, diantaranya hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan seterusnya. Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, selain itu hak pakai juga dapat digunakan sebagai agunan, hanya saja disyaratkan menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan dapat dipindahtangankan jika dibebani hak tanggungan, sejalan dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUHT .

Berdasarkan penjelasan atas Pasal 4 ayat (1) UUHT dijelaskan bahwa ada dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek hak tanggungan, yaitu:

- a. hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferen) yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas), dan
- b. hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Hal tersebut di atas sejalan pula dengan penjelasan umum UUHT angka 5 bahwa dalam UUPA yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

Hak atas tanah yang dibebani sebagai hak tanggungan dilalui dalam dua tahap, menurut Penjelasan umum UUHT angka 7 dijelaskan sebagai berikut :

- a. Tanah Pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin;
- b. tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Pembebanan hak tanggungan diawali dengan tata cara pemberian hak tanggungan, di mana pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya (Pasal 10 ayat (1) UUHT).

Mengenai yang berhak untuk memberikan hak tanggungan, berdasarkan penjelasan umum UUHT angka 7 jo. penjelasan atas Pasal 15 ayat (1) UUHT yaitu wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, dalam hal ini pemilik hak atas tanah, mengingat "pada dasarnya tindakan hukum harus dilakukan oleh yang berkepentingan sendiri".¹⁰ Namun hal ini tidaklah mutlak, karena undang-undang masih memberikan kemungkinan, yaitu selain pemilik obyek hak tanggungan yang dapat mengikatkan hak tanggungan tersebut orang

¹⁰ Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hlm. 23.

lain diperkenankan dengan ketentuan jika memang benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh dan di hadapan PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 10 ayat (2) UUHT jo. Pasal 38, 39, 40 dan 44 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997). Di dalam APHT wajib dicantumkan:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan (Pasal 11 ayat (1) UUHT).

Apabila dalam APHT tersebut tidak memuat hal-hal sebagaimana dikehendaki oleh Pasal 11 UUHT di atas, menurut penjelasan Pasal 11 UUHT dijelaskan bahwa, ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya APHT. Oleh karena merupakan suatu kewajiban, maka tidak dicantulkannya secara lengkap hal-hal yang disebut di atas dalam APHT, mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum artinya perjanjian

pemberian kredit dianggap tidak pernah dibebani hak tanggungan. Hal ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialis dari Hak Tanggungan, baik mengenai obyek maupun utang yang dijamin yang dituangkan dalam APHT.

Karakteristik Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri di antaranya yaitu:

- 1) Tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada (*droi de suite*) maksudnya walaupun obyek hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitur wanprestasi (Pasal 7 UUHT);
- 2) *Accessoir* artinya merupakan ikutan dari perjanjian pokok, maksudnya bahwa perjanjian hak tanggungan tersebut ada apabila telah ada perjanjian pokoknya yang berupa perjanjian yang ditimbulkan hubungan hukum utang piutang, sehingga akan hapus dengan hapusnya perjanjian pokoknya (Pasal 10 ayat (1) UUHT);
- 3) Asas spesialisitas yaitu bahwa unsur-unsur hak tanggungan tersebut wajib ada untuk sahnya akta pembebanan hak tanggungan, misalnya mengenai obyek maupun utang yang dijamin (Pasal 11 ayat (1) UUHT, dan apabila tidak dicantumkan maka mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum;
- 4) Asas publisitas, yaitu perlu perbuatan yang berkaitan dengan hak tanggungan ini diketahui pula oleh pihak ketiga, dan salah satu realisasinya yaitu dengan cara didaftarkannya pembelian hak tanggungan tersebut, hal ini merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan

mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga (Pasal 13 ayat (1) UUHT).¹¹

Pembebanan hak atas tanah sebagai agunan oleh bank tidak lepas dari upaya untuk mengurangi risiko dari kemungkinan debitur tidak mampu mengembalikan pinjamannya, sebagai perwujudan dari penerapan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian adalah suatu prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian, dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Disebutkan pula dalam Pasal 29 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan bahwa bank wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan bank dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank.

Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian tidak lain adalah agar bank selalu dalam keadaan sehat. Dengan diterapkannya prinsip kehati-hatian diharapkan kadar kepercayaan masyarakat terhadap perbankan tetap tinggi, sehingga masyarakat bersedia dan tidak ragu-ragu menyimpan dananya pada bank tersebut.

¹¹ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 411-412.

Prinsip kehati-hatian ini harus dijalankan oleh bank bukan hanya karena dihubungkan dengan kewajiban bank agar tidak merugikan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank, yaitu sebagai bagian dari sistem moneter yang menyangkut kepentingan semua anggota masyarakat bukan hanya nasabah penyimpan dana dari bank saja. Dengan demikian prinsip kehati-hatian ini bertujuan agar bank menjalankan usaha secara baik dan benar dengan memenuhi ketentuan-ketentuan atau norma-norma hukum yang berlaku dalam dunia perbankan, agar bank yang bersangkutan selalu dalam kondisi sehat sehingga masyarakat semakin mempercayainya, yang pada gilirannya akan mewujudkan sistem perbankan yang sehat dan efisien, dalam arti sempit dapat memelihara kepentingan masyarakat dengan baik, berkembang secara wajar dan bermanfaat bagi perkembangan ekonomi nasional.

Prinsip kehati-hatian dalam kaitan dengan pemberian kredit, kreditur menganjurkan debitor menyerahkan barang sebagai jaminan. Perihal barang yang digunakan sebagai jaminan, apabila ditinjau dari segi Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Pasal 8 beserta penjelasannya penyerahan barang sebagai jaminan (tanah sebagai hak tanggungan) tidak diwajibkan, karena bank mempertimbangkan kondisi debitor melalui atau dengan penilaian secara seksama mengenai watak, kemampuan usaha, modal usaha, agunan (jaminan) dan prospek usaha debitor.

Apabila memperhatikan uraian di atas dapat dijelaskan bahwa, bank sebagai kreditur dalam upayanya untuk memperkecil risiko dari kemungkinan

debitur tidak mampu mengembalikan kreditnya, menerapkan prinsip kehati-hatian, yaitu bank hanya akan memberikan kredit kepada debitur jika mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan mengembalikan kreditnya. Keyakinan tersebut diperoleh dengan cara sebelum memberikan kredit, bank melakukan penilaian secara seksama mengenai watak, kemampuan menjalankan usaha, modal usaha yang telah dimilikinya, memiliki barang dan dapat dibebani sebagai agunan dan prospek usaha debitur sesuai dengan ketentuan Pasal 2 jo. Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan beserta penjelasannya. Meskipun pembebanan barang bukan merupakan suatu keharusan, namun dengan mengikat barang sebagai agunan akan menambah keyakinan bank atas kemampuan debitur dalam mengembalikan pinjamannya dengan memberikan hak preferen dalam pelunasan piutangnya di antara kreditur lainnya. Hak preferen timbul jika barang tersebut dibebani secara yuridis, yaitu pembebanan yang menurut peraturan perundang-undangan adalah sah. Bagi hak atas tanah pengikatannya secara yuridis sah jika oleh Kantor Pendaftaran Tanah telah diterbitkan sertifikat hak tanggungan. Penerbitan sertifikat hak tanggungan ini hanya diperuntukkan bagi hak atas tanah yang telah terdaftar dalam arti telah bersertifikat.

2.4.2 Hak Atas Tanah yang Belum Terdaftar Sebagai Jaminan Kredit

Apabila didasarkan uraian di atas, dapat dijelaskan bahwa hanya hak atas tanah yang telah didaftar pada Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional

(BPN) yang dapat digunakan sebagai agunan kredit pada bank (Pasal 4 ayat (1) UUHT beserta penjelasannya dan Penjelasan Umum UUHT angka 5).

Hak atas tanah yang belum terdaftar pada Kantor Pertanahan juga dapat dibebani sebagai agunan kredit untuk diterbitkan sertifikat hak tanggungan. Pasal 10 ayat (3) UUHT memungkinkan bahwa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak yang lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan dapat dijadikan obyek hak tanggungan. Pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Jadi terhadap hak atas tanah yang belum terdaftar dapat pula digunakan sebagai agunan kredit.

Berdasarkan penjelasan Pasal 15 ayat (4) UUHT dijelaskan bahwa:

Tanah yang belum terdaftar adalah tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT. Batas waktu penggunaan surat kuasa membebankan hak tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah didaftar pada ayat (3), mengingat pembuatan akta pemberian hak tanggungan pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 10 ayat (3), yang terlebih dahulu perlu dilengkapi persyaratan.

