



**ROYA PARTIAL TERHADAP OBYEK HAK TANGGUNGAN  
DALAM PERJANJIAN KREDIT KONSTRUKSI DI PT. BANK  
NEGARA INDONESIA (PERSERO), Tbk, KANTOR  
CABANG SEMARANG**

**TESIS**

**Disusun  
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh :  
Bhinneka Wahyudi Palito Sitanggang  
Nim : B4B008038**

**PEMBIMBING :  
H.Kashadi, S.H.MH.**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2010**

**ROYA PARTIAL TERHADAP OBYEK HAK TANGGUNGAN DALAM  
PERJANJIAN KREDIT KONSTRUKSI DI PT. BANK NEGARA  
INDONESIA (PERSERO), Tbk, KANTOR  
CABANG SEMARANG**

USULAN PENELITIAN TESIS

Disusun  
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2  
Program Studi Magister Kenotariatan

Mengetahui  
Pembimbing,

Peneliti,

**H.Kashadi,SH.,MH.**  
NIP.19540624 198203 1 001

**Bhinneka WP Sitanggang**  
NIM. B4B008038

Mengetahui,  
Ketua program studi magister kenotariatan  
Universitas diponegoro

**H.Kashadi,SH.,MH**  
NIP. 19540624 198203 1 001

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

N a m a : Bhinneka Wahyudi Palito Sitanggung

N I M : B4B008038

Alamat : Jl. Depok Dalam No. 3 kota Semarang

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis yang saya buat yang berjudul **“ROYA PARTIAL TERHADAP OBYEK HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT KONSTRUKSI DI PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO), Tbk, KANTOR CABANG SEMARANG”** adalah original, karya saya sendiri dan bukan plagiat atau mengambil dari tesis dari perguruan tinggi manapun.
2. Tidak keberatan untuk dipublikasikan oleh Universitas Diponegoro Semarang untuk kepentingan ilmiah atau akademisi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun juga.

Semarang, 18 Juni 2010

**Bhinneka WP Sitanggung**

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan tugas penulisan tesis ini, dengan judul **“ROYA PARTIAL TERHADAP OBYEK HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT KONSTRUKSI DI PT. BANK NEGARA INDONESIA (PERSERO), Tbk, KANTOR CABANG SEMARANG”** Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memenuhi tugas akhir pada Program Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Dengan penuh hormat penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak atas segala bantuan, bimbingan serta dorongan semangat yang diberikan selama ini, sehingga terselesaikannya tesis ini. Untuk itu kiranya tidak berlebihan apabila dalam kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, MS.Med. Sp. And selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. Drs. Y. Warella, MPA, Ph.D selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.
3. Prof. Dr. Arief Hidayat, SH, MS, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

4. Bapak H. Kashadi, SH., MH, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, dan juga selaku pembimbing, yang telah memberikan bimbingan, pengarahan dan masukan-masukan dalam menyelesaikan tesis ini.
5. Bapak Prof .Dr. Budi Santoso, SH., MS, selaku sekretaris I Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Bapak Prof. Dr. Suteki, SH., MH, selaku Sekretaris II Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
7. Ibu. Siti Malikhatun. SH, M.Hum, selaku dosen Reviewer dalam penulisan tesis ini.
8. H R Suharto SH, M.Hum, selaku dosen Reviewer dalam penulisan tesis ini..
9. Seluruh para dosen yang mengajar di Program Magister Kenoariatan Universitas Diponegoro Semarang.
10. Seluruh staff karyawan di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang selalu memberikan pelayanan dengan ramah dan baik.
11. Kepada Bapak Adi Sudjono, Kepala Bagian Resiko Kredit PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Semarang yang telah meluangkan waktunya untuk wawancara.

12. Kepada Bapak Abdul azis, SH Kasi Hak dan Pendaftaran tanah Kantor pertanahan Kota Semarang yang telah meluangkan waktunya untuk wawancara.
13. Kepada Bapak Ir. Djauhari A. Malik, M. Eng, Sc Kasi Survey, pengukuran dan pemetaan Kantor pertanahan Kota Semarang yang telah meluangkan waktunya untuk wawancara.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tesis ini masih banyak kekurangan dan belum sempurna oleh karena itu penulis menerima apabila ada kritikan dan saran demi kesempurnaan penulisan Tesis ini.

Semoga Tesis ini dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan masukan bagi yang membutuhkan.

Sekali lagi dengan kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih.

Semarang, 18 Juni 2010.

**Bhinneka WP Sitanggang**

**ABSTRAK**  
**ROYA PARTIAL TERHADAP OBYEK HAK TANGGUNGAN DALAM**  
**PERJANJIAN KREDIT KONSTRUKSI DI PT. BANK NEGARA INDONESIA**  
**(PERSERO), Tbk, KANTOR**  
**CABANG SEMARANG**

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan piutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, apabila debitor cidera janji (wanprestasi) maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Pemberian hak tanggungan merupakan perjanjian ikutan dari perjanjian pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau dengan akta otentik tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur meteri perjanjian tersebut.

Ciri-ciri hak tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi ditegaskan dalam pasal 2 ayat (1) UU Hak Tanggungan mengandung pengertian bahwa hak tanggungan membebani secara utuh obyek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan dari beban hak tanggungan.

Untuk menampung perkembangan kebutuhan dunia perkreditan antara lain untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan perumahan, asas tidak dapat dibagi-bagi tersebut dapat dikecualikan dengan pasal 2 ayat (2) UU Hak tanggungan yang lebih dikenal dengan istilah Roya Partial, yang menyatakan “ Apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, yang dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan tersebut hanya membebani sisa obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi “.

Metode pendekatan yang digunakan oleh peneliti adalah metode pendekatan yuridis empiris, sehingga dengan penelitian ini dapat diketahui bagaimana pelaksanaan dari pasal 2 ayat (2) tersebut dalam praktek perkreditan, dan bagaimana proses hapusnya hak tanggungan pada bagian obyek hak tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang telah bebas dari hak tanggungan yang semula membebani.

Dengan adanya ketentuan pasal 2 ayat (2) UU Hak Tanggungan tersebut maka dapat diketahui secara jelas bagaimana pelaksanaan pembebanan Hak tanggungan atas tanah milik pengembang dan apabila unit satuan rumah yang telah dibangun oleh pengembang tersebut laku terjual bagaimana proses roya partial terhadap Hak Tanggungan atas tanah milik pengembang tersebut, sehingga upaya pembangunan nasional yang merupakan upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang dasar 1945 dapat terwujud dengan peran serta pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum.

Kata Kunci : Roya Partial, Hak Tanggungan

**ABSTRACT**  
**ROYA PARTIAL TOWARDS BURDEN RIGHT OBJECT IN CONSTRUCTION**  
**CREDIT AGREEMENT AT PT. INDONESIA STATE BANK (SHARE), Tbk,**  
**OFFICE BRANCH SEMARANG**

Burden right guarantee right on soil for certain credit amortisasi, give position is given to certain creditor towards creditors other. in meaning, when does debtor cidera promise (wanprestasi) so burden right owner creditor justifiably sell to pass soil general auction that guarantee follow law and regulation rule concerned with right mendahulu than other creditors. burden right gift is agreement ikutan from main agreement that is agreement that evokes contractual terms utang-piutang that guaranteed the amortisasi. agreement that evoke contractual terms utang-piutang this can be made with deed underhand or with authentic deed depend on law rule that regulates meteri agreement. burden right feature can not be assorted to confirmed in section 2 verse (1) uu burden right contains explanation that burden right loads according to intact burden right object and every part thereof. melunasinya some of debt that guaranteed meaningless bebasnya a part burden right object from burden right load.

To accommodate world need development perkreditan among others to mengakomodasi housing development financing need, basis can not be assorted with section 2 verse (2) uu burden right more knowledgeable with term roya partial, declare" when is right burden burdened in several land right, can memperjanjikan in burden right gift deed, that debt amortisasi that guaranteed can be done by instalment magnitude equal to value each land right that be part from burden right object, be released from burden right, so that then burden right only loads burden right object remainder to guarantees debt remainder not yet liquidated" .

Method approaches that used by researcher method approaches empirical juridical, so that with this watchfulness knowable how does execution from section 2 verse (2) in practice perkreditan, and how does burden right the erase process in burden right object part concerned registered in soil book and sertifikat land right that free from burden right at first load it.

With rule existence section 2 verse (2) uu burden right so knowable clearly how burden right load execution on developers ownership land and when does house unit unit that been built by developers sold out sold to how process roya partial towards burden right on developers ownership land, so that bational development efforts that be efforts to realize fair people welfare and wealthy based on five principles and constitution 1945 can materialized with character with also society as a civil and corporate body.

keyword: roya partial, burden right



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iii
Kata Pengantar .....	iv
Abstrak .....	vii
Abstract .....	viii
Daftar Isi.....	ix
<b>BAB I     PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Kerangka Pemikiran .....	8
F. Metode Penelitian.....	31
<b>BAB II    TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	38
1. Pengertian Perjanjian .....	38
2. Unsur Perjanjian .....	40
3. Asas-asas Dalam Perjanjian.....	41
4. Syarat-syarat sah nya perjanjian .....	47
5. Macam-macam perjanjian .....	52
6. Berakhirnya Perjanjian.....	55
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit Konstruksi ...	56
1. Pengertian Perjanjian Kredit Konstruksi.....	56
2. Perjanjian Kredit Konstruksi termasuk perjanjian Kredit dengan standard contract .....	59
C. Tinjauan Umum Tentang Perkreditan .....	64
1. Pengertian Kredit .....	64
2. Macam-macam Kredit.....	66

3. Sistem Pemberian Kredit .....	71
D. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	81
1. Pengertian Hak Tanggungan .....	81
2. Ciri-ciri Hak Tanggungan.....	84
3. Asas-asas Hak Tanggungan .....	87
4. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan .....	89
5. Pembebanan Hak Tanggungan .....	92
6. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.....	95
7. Hapusnya Hak Tanggungan.....	103
8. Roya Hak Tanggungan .....	104

### BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pengembang .....	107
1. Pemberian Hak Tanggungan.....	109
2. Pendaftaran Hak Tanggungan Oleh PPAT Ke Kantor Pertanahan.....	116
B. Pelaksanaan Roya Partial Terhadap Tanah Pengembang Yang Dibebeani Hak Tanggungan. ....	125

### BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan .....	139
B. Saran-saran .....	141

## **DAFTAR LAMPIRAN**

1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
2. Undang Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
3. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu.

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Tujuan utama Pembangunan Nasional, adalah untuk mewujudkan cita-cita masyarakat adil makmur yang merata, materiil dan spiritual; Salah satu caranya dengan meningkatkan kesejahteraan rakyat melalui peningkatan pelayanan umum yang makin adil dan merata, serta menjangkau seluruh lapisan masyarakat dan menyediakan papan yang memadai. Penyediaan papan yang memadai dengan melaksanakan pembangunan perumahan dan pemukiman untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, baik jumlah maupun kualitasnya dalam lingkungan yang sehat serta kebutuhan akan suasana kehidupan yang memberikan rasa aman, damai, tenteram dan sejahtera.

Pelaksanaan Pembangunan perumahan dan pemukiman selain dilakukan oleh PERUM PERUMNAS, juga dilakukan oleh developer / Pengembang swasta yang terorganisir dalam Persatuan Perusahaan Real Estat Indonesia (REI). Di dalam melakukan usaha pembangunan perumahan, pengembang membutuhkan dukungan dari perbankan sebagai Kreditor, yang memberikan Kredit Konstruksi untuk pembangunan perumahan. Sebagai Kreditor, pihak bank di dalam memberikan dana kepada Debitor (Pengembang), akan didasarkan pada ada tidaknya jaminan atau agunan milik Debitor. Pengembang untuk mendapatkan Kredit Konstruksi dari pihak bank, dapat menggunakan tanah lokasi yang akan dibangun proyek perumahan sebagai agunannya, berikut bangunan-bangunan yang akan didirikan di atas tanah tersebut, dengan menggunakan Kredit Konstruksi dimaksud. Sebelum pelaksanaan pengikatan adanya pemberian Kredit Konstruksi dengan agunan tanah proyek seperti tersebut di atas, terlebih dahulu akan dibuat suatu Perjanjian Kredit antara pihak bank sebagai Kreditor yang memberikan pinjaman dan pihak Pengembang sebagai Debitor yang menerima

pinjaman. Berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut, akan dilakukan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah lokasi proyek yang akan dibangun perumahan sebagai agunannya, berikut bangunan yang akan didirikan di atas tanah tersebut.