Persyaratan bagi pendaftaran hak atas tanah yang belum didaftar meliputi diteruskannya surat-surat yang memerlukan waktu untuk memperolehnya, misalnya surat keterangan riwayat tanah, surat keterangan dari Kantor Pertanahan bahwa tanah yang bersangkutan belum bersertifikat, dan apabila bukti pemilikan tanah tersebut masih atas nama orang yang sudah meninggal, surat keterangan waris dan surat pembagian waris.

Untuk tanah yang belum terdaftar dan belum bersertifikat, pengurusan sertifikat biasanya memakan waktu yang sangat lama, sementara itu kredit sudah segera diperlukan. Oleh karena itu, sementara penerbitan sertifikat masih dalam proses, bank mengikat debitor dengan meminta terlebih dahulu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk nantinya baru membebankan Hak Tanggungan setelah sertifikat diterbitkan.

BAB III

METODE PENELITIAN

Dengan menggunakan metode, seseorang diharapkan mampu untuk menemukan, menentukan, menganalisa suatu masalah tertentu sehingga dapat mengungkapkan suatu kebenaran, karena metode dapat memberikan pedoman tentang cara bagaimana seorang ilmuwan mempelajari, menganalisis serta memahami permasalahan yang dihadapi.

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya kecuali itu juga diadakan pelaksanaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.¹²

Dalam melakukan suatu penelitian diperlukan data-data yang akurat baik dari data primer maupun data sekunder, untuk itu harus digunakan metode penelitian tertentu agar didapat hasil penelitian yang memenuhi syarat baik dari segi kualitas maupun kuantitas.

Penelitian sebagai suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran-kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten, karena melalui

¹² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hal. 43.

proses penelitian tersebut diadakan analisis dan konstruktif terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.

3.1 Metode Pendekatan

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris.

Segi yuridis dalam penelitian ini ditinjau dari peraturan-peraturan yang tertulis sebagai data-data sekunder, sedangkan yang dimaksud dengan pendekatan secara empiris, yaitu penelitian yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan empiris tentang hubungan dan pengaruh hukum terhadap masyarakat, dengan jalan melakukan penelitian atau terjun langsung ke dalam masyarakat atau lapangan untuk mengumpulkan data yang obyektif, data ini merupakan data primer.¹³

Dalam penelitian ini dititikberatkan pada langkah-langkah pengamatan dan analisa yang bersifat empiris. Pendekatan penelitian akan dilakukan di PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, Unit Pasar Sukodadi, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur.

3.2 Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-

¹³ P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1991, hal. 91.

teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan di atas.¹⁴

Dikatakan deskriptif, maksudnya dari penelitian ini diharapkan dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai segala hal yang berhubungan dengan hak atas tanah konversi bekas hak adat sebagai jaminan kredit perbankan.

Sedangkan pengertian dari analitis yaitu mengumpulkan data yang diperoleh kemudian dianalisa yaitu menggambarkan atau menjelaskan tentang yang diteliti secara lengkap sesuai dengan temuan di lapangan untuk memecahkan masalah yang timbul.

3.3 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dalam penelitian ini dilakukan di PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, Unit Pasar Sukodadi, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur.

3.4 Populasi dan Teknik Sampling

Populasi, adalah keseluruhan obyek penelitian yang dapat terdiri dari manusia, benda-benda, hewan, tumbuh-tumbuhan, gejala-gejala, nilai test atau peristiwa-peristiwa sebagai sumber data yang memiliki karakteristik tertentu di dalam suatu penelitian.¹⁵

¹⁴ Rony Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988, hal. 98.

¹⁵ Haidar Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1983, hal. 141.

Menurut Burhan Ashshofa, populasi yaitu keseluruhan dari obyek pengamatan atau obyek penelitian.¹⁶ Obyek penelitian dalam tesis ini adalah PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, Unit Pasar Sukodadi, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur.

Adapun mengenai jumlah sampel yang akan diambil menurut Ronny Hanitijo Soemitro, bahwa pada prinsipnya tidak ada peraturan yang ketat secara mutlak menentukan berapa persen sampel tersebut harus diambil dari populasi.¹⁷ Sampel yaitu bagian dari populasi yang dianggap mewakili populasinya.¹⁸

Teknik pengambilan sampel dalam tesis ini menggunakan teknik *purposive/judgmental sampling* yaitu teknik pengambilan sampel secara *non-probability sampling* yang mendasarkan pada pertimbangan peneliti dalam menentukan sendiri responden mana yang dianggap dapat mewakili populasi.¹⁹ Adapun responden dalam penelitian ini adalah Unit Manager Danamon Simpan Pinjam Sukodadi, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur, yang diwakili oleh Umar Syaiffudin.

3.5 Teknik Pengumpulan Data

Dalam rangka melaksanakan penelitian ini agar mendapatkan data yang tepat, digunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

¹⁶ Burhan Ashshofa, Metode Penelitian Hukum, Cet. Ketiga, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2001, hal. 79.

¹⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, Metode Penelitian Hukum, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, hal. 47.

¹⁸ Burhan Ashshofa, Ibid.

¹⁹ Rianto Adi, Metode Penelitian Sosial dan Hukum, Granit, Jakarta, 2005, hal. 112.

1. wawancara;
2. studi kepustakaan.

Dalam pelaksanaannya peneliti menggunakan teknik wawancara berencana (berpatokan), di mana sebelum wawancara peneliti telah mempersiapkan daftar pertanyaan yang lengkap dan teratur. Namun dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan. Metode ini dimaksudkan untuk memperoleh data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung di lapangan.

Studi kepustakaan dimaksudkan untuk memperoleh data sekunder, yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer meliputi:

- Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat, berupa peraturan perundang-undangan dalam hal ini Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), UUPA, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer yaitu literatur maupun karya ilmiah para sarjana yang berkaitan dengan materi yang dibahas.

3.6 Metode Analisis Data

Setelah data selesai dikumpulkan dengan lengkap, tahap berikutnya yang harus dimasuki adalah tahap analisa. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif. Menurut Soerjono Soekanto, analisis data kualitatif adalah tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Hasil penelitian kepustakaan akan dipergunakan untuk menganalisa data yang diperoleh dari lapangan. Kemudian data primer dan data sekunder dianalisa secara kualitatif untuk menjawab permasalahan dalam tesis ini.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Pengikatan Jaminan Atas Tanah yang Belum Terdaftar Sebagai Jaminan Pemberian Kredit di PT Bank Danamon Indonesia Tbk, Unit Pasar Sukodadi, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur

4.1.1 Gambaran Umum Bank Danamon²⁰

PT Bank Danamon Indonesia Tbk (Bank Danamon) didirikan pada tahun 1956 dengan nama PT Bank Kopra Indonesia. Pada tahun 1976 namanya menjadi Bank Danamon Indonesia hingga kini. Bank Danamon menjadi bank devisa swasta pertama di Indonesia tahun 1976 dan Perseroan Terbuka pada tahun 1989.

Pada tahun 1997, sebagai akibat krisis moneter Asia, Bank Danamon mengalami kesulitan likuiditas dan diambil alih oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) sebagai bank BTO. Pada tahun 1999, Pemerintah Indonesia melalui BPPN merekapitalisasi Bank Danamon dengan obligasi pemerintah senilai Rp 32 triliun. Saat itu juga, sebuah bank BTO dilebur ke Perseroan sebagai bagian dari program pembenahan BPPN.

Pada tahun 2000, delapan bank BTO lainnya dilebur ke dalam Bank Danamon. Namun sebagai surviving entity, Bank Danamon bangkit menjadi salah satu pilar perbankan nasional.

²⁰ <http://www.danamon.co.id>, tanggal 15 April 2008.

Dalam kurun waktu tiga tahun berikutnya, Bank Danamon melakukan restrukturisasi luas mencakup manajemen, manusia, organisasi, sistem, nilai prilaku serta identitas perusahaan. Upaya ini berhasil meletakkan fondasi maupun prasarana baru bagi Perseroan guna meraih pertumbuhan berdasarkan transparansi, responsibilitas, integritas dan profesionalisme (TRIP).

Pada tahun 2003, Bank Danamon diambil alih oleh Konsorsium Asia Finance Indonesia sebagai pemegang saham pengendali. Dengan kendali manajemen baru, serta modal 180 hari pemetaan modal bisnis dan strategi baru, Bank Danamon terus menjalani perubahan transformasional yang dirancang untuk dijadikannya sebagai bank nasional terkemuka dan pelaku regional unggulan.

Per tanggal 31 Desember 2007, Bank Danamon mengoperasikan sekitar 1.400 cabang termasuk unit Danamon Simpan Pinjam (DSP), Syariah dan cabang-cabang Adira Finance. Menyediakan akses bagi nasabahnya kepada lebih dari 14.000 jaringan ATM, termasuk melalui kerjasama dengan ATM Bersama dan ALTO, yang tersebar di 33 provinsi di Indonesia, serta didukung oleh lebih dari 33.000 karyawan (termasuk anak perusahaan).

Danamon adalah penerbit dan pengelola tunggal bisnis Kartu dan Merchant American Express di Indonesia di bawah perjanjian operator independen yang memungkinkan Danamon untuk menerbitkan Kartu American Express kepada nasabah perorangan dan nasabah korporasi dan

bertanggung jawab secara eksklusif atas penyediaan jasa kepada para merchant lokal yang menerima Kartu American Express di Indonesia.

PT Adira Dinamika Multi Finance Tbk. (Adira) adalah anak perusahaan Danamon yang bergerak dalam bidang pembiayaan kendaraan bermotor dengan jaringan kantor cabang di lebih dari 110 kota di Indonesia

4.1.2 Visi dan Misi Bank Danamon

Bank Danamon mempunyai visi, yaitu: “Kita peduli dan membantu jutaan orang mencapai kesejahteraan”²¹. Selain visi tersebut, Bank Danamon juga mempunyai misi: Danamon bertekad untuk menjadi "Lembaga Keuangan Terkemuka" di Indonesia yang keberadaannya diperhitungkan. Suatu organisasi yang terpusat pada nasabah, yang melayani semua segmen dengan menawarkan nilai yang unik untuk masing-masing segmen, berdasarkan keunggulan penjualan dan pelayanan, dan di dukung oleh teknologi kelas dunia. Aspirasi kami adalah menjadi perusahaan pilihan untuk berkarya dan yang dihormati oleh nasabah, karyawan, pemegang saham, regulator dan komunitas dimana kami berada.²²

Bank Danamon juga mempunyai Prinsip Mengenal Nasabah, dalam rangka mencegah agar bank tidak dimanfaatkan sebagai sarana pencucian uang.

²¹ Ibid.

²² Ibid

4.2 Pengikatan Jaminan Atas Tanah yang Belum Terdaftar Sebagai Jaminan Pemberian Kredit di PT Bank Danamon Indonesia Tbk, Unit Pasar Sukodadi, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur

Macam-macam hak atas tanah yang diatur dalam UUPA dapat dilihat pada ketentuan Pasal 16, diantaranya hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan seterusnya. Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, selain itu hak pakai juga dapat digunakan sebagai agunan, hanya saja disyaratkan menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan dapat dipindahtangankan jika dibebani hak tanggungan, sejalan dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUHT .

Berdasarkan penjelasan atas Pasal 4 ayat (1) UUHT dijelaskan bahwa ada dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek hak tanggungan, yaitu:

- a. hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferen) yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas), dan
- b. hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Hal tersebut di atas sejalan pula dengan penjelasan umum UUHT angka 5 bahwa dalam UUPA yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan adalah hak milik,

hak guna usaha dan hak guna bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUHT beserta penjelasannya dan Penjelasan umum UUHT angka 5, dapat dijelaskan bahwa hanya hak atas tanah yang telah didaftar di Kantor Pertanahan/BPN yang dapat digunakan sebagai agunan kredit pada bank.

Pada dasarnya UUHT menuntut agar tanah yang dijadikan obyek hak tanggungan adalah hak atas tanah yang sudah terdaftar atau sudah bersertifikat, demikian juga dengan ketentuan undang-undang perbankan. Akan tetapi mengingat di Indonesia, tanah-tanah yang belum terdaftar atau belum mempunyai sertifikat masih banyak, UUHT memberi kemungkinan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat sebagaimana disebutkan dalam Pasal 10 UUHT untuk memperoleh kredit dari bank. Pasal 10 ayat (3) UUHT memungkinkan bahwa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak yang lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan dapat dijadikan obyek hak tanggungan. Dalam penjelasan Pasal 10 ayat (3) UUHT dijelaskan, “hak yang lama” adalah pemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada, tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Adapun yang dimaksud syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengatur pelaksanaan konversi hak-hak yang lama menjadi hak milik menurut UUPA.

Adapun yang menjadi landasan hukum konversi terhadap hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA tanggal 24 September 1960 adalah bagian kedua dari UUPA “tentang ketentuan-ketentuan konversi yang terdiri IX pasal yaitu dari Pasal I sampai dengan Pasal IX”, khususnya untuk konversi tanah-tanah yang tunduk kepada hukum adat dan sejenisnya diatur dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII ketentuan-ketentuan konversi, di samping itu untuk pelaksanaan konversi yang dimaksud oleh UUPA dipertegas lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 dan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26/DDA/1970 yaitu “tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia atas Tanah”.

Beberapa ketentuan-ketentuan konversi hak atas tanah adat:

- Pasal II Ketentuan konversi berbunyi:

ayat (1): Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1), seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, yaitu hak *agrarisch eigendom*, milik, yasan, andarbeni hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, *grant* sultan, *landirijenbezitrecht*, *altijddurende erfpacht*, hak usaha atas bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama apapun, juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam Pasal 20 ayat (1),

kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.

ayat (2): Hak-hak tersebut dalam ayat (1) kepunyaan orang asing warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah sebagai yang dalam Pasal 21 ayat (2) menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan sesuai dengan peruntukan tanahnya, sebagai yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

Terhadap Pasal II ketentuan konversi ini ditegaskan lebih lanjut dalam Pasal 19 dan Pasal 22 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1980 dan dengan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah, sehubungan dengan hal tersebut maka jelaslah bahwa untuk pengkonversian dari hak-hak yang disebut dalam Pasal II ketentuan konversi diperlukan tindakan penegasan:

- a. Mengenai yang mempunyainya, untuk memperoleh kepastian apakah akan dikonversi menjadi hak milik atau tidak.
- b. Mengenai peruntukan tanahnya, jika ternyata konversinya tidak bisa menjadi hak milik.

Penegasan tersebut diperlukan karena konversi dari pada hak tersebut di atas disertai syarat-syarat yang bersangkutan dengan status pemiliknya dan sifat penggunaan tanah pada tanggal 24 September 1960.

- Pasal VI ketentuan konversi berbunyi:

“Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini yaitu: hak *vruchtgebruik, gebruik, grant countroleur, bruikleen, ganggam bauntuik, anggaduh, bengkok, lungguh, pituwas*, dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak berlakunya undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam Pasal 41 ayat (1), yang memberi wewenang dan kewajiban sebagaimana yang dipunyai undang-undang ini, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini”.

Dari bunyi Pasal VI ketentuan konversi tersebut maka hak-hak atas tanah seperti *ganggam bauntuik, anggaduh, bengkok, lungguh, pituwas* yang berasal dari hukum adat dikonversikan menjadi hak pakai.

- Pasal VII ketentuan konversi:

ayat (1): Hak *gogolan, pekulen* atau *sanggan* yang bersifat tetap yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini menjadi hak milik tersebut pada Pasal 20 Ayat (1).

ayat (2): Hak *gogolan, pekulen* atau *sanggan* yang tidak bersifat tetap menjadi hak pakai tersebut pada Pasal 41 ayat (1), yang memberi wewenang dan kewajiban sebagai yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya undang-undang ini.

ayat (3): Jika ada keragu-raguan apakah sesuatu hak *gogolan, pekulen* atau

sanggan bersifat tetap atau tidak tetap, maka menteri agrarialah yang memutuskan.

Lebih lanjut tentang hak gogolan, pekulen atau sanggan diatur dalam Pasal 20 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Beberapa Ketentuan UUPA yang berbunyi:

(1) Konversi hak-hak gogolan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap menjadi hak milik sebagai yang dimaksud dalam Pasal VII ayat (1) Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria dilaksanakan dengan surat keputusan penegasan Kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan.

(2) Hak gogolan, sanggan atau pekulen bersifat tetap kalau para gogol terus menerus mempunyai tanah gogolan yang sama dan jika meninggal dunia gogolnya itu jatuh pada warisnya tertentu.