Setelah Pengembang mendapat Kredit Konstruksi dari bank, dana yang diperoleh harus digunakan Pengembang untuk melakukan pembangunan proyek perumahan. Secara bersamaan pada saat Pengembang melakukan pembangunan, Pengembang dapat langsung melakukan penjualan unit-unit bangunan rumah yang dibangun kepada Pembeli rumah (untuk selanjutnya disebut "Pembeli"). Pembeli di dalam melakukan pembelian unit rumah dari Pengembang, pembayarannya bisa dengan cara tunai/cash atau dengan cara Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Bank.

Pembeli yang membeli unit bangunan rumah yang dibangun oleh Pengembang secara tunai, dengan sertipikat yang sedang dalam jaminan kredit, menjadi suatu masalah di mana umumnya pembelian tanah dan bangunan secara tunai mendapat bukti peralihan hak dan pendaftaran balik nama dalam bukti hak atas tanah, dalam hal ini Pengembang melihat dari segi bisnis maupun kredibilitas, terhadap konsumen harus diperhatikan, untuk itu Pengembang untuk permasalahan ini, sebelum perjanjian kredit dengan Kreditor/Bank, menjanjikan bahwa utang yang sudah dibayar sebagian dapat menghapus sebagian utang atas jaminan, dengan demikian maka pembeli akan mendapat haknya atas kewajiban yang telah dilakukan.

Adapun pihak yang terkait dalam perjanjian kredit konstruksi tersebut, adalah para pengembang dan bank, sedangkan pembeli tidak terkait dalam perjanjian konstruksi namun hanya sebagai pihak ketiga.

Bangunan unit rumah yang sudah dijual kepada Pembeli tersebut, dibangun di atas tanah milik Pengembang yang sudah dibebani Hak Tanggungan, mengenai Hak Tanggungan diatur di dalam Undang-Undang Nomor. 4 tahun 1996. Lembaga Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor. 4 tahun 1996 dimaksudkan sebagai pengganti dari Hipotik sebagaimana diatur dalam buku II

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hak Tanggungan sebagai salah satu jenis hak kebendaan, yang bersifat terbatas, yang hanya memberi kewenangan kepada pemegang haknya untuk memperoleh pelunasan piutangnya secara mendahului dari kreditor-kreditor lainnya.<sup>1</sup> Karena dijadikannya tanah berikutan bangunan tersebut sebagai agunan atas Kredit Konstruksi yang diterima pengembang. Dengan terjualnya unit rumah tersebut, maka pihak pengembang harus melakukan pemecahan sertipikat induk menjadi sertipikat per unit rumah ke atas nama Pembeli. Karena sertipikat terbebani Hak Tanggungan, maka untuk melakukan pemecahan sertipikat per unit atas nama Pembeli, harus melalui Roya Partial / Penghapusan sebagian dari Hak Tanggungan, sesuai dengan apa yang diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya (APHT).

Roya Partial dapat diminta oleh Pengembang, setelah Pengembang membayar kepada Kreditor pemberi Kredit Konstruksi dengan cara angsuran, yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga Hak Tanggungan hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi.<sup>2</sup>

Berdasarkan pembayaran angsuran yang besarnya sama dengan nilai satuan unit tanggungan tersebut, Bank akan mengeluarkan Surat Persetujuan Penghapusan Hak, yang menyatakan bahwa unit rumah berikutan tanahnya yang disebut dalam Surat Persetujuan Penghapusan Hak Tanggungan sebagian tersebut sudah tidak terbebani Hak Tanggungan. Berdasarkan Surat Persetujuan dari Bank tersebut, Pengembang harus menindaklanjuti dengan melakukan permohonan Roya Partial ke Kantor Pertanahan setempat, di mana tanah tersebut dijamin, untuk dikeluarkannya sertipikat pemecahan atas nama Pembeli yang tercantum dalam

---

<sup>1</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *Hak Tanggungan*. (Jakarta : Prenada Media), 2005. hal 9

<sup>2</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalahnya yang dihadapi oleh Perbankan*, (Alumni, Bandung, 1999), hal 22.

Surat Persetujuan Bank tersebut. Setelah sertipikat pemecahan atas nama Pembeli diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka sertipikat tersebut oleh Pengembang dapat diserahkan kepada Pembeli yang bersangkutan, apabila Pembeli tersebut pembeliannya secara cash/tunai atau sertipikat pemecahan diserahkan kepada Bank Pemberi Kredit Pemilikan Rumah apabila Pembeli membeli melalui Kredit Pemilikan Rumah ( KPR ) dari Bank.

Berkaitan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 (untuk selanjutnya disebut UUHT), Pasal 2 ayat (1), Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, di mana kredit yang diberikan oleh Kreditor kepada Debitor, walaupun telah dilunasi sebagian dari utang Debitor tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan atas jaminan yang diberikan oleh Debitor kepada Kreditor, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum terlunasi.

Dengan perkembangan perekonomian seperti sekarang ini serta untuk dapat memenuhi kebutuhan dunia perkreditan yang mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan perumahan, serta menjamin kepentingan Pihak Pembeli yang membeli dengan tunai di mana hak Pembeli untuk mendapat bukti kepemilikan hak atas tanah (sertipikat) yang harus diberikan oleh Debitor, maka diberikan pengecualian pada Pasal 2 ayat (2) UUHT, bahwa asas tidak dapat dibagi dapat dikesampingkan dengan syarat secara tegas diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Dengan ada pengecualian pada asas tidak dapat dibagi, maka kepentingan pengembang dari segi bisnis maupun kredibilitas, dan kepentingan Pembeli dapat terpenuhi

Sehubungan dengan latar belakang yang tersebut di atas, maka penulis dalam penyusunan tesis ini mengambil judul "Roya Partial Terhadap Obyek Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Konstruksidi PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk, Kantor Cabang Semarang.

## **B. Perumusan Masalah.**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, maka permasalahan yang dapat dikemukakan dalam tulisan ini adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah milik pengembang yang menerima Kredit Konstruksidari PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. kantor cabang Semarang?
2. Bagaimana Pelaksanaan Roya Partial terhadap obyek Hak Tanggungan milik pengembang dan sejauh mana efektivitas Roya Partial dalam hak tanggungan dalam prakteknya ?

## **C. Tujuan Penelitian.**

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah milik pengembang yang menerima Kredit Konstruksidari PT. Bank Negara Indonesia (persero) Tbk kantor cabang Semarang.
2. Untuk mengetahui proses Pengembang melakukan Roya Partial terhadap tanah milik pengembang yang telah dibebani Hak Tanggungan dan sejauh mana efektivitas Roya Partial dalam Hak Tanggungan dalam prakteknya.

## **D. Manfaat Penelitian.**

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka manfaat penelitian ini adalah:

1. Dari segi praktis, bagi masyarakat luas dan lembaga keuangan perbankan, hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan masukan dalam rangka sumbangan pemikiran agar lebih bisa dipakai sebagai sumber informasi dalam rangka memahami segala sesuatu yang berkenaan dengan hak tanggungan dan penerbitan Buku Tanah serta Sertifikat Hak Tanggungan sebagai bukti lahirnya Hak Tanggungan serta penghapusan Hak Tanggungan secara Roya Partial.



2. Dari segi teoretis, untuk mengetahui pelaksanaan teori hukum yang diperoleh di bangku perkuliahan dengan harapan dapat diketahui perbedaan dan persamaan antara peraturan yang ada dengan praktek pelaksanaannya sehingga penelitian ini diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran dan memberi manfaat teoretis berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum, khususnya bidang hukum pertanahan.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

Lembaga Hak Tanggungan yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang kependekan resmi dari nama Undang-Undang tersebut adalah "Undang-Undang Hak Tanggungan" untuk selanjutnya disebut UUHT, adalah dimaksud sebagai pengganti dari Hipotik sepanjang mengenai tanah dan Credietverband yang tidak sesuai lagi dengan asas-asas hukum tanah nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi.

Hak tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-Kreditor lain. Pemberiannya merupakan ikutan dari Perjanjian Pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang yang dijaminakan pelunasannya.<sup>3</sup>

##### **1. Obyek Hak Tanggungan**

---

<sup>3</sup> Sri Soedewi Masjchoen. *Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Badan Pembinaan Hukum Nasional Departewmen Kehakiman. 1980), hal 72.

Berdasarkan Pasal 4 UUHT Jo Pasal 25, 33, 39 UUPA, Hak Atas Tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :

Hak Milik, berupa Hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah yang diberikan kepada Warga Negara Indonesia tanpa batas waktu (Pasal 20 UUPA).

Hak Guna Usaha yang diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, untuk jangka waktu paling lama 35 (tigapuluh lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 (duapuluh lima) tahun; sesudah jangka waktu tersebut berakhir dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Usaha di atas tanah yang sama kepada pemegang haknya. (Pasal 2 Jo. Pasal 8 PP. No.40 tahun 1996)

Hak Guna Bangunan yang diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, untuk jangka waktu paling lama 30 (tigapuluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (duapuluh) tahun. Sesudah jangka waktu tersebut berakhir dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama kepada bekas pemegang haknya. (Pasal 19 Jo.Pasal 25 PP.No.40 tahun 1996)

Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah

tanggankan, yang diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum di Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, untuk jangka waktu paling lama 25 (duapuluh lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk waktu paling lama 20 (duapuluh) tahun. Sesudah jangka waktu tersebut berakhir dapat diberikan pembaharuan Hak Pakai di atas tanah yang sama kepada pemegang haknya. (Pasal 39 huruf a dan b Jo.Pasal 45 ayat (1) dan (2) PP.No.40 Tahun 1996).

Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang didirikan di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara, yang diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, untuk jangka waktu paling lama 25 (duapuluh lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk waktu paling lama 20 (duapuluh) tahun dan sesudah jangka waktu tersebut berakhir dapat diberikan pembaharuan hak di atas tanah yang sama kepada pemegang haknya. (Pasal 27 UU No.4 tahun 1996)

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

bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Pasal 4 UUHT tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

## 2. Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan.

Pasal 8 ayat (1) UUHT menentukan bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada Pemberi Hak Tanggungan pada saat Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Menurut Pasal 9 UUHT, Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau Badan Hukum yang berkedudukan sebagai Pihak yang berpiutang. Dengan demikian yang dapat menjadi Pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perdata untuk memberikan utang, yaitu baik itu orang perseorangan Warga Negara Indonesia maupun orang asing ataupun Badan Hukum Indonesia maupun Badan Hukum asing.

Menurut Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) UUHT, setelah perjanjian pokok diadakan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku khususnya Pasal 2 PP No. 31 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menunjuk Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai satu-satunya Pejabat yang berhak membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan :

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - a. jual beli;
  - b. tukar menukar;
  - c. hibah;
  - d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
  - e. pembagian hak bersama;
  - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
  - g. pemberian Hak Tanggungan;

Menurut Pasal 10 ayat (3) UUHT, tata cara pemberian Hak tanggungan atas obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan, tetapi pendaftarannya belum dilakukan,

pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Dari penjelasan Pasal 10 ayat (3) UUHT, yang dimaksud dengan “hak lama” adalah hak kepemilikan atas tanah yang menurut hukum adat telah ada tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan.