(3) Kepala Inspeksi Agraria menetapkan surat keputusan tersebut pada ayat (1) pasal ini dengan memperhatikan pertimbangan sifat tetap atau tidak tetap dari hak gogolan itu menurut kenyataannya.

(4) Jika ada perbedaan pendapat antara Kepala Inspeksi Agraria dan Bupati/Kepala Daerah tentang soal apakah sesuatu hak gogolan bersifat tetap atau tidak tetap, demikian juga jika desa yang bersangkutan berlainan pendapat dengan kedua pejabat tersebut, maka soalnya dikemukakan lebih dahulu kepada Menteri Agraria untuk mendapat keputusan.

Dalam keputusan bersama Menteri Pertanian dan Agraria serta Menteri Dalam Negeri Nomor SK 40/Ka/1964/DD/18/18/1/32 “tentang Penegasan

Konversi Hak Gogolan Tetap”, tertanggal 14 April 1964 yang menyatakan bahwa hak gogolan tetap (sanggan/pekulen) dikonversikan menjadi hak milik karena hukum sejak tanggal 24 September 1960 dan sejak itu hak tersebut tidak lagi tunduk kepada ketentuan-ketentuan peraturan gogolan, melainkan kepada peraturan agraria.

Lebih lanjut ketentuan-ketentuan tentang konversi dalam UUPA ditegaskan lagi dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 dan SK. Menteri Dalam Negeri Nomor 26/DDA/1970 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia atas Tanah.

Dalam pelaksanaan konversinya diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan dengan disertai tanda bukti haknya (kalau ada disertakan pula surat ukurnya), tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak yang menyatakan kewarganegaraannya pada tanggal 24 September 1960 dan keterangan dari pemohon apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian.

Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia atas Tanah, mengatur tentang hak-hak yang tidak diuraikan dalam sesuatu surat hak tanah, maka oleh yang bersangkutan diajukan:

- a. Tanda bukti haknya, yaitu bukti surat pajak hasil bumi/*verponding* Indonesia atau bukti surat pemberian hak oleh Instansi yang berwenang (kalau ada disertakan pula surat ukurnya).

b. Surat keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh asisten Wedana (Camat) yang:

1. Membenarkan surat atau surat bukti hak itu.
2. Menerangkan apakah tanahnya tanah perumahan atau tanah pertanian.
3. Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu, kalau ada disertai turunan surat-surat jual beli tanahnya.

c. Tanda bukti kewarganegaraan yang sah dari yang mempunyai hak.

Dari ketentuan Pasal 3 ini, maka khusus untuk tanah-tanah yang tunduk kepada Hukum Adat tetapi tidak terdaftar dalam ketentuan konversi sebagai tanah yang dapat dikonversikan kepada sesuatu hak atas tanah menurut ketentuan UUPA, tetapi diakui tanah tersebut sebagai hak adat, maka ditempuhlah dengan upaya “Penegasan Hak” yang diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah setempat dikuti dengan bukti pendahuluan seperti bukti pajak, surat jual-beli yang dilakukan sebelum berlakunya UUPA dan surat membenarkan tentang hak seseorang dan menerangkan juga tanah itu untuk perumahan atau untuk pertanian dan keterangan kewarganegaraan orang yang bersangkutan.

Pasal 7 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia atas Tanah, dalam pasal ini diatur lembaga konversi lain dinamakan “Pengakuan Hak”, yang perlakuan atas tanah-tanah yang tidak ada atau tidak ada lagi tanda bukti haknya, maka yang bersangkutan dapat mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan setempat, permohonan tersebut

diumumkan 2 bulan berturut-turut di kantor pendaftaran tanah dan kantor Kecamatan, jika tidak diterima keberatan mereka membuat pernyataan tersebut kepada kantor BPN dan kemudian mengirimkannya kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanian setempat, penerbitan pengakuan hak diberikan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN, dari SK pengakuan hak tersebut sekaligus mempertegaskan hak apa yang diberikan/padanan pada permohonan tersebut, bisa saja hak milik, hak guna usaha, atau hak guna bangunan atau hak pakai.²³

Sedangkan pada Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26/DDA/1970 sebagai penjelasan dari Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia atas Tanah, dalam diktum pertamanya: menegaskan bahwa yang dianggap sebagai “tanda bukti hak” dalam Pasal 3 huruf a Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 adalah:

- a. Di daerah-daerah di mana sebelum tanggal 24 September 1960 sudah dipungut pajak (hasil) bumi (*landrente*) atau *Verponding Indonesia*.
 1. Surat pajak (hasil) bumi atau *verponding Indonesia* yang dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960, jika antara tanggal 24 September 1960 dan saat mulai diselenggarakan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 terjadi pemindahan hak (jual-beli, hibah atau tukar-menukar) maka selain surat pajak yang dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960 tersebut di atas wajib disertakan juga surat-surat asli jual-beli, hibah atau tukar menukarnya

²³ A.P. Parlindungan, Op. Cit., hlm. 42.

yang sah (dibuat di hadapan dan disaksikan oleh Kepala Desa/adat yang bersangkutan).

2. Surat Keputusan pemberian hak oleh Instansi yang berwenang, disertai tanda-tanda buktinya bahwa kewajiban-kewajiban yang disebutkan di dalam surat keputusan itu telah dipenuhi oleh yang menerima hak.
- b. Di daerah-daerah di mana sampai tanggal 24 September 1960 belum dipungut pajak (hasil) bumi (*landrente*) atau *verponding Indonesia*.
1. Surat-surat asli jual-beli, hibah atau tukar menukar yang dibuat di hadapan dan disaksikan oleh Kepala Desa/Adat yang bersangkutan sebelum diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah tersebut.
 2. Surat Keputusan pemberian hak oleh Instansi yang berwenang, disertai tanda-tanda buktinya bahwa kewajiban-kewajiban yang disebutkan di dalam surat keputusan itu telah dipenuhi oleh yang menerima hak.

Bagi hak atas tanah yang belum didaftar jika dibebani hak tanggungan, maka pembebanannya sebagai hak tanggungan bersamaan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan di Kantor Pertanahan untuk memperoleh sertifikat sebagai bukti pemilikan atas tanah sekaligus sertifikat hak tanggungan.

Persyaratan bagi pendaftaran hak atas tanah yang belum didaftar meliputi diteruskannya surat-surat yang memerlukan waktu untuk memperolehnya, misalnya surat keterangan riwayat tanah, surat keterangan dari Kantor Pertanahan bahwa tanah yang bersangkutan belum bersertifikat,

dan apabila bukti kepemilikan tanah tersebut masih atas nama orang yang sudah meninggal, surat keterangan waris dan surat pembagian waris.

Untuk tanah yang belum terdaftar dan belum bersertifikat, pengurusan sertifikat biasanya memakan waktu yang sangat lama, sementara itu kredit sudah segera diperlukan. Oleh karena itu, sementara penerbitan sertifikat masih dalam proses, bank mengikat debitur dengan meminta terlebih dahulu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk nantinya baru membebaskan Hak Tanggungan setelah sertifikat diterbitkan. Pemberi hak tanggungan (debitur) menguasai kepada penerima hak tanggungan (kreditor) untuk dan atas nama debitur mengikatkan hak atas tanah sebagai agunan kredit. Jadi bank selaku penerima kuasa menjalankan kuasanya tersebut untuk mendaftarkan hak atas tanah tersebut kemudian dibebani sebagai agunan kredit.

Keuntungan yang diperoleh dari penggunaan SKMHT adalah kredit yang diberikan oleh kreditor menjadi lebih terjamin. Kredit tersebut terjamin dikarenakan diberikannya hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan cidera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian, dan adanya kepastian hukum kepada pihak bank bahwa kreditnya akan tetap kembali dengan cara mengeksekusi jaminan kredit perbankannya.

Dengan adanya SKMHT tersebut, maka kreditor dapat meningkatkannya menjadi APHT tanpa kehadiran debitur berdasarkan SKMHT yang telah ditanda tangani oleh debitur dan didaftarkan di dalam

buku tanah hak tanggungan, maka kedudukan kreditor pertama akan lebih diutamakan dari kreditor lainnya dalam hal pelunasan utang dari debitor.

Pembebanan hak tanggungan diawali dengan tata cara pemberian hak tanggungan, di mana pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya (Pasal 10 ayat (1) UUHT).

Mengenai yang berhak untuk memberikan hak tanggungan, berdasarkan penjelasan umum angka 7 UUHT jo. penjelasan atas Pasal 15 ayat (1) UUHT yaitu wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, dalam hal ini pemilik hak atas tanah, mengingat "pada dasarnya tindakan hukum harus dilakukan oleh yang berkepentingan sendiri".²⁴ Namun hal ini tidaklah mutlak, karena undang-undang masih memberikan kemungkinan, yaitu selain pemilik obyek hak tanggungan yang dapat mengikatkan hak tanggungan tersebut orang lain diperkenankan dengan ketentuan jika memang benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

²⁴ Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hlm. 23.

Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT, SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:²⁵

- a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebankan Hak Tanggungan;

Pengertian tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hokum lain dari pada membebankan Hak Tanggungan, adalah misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah.

- b. tidak memuat kuasa substitusi;

Pengertian substitusi menurut undang-undang adalah penggantian penerima kuasa melalui peralihan.

- c. mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama serta identitas debitornya apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan.

Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan hak tanggungan sangat diperlukan untuk melindungi kepentingan pemberi hak tanggungan itu sendiri.

Sebagaimana ditentukan dalam pasal 15 ayat (2) dan ayat (3) UUHT bahwa kuasa untuk membebankan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT . Perkataan "kuasa membebankan

²⁵ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, djambatan, Jakarta, 2003, hal. 192.

Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali" ditinjau dari segi mengikatnya suatu perjanjian pemberian kuasa memang sepantasnya demikian. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan merupakan suatu bentuk perjanjian tambahan atau *accessoir* sehingga mengikatnya didasarkan atas perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian pemberian kredit. Oleh karena itu jika perjanjian pokoknya belum berakhir (hapusnya perikatan yang didasarkan perjanjian pemberian kredit yaitu apabila kreditnya telah dibayar lunas), maka perjanjian tambahan yaitu kuasa membebankan Hak Tanggungan tidak akan berakhir .

Berakhimya SKMHT di antaranya adalah menunjuk ketentuan Pasal 15 ayat (2) dan ayat (3) UUHT. Pada Pasal 15 ayat (2) UUHT ditentukan bahwa batas waktu pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan yaitu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan bagi tanah yang telah didaftar (bersertifikat) yang pembebanannya diikuti dengan pembuatan APHT. Bagi hak atas tanah yang belum terdaftar SKMHT wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Batas waktu SKMHT bagi hak atas tanah yang belum didaftar sebagaimana Pasal 15 ayat (3) UUHT lebih lama bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang telah terdaftar.

Hal ini oleh pembentuk undang-undang diadakan pembedaan dengan pertimbangan bahwa tanah yang belum didaftar merupakan tanah yang berasal dari konversi hak lama, meskipun telah memenuhi syarat untuk didaftarkan, akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, padahal pemberian Hak Tanggungan harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak

atas tanah yang bersangkutan, tentunya proses administrasinya lama, karena harus mengkonversi terlebih dahulu atas tanah tersebut. Oleh karenanya batas waktu berlakunya SKMHT lebih lama jika dibandingkan dengan batas waktu SKMHT bagi tanah yang telah terdaftar. Bagaimana jika Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut diberikan untuk waktu lebih lama dari yang telah ditentukan, yaitu 1 (satu) bulan sesudah diberikan bagi hak atas tanah yang telah terdaftar, dan 3 (tiga) bulan sesudah diberikan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar. Dalam ketentuan pasal 15 ayat (6) UUHT ditentukan bahwa SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum. Penentuan batasan waktu berlakunya SKMHT dimaksudkan untuk mencegah terjadinya suatu ketidakpastian waktu pelaksanaan kuasa tersebut. Ketentuan tersebut tidak berlaku dalam hal SKMHT yang diberikan untuk menjamin kredit tertentu, seperti kredit program, kredit usaha kecil dan kredit kepemilikan rumah (KPR) dan kredit yang sejenis. Penentuan batas waktu berlakunya SKMHT untuk jenis kredit tertentu tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Berlakunya SKMHT untuk menjamin jenis-jenis kredit tertentu.

Di dalam APHT wajib dicantumkan:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;

- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan (Pasal 11 ayat (1) UUHT).

Apabila dalam APHT tersebut tidak memuat hal-hal sebagaimana dikehendaki oleh Pasal 11 UUHT di atas, menurut penjelasan Pasal 11 UUHT dijelaskan bahwa, ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya APHT. Oleh karena merupakan suatu kewajiban, maka tidak dicantulkannya secara lengkap hal-hal yang disebut di atas dalam APHT, mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum artinya perjanjian pemberian kredit dianggap tidak pernah dibebani hak tanggungan. Hal ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialis dari Hak Tanggungan, baik mengenai, obyek maupun utang yang dijamin yang dituangkan dalam APHT.

Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT beserta warkah-warkah lainnya dikirim ke Kantor Pertanahan setempat untuk didaftarkan (Pasal 13 UUHT). Kantor Pertanahan wajib mendaftarkan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya

dalam buku hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan, (Pasal 13 UUHT).²⁶ Hal ini menunjukkan bahwa pemberian Hak Tanggungan secara yuridis terjadi dan mempunyai kekuatan eksekutorial ketika telah dibuatkan Sertifikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan, yang berarti bahwa APHT yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT belum mempunyai kekuatan eksekutorial atas tanah sebagai Hak Tanggungan. Hal ini memang selayaknya demikian, karena di dalam akta PPAT mengenai pembebanan hak tanggungan tidak tercantum irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang diartikan mempunyai kekuatan hukum sebagaimana putusan pengadilan. Selain itu pengumuman kepada khalayak ramai atas dibebaninya hak atas tanah sebagai hak tanggungan, sesuai dengan salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas dilakukan oleh Kantor Pertanahan, bukan oleh PPAT. Didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

Apabila memperhatikan uraian di atas telah jelas bahwa proses pembebanan hak tanggungan dilakukan melalui tahap pemberian hak tanggungan dengan pembuatan APHT di hadapan PPAT yang berwenang dan tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan kabupaten/kotamadya tempat obyek hak tanggungan berada. Akta pemberian hak tanggungan tersebut memuat nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili

²⁶ Ibid., hlm. 293.

pihak-pihak dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, nilai tanggungan, uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan (Pasal 11 ayat (1) UUHT). Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT tersebut kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT, oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah.

Dengan mengikat barang sebagai jaminan, memberikan hak kepada kreditor atas pemenuhan piutangnya didasarkan hak untuk didahulukan di antara kreditor lainnya sesuai dengan ketentuan Pasal 1133 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan: "Hak untuk didahulukan di antara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa dari gadai dan dari hipotek". Pasal 1134 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan: "Hak istimewa ialah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang-orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifatnya piutang". Kreditor yang perolehan pelunasan didahulukan di antara kreditor lainnya disebut sebagai kreditor preferen sesuai dengan yang dikemukakan oleh Sri Soedewi Masjchoen Sofwan sebagai berikut: "Kreditor pemegang hak yang pemenuhannya harus didahulukan demikian disebut kreditor preferen, ialah pemegang hak preferen, pemegang

gadai dan pemegang hipotek".²⁷ Di dalam UUHT kreditor yang mengikat barang sebagai hak tanggungan "untuk pelunasan utang tertentu (yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya" (Pasal 1 angka 1 UUHT). Jadi pemegang hak tanggungan dalam pelunasan piutangnya mempunyai hak istimewa yaitu hak untuk didahulukan di antara kreditor lainnya atas barang yang dibebani sebagai hak tanggungan jika debitor tidak mampu mengembalikan pinjamannya ketika tanggal jatuh tempo.

Dengan terjadinya pembebanan obyek hak tanggungan sebagai agunan kredit pada bank, maka sejak saat itu hak preferen bagi kreditor terbit, maksudnya kreditor mempunyai hak untuk didahulukan dalam pemenuhan piutangnya di antara kreditor lainnya sebatas barang yang dibebani sebagai agunan kredit.

4.3 Upaya Hukum yang Dilakukan Apabila Terjadi Kredit Macet di PT Bank Danamon Indonesia Tbk, Unit Pasar Sukodadi, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur

Kredit didasarkan atas perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dengan mewajibkan peminjam mengembalikan atau melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Dengan demikian jangka waktu pengembalian kredit misalnya untuk satu tahun, dua tahun dan seterusnya

²⁷Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980, hlm. 44.

telah dibuat secara tegas dalam perjanjian pemberian kredit. Jika peminjam tidak mampu mengembalikan pinjamannya, atau mengembalikan tetapi terlambat atau mengembalikan tetapi tidak sesuai dengan yang dijanjikan, maka dapat dikatakan ingkar janji atau wanprestasi.