Pada saat mulai berlakunya UUHT, Tanah dengan hak lama sebagaimana yang dimaksud di atas masih banyak, oleh karena itu Pasal 10 ayat (3) UUHT itu bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada pemberi Hak Tanggungan yang hak atas tanahnya masih merupakan hak lama sebagaimana yang dimaksud itu asalkan pemberian Hak Tanggungannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Dengan diberikannya kemungkinan ini, pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat dapat pula/berkesempatan untuk mengajukan permohonan kredit. Di samping itu Pasal 10 ayat (3) UUHT itu dimaksudkan juga untuk mendorong pensertipikatan hak atas tanah pada umumnya.

Ketentuan Pasal 10 ayat (3) itu mempunyai keterkaitan dengan ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang di dalam penjelasan pasal tersebut mengemukakan bahwa tanah girik, petuk dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Girik, petuk dan lain-lain

itu bukanlah merupakan tanda bukti hak kepemilikan atas tanah, tetapi sekedar merupakan tanda bukti pembayaran pajak atas tanah itu yang harus dibayar oleh mereka yang menggunakan tanah itu. Memang sering bahwa orang yang namanya tercantum pada girik, petuk dan lain-lain yang sejenis adalah juga menjadi pemilik dari tanah itu di samping sebagai wajib pajak atas penggunaan tanah itu. Dengan ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT itu, para pemilik tanah yang belum bersertipikat tetapi mempunyai girik, petuk dan lain-lain yang sejenis dan menginginkan memperoleh kredit, dibukakanlah jalan mengenai bagaimana caranya untuk menjadikan tanahnya itu sebagai agunan untuk memperoleh kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.

Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli. Sertipikat yang sudah diperiksakan kesesuaiannya dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut dikembalikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan pada hari yang sama dengan hari pengecekan; hal ini merupakan persiapan yang harus dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana sudah

ditentukan dalam pasal 97 PMNA/Ka.BPN No.3 Tahun 1997. Selanjutnya untuk pelaksanaan pembuatan akta juga sudah diatur dalam Pasal 101 PMNA/Ka.BPN tersebut sebagai berikut :

1. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
3. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Kemudian menurut Pasal 11 ayat (1) UUHT bahwa di dalam Akta Pemberian. Hak Tanggungan 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 dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih



- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1)
- d. nilai tanggungan
- e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan

Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi rincian mengenai setiap hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya.

Ketentuan Pasal 11 ayat (1) UUHT tersebut memberikan asas spesialitas kepada Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin. Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT mengemukakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tidak dicantulkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum.

Pemberian Hak Tanggungan menurut Pasal 13 ayat (2) dan (3) UUHT dijelaskan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Warkah lain yang dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2)

UUHT ini disebutkan secara terperinci dalam PMNA/Ka.BPN No.3

Tahun 1997, yaitu :

1. Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari:
  - a. surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
  - b. surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
  - c. fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
  - d. sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
  - e. lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
  - f. salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
  - g. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.
2. Pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan

akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari:

- a. Surat pengantar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dibuat rangkap 2 ( dua ) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemberi Hak Tanggungan;
- c. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud huruf b;
- d. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
- e. Dokumen asli yang membuktikan terjadinya peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun kepada pemberi Hak Tanggungan yaitu :
  - 1) Dalam hal pewarisan : surat keterangan sebagai ahli waris dan Akta Pembagian Waris apabila sudah diadakan pembagian waris;
  - 2) Dalam hal pemindahan hak melalui jual beli : Akta Jual Beli;
  - 3) Dalam hal pemindahan hak melalui lelang : Kutipan Risalah Lelang;
  - 4) Dalam hal pemindahan hak melalui pemasukan modal dalam perusahaan (inbreng) : Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
  - 5) Dalam hal pemindahan hak melalui tukar-menukar : Akta Tukar Menukar;
  - 6) Dalam hal pemindahan hak melalui hibah : Akta Hibah;
- f. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;

- g. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terhutang.
- h. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- i. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- j. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- k. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
- l. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan dan diperoleh oleh pemberi Hak Tanggungan karena peralihan hak, pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan dilaksanakan lebih dahulu.

3. Pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa sebagian atau hasil pemecahan atau pemisahan dari hak atas tanah induk yang sudah terdaftar dalam suatu usaha real estat, kawasan industri atau Perusahaan Inti Rakyat (PIR) dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan melalui pemindahan hak, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan terdiri dari :

- a. Surat pengantar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. Permohonan dari pemberi Hak Tanggungan untuk pendaftaran hak
- c. Atas bidang tanah yang merupakan bagian atau pecahan dari bidang tanah induk;
- d. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas bidang tanah sebagaimana dimaksud huruf b;
- e. Sertipikat asli hak atas tanah yang akan dipecah (sertipikat induk);
- f. Akta Jual Beli asli mengenai hak atas bidang tanah tersebut dari pemegang hak atas tanah induk kepada pemberi Hak Tanggungan;
- h. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- g. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.
- h. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;

- i. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- j. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- k. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
- l. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan/ apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah yang memerlukan pemisahan atau pemecahan bidang tanah dan pendaftaran hak atas bidang tanah atas nama pemberi Hak Tanggungan terlebih dahulu, maka pemisahan atau pemecahan hak dan pendaftaran hak atas bidang tanah atas nama pemberi Hak Tanggungan tersebut dilaksanakan lebih dahulu.

4. Pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah yang belum terdaftar, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri :
  - a. Surat pengantar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dibuat rangkap (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
  - b. Surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak milik adat dari pemberi Hak Tanggungan;

- c. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas bidang tanah sebagaimana dimaksud huruf b;
- d. Surat keterangan dari Kantor Pertanahan atau pernyataan dari pemberi Hak Tanggungan bahwa tanah yang bersangkutan belum terdaftar;
- e. Surat-surat sebagaimana dimaksud Pasal 76 PMNA / Ka.BPN No.3 Th.1997, yaitu petuk Pajak Bumi, girik, kekitir, Verponding Indonesia atau akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Desa yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961, atau akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan.
- f. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- g. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.
- h. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- i. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- j. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- k. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
- l. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.

Dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah bekas hak milik adat yang belum terdaftar, pendaftaran hak yang bersangkutan dilaksanakan lebih dahulu, baik melalui penegasan konversi maupun melalui pengakuan hak.

Segera sesudah berkas yang bersangkutan lengkap sesuai dengan kondisi obyek hak atas tanahnya maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan : Pendaftaran Hak Tanggungan; dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ke tujuh setelah penerimaan secara lengkap surat- surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan tersebut merupakan tanggal lahirnya Hak Tanggungan.

Selanjutnya Pasal 14 ayat (1) UUHT menentukan bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam Pasal 14 ayat (4) UUHT ditentukan bahwa sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) UUHT, dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Tetapi kreditor dapat memperjanjikan lain di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yaitu agar sertipikat hak atas tanah tersebut diserahkan kepada kreditor. Setelah sertipikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan sertipikat hak atas tanah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan, sertipikat Hak Tanggungan diserahkan oleh Kantor Pertanahan kepada pemegang Hak Tanggungan. Ketentuan ini di atur dalam pasal 14 ayat (5) UUHT.

Menurut Pasal 22 ayat (1) UUHT setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 UUHT, Kantor Pertanahan mencoret



catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertipikatnya. Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 ayat (1) UUHT itu, oleh Pasal 22 ayat (4) UUHT ditentukan harus diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas. Selanjutnya Pasal 22 ayat (4) UUHT menentukan pula bahwa catatan pada sertipikat Hak Tanggungan itu dapat diganti dengan pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas. Apabila hapusnya Hak Tanggungan itu karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan, pihak yang berkepentingan harus mengusahakan pernyataan tertulis dari kreditor mengenai hapusnya Hak Tanggungan itu karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Menurut Pasal 22 ayat (5) UUHT, apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 ayat (4) UUHT itu, pihak yang berkepentingan dapat meminta turut campurnya pengadilan dengan cara mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar. Sedangkan apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, menurut Pasal 22 ayat (6) UUHT permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan. Setelah perintah Pengadilan Negeri yang dimaksud diperoleh oleh pihak yang berkepentingan, permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 ayat (5) dan ayat (6) UUHT itu diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan, hal ini diatur dalam Pasal 22 ayat (7) UUHT.

Langkah berikutnya yang terjadi dalam proses pelaksanaan pencoretan Hak Tanggungan itu setelah permohonan pencoretan diajukan oleh pihak yang berkepentingan, Kantor Pertanahan dalam waktu tujuh hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan tersebut harus melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan tersebut menurut tatacara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, demikian ditentukan oleh Pasal 22 ayat (8) UUHT.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT, apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi. Dalam hal pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT itu, menurut ketentuan Pasal 22 ayat (9) UUHT hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat oleh Kantor Pertanahan pada buku tanah dan sertipikat Hak Tanggungan serta pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebani. Tetapi Pasal 22 ayat (9) UUHT tidak menentukan batas waktu pelaksanaan pencatatan tersebut oleh Kantor Pertanahan sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 22 ayat (8) UUHT; hal ini tidak dapat memberikan kepastian kepada pemohon mengenai kapan pelaksanaan pencatatan itu akan dilaksanakan

Berkaitan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 (untuk selanjutnya disebut UUHT), Pasal 2 ayat (1), Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak terbagi, di mana kredit yang diberikan oleh Kreditor kepada Debitor, walaupun telah dilunasi sebagian dari utang Debitor tidak berarti terbebasnya

sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan atas jaminan yang diberikan oleh Debitor kepada Kreditor, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum terlunasi.

Dengan perkembangan perekonomian seperti sekarang ini serta untuk dapat memenuhi kebutuhan dunia perkreditan yang mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan perumahan, serta menjamin kepentingan Pihak Pembeli yang membeli dengan tunai di mana hak Pembeli untuk mendapat bukti kepemilikan hak atas tanah (sertipikat) yang harus diberikan oleh Debitor, maka diberikan pengecualian pada Pasal 2 ayat (2) UUHT, bahwa asas tidak dapat dibagi dapat dikesampingkan dengan syarat secara tegas diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dengan ada pengecualian pada asas tidak dapat dibagi, maka kepentingan pengembang dari segi bisnis maupun kredibilitas, dan kepentingan Pembeli dapat terpenuhi.

## **F. Metode Penelitian**

Metodologi merupakan suatu cara untuk menemukan jawaban akan sesuatu hal. Cara penemuan jawaban tersebut sudah tersusun dalam langkah-langkah tertentu yang sistematis.<sup>4</sup> Dalam pengkajian ilmu hukum dikenal dua macam tipe yaitu tipe penelitian normative dan tipe penelitian empiris. Masing-masing tipe penelitian tersebut memiliki bidang kajian tersendiri.<sup>5</sup> Dalam metodologi langkah-langkah yang satu dengan yang lain harus sesuai dan saling mendukung agar penelitian yang dilakukan itu mempunyai nilai ilmiah dan menghasilkan kesimpulan yang tidak diragukan lagi.

Metodologi merupakan gabungan dari dua kata yaitu "metodos" dan "logo" yang berarti "jalan ke. Seorang peneliti tanpa menggunakan metodologi tidak mungkin mampu untuk menemukan, merumuskan, menganalisa suatu masalah

---

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif ( Suatu Tinjauan Singkat )*, (Jakarta : Rajawali Press, 2003), hal 1

<sup>5</sup> Kusnu Goesniadhie S. *Harmonisasi Hukum Dalam Prespektif. Perundang-Undangan* . (Surabaya. JP Books 2006), hal 50.

tertentu untuk menggunakan suatu kebenaran. Karena metode pada prinsipnya memberikan pedoman tentang cara para ilmuwan mempelajari, menganalisa serta memahami permasalahan yang dihadapi. Penelitian merupakan suatu usaha yang dilakukan manusia secara sadar yang diarahkan untuk mengetahui/mempelajari fakta-fakta.<sup>6</sup> Penelitian (research) dapat berarti pencarian kembali, yang bernilai edukatif. Dengan demikian setiap penelitian berangkat dari ketidaktahuan dan berakhir pada suatu hipotesa (jawaban yang dapat dianggap hingga dapat dibuktikan sebaliknya).<sup>7</sup>

Menurut Soerjono Soekanto Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari suatu gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya.<sup>8</sup>

Berdasarkan uraian di atas maka segala upaya yang digunakan untuk mencapai tujuan penelitian harus dilandasi dengan suatu yang dapat memberikan arah yang cermat dan syarat-syarat yang ketat sehingga metode penelitian mutlak diperlukan dalam pelaksanaan suatu penelitian.

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Pendekatan masalah

Untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini, dilakukan dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris yang akan bertumpu pada data primer (hasil penelitian di lapangan) dan data sekunder. Di dalam metode Yuridis empiris obyek penelitiannya adalah pelaksanaan norma-norma hukum di lapangan karena sering terjadi bahwa kenyataan di lapangan bersifat *das sein*

---

<sup>6</sup> M Soeparmoko, *Metode Penelitian Praktis* (Yogyakarta : BPFE, 1991), hal 1

<sup>7</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2004), hal 19.

<sup>8</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Praktek*, (Jakarta : Sinar Grafika, 1991), hal 6.

tidak sesuai dengan keadaan yang didambakan atau diharapkan yang bersifat *das sollen*.<sup>9</sup>

Pendekatan Yuridis yaitu meliputi hukum hanya sebagai hukum in book, yakni dalam mengadakan pendekatan, prinsip-prinsip dan peraturan-peraturan yang masih berlaku dipergunakan dalam meninjau dan melihat serta menganalisa permasalahan yang menjadi obyek penelitian.

Sedangkan yang dimaksud dengan pendekatan secara empiris yaitu suatu pendekatan yang timbul dari pola berpikir dalam masyarakat dan kemudian diperoleh suatu kebenaran yang harus dibuktikan melalui pengalaman secara nyata di dalam masyarakat.<sup>10</sup>

## 2. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah Deskriptif Analitis, yaitu prosedur atau pemecahan masalah penelitian dengan cara memaparkan keadaan obyek yang diselidiki sebagaimana adanya fakta-fakta yang aktual mengenai Kredit Konstruksibagi pengembang (developer) dengan jaminan Hak Tanggungan pada PT. Bank Negara Indonesia (persero) Tbk Kantor cabang Semarang baik dari segi teori maupun prakteknya dari hasil penelitian tersebut dilakukan analisa untuk melihat penyimpangan antara yurdis normatip (*das Sein*) dan prakteknya dalam masyarakat (*das Sollen*).

## 3. Jenis dan Sumber Data

Sumber dan jenis data yang digunakan yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder.

### a. Data Primer

Data primer adalah data yang dikumpulkan langsung dari sumbernya yaitu dari PT. Bank Negara Indonesia (persero) Tbk Kantor cabang Semarang,

---

<sup>9</sup> Tommy Hendra Purwaka. *Metodologi Penelitian Hukum*. (Jakarta: Penerbit Universitas Atmajaya 2007). hal 29

<sup>10</sup> P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*, (Jakarta : PT. Rineka Cipta, 1991), hal 91.

dari Kantor Pertanahan Kota Semarang dan juga dari pengembang (developer) PT. Bukit Semarang Jayametro, melalui pengamatan, wawancara dan membuat daftar pertanyaan.

b. Data Sekunder

Data sekunder dalam penelitian hukum pada umumnya diperoleh melalui studi kepustakaan yang meliputi kegiatan pengumpulan bahan hukum, pengumpulan dokumen dan pengumpulan data sekunder lainnya seperti pengumpulan bahan bacaan baik buku jurnal, makalah, laporan penelitian, majalah dan surat kabar.

Studi kepustakaan dalam arti sempit meliputi kegiatan pengumpulan bahan bacaan, baik buku, jurnal, makalah, laporan penelitian, majalah dan surat kabar.

Studi kepustakaan dalam arti luas meliputi pengumpulan bahan hukum, pengumpulan dokumen dan pengumpulan data sekunder lainnya.

Bahan hukum merupakan data sekunder yang dapat dibedakan menjadi tiga, yaitu :

a. Bahan hukum primer terdiri dari : Bahan hukum primer terdiri atas peraturan perundang-undangan yang berlaku, dapat dikumpulkan di instansi-instansi pembentuk peraturan perundang-undangan, instansi dan lembaga yang mendapat mandat hukum dari peraturan perundang-undangan serta organisasi usaha dan organisasi masyarakat yang terkait dengan peraturan perundang-undangan tersebut.

b. Bahan hukum sekunder terdiri dari : Buku, Majalah, semua tulisan yang sudah diolah yang berhubungan dengan kredit konstruksi.

Bahan hukum sekunder terdiri atas rancangan peraturan perundang-undangan, dapat dikumpulkan di instansi-instansi pembuat peraturan perundang-undangan.

- c. Bahan hukum tertier terdiri dari : pendapat para ahli tentang bahan hukum primer dan sekunder, dapat dikumpulkan di instansi-instansi pembentuk peraturan perundang-undangan.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data dari sumber-sumber yang telah disebutkan di atas, digunakan teknik pengumpulan data berupa :

1. Wawancara berpedoman pada daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan sebelumnya sehingga berfungsi untuk menghindari kemungkinan melupakan beberapa persoalan yang relevan dengan pokok permasalahan dan dimungkinkan juga adanya variasi pertanyaan yang lain yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi saat berlangsungnya wawancara.
  - Untuk wawancara di PT. Bank Negara Indonesia (persero) Tbk Kantor cabang Semarang, dilakukan dengan bagian Sentra Kredit Menengah (SKM) PT. Bank Negara Indonesia (persero) Tbk Kantor cabang Semarang, Ibu Nuri
  - Untuk wawancara di PT. Bukit Semarang Jayametro dilakukan dengan Bapak Margono, SE Manager Operasional PT. Bukit Semarang Jayametro.
  - Untuk wawancara di Kantor Pertanahan Kota Semarang dilakukan dengan Bapak Lilik Joko bagian Pendaftaran Hak, pembebanan Hak Tanggungan dan Roya.
2. Studi Kepustakaan dengan mempelajari literatur-literatur, dokumen-dokumen, peraturan perundang-undangan dan pendapat para ahli yang berhubungan dengan pokok permasalahan dan akan dipergunakan sebagai landasan pemikiran yang bersifat teoretis.

#### 5. Metode Analisis Data

Metode analisa yang digunakan adalah analisa kualitatif, yaitu data yang diperoleh melalui penelitian lapangan yaitu di Bank Negara Indonesia

(PERSERO), Tbk. Kantor Cabang Semarang, Kantor Pertanahan Kota Semarang dan pengembang (developer) PT. Bukit Semarang Jayametro maupun penelitian kepustakaan, kemudian disusun secara sistematis, dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan terhadap masalah tersebut. Data tersebut kemudian dianalisa secara interpretative menggunakan teori maupun hukum positif yang telah dituangkan kemudian ditarik kesimpulan untuk menjawab pertanyaan yang ada.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian**

##### **1. Pengertian Perjanjian**

Jika kita membicarakan tentang perjanjian, maka pertama-tama harus diketahui pengertian perjanjian yang diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi:

“perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya.”

Perbuatan yang disebutkan dalam rumusan ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata menjelaskan bahwa perjanjian hanya mungkin terjadi jika ada suatu perbuatan yang nyata. Baik dalam bentuk ucapan, maupun tindakan secara fisik dan tidak hanya dalam bentuk pikiran semata-mata sehingga suatu perjanjian adalah :

- a. Suatu perbuatan
- b. Antara sekurang-kurangnya dua orang atau lebih;
- c. Perbuatan tersebut melahirkan perikatan diantara pihak-pihak yang berjanji.

Dengan adanya pengertian perjanjian seperti ditentukan di atas, dapat diambil kesimpulan bahwa kedudukan antara pihak yang mengadakan perjanjian adalah sama dan berimbang.

Pengertian perjanjian seperti tersebut di atas terlihat secara mendalam, akan terlihat bahwa pengertian tersebut ternyata mempunyai arti yang sangat luas dan umum sekali sifatnya, selain itu juga tanpa menyebutkan untuk tujuan apa perjanjian tersebut dibuat.

Hal tersebut terjadi karena di dalam pengertian perjanjian menurut ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata, hanya menyebutkan tentang pihak yang

satu atau lebih mengikatkan dirinya pada pihak lainnya dan sama sekali tidak menentukan untuk apa tujuan suatu perjanjian tersebut dibuat.<sup>11</sup>

Oleh karena itu suatu perjanjian akan lebih luas juga jelas artinya, jika pengertian mengenai perjanjian tersebut diartikan sebagai suatu persetujuan di mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.<sup>12</sup>

Menurut Setiawan Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih saling mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih.<sup>13</sup>

## 2. Unsur Perjanjian

Unsur perjanjian dapat dikategorikan sebagai berikut:<sup>14</sup>

- a. Essentialia, yaitu unsur daripada persetujuan yang tanpa itu persetujuan tidak mungkin ada
- b. Naturalia, yaitu unsur yang oleh undang-undang ditentukan sebagai peraturan yang bersifat mengatur
- c. Accidentalialia : unsur yang oleh para pihak ditambahkan dalam persetujuan dimana undang-undang tidak mengaturnya

Unsur perjanjian adalah sebagai berikut:<sup>15</sup>

- a. Ada beberapa pihak

Para pihak dalam perjanjian ini disebut subyek perjanjian. Subyek perjanjian dapat berupa orang atau badan hukum. Subyek perjanjian ini harus berwenang untuk melaksanakan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan undang-undang.

---

<sup>11</sup> www.plasa.com pada tanggal 10 Maret 2010 pukul 12.15.

<sup>12</sup> Abdul kadir Muhammad, *Op. Cit*, hal. 78.

<sup>13</sup> Setiawan R, 1997, *Pokok Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung : Bumi Cipta), hlm 49.

<sup>14</sup> R. Setiawan, *Op. Cit*, hal. 50.

b. Ada persetujuan antara para pihak

Persetujuan antara pihak bersifat tetap, bukan suatu perundingan. Dalam perundingan umumnya dibicarakan mengenai syarat-syarat dan obyek perjanjian itu timbul perjanjian.

c. Adanya tujuan yang hendak dicapai

Mengenai tujuan yang hendak dicapai tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

d. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.

e. Adanya bentuk tertentu lisan atau tulisan

Pentingnya bentuk tertentu ini karena undang-undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.

f. Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian

Dari syarat-syarat tertentu dapat diketahui hak dan kewajiban masing-masing pihak. Syarat-syarat itu terdiri dari syarat pokok yang menimbulkan kewajiban dan menimbulkan hak.

### 3. Asas-Asas Dalam Perjanjian

Dari berbagai asas hukum perjanjian akan dikemukakan asas penting yang berkaitan erat dengan pokok bahasan. Beberapa asas yang dimaksud antara lain:

a. Asas Kebebasan Berkontrak atau Open System

Asas yang utama di dalam suatu perjanjian adalah adanya asas yang terbuka, maksudnya bahwa setiap orang boleh mengadakan

---

<sup>15</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Op. Cit*, hal. 80

perjanjian apa saja dan dengan siapa saja. Ketentuan tentang asas ini disebutkan di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas ini biasa disebut dengan asas kebebasan berkontrak atau *freedom of contract*.