Namun dalam dunia perbankan, mengenai penentuan waktu pengembalian kredit lain dari perjanjian pada umumnya, jika waktu lampau, maka dinyatakan wanprestasi. Karena dalam perjanjian pemberian kredit terdapat suatu penggolongan, yaitu golongan kredit lancar, kurang lancar dan kredit macet.

Suatu masalah yang sering timbul dalam perjanjian kredit adalah masalah ingkar janji, yang dapat berupa keterlambatan pembayaran kredit sebagaimana diperjanjikan atau dapat pula dalam bentuk kredit macet. Terhadap keterlambatan pembayaran maupun kredit macet sebagaimana dalam perbuatan ingkar janji selalu ada sanksinya. Dalam kebiasaan perbankan sanksi bagi keterlambatan pembayaran berupa keharusan membayar utang pokok beserta bunga tunggakan (sebagai denda), sedangkan terhadap kredit macet sanksi secara hukum seharusnya dilakukan eksekusi benda obyek jaminan atau pembayaran oleh pihak ketiga. Namun dalam praktek perbankan apabila terjadi kredit macet tidak selalu dilakukan eksekusi benda jaminan karena biasanya bank melakukan upaya-upaya penyelamatan kredit dengan cara lain sebelum akhirnya melaksanakan eksekusi tersebut. Eksekusi benda jaminan di dalam praktek perbankan merupakan upaya terakhir untuk mengembalikan kredit yang telah disalurkan. Hal ini menunjukkan bahwa

betapa pentingnya barang yang dibebani sebagai agunan oleh bank dalam menjamin usaha perbankan ke depan semakin kuat dan kokoh, karena dengan barang yang dibebani sebagai jaminan kredit memberikan hak kepada bank untuk didahulukan dalam pelunasan piutang bank di antara kreditur lainnya terhadap barang yang dibebani sebagai jaminan tersebut sebagai hak preferen.

Mengenai kredit macet, terdapat kriteria. Berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/22/KEP/DIR tanggal 29 Mei 1993 tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif jo. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/14/BPPP tanggal 26 Mei 1993, kredit dapat digolongkan macet apabila:

- a. Tidak memenuhi kriteria lancar, kurang lancar, dan diragukan.
- b. Memenuhi kriteria diragukan, yaitu :
 1. Kredit masih dapat diselamatkan dan agunannya bernilai sekurang-kurangnya 75% dari hutang, termasuk bunga.
 2. Kredit tidak dapat diselamatkan tetapi agunannya masih bernilai sekurang-kurangnya 100% dari hutang.

Tetapi dalam jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada usaha penyelamatan maupun pelunasan.
- c. Kredit tersebut penyelesaiannya telah diserahkan kepada Pengadilan Negeri atau Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) atau telah diajukan penggantian ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit.

Menurut Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/14/BPPP tertanggal 29 Mei 1993, pemberian kredit termasuk dalam pengertian kualitas aktiva

produktif yang dinilai berdasarkan kolektibilitasnya. Berdasarkan Kolektibilitas kredit dapat digolongkan menjadi: kredit lancar, kredit kurang lancar, kredit diragukan dan kredit macet. Kredit kurang lancar diragukan dan kredit macet merupakan kredit yang bermasalah. Sebagai usaha yang penuh risiko sebelum memberikan kredit seyogyanya bank melakukan analisis yang seksama, teliti, dan cermat dengan didasarkan pada data yang aktual dan akurat, sehingga bank tidak akan keliru dalam mengambil keputusannya. Oleh karena itu, setiap memberikan kredit tentunya telah memenuhi ketentuan perbankan dan sesuai dengan asas perkreditan yang sehat. Demikian pula pemberian kreditnya juga telah didasarkan pada penilaian yang jujur, obyektif dan terlepas dari pihak-pihak yang berkepentingan dengan permohonan kredit. Bank harus meyakini bahwa kredit yang akan diberikannya tersebut dapat melunasi kembali pada waktunya oleh nasabah debitor dan tidak akan berkembang menjadi kredit bermasalah atau macet.

Pada umumnya untuk menentukan apakah suatu kredit dikatakan bermasalah atau macet didasarkan pada kolektibilitas kreditnya. Kolektibilitas adalah keadaan pembayaran pokok atau angsuran dan bunga kredit oleh debitor serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana tersebut.²⁸ Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Umum pasal 30 ditentukan:

- 1) Kualitas Penyertaan Modal Sementara ditetapkan sebagai berikut:

²⁸ Rachmadi Usman, *Aspek hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hal. 255.

- a. Lancar, apabila belum melampaui jangka waktu 1 (satu) tahun;
 - b. Kurang Lancar, apabila telah melampaui jangka waktu 1 (satu) tahun namun belum melampaui jangka waktu 4 (empat) tahun;
 - c. Diragukan, apabila telah melampaui jangka waktu 4 (empat) tahun namun belum melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun;
 - d. Macet, apabila telah melampaui jangka waktu 5 (lima) tahun atau belum ditarik kembali meskipun perusahaan debitur telah memiliki laba kumulatif.
- 2) Bank Indonesia dapat menurunkan kualitas Penyertaan Modal Sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila terdapat bukti memadai bahwa:
- a. Penjualan Penyertaan Modal Sementara diperkirakan akan dilakukan dengan harga yang lebih rendah dari nilai buku; dan atau
 - b. Penjualan Penyertaan Modal Sementara dalam jangka waktu 5 (lima) tahun diperkirakan sulit untuk dilakukan.

Kualitas Aktiva Produktif masing-masing tanggal 28 Mei 1993 membagi kriteria kolektibilitas kredit itu atas 4 (empat) golongan, yaitu:

1. Kredit Lancar

Kredit digolongkan lancar apabila memenuhi kriteria di bawah ini:

- a. Kredit dengan angsuran di luar kredit kepemilikan rumah:
 - i. Tidak terdapat tunggakan angsuran pokok, tunggakan bunga, atau cerukan karena penarikan; atau

- ii. Terdapat tunggakan angsuran pokok, tetapi belum melampaui 1 bulan, bagi kredit yang ditetapkan masa angsurannya kurang dari 1 bulan; atau belum melampaui 3 bulan, bagi kredit yang ditetapkan masa angsurannya bulanan, dua bulanan atau tiga bulanan; atau belum melampaui 6 bulan, bagi kredit yang yang masa angsurannya ditetapkan 4 bulanan atau lebih; atau
 - iii. Terdapat tunggakan bunga tetapi belum melampaui 1 bulan bagi kredit yang masa angsurannya kurang dari 1 bulan; atau belum melampaui 3 bulan bagi kredit yang masa angsurannya lebih dari 1 bulan; atau
 - iv. terdapat cerukan kredit penarikan tapi jangka waktunya belum melampaui 15 hari kerja.
- b. Kredit dengan angsuran di luar kredit pemilikan rumah
- i. Tidak terdapat tunggakan angsuran pokok; atau
 - ii. Terdapat tunggakan angsuran pokok tetapi belum melampaui 6 bulan.
- c. Kredit tanpa angsuran atau kredit rekening koran:
- i. Kredit belum jatuh waktu, dan tidak terdapat tunggakan bunga; atau
 - ii. Kredit belum jatuh waktu, dan terdapat tunggakan bunga tetapi belum melampaui 3 bulan; atau
 - iii. Kredit telah jatuh waktu dan telah dilakukan analisis untuk perpanjangannya tetapi karena kesulitan teknis belum dapat diperpanjang; atau
 - iv. Terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya belum melampaui 15 hari kerja.

d. Cerukan Rekening Giro

Terdapat cerukan rekening giro tetapi jangka waktunya belum melampaui 15 hari kerja.