Selanjutnya sistem terbuka dari hukum perjanjian juga mengandung suatu pengertian, bahwa perjanjian-perjanjian khusus yang datur dalam undang-undang hanyalah merupakan perjanjian yang paling dikenal dalam masyarakat pada waktu KUH Perdata dibentuk. Misalnya undang-undang hanya mengatur perjanjian-perjanjian jual beli dan sewa menyewa, tetapi dalam praktek timbul suatu perjanjian yang dinamakan sewa beli yang merupakan suatu campuran antara jual beli dan sewa menyewa.<sup>16</sup>

Sebagai lawan dari asas ini adalah *closed system*, maksudnya adalah di dalam hukum benda aturan yang dianut adalah terbatas dan peraturan yang mengenai hak-hak atas benda itu bersifat memaksa.<sup>17</sup>

Walaupun demikian kebebasan berkontrak tersebut ada batasnya yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>18</sup>

b. Asas konsensualisme

Asas yang juga perlu diperhatikan dalam suatu perjanjian adalah asas konsensual atau *contract vrijheid*, ketentuan ini disebutkan dalam pasal 1458 KUH Perdata.

Maksud dari asas ini adalah, bahwa perjanjian itu ada sejak tercapainya kata sepakat antara para pihak yang mengadakan perjanjian. Namun di dalam asas konsensualitas ini ada juga pengecualiannya, yaitu

---

<sup>16</sup> R. Subekti, *Op. Cit*, hal. 14

<sup>17</sup> *Ibid*, hal. 13

dengan ketentuan yang harus memenuhi formalitas-formalitas tertentu yang ditetapkan oleh undang-undang dalam berbagai macam perjanjian.

c. Asas Itikad Baik

Pasal 1338 ayat (3) berbunyi: perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dengan dimasukkannya itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berarti tidak lain kita harus menafsirkan perjanjian itu. Berdasarkan keadilan dan kepatutan. Menurut Pitlo dalam Punrahid Patrik, bahwa perjanjian itu tidak hanya ditentukan oleh para pihak dalam perumusan perjanjian tetapi juga ditentukan oleh itikad baik, jadi itikad baik ikut pula menentukan isi dari perjanjian itu.<sup>19</sup>

Bahwa orang yang akan membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik dalam pengertian yang subjektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang yaitu apa yang terletak pada seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus didasarkan pada norma kepatuhan atau apa-apa yang dirasa sesuai dengan patut dalam masyarakat.

d. Asas Pacta Sun Servanda

Asas ini berhubungan erat dengan akibat hukum suatu perjanjian. Asas yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata terutama dalam kalimat "berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya" tersebut mengandung arti bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan mengikat seperti undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Hal ini mengandung arti bahwa para pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian tersebut. Lebih jauh, pihak yang satu tidak dapat melepaskan diri secara sepihak dari pihak lain.

---

<sup>18</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Op.Cit*, hal. 84

Dari pengertian tersebut diatas dapat diketahui bahwa asas pacta sunt servanda ini adalah merupakan asas kepastian hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (2) yang menyatakan bahwa “persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sspakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”. Asas kepastian hukum ini dapat dipertahankan sepenuhnya apabila dalam suatu perjanjian kedudukan para pihak seimbang dan masing-masing pihak cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

e. Asas Berlakunya Suatu Perjanjian

Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya dan tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga, kecuali yang telah datur dalam undang-undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga.<sup>20</sup> Asas berlakunya suatu perjanjian datur dim pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi : “pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri.”

f. Asas kelengkapan

Maksud dari asas ini adalah apabila para pihak yang mengadakan perjanjian berkeinginan lain, mereka dapat mengenyampingkan pasal-pasal yang ada pada undang-undang. Akan tetapi jika tidak secara tegas ditentukan di dalam suatu perjanjian, maka ketentuan pada undang-undanglah yang dinyatakan berlaku.<sup>21</sup>

Contoh mengenai ketentuan asas ini, adalah terdapat pada ketentuan pasal 1447 KUH Perdata yang menentukan bahwa :

---

<sup>19</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang lahir Dan Perjanjian Dan Dari Undang-Undang)*, ( Bandung : CV, Mandar Maju, 1994), hal. 68.

<sup>20</sup> A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserfa Perkembangannya*, (Yogyakarta : Liberty, 1985), hal. 19

“Penyerahan harus terjadi di tempat dimana barang yang terjual berada pada waktu penjualan, jika tentang itu tidak diadakan perjanjian lain.”

Maksud dari ketentuan tersebut di atas, adalah apabila dalam satu perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak menentukan secara tegas dan tidak menentukan lain, maka penyerahan barang yang terjual tersebut adalah di tempat mana barang tersebut dijual.

Pengertian perjanjian seperti tersebut di atas terlihat secara mendalam, akan terlihat bahwa pengertian tersebut ternyata mempunyai arti yang sangat luas dan umum sekali sifatnya, selain itu juga tanpa menyebutkan untuk tujuan apa perjanjian tersebut dibuat.

Hal tersebut terjadi karena di dalam pengertian perjanjian menurut ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata, hanya menyebutkan tentang pihak yang satu atau lebih mengikatkan dirinya pada pihak lainnya dan sama sekali tidak menentukan untuk apa tujuan suatu perjanjian tersebut dibuat.<sup>22</sup>

Oleh karena itu suatu perjanjian akan lebih luas juga jelas artinya, jika pengertian mengenai perjanjian tersebut diartikan sebagai suatu persetujuan di mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.<sup>23</sup>

Menurut Setiawan Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih saling mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih.<sup>24</sup>

#### **4. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian**

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian para pihak harus memenuhi syarat-syarat di bawah ini:<sup>25</sup>

---

<sup>21</sup> [www.setlawanheru.wordpress.com](http://www.setlawanheru.wordpress.com) pada tanggal 25 Maret 2010 pukul 10.00.

<sup>22</sup> [www.plasa.com](http://www.plasa.com) pada tanggal 10 Maret 2010 pukul 12.15.

<sup>23</sup> Abdul kadir Muhammad, *Op. Cit*, hal. 78.

<sup>24</sup> Setiawan R, 1997, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung : Bumi Cipta), hal 49.

<sup>25</sup> Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Penyusunan Kontrak*, (Jakarta : 2009), hal. 33.

a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak

Syarat yang pertama sahnya kontrak adalah adanya kesepakatan pada para pihak, Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui oleh orang lain. Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan:

- 1) Bahasa yang sempurna dan tertulis;
- 2) Bahasa yang sempurna secara lisan;
- 3) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan.  
Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya;
- 4) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya;
- 5) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan.<sup>26</sup>

Pada dasarnya, cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan secara tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, di kala timbul sengketa di kemudian hari.

b. Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian;

Maksudnya adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh



undang-undang. Orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun atau sudah kawin. Orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum:

- 1) Anak di bawah umur (*minderjarigheid*);
- 2) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan;
- 3) Istri, menurut Pasal 1330 KUH Perdata. Akan tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 jo. SEMA Nomor 3 Tahun 1963.

c. Suatu hal tertentu;

Yang dimaksud dengan suatu hal tertentu adalah sesuatu yang di dalam perjanjian harus telah ditentukan dan disepakati. Ketentuan ini sesuai dengan yang disebutkan pada Pasal 1313 KUH Perdata bahwa barang yang menjadi objek suatu perjanjian harus ditentukan jenisnya.

Tidak menjadi halangan bahwa jumlah barangnya tidak tertentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung. Barang yang akan ada di kemudian hari juga bisa menjadi objek dari suatu perjanjian, ketentuan ini disebutkan pada Pasal 1334 ayat (1) KUH Perdata. Selain itu yang harus diperhatikan adalah "suatu hal tertentu" haruslah sesuatu hal yang biasa dimiliki oleh subyek hukum.

d. Suatu sebab yang halal.

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak dijelaskan pengertian *orzaak* (causa yang halal). Di dalam Pasal 1337 KUH Perdata hanya disebutkan causa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Hoge Raad

---

<sup>26</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, ( Yogyakarta : 1987 ), hal. 7.

sejak tahun 1927 mengartikan *orzaak* sebagai sesuatu yang menjadi tujuan para pihak.

Suatu perjanjian yang dibuat dengan sebab atau kausa yang tidak halal, misalnya jual-beli ganja, untuk mengacaukan ketertiban umum, memberikan kenikmatan seksual tanpa nikah yang sah.<sup>27</sup>

Sekarang timbul suatu pertanyaan bagaimana jika salah satu syarat sahnya suatu perjanjian tersebut tidak terpenuhi. Untuk menjawab pertanyaan ini, maka ketentuan tentang syarat-syarat tersebut bisa dibedakan menjadi dua macam syarat, yaitu:

1) Syarat subjektif

Maksudnya karena menyangkut mengenai suatu subyek yang disyaratkan dalam hal ini termasuk syarat-syarat pada huruf a dan b, yaitu tentang syarat kata sepakat antara pihak yang mengikatkan diri dan syarat tentang kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

2) Syarat objektif

Maksudnya adalah objek yang diperjanjikan tersebut yaitu yang termasuk dalam syarat-syarat c dan d, dalam hal ini tentang syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Apabila yang tidak terpenuhi adalah tentang syarat-syarat subjektif, maka salah satu pihak yang mengadakan perjanjian mempunyai hak untuk memohon kepada Hakim untuk membatalkan perjanjian tersebut. Setelah adanya permohonan pembatalan perjanjian tersebut dan diputuskan oleh Hakim dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, barulah perjanjian tersebut bisa dinyatakan batal. Dengan perkataan lain, selama perjanjian tersebut tidak dinyatakan batal oleh putusan hakim Perdata, maka Perjanjian tersebut tidak bisa

---

<sup>27</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Op. Cit*, hal. 95

dikatakan batal demi hukum dan masih tetap mengikat bagi mereka yang membuatnya.

Apabila yang tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian adalah syarat obyektif, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum, karenanya tujuan para pihak untuk membuat suatu perjanjian menjadi batal, hal ini karena obyek yang diperjanjikan batal, maka perjanjian tersebut otomatis batal demi hukum.

Sebagai contoh tentang tidak terpenuhinya syarat subjektif adalah tentang kesepakatan dalam membuat perjanjian, apabila salah satu pihak ternyata melakukan tindakan paksaan, kekeliruan ataupun penipuan, maka pihak yang lainnya bisa memohon kepada Hakim untuk membatalkan perjanjian tersebut.

Selanjutnya contoh tidak terpenuhinya syarat obyektif, misalnya dalam suatu perjanjian yang diperjanjikan adalah tentang sesuatu yang bertentangan dengan undang-undang, misalnya perjanjian jual beli ganja dan lain sebagainya yang sejenis, maka secara otomatis perjanjian tersebut batal demi hukum.

## 5. Macam-Macam Perjanjian

Berdasarkan perikatan yang muncul, perjanjian dapat dibedakan menjadi:<sup>28</sup>

a. Perjanjian atas beban dan perjanjian cuma-cuma:

1) Perjanjian Atas Beban (*onder bezwarenden*)

Perjanjian atas beban adalah perjanjian atau persetujuan dimana terhadap prestasi yg satu selalu ada kontra prestasi pihak lain, dimana kontra prestasinya bukan semata-mata merupakan pembatasan atas

---

<sup>28</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian (Buku I)*, ( Bandung : PT. Citra Aditya bakti, 1995), hal. 37

prestasi yg satu, atau hanya sekedar menerima kembali prestasinya sendiri.

2) Perjanjian Cuma-cuma (*om niet*)

Perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian atau persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan atau prestasi kepada pihak yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri. Contohnya adalah hibah (*schenking*).

b. Perjanjian Sepihak, Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Timbal Balik Tak Sempurna

1) Perjanjian Sepihak

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak saja, sedang pada pihak lain hanya ada hak saja. Contohnya adalah perjanjian penitipan barang cuma-cuma.

2) Perjanjian timbal balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban-kewajiban kepada kedua belah pihak dan hak serta kewajiban itu mempunyai hubungan-hubungan dengan yang lainnya. Contohnya adalah perjanjian jual-beli, perjanjian sewa menyewa dan perjanjian tukar-menukar.

3) Perjanjian Timbal Balik Tak Sempurna

Perjanjian ini pada dasarnya adafah perjanjian sepihak, karena kewajiban pokoknya hanya ada pada salah satu pihak saja, tetapi dalam hal-hal tertentu, dapat timbul kewajiban-kewajiban pada pihak lain, misalnya perjanjian pemberian kuasa (*lastgeving*) tanpa upah.

c. Perjanjian Konsensuil dan Perjanjian Riil

1) Perjanjian Konsensuil

Perjanjian konsensuil adalah perjanjian di mana adanya kata sepakat antara para pihak saja sudah cukup untuk timbulnya perjanjian yang bersangkutan.

## 2) Perjanjian Riil

Perjanjian riil adalah perjanjian yang baru terjadi kalau barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan. Contohnya perjanjian utang-piutang, perjanjian pinjam-pakai, dan perjanjian penitipan barang. Apabila barang yang bersangkutan belum diserahkan, maka hanya terdapat suatu perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo voorovereenkomst*).

## 6. Berakhirnya Perjanjian

R. Setiawan dalam bukunya Pokok-Pokok Hukum Perikatan, menyebutkan bahwa persetujuan atau perjanjian dapat hapus karena:<sup>29</sup>

- a. Ditentukan dalam persetujuan oleh para pihak, misalnya persetujuan tersebut berlaku dalam jangka waktu tertentu
- b. Undang-undang menentukan batas berlakunya suatu persetujuan, misalnya pasal 1066 ayat (3) KUH Perdata yang menyebutkan bahwa para ahli waris tertentu untuk tidak melakukan pemecahan harta warisan. Waktu persetujuan dalam Pasal 1066 ayat (4) KUH Perdata dibatasi hanya selama 5 tahun.
- c. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka persetujuan tersebut akan hapus,

---

<sup>29</sup> R. Setiawan, op. cit, hal. 69.

misalnya jika terjadi salah satu pihak meninggal dunia, maka persetujuan akan hapus, antara lain:

- 1) Persetujuan Perseroan (Pasal 1646 ayat (4) KUH Perdata).
  - 2) Persetujuan Pemberian Kuasa (Pasal 1813 KUH Perdata)
  - 3) Persetujuan Kerja (Pasal 1603 KUH Perdata).
- d. Pernyataan penghentian persetujuan (Opzegging). Penghentian persetujuan ini dapat dilakukan baik oleh salah satu ataupun kedua belah pihak dan ini hanya ada pada persetujuan-persetujuan yang bersifat sementara. Misalnya, persetujuan kerja dan persetujuan sewa-menyewa.
- e. Persetujuan hapus karena putusan hakim
- f. Tujuan dari persetujuan telah tercapai.
- g. Dengan persetujuan dari para pihak.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit Konstruksi.**

### **1. Pengertian Perjanjian Kredit Konstruksi**

Perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaannya maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri, yaitu antara lain :<sup>30</sup>

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya.
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti, mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara Kreditor dan Debitor.

---

<sup>30</sup> Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, ( Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2000 ), hal 388.

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

Kredit konstruksi, merupakan jenis kredit yang bersifat long term loan (pinjaman jangka panjang) yang sangat dibutuhkan sekali oleh pengembang untuk dapat melakukan pembangunan proyek perumahan, karena fasilitas Kredit Konstruksimerupakan sumber utama pendanaan sektor properti. Untuk mendapatkan fasilitas kredit konstruksi, pengembang akan menyerahkan tanah proyek perumahan yang akan dibangun sebagai agunan kredit. Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko yang sangat tinggi, oleh karena itu harus memperhatikan asas-asas sebagai berikut :

1. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis.
2. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan akan membawa kerugian.
3. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham.
4. Memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit (legal ending limit).

Dengan mengingat hal-hal tersebut di atas maka dalam memberikan kreditnya, bank wajib melakukan analisis terhadap kemampuan Debitor, untuk membayar kembali kewajibannya. Secara tradisional analisis terhadap calon nasabah Debitor dilakukan terhadap aspek-aspek yang dikenal dalam dunia perbankan sebagai the three C's of Credit, yaitu Character, Capacity, dan Capital menyangkut semua penilaian mengenai kemampuan nasabah Debitor untuk membayar kembali kreditnya, Adapula yang menambahkan dua factor

lagi, yaitu Conditions dan Colateral, yaitu menyangkut kondisi perekonomian dan agunan.

Undang-undang Perbankan, mengambil pendekatan yang serupa dengan pendekatan tradisional sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 8 Undang-undang Perbankan No. 10 Tahun 1998 yang menyatakan :

“Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Debitor untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan factor penting yang harus diperhatikan oleh Bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari Debitor.”

Dari ketentuan tersebut, yang paling penting dalam menyalurkan dana untuk kredit harus didasarkan pada suatu jaminan. Adapun yang dimaksud jaminan dalam pemberian kredit, menurut Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, yaitu keyakinan bank atas kesanggupan Debitor untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Selain itu bank juga dituntut untuk melakukan peninjauan, penilaian dan pengikatan terhadap agunan yang diberikan oleh Debitor, sehingga agunan yang diterima dapat memenuhi persyaratan ketentuan yang berlaku.<sup>31</sup>

## **2. Perjanjian Kredit Konstruksi Termasuk Perjanjian Kredit dengan Standard contract**

---

<sup>31</sup> Sentosa Sembiring. *Hukum Perbankan*. ( Bandung : Mandar Maju, 2000), hal.31.



Perkataan *standard contract* merupakan sebuah istilah dalam bahasa Inggris. Dalam Kamus Inggris-Indonesia (Mirasa, dkk., 1978 : 134) kata *standard* mempunyai berbagai arti yaitu tiang (panji), kelas, ukuran (sebagai pedoman). Sedang kata *contract* artinya perjanjian atau hubungan. Dengan memperhatikan arti kedua kata tersebut, maka *standard contract* artinya perjanjian dengan menggunakan ukuran tertentu.

Sehubungan dengan hal tersebut Panggabean (1992) dengan mengutip pendapat Mr. H. J. Sluiter mengatakan, pengertian *standard contract* merupakan kontrak yang bersifat paksaan, bersifat lebih dipaksakan berdasarkan ketentuan ekonomi yang lebih kuat, sedang salah satu pihak kurang cukup pengertian tentang kontrak tersebut atau mungkin juga karena kecerobohan pada pihak lain. Dengan Pengertian itu Panggabean melihat Sluiter tampaknya mempersamakan *standard contract* dengan *adhesie contract*, di mana satu pihak dipaksa oleh pihak lain.

Mengenai *standard contract* ini Badruzaman (1978 : 35) menggolongkan perjanjiannya ke dalam dua golongan, yaitu: perjanjian standard umum dan perjanjian standard khusus

Yang dimaksud dengan perjanjian *standard* umum ialah perjanjian yang bentuk dan isinya telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh kreditur kemudian disodorkan kepada debitur. Sedangkan perjanjian *standard* khusus adalah perjanjian yang standarnya telah ditetapkan oleh pemerintah. Pada perjanjian standard khusus baik bentuk dan berlakunya perjanjian ditetapkan secara sepihak oleh pemerintah.

Dari pengertian-pengertian di atas maka *standard contract* merupakan perjanjian yang bentuknya tertulis dan isinya telah ditentukan secara sepihak oleh kreditur, serta sifatnya memaksa debitur untuk menyetujui. Perjanjian yang bentuknya demikian tidak dapat dilakukan secara lisan. Hal ini karena kreditur akan mengalami kesulitan untuk dapat mengingat seluruh isi perjanjian yang

biasanya tidak sedikit. Dengan dibuat secara tertulis kreditur dapat menentukan isi perjanjian cukup satu kali untuk dipergunakan secara berkali-kali.

Tadi telah disebutkan bahwa dalam *standard contract* yang menentukan isi perjanjian adalah kreditur, mengapa demikian? Selama ini dalam membuat perjanjian dipengaruhi oleh asas hukum yang mengatakan siapa yang memiliki kedudukan sosial ekonomi yang kuat maka dialah yang mengatur pihak lainnya yang kedudukannya lemah sewaktu berhubungan dengannya. Sudah banyak diterapkan asas tersebut dalam praktik kehidupan di masyarakat. Contohnya hubungan pengacara dan kliennya berlaku hukum pengacara. Hubungan buruh dan majikan berlaku hukum majikan. Hubungan bank dengan nasabah berlaku hukum bank.

Dengan demikian, kreditur yang mengatur dan menentukan isi perjanjian karena ia dipandang memiliki kedudukan ekonomi sosial yang kuat dibanding debiturnya. Di samping itu, dari sisi administrasi, terdapat alasan-alasan lain seperti menghemat waktu, praktis, dan sebagai pelayanan yang baik kepada debitur.

Setelah mengetahui tentang *standard contract* sekarang bagaimana halnya dengan perjanjian kredit yang dilaksanakan oleh perbankan? Dalam UU Perbankan tidak mengatur tentang bagaimana cara bank membuat perjanjian kredit dengan nasabahnya. Dengan tidak diaturnya perjanjian kredit, hal ini sebenarnya merupakan kebebasan bagi kedua belah pihak untuk menentukan wujud perjanjiannya seperti yang dikehendaki oleh mereka.

Dalam praktik perbankan selama ini, seluruh bank telah menerapkan penggunaan *standard contract* yang telah dibuatnya. Ketika bank telah mengambil keputusan menyetujui permohonan kredit, bank menyerahkan blangko atau formulir perjanjian kredit kepada nasabah. Dalam blangko tersebut telah tersusun isi perjanjiannya. Pada bagian-bagian tertentu antara lain seperti identitas para pihak, jumlah kredit, jangka waktu pengembalian, bunga, barang yang akan

diagunkan sengaja dikosongkan untuk diisi. Maksud penyerahan blangko ini, nasabah diminta untuk memberikan tanggapannya apakah ia menyetujui atau tidak.

Pada umumnya nasabah bersikap menyetujui apa yang tertera dalam *standard contract*. Jarang ditemukan ada nasabah yang tidak setuju dengan perjanjian yang demikian, sebab nasabah dihadapkan pada keadaan yang akan menyulitkan dirinya. Apabila kredit yang telah disetujui bank tidak diambil maka proyek nasabah akan menjadi terkatung-katung dan akibatnya proyek menjadi gagal.

Memang tidak sedikit nasabah yang belum atau tidak menguasai hukum perjanjian dan hukum perkreditan sehingga pada waktu nasabah dihadapkan pada model kontrak yang demikian cenderung terpaksa untuk menyetujuinya.<sup>32</sup>

*Standard contract* tampak bukan hanya dipergunakan dalam perjanjian kredit saja, melainkan juga dipergunakan dalam berbagai macam perjanjian seperti perjanjian pemborongan, perjanjian pengangkutan, perjanjian asuransi, perjanjian rekarnan nyanyian dan sebagainya. Berhubung *standard contract* bentuk dan isi perjanjian ditentukan secara sepihak serta diberlakukan secara paksaan, dalam hal ini ada hubungannya dengan asas konsensualisme. Paksaan ada dua macam yaitu paksaan fisik dan paksaan psikis. Penggunaan *standard contract* kebanyakan bukan dengan paksaan fisik melainkan paksaan psikis. Dikatakan demikian karena dengan menerima *standard contract* jika tidak disetujui dengan cara menandatangani debitur merasa ketakutan atau khawatir prestasi yang akan diberikan kreditur tidak jadi dilaksanakan. Perasaan takut atau perasaan khawatir yang demikian dapat digolongkan dengan paksaan psikis, karena debitur tidak merasa bebas dalam memberikan kata sepakat dalam membuat perjanjian. Kata sepakat merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata akan dianggap tidak ada apabila diperoleh dengan paksaan (Pasal 1321

KUH Perdata). Akibat tidak dipenuhi salah satu syarat tersebut, perjanjiannya menjadi tidak sah dan dapat dibatalkan.