2. Kredit Kurang Lancar

Kredit digolongkan kurang lancar apabila memenuhi kriteria di bawah ini:

a. Kredit dengan angsuran di luar kredit pemilikan rumah:

i. Terdapat tunggakan angsuran pokok yang melampaui 1 bulan dan belum melampaui 2 bulan bagi kredit dengan masa angsuran kurang dari 1 bulan atau melampaui 3 bulan dan belum melampaui 6 bulan bagi kredit yang masa angsurannya ditetapkan bulanan, dua bulanan, tiga bulanan; atau melampaui 6 bulan tetapi belum melampaui 12 bulan bagi kredit yang masa angsurannya ditetapkan 6 bulanan atau lebih; atau

ii. Terdapat cerukan karena penarikan yang jangka waktunya telah melampaui 15 hari kerja tetapi belum melampaui 10 hari kerja; atau

iii. terdapat tunggakan bunga yang melampaui 1 bulan, tetapi belum melampaui 3 bulan bagi kredit yang masa angsurannya kurang dari 1 bulan; atau melampaui 3 bulan, tetapi belum melampaui 6 bulan bagi kredit yang masa angsurannya lebih dari 1 bulan.

b. Kredit dengan angsuran untuk kredit pemilikan rumah:

Terdapat tunggakan angsuran pokok yang telah melampaui 6 bulan tetapi belum melampaui 9 bulan.

c. Kredit tanpa angsuran:

- i. kredit belum jatuh waktu dan terdapat tunggakan bunga yang melampaui 3 bulan tetapi belum melampaui 6 bulan; atau terdapat penambahan plafon atau kredit baru yang dimaksudkan untuk melunasi tunggakan bunga; atau
 - ii. kredit telah jatuh waktu dan belum dibayar, tetapi belum melampaui 3 bulan; atau
 - iii. terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya telah melampaui 15 hari kerja tetapi belum melampaui 30 hari kerja.
 - d. Kredit yang diselamatkan:
 - i. Tidak memenuhi kriteria tersebut pada butir d (kredit lancar) dan tidak ada tunggakan; atau
 - ii. Terdapat tunggakan tetapi masih memenuhi kriteria tersebut
 - iii. Terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya telah melampaui 15 hari kerja dan belum melampaui 30 hari kerja.
- 3. Kredit diragukan

Kredit digolongkan diragukan apabila kredit yang bersangkutan tidak memenuhi kriteria lancar dan kurang lancar, tetapi berdasarkan penilaian dapat disimpulkan bahwa :

 - a. Kredit masih dapat diselamatkan dan agunannya bernilai sekurang-kurangnya 75% dari utang peminjam, termasuk bunganya; atau
 - b. Kredit tidak dapat diselamatkan tetapi agunannya masih bernilai sekurang-kurangnya 100% dari utang peminjam.

4. Kredit macet

Kredit digolongkan macet apabila:

- a. Tidak memenuhi kriteria lancar, kurang lancar, dan diragukan seperti tersebut di atas; atau
 - b. Memenuhi kriteria diragukan seperti tersebut di atas, tetapi dalam jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan kredit; atau
 - c. Kredit tersebut penyelesaiannya telah diserahkan kepada Pengadilan Negeri atau Badan Urusan Piutang Negara atau diajukan penggantian ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit.
5. Untuk kredit yang diselamatkan, walaupun kredit tersebut pada saat penyelamatan dapat memenuhi kolektibilitas lancar, dalam jangka waktu 6 bulan sejak penyelamatan kolektibilitas kredit tersebut setinggi-tingginya tergolong kurang lancar. Walaupun kredit memenuhi kriteria lancar, kurang lancar, dan diragukan seperti tersebut di atas, apabila menurut penilaian keadaan usaha peminjam diperkirakan tidak mampu untuk mengembalikan sebagian atau seluruh kewajibannya, maka kredit tersebut dapat digolongkan pada kolektibilitas yang lebih rendah.

Suatu kredit digolongkan sebagai kredit bermasalah ialah kredit-kredit yang tergolong sebagai kredit kurang lancar, kredit diragukan, dan kredit macet. Istilah kredit bermasalah telah digunakan oleh dunia perbankan Indonesia sebagai terjemahan *problem loan* yang merupakan istilah yang sudah lazim digunakan di dunia internasional. Istilah lain dalam bahasa

Inggris yang biasa dipakai juga bagi istilah kredit bermasalah adalah *non-performing loan*.²⁹

Rene Setyawan mengemukakan bahwa kredit macet dapat disebabkan oleh berbagai faktor, baik faktor internal maupun eksternal. Adapun faktor internal penyebab timbulnya kredit macet yaitu kebijakan perkreditan yang ekspansif, penyimpangan dalam pelaksanaan prosedur perkreditan, itikad kurang baik dari pemilik, pengurus atau pegawai bank, lemahnya sistem administrasi dan pengawasan kredit serta lemahnya sistem informasi kredit macet adalah kegagalan usaha debitor, musibah terhadap debitor atau terhadap kegiatan usaha debitor, pemanfaatan iklim persaingan perbankan yang tidak sehat oleh debitor, serta menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga kredit.³⁰

Secara hukum sarana pengaman bagi terlaksananya pengembalian hutang atau kredit adalah dengan adanya jaminan baik berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan. Dalam hal ini jaminan kebendaan lebih bermanfaat dan lebih aman daripada menggunakan jaminan perorangan. Meskipun jaminan perorangan kurang disukai pihak kreditur dan ada beberapa pihak yang berpendapat kurang bermanfaat, namun di dalam praktek perjanjian ini sering diperjanjikan antara bank dengan pihak ketiga sebagai penanggung yang menurut penilaian bank cukup untuk dipercaya kemampuannya. Perjanjian jaminan perorangan (*personal guaranty*) juga akhir-akhir ini banyak dilakukan dalam perjanjian kredit yang diperoleh dari

²⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Menanggulangi Kredit Bermasalah*, Makalah, 1994, hal.1.

³⁰ Rene Setyawan, *Penghimpunan Dana*, Makalah, 1994, hal. 7-8.

luar negeri. Di dalam praktek jenis perjanjian jaminan perorangan yang banyak dilakukan adalah dalam bentuk bank garansi, yang sering dilakukan dalam perjanjian-perjanjian yang akhir-akhir ini sering mensyaratkan adanya bank garansi. Pengamanan kredit dengan jaminan perseorangan penanggung, bank tidak mengikat barang-barang milik debitur sebagai jaminan atau agunan, melainkan didasarkan atas kepercayaan, maksudnya bank mempercayai bahwa debitur atau orang yang menjamin mempunyai kredibilitas yang baik di mata bank. Dengan kredibilitas tersebut, bank tidak perlu harus mengikat barang sebagai pengaman kredit. Kondisi yang demikian adalah diperkenankan, karena sebagaimana prinsip pengamanan kredit yang lebih dikenal dengan adanya 5 C, yaitu *character* (watak), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (agunan) dan *condition of economy* (prospek perusahaan dari nasabah). Keseluruhannya akan mendapat penilaian secara seksama oleh bank, dan bilamana perlu jika dengan *character*, *capacity*, *capital*, dan *condition*, bank memperoleh kenyamanan atas kemampuan dan kesanggupan debitur mengembalikan kreditnya, *collateral* tidak perlu dilakukan. *Collateral* diperlukan sebagai penambah keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur dalam mengembalikan kreditnya.

Berdasarkan Surat Keputusan Direktur bank Indonesia No. 26/22. KEP/DIR tanggal 29 Mei 1993 dan Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) Nomor 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 mengenai beberapa upaya yang dapat dilakukan oleh bank untuk menyelamatkan kredit, antara lain:

a. Penjadwalan kembali (*Rescheduling*) yaitu perubahan syarat kredit yang hanya menyangkut jadwal atau jangka waktunya. Bank memberikan kelonggaran kepada debitur untuk membayar hutangnya yang telah jatuh tempo dengan jalan menunda tanggal jatuh tempo tersebut. Bank akan menanyakan berapa lama debitur akan dapat melunasi kreditnya.

b. Persyaratan kembali (*Reconditioning*)

Yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu dan persyaratan lainnya sepanjang tidak mengenai jumlah maksimal saldo kreditnya. Tujuan utamanya adalah untuk memperkuat posisi tawar-menawar antara bank dengan debitur yang salah satu upayanya adalah mengubah syarat pengadaan jaminan kredit. Jika bank merasa nilai jaminan yang disediakan kurang, maka bank wajib meminta debitur untuk menambah jaminan yang jenis dan nilainya dapat diterima bank.

c. Penataan kembali (*Restructuring*).

Yaitu perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut:

1. Menambah dana bank atau,
2. Konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi kredit baru.
3. Konversi seluruh atau sebagian dari kredit yang menjadi penyertaan modal perusahaan.

Dalam upaya penyelamatan kredit, Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan juga memberikan jalan keluar berupa penataan kembali kredit yang

telah diberikan dengan cara melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit yang dimaksud menjadi modal Bank untuk sementara waktu (Pasal 7 huruf c Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan). Lebih lanjut diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 25/1/BPPP tanggal 17 November 1992 tentang Penyertaan Modal dan Pemilikan Saham oleh Bank yang membatasi penyertaan modal selama-lamanya 5 tahun atau kurang dari 5 tahun bagi perusahaan yang telah memperoleh laba. Apabila telah melampaui batas waktu 5 tahun perusahaan tersebut belum memperoleh laba, Bank wajib menghapusbukukan penyertaan modal tersebut.

Upaya penyelesaian kredit bermasalah secara damai merupakan upaya yang paling banyak digunakan, karena pada umumnya debitor selalu menjaga nama baik dan tidak mau kehilangan barang atau kekayaan yang dijamin pada bank. Di sisi lain pada dasarnya pihak bank ingin mengembalikan kredit macet itu menjadi kredit lancar, sehingga dicapai pelunasan kredit beserta bunganya.

PT Bank Danamon Indonesia Tbk, Unit Pasar Sukodadi, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur, dalam hal terjadi kredit macet, terlebih dahulu akan melakukan teguran/memberikan surat peringatan terhadap nasabah/debitor yang bersangkutan sebanyak tiga kali, di mana jangka waktu antara surat peringatan kesatu-kedua, kedua-ketiga adalah 1 (satu) bulan.³¹ Apabila dalam jangka waktu 1 (satu) bulan setelah surat peringatan ketiga diberikan kepada

³¹ Wawancara dengan Umar Syaiffudin, Unit Manager Danamon Simpan Pinjam Sukodadi, 4 Pebruari 2008.

debitor, dan tidak ada itikad baik dari debitor untuk menyelesaikan utangnya maka berkas-berkas aset dikirim ke PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk, Kantor Cabang Surabaya dan diterima oleh tim kolektif untuk ditindaklanjuti dan/atau diteruskan pada Kantor Lelang Negara atau Kantor Lelang Swasta, dalam hal ini yang dimaksud adalah Balindo.³² Balindo tersebut merupakan mitra kerja PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk.

Terhadap kredit macet, sebelum aset debitor dilelang dapat dilakukan upaya penyelamatan kredit, berupa:

a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*)

Penjadwalan kembali yaitu perubahan syarat kredit hanya menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktunya meliputi perubahan *grace period*, perubahan jadwal pembayaran, perubahan jangka waktu dan perubahan jumlah angsuran.

b. Persyaratan kembali (*reconditioning*)

Persyaratan kembali yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak ada penambahan dana bank.

c. Penataan kembali (*restructuring*)

Penataan kembali yaitu perubahan-perubahan syarat kredit yang menyangkut penambahan dana bank yang dapat disertai dengan

³² Wawancara dengan Umar Syaiffudin, Unit Manager Danamon Simpan Pinjam Sukodadi, 4 Pebruari 2008.

penjadwalan kembali (*rescheduling*) dan atau persyaratan kembali (*reconditioning*).

Upaya penyelamatan kredit macet tersebut hanya dapat dilakukan apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut.³³

- Adanya itikad baik dari debitor terhadap upaya penyelamatan kredit dan dengan penyelamatan tersebut posisi PT Bank Danamon Indonesia Tbk, Unit Pasar sukodadi, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur menjadi lebih baik;
- Usaha nasabah masih ada dan masih menunjukkan prospek yang baik, sehingga diyakini debitor tersebut mampu membayar kembali angsuran kredit dengan baik;
- Disyaratkan adanya berita acara atau surat keterangan dari yang berwenang tentang terjadinya musibah (*force majeure*) sebagai bukti bahwa betul-betul akibat musibah, serta dilampiri surat pengajuan permohonan penyelamatan kredit dari nasabah yang bersangkutan.
- Dalam hal *restructuring*, adanya tambahan dana baru, maka tambahan dana tersebut dapat diberikan apabila benar-benar tambahan dana tersebut harus diperhitungkan terlebih dahulu dengan sumber dana yang masih dimiliki nasabah.

Berdasarkan penuturan Umar Syaiffudin,³⁴ dalam penyelamatan terhadap aset-aset kredit macet, kedua belah pihak dapat menyelesaikannya secara

³³ Wawancara dengan Umar Syaiffudin, Unit Manager Danamon Simpan Pinjam Sukodadi, 10 Pebruari 2008.

³⁴ Wawancara dengan Umar Syaiffudin, Unit Manager Danamon Simpan Pinjam Sukodadi, 18 Pebruari 2008.

kekeluargaan, dengan persyaratan kedua belah pihak (kreditor dan debitor) tidak ada yang merasa dirugikan meskipun berkas-berkas aset telah diserahkan kepada tim kolektif yang ada di PT. Bank Danamon Indonesia Tbk Kantor Cabang Surabaya.

Lebih lanjut Umar Syaiffudin mengatakan, untuk pemenuhan kepentingan debitor agar aset-asetnya tidak dilelang, serta pemenuhan kepentingan kreditor agar proses kredit di PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, Unit Pasar Sukodadi, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur bisa berjalan kembali, termasuk salah satu caranya ialah semisal nilai kredit yang macet beserta bunga adalah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Bank akan mengalihkan kredit tersebut pada pihak ketiga sebagai debitor dengan memberikan kredit Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). Teknisnya yang Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dipakai untuk melunasi utang debitor sebelumnya, selebihnya dipakai untuk usaha dan meneruskan angsuran kredit. Dengan catatan, kesepakatan ini benar-benar telah dimusyawarahkan sehingga tidak ada yang merasa dirugikan.

Apabila upaya penyelamatan atau penyelesaian secara kekeluargaan sudah diupayakan secara maksimal dan belum memberikan hasil atau debitor tidak menunjukkan itikad baiknya dalam menyelesaikan kreditnya, maka akan dilakukan eksekusi terhadap obyek jaminan. Barang yang menjadi jaminan akan dilelang melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN)/balai lelang swasta.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab sebelumnya, dapat diambil kesimpulan bahwa:

1. Pengikatan jaminan atas tanah yang belum terdaftar sebagai jaminan pemberian kredit di PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, Unit Pasar Sukodadi, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur dilakukan bersamaan dengan pendaftaran tanahnya atau tanah tersebut didaftarkan terlebih dahulu baru diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
2. Upaya hukum yang dapat dilakukan apabila terjadi kredit macet di PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, Unit Pasar Sukodadi, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur adalah dengan melakukan eksekusi terhadap aset kredit macet setelah upaya penyelesaian secara kekeluargaan tidak memberikan hasil.

5.2 Saran

Bagi debitor, proses pembebanan hak tanggungan atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertipikat), dari mulai penandatanganan akta Hak Tanggungan sampai keluarnya sertifikat Hak atas tanah dan kemudian dibebani sebagai hak Tanggungan memakan waktu yang lama. Keadaan yang demikian itu sudah tentu tidak sesuai terutama untuk kredit jangka pendek.

Demikian halnya biaya terlalu mahal, sehingga untuk kredit yang berjumlah kecil akan dirasakan sangat memberatkan. Untuk kredit dalam jumlah yang relatif kecil, hak atas tanah yang belum terdaftar yang digunakan sebagai jaminan kredit tidak perlu dilakukan pembebanan, melainkan dibuat dalam bentuk perjanjian pengakuan hutang yang dibuat di hadapan notaris.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 1994.
- _____, *Komentar atas UUPA*, Penerbit Alumni, Bandung, 1990.
- _____, *Konversi Hak-hak atas Tanah*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 1990.
- _____, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 1990.
- _____, *Berakhirnya Hak-hak atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 1990.
- _____, *Landreform di Indonesia Suatu Perbandingan*, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 1991.
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum (Suatu Pengantar)*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Boedi Harsono, *UUPA Bagian Pertama*, Jilid Pertama, Penerbit Kelompok Belajar ESA, Jakarta, 1968.
- _____, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2001.
- Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2002.
- Haidar Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1983.
- Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 1991.

Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001.

Rene Setyawan, *Penghimpunan Dana*, Makalah, 1994.

Rianto Adi, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, Granit, Jakarta, 2005.

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998.

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

Soedikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1993.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986.

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

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1991.

Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Bandung, 2001.

Sutan Remy Sjahdeini, *Menanggulangi Kredit Bermasalah*, Makalah, 1994.

_____, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993.

Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung, 1997.

Perundang-undangan & Peraturan Lain:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/KUHPerdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Lain-lain:

<http://www.danamon.co.id>