Sepengetahuan kami dalam praktik selama ini belum pernah terjadi ada perjanjian kredit maupun perjanjian-perjanjian lainnya yang menggunakan *standard contract* yang dibatalkan dengan putusan pengadilan. Para pihak belum ada yang mengajukan permohonan pembatalan perjanjian kepada pengadilan. Meskipun secara teori perjanjian itu mengandung sebuah kecacatan hukum, tetapi karena perjanjian tidak dibatalkan maka perjanjiannya tetap sah dan mengikat kedua belah pihak serta dapat dilaksanakan.

## C. Tinjauan Umum Tentang Kredit

### 1. Pengertian kredit

Istilah kredit bukan hal yang asing lagi dalam kehidupan sehari-hari di masyarakat. Berbagai macam transaksi sudah banyak dijumpai seperti jual beli barang dengan cara kreditan. Jual beli tersebut tidak dilakukan secara tunai (kontan), tetapi pembayaran harga barang dilakukan dengan angsuran. Selain itu dijumpai pula banyak warga masyarakat yang menerima kredit dari koperasi maupun bank untuk kepentingan memenuhi kebutuhan hidupnya. Mereka pada umumnya mengartikan kredit sama dengan utang karena setelah jangka waktu tertentu mereka wajib membayar dengan lunas.

Sebenarnya kata “kredit” berasal dari bahasa Romawi yaitu *Credere* yang artinya “percaya”. Apabila hal tersebut dihubungkan dengan tugas bank, maka terkandung pengertian bahwa bank selaku kreditur percaya untuk meminjamkan sejumlah uang kepada nasabah (debitur) karena debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> *Ibid*

<sup>33</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, (Jakarta : PT. Rineka Cipta, 2009), hal 152 .

Pengertian kredit yang diatur dalam Pasal 1 ayat (11) UU Perbankan UU No 10 Tahun 1998 disebutkan sebagai berikut: *kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.*

Dari rumusan tersebut dapat diketahui ruang lingkup pengertian kredit dibatasi dalam hubungan bank dengan nasabahnya. Kredit sebagai penyediaan uang yang dilakukan oleh bank untuk dipinjamkan kepada nasabahnya dengan menarik keuntungan berupa bunga. Namun dalam rumusan itu kredit juga diartikan dengan tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang, lalu apa yang dimaksudkan dengan tagihan? Apabila yang dimaksudkan adalah tagihan bank kepada nasabahnya, menurut penulis tidak tepat karena pengertian kredit lebih menunjuk pada perjanjian utang piutang bank dengan nasabahnya, sedangkan tagihan adalah pelaksanaan perjanjian tersebut.

Dengan mendasarkan pengertian undang-undang, kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam uang antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur dalam jangka waktu tertentu dan pengembalian utang disertai dengan imbalan berupa bunga. Bunga merupakan sebuah keharusan untuk pemberian kredit karena merupakan imbalan jasa bagi bank yang merupakan keuntungan perusahaan.

Sehubungan dengan tenggang waktu dan penerimaan kembali merupakan suatu hal yang abstrak dan sukar diraba, karena masa antara pemberian dan penerimaan prestasi tersebut dapat berjalan dalam beberapa bulan, tetapi dapat pula berjalan beberapa tahun:

Hal tersebut memang banyak terjadi dalam praktik, karena walaupun dalam perjanjian kredit sudah diperjanjikan batas waktu pengembalian kreditnya, akan

tetapi pada umumnya dengan berbagai alasan nasabah tidak dapat menepati janjinya untuk membayar uang sehingga melebihi batas waktunya. Jadi waktu perjanjian kredit berakibat menjadi diperpanjang sesuai dengan kondisi yang ada dalam praktik.

## **2. Macam-macam Kredit**

Dalam UU Perbankan hanya mengatur tentang lembaga yang memberikan kredit, sehingga pembentuk undang-undang kurang memperhatikan tentang masalah kredit. Ketentuan yang menyangkut kredit hanya satu pasal yaitu diatur pada Pasal 8 UU Perbankan. Oleh karena itu dalam undang-undang tersebut tidak dijumpai tentang macam-macam kredit.

Meskipun demikian dalam praktik perbankan kredit-kredit yang pernah diberikan kepada nasabahnya dapat dilihat dari beberapa segi, antara lain dari segi jangka waktu, kegunaan, pemakaian dan sektor yang dibiayai bank.<sup>34</sup>

### **1. Segi Jangka Waktu**

Dilihat dari segi jangka waktunya terdapat tiga macam kredit, yaitu kredit jangka pendek, kredit jangka menengah, dan kredit jangka panjang Ketiga macam kredit tersebut pernah diatur di dalam Pasal 1 huruf d UU Perbankan 1967. Kemudian dengan berlakunya UU Perbankan yang sekarang yaitu UU No. 7 Tahun 1992 yang diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998 ketiga jenis tersebut tidak menjadi masalah, karena jangka waktu kredit dipandang dari pemakaiannya masih belum ada pembatasan yang pasti. Hal ini disebabkan karena pengertian tentang lamanya pemakaian suatu kredit ditentukan oleh kebutuhan dan kemampuan nasabah untuk memakai dan mengembalikannya pada suatu waktu tertentu (Aman, 1989 : 5).

#### **a. Kredit jangka pendek**

---

<sup>34</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, (Jakarta : PT. Rineka Cipta, 2009), hal 154.

Adapun yang disebut kredit jangka pendek adalah kredit yang berjangka waktu paling lama satu tahun. Dalam kredit ini juga termasuk untuk bidang tanaman musiman yang berjangka waktu lebih dari satu tahun.

*b. Kredit jangka menengah*

Kredit jangka menengah adalah kredit yang diberikan bank untuk jangka waktu antara satu tahun sampai dengan tiga tahun, kecuali kredit dipergunakan untuk tanaman musiman tersebut.

*c. Kredit jangka panjang*

Kredit jangka panjang adalah kredit yang mempunyai jangka waktu melebihi kredit jangka menengah, yaitu lebih dari tiga tahun.

2. Segi Kegunaan

Dari segi kegunaannya atau peruntukannya maka kredit dapat digolongkan menjadi beberapa macam, antara lain:

*a. Kredit investasi*

Kata investasi dapat diartikan dengan penanaman modal. Dengan mendasarkan pengertian tersebut, maka kredit investasi adalah kredit yang diberikan bank kepada nasabah untuk kepentingan penanaman modal yang bersifat ekspansi, modernisasi maupun rehabilitasi perusahaan. Misalnya kredit yang diberikan kepada perusahaan angkutan, tujuan kredit ini hanyalah untuk kebutuhan membeli alat angkutan. Contoh lain di bidang perikanan, kredit yang diberikan untuk keperluan mendirikan suatu proyek berupa tambak udang dan sebagainya.

*b. Kredit modal kerja*

Yang dimaksud dengan kredit modal kerja adalah kredit yang diberikan untuk kepentingan kelancaran modal kerja nasabah. Kredit ini mempunyai sasaran untuk membiayai biaya operasional usaha nasabah. Kredit modal kerja digunakan untuk membeli bahan-bahan antara lain: membeli bahan dasar, alat-alat bantu, maupun biaya-biaya lainnya.

*c. Kredit profesi*

Kredit profesi adalah kredit yang diberikan bank kepada nasabah semata-mata untuk kepentingan profesinya. Profesi seseorang bermacam-macam ada yang sebagai dokter gigi, arsitek, pesulap, dan sebagainya. Kredit yang diberikan kepada seorang dokter gigi untuk membeli seperangkat peralatan medis merupakan kredit profesi. Meskipun namanya kredit profesi, namun sebenarnya kredit tersebut tidak berbeda dengan kredit investasi. Perbedaannya hanya terletak pada kedudukan atau status nasabah.

### 3. Segi Pemakaian

Ditinjau dari segi pemakaiannya kredit dapat digolongkan menjadi dua macam, yaitu kredit konsumtif dan kredit produktif.

#### a. *Kredit konsumtif*

Sesuai dengan arti kata konsumtif adalah sesuatu yang digunakan sampai habis. Pada kredit konsumtif, dana yang diberikan oleh bank digunakan untuk membeli kebutuhan hidup rumah tangga sehari-hari. Contohnya kredit yang diberikan untuk kepentingan membeli alat-alat rumah tangga seperti mobil, parabola, perbaikan rumah, meja-kursi dan sebagainya. Semua barang-barang yang dibeli dari kredit itu tujuannya untuk dipakai sampai habis oleh nasabah.

#### b. *Kredit produktif*

Berbeda dengan kredit konsumtif; pada kredit produktif pembiayaan bank ditujukan untuk keperluan, usaha nasabah agar produktivitasnya dapat meningkat. Bentuk kredit produktif dapat berupa kredit investasi maupun kredit modal kerja, karena kedua kredit tersebut diberikan kepada nasabah untuk meningkatkan produktivitas usahanya,

Untuk kredit profesi tampaknya tidak dapat digolongkan ke dalam bentuk kredit produktif. Hal ini karena kemampuan nasabah yang menerima kredit profesi sangat terbatas sekali sehingga sulit diharapkan produktivitas dapat meningkat dengan pesat. Kalau seorang dokter gigi mendapat kredit profesi untuk membeli kursi sebagai tempat untuk mengobati pasien sebanyak empat buah, maka ia tidak akan



mampu mengobati pasien sekaligus lebih dari seorang. Jadi di sini pada dasarnya nasabah ini tidak mungkin dapat berkembang usahanya secara kuantitatif.

#### 4. Segi Sektor yang Dibiayai

Di samping macam-macam kredit yang telah diterangkan sebagaimana di atas, masih ada beberapa macam kredit yang dapat diberikan kepada nasabah ditinjau dari sektor yang dibiayai oleh bank, sebagai berikut :

- a. Kredit perdagangan
- b. Kredit pemborongan
- c. Kredit pertanian
- d. Kredit peternakan
- e. Kredit perhotelan
- f. Kredit percetakan
- g. Kredit pengangkutan.
- h. Kredit -perindustrian.

### 3. Sistem Pemberian Kredit

#### - ***Asas yang Berlaku***

Asas yang berlaku dalam pemberian kredit adalah siapa yang berutang maka dialah yang wajib membayarnya. Orang yang berutang pada umumnya karena ada sesuatu kebutuhan yang tidak dapat dipenuhi sehingga harus mencari dana untuk menutupi dengan cara meminjam. Pihak yang memberikan pinjaman dana sebagai penolong sewaktu si berutang membutuhkannya. Ketika waktu yang dijanjikan tiba, maka utang wajib dikembalikan. Sebuah utang bukan pemberian uang. Orang yang tidak mengembalikan utang merupakan kejahatan penggelapan.

#### - ***Permohonan Nasabah***

Nasabah yang datang ke bank untuk dapat memperoleh kredit tentu bank tidak dapat langsung memberikan kredit yang dikehendakinya begitu saja. Sebuah kredit mengandung risiko sehingga bank sebelum memutuskan

memberikan kredit perlu informasi mengenai data-data calon penerima kredit. Data-data tersebut penting bagi bank untuk menilai keadaan dan kemampuan nasabah sehingga menumbuhkan kepercayaan bagi bank dalam memberikan kreditnya.

Untuk dapat memperoleh kredit maka pertama-tama nasabah harus mengajukan surat permohonan mendapatkan kredit yang berisi antara lain:

- a) identitas nasabah,
- b) bidang usaha nasabah,
- c) jumlah kredit yang dimohon, dan
- d) tujuan pemakaian kredit.

Di samping surat permohonan tersebut, masih diperlukan data-data lain yang dapat menunjang permohonan nasabah antara lain:

- 1) susunan pengurus perusahaan nasabah,
- 2) laporan keuangan (neraca dan perhitungan laba/rugi),
- 3) perencanaan proyek yang akan dibiayai dengan kredit, dan
- 4) barang jaminan yang dapat diagunkan.

Dengan adanya data-data penunjang, bank dapat menilai kemampuan nasabah dalam mengelola-usahanya. Bank juga dapat menilai kemampuan nasabah terhadap kredit yang dimohonkan, apakah nantinya dapat mengelola kredit dan dapat mengembalikan tepat pada waktunya atau tidak. Di peranan bank dalam bidang perkreditan, bukan semata-mata memberikan kredit dengan pertimbangan ada jaminannya yang cukup, tetapi bank juga membina usaha nasabah agar kelancaran usaha nasabah dapat membuat pengembalian kredit bank berjalan dengan lancar.

#### - ***Prinsip Pemberian Kredit***

Setelah mengetahui secara sepintas lalu bagaimana nasabah mengajukan permohonan kredit, sekarang akan dibicarakan mengenai sistem pemberian kredit yang dilakukan oleh bank. Dalam UU Perbankan telah diatur sistem

pemberian kredit sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 8 Ayat (1) yang menyebutkan,

*Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.*

Ketentuan tersebut berlaku pula bagi bank perkreditan rakyat (Pasal 15 UU Perbankan).<sup>35</sup>

Pada prinsipnya bank baru memutuskan memberikan kredit, apabila bank telah memperoleh keyakinan tentang nasabahnya. Keyakinan tersebut didasarkan atas hasil analisis yang mendalam tentang itikad baik nasabah dan kemampuan serta kesanggupan untuk membayar utangnya pada bank. Itikad baik nasabah akan diperoleh bank dari data-data yang disampaikan oleh nasabah dalam permohonan kreditnya.

Untuk memperoleh keyakinan maka bank sebelum memberi keputusan tentang pemberian kredit, dilakukan penilaian terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha debitur. Dalam dunia perbankan kelima faktor yang dinilai tersebut dikenal dengan sebutan *the five of credit analysis* atau prinsip 5 C's (*Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of economic*). Cara penilaian yang demikian bukan hal yang baru bagi bank karena dalam UU No. 14 Tahun 1967 prinsip tersebut sudah diatur dan bank selalu mempraktikannya sejalan dengan prosedur pemberian kredit.

Meskipun demikian perlu dilakukan pembahasan satu per satu mengenai kelima faktor tersebut sehingga akan menjadi jelas apa yang dimaksudkan.

a. *Watak (character)*

---

<sup>35</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, (Jakarta : PT. Rineka Cipta, 2009), hal 163.

Watak seorang nasabah dinilai oleh bank adalah untuk mengetahui sifat-sifatnya dalam hubungannya dengan masalah tanggung jawab nasabah. Penilaian watak didasarkan pada hubungan nasabah yang selama ini telah terjalin dengan bank. Untuk mengajukan permohonan kredit nasabah haruslah telah menjadi nasabah bank tersebut. Bank juga dapat mencari informasi dari bank lain karena dalam sistem perbankan dikenal tukar-menukar informasi bank. Penilaian watak dapat diperoleh dari data-data yang disampaikan dalam permohonan kredit. Di situ dapat diketahui apakah data-data yang disampaikan terdapat hal yang tidak benar, misalnya data itu fiktif atau karangan belaka, atau sebagian data ada yang palsu. Dari hal tersebut dapat dinilai nasabah telah tidak jujur, telah beritikad tidak baik dalam memberikan data, nantinya akan berpengaruh terhadap kelancaran pengembalian kredit.

*b. Kemampuan (capacity)*

Dalam pengajuan kredit nasabah pasti mengemukakan apa tujuan penggunaan kredit yang diminta. Untuk itu bank harus melakukan penelitian akan kemampuan nasabah dalam mengelola proyek yang akan dibiayai dengan kredit. Apabila kredit yang diminta untuk pembiayaan pembangunan gedung (kredit jasa konstruksi) maka bank harus meneliti latar belakang pendidikan dan pengalaman nasabah di bidang pembangunan tersebut. Kemudian kemampuan nasabah dalam mengelola usahanya selama ini. Jangan sampai terjadi nasabah yang meminta kredit untuk membiayai pembangunan gedung, tetapi latar belakangnya sarjana ekonomi dan pengalaman usahanya di bidang perdagangan kayu, ini merupakan nasabah yang tidak tepat dan diragukan kemampuannya dalam mengelola kredit.

*c. Modal (capital)*

Penilai terhadap modal dilakukan dengan menganalisis dari laporan keuangan yang disampaikan oleh nasabah, biasanya nasabah diminta oleh bank untuk menyampaikan laporan keuangan minimal dua tahun terakhir. Laporan tersebut akan diperbandingkan untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam

mengelola keuangan dan permodalan perusahaan. Analisis tersebut juga untuk mengetahui tingkat kemampuan nasabah dalam menyediakan modal terhadap proyek yang akan dibiayai dengan kredit bank. Biasanya bank tidak memberi kredit sebanyak 100% untuk membiayai proyek nasabah, tetapi nasabah diminta untuk membiayai sebagian dari nilai proyeknya.

*d. Jaminan (collateral)*

Pada dasarnya penilaian terhadap jaminan dilakukan terhadap barang-barang yang akan dijaminkan oleh nasabah pada bank. Penilaiannya dengan menaksir nilai barangnya apakah dapat menutup kredit yang akan diberikan bank seandainya nasabah tidak dapat melunasi utangnya di kemudian hari.

Sehubungan dengan itu dalam penjelasan Pasal 8 UU Perbankan diuraikan bahwa apabila berdasarkan unsur-unsur lain bank telah mendapat keyakinan akan kemampuan nasabah untuk mengembalikan utangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Bank tidak wajib meminta agunan tambahan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit bank.

Maksud UU Perbankan cukup baik karena dengan agunan berupa proyek yang dibiayai dengan kredit bank telah diketahui besarnya nilai agunan yang bersangkutan. Sekarang masalahnya siapakah pemilik objek kredit tersebut? Apabila pemiliknya adalah nasabah yang bersangkutan tentu tidak menjadi masalah. Sebaliknya apabila nasabah bukan pemiliknya, tidak mungkin hal tersebut digunakan sebagai jaminan utang. Dalam hukum jaminan pada prinsipnya barang-barang milik debitur yang dapat dijaminkan untuk sebuah utang. Apabila kreditnya untuk kepentingan pemborongan gedung, maka nasabah yang statusnya sebagai pemborong tidak dapat menjaminkan gedung yang dibangun karena bukan sebagai pemiliknya. Adapun nasabah mempunyai hak tagih atas jasa pemborongan, akan tetapi di negara kita belum ada ketentuan tentang jaminan untuk hak tagih. Hak tagih memang merupakan

benda bergerak yang tidak berwujud yang belum jelas lembaga jaminannya. Dalam praktik, biasanya, bank meminta kepada nasabah untuk menyalurkan dana tagihannya dengan disimpan di bank bersangkutan setiap *termijn* pembayaran.

e. *Prospek (prospect)*

Prospek usaha dari objek yang dibiayai dengan kredit harus dinilai oleh bank untuk mengetahui keadaan masa depannya. Penilaiannya dilakukan dari berbagai segi sehingga dapat diketahui kemungkinan adanya faktor yang menghambat atau memperlancar keadaan usaha nasabah.

Dari situ bank akan melakukan penilaian apakah usaha debitur atau objek kredit dapat bermanfaat bagi masyarakat atau tidak. Kemudian dipertimbangkan pula, apakah usaha debitur bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku di masyarakat. Selanjutnya dari segi ekonomi, apakah usaha debitur tersebut akan mendapat keuntungan yang memadai sehingga debitur akan mampu mengembalikan utangnya pada bank tepat waktu.

Dengan melakukan penilaian seluruh unsur di atas maka bank akan menilai ada atau tidaknya itikad baik nasabah dan kemampuan serta kesanggupannya untuk mengembalikan utang pada bank. Apabila penilaian tersebut hasilnya positif, apakah hal tersebut menimbulkan keyakinan bagi bank untuk memutuskan memberikan kredit atau tidak. Apabila bank tidak memilila keyakinan berakibat bank akan menolak permohonan kredit nasabah.

Sebaliknya, apabila penilaian tersebut menimbulkan keyakinan bank, dan kemudian bank memberikan kredit kepada nasabahnya. Belum genap satu tahun ternyata nasabah tidak mampu membayar dan kreditnya menjadi macet, apakah peristiwa ini tidak memberikan kesan bahwa bank telah keliru dalam memperoleh keyakinan dari penganalisisan permohonan kredit. Jika telah menjadi kasus maka perlu penelitian terhadap kedua belah pihak.

- ***Batas Maksimum Pemberian Kredit***

Selanjutnya, dalam membicarakan sistem pemberian kredit berkaitan dengan apa yang disebut dengan Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK). Pengaturan BMPK dilakukan karena dalam hubungannya dengan prinsip kehati-hatian bank dalam melayani kepentingan masyarakat.

Ketentuan BMPK ditujukan kepada para peminjam dari kelompok yang sama dengan bank pemberi kredit. Hal ini dilatarbelakangi adanya kelompok atau grup perusahaan yang salah satu usahanya bergerak di bidang perbankan. Dalam sebuah kelompok perusahaan masing-masing perusahaan menjadi nasabah pada perusahaan yang usahanya perbankan. Selain itu bank juga menghadapi orang dalam bank seperti pemilik, pengurus, pengawas, atau pegawai juga menjadi nasabahnya.

Terhadap nasabah yang demikian, UU Perbankan memberi batasan terutama pada maksimum kredit yang dapat diberikan kepada “sanak keluarga” bank. Ketentuan BMPK diatur dalam Pasal 11 UU Perbankan. Tujuan BMPK dimaksudkan untuk mengatur penyaluran fasilitas kredit agar dana bank yang diperoleh dari simpanan masyarakat tidak dinikmati oleh sekelompok debitur tertentu. Hal ini berarti termasuk mengatur penyebaran risiko kemacetan kredit demi keamanan dan kesehatan bank itu sendiri. Kalau tidak dibatasi, maka bank bersangkutan akan banyak memberikan kredit dengan mengutamakan para nasabah dari kelompoknya. Begitu terjadi kemacetan kredit nasabah yang bersangkutan akan saat memenuhi kewajiban mengembalikan utangnya karena masih satu grup perusahaan. Suatu risiko yang besar dalam menggunakan modal dari dana yang berasal dari masyarakat. Sedang di lain pihak, bank tersebut harus memenuhi kewajibannya kepada nasabah-nasabah yang lain.

Sesuai dengan namanya BMPK, telah diatur di dalam UU Perbankan tentang berapa besarnya maksimum pemberian kredit yang wajib dipatuhi oleh bank. Untuk pemberian kredit pada grup atau perusahaan kelompoknya, Pasal 11 Ayat (2) menetapkan BMPK sebesar 30% dari modal bank sesuai dengan

ketentuan yang ditetapkan oleh BI. Untuk BMPK kepada orang dalam bank yang ditetapkan dalam Pasal 11 Ayat (4) tidak boleh melebihi 10% dari modal bank sesuai dengan yang ditetapkan oleh BI.

Undang-Undang melarang bank memberikan kredit yang melampaui BMPK dan pelaksanaan pemberian kredit pada grup perusahaan dan orang dalam bank wajib dilaporkan pada BI. Laporan tersebut dapat merupakan bahan pengawasan bagi BI.

Pelanggaran terhadap ketentuan BMPK merupakan tindak pidana di bidang perbankan yaitu kejahatan yang menyangkut ketidaktaatan bank terhadap peraturan perbankan seperti yang pernah dibahas dalam Bab 3. Kejahatan tersebut diatur dalam Pasal 49 Ayat (2) huruf b UU Perbankan:

*“Anggota dewan komisaris, direksi atau pegawai bank yang dengan sengaja tidak melaksanakan langkah-langkah yang diperlukan untuk memastikan terhadap ketentuan dalam undang-undang ini dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku bagi bank, diancam dengan pidana penjara sekurang-kurangnya 3 (tiga) tahun dan paling lama 8 (delapan) tahun serta denda sekurang-kurangnya Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dan paling banyak Rp 100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah).”*

Pejabat bank yang melanggar BMPK sebagaimana ketentuan Pasal 11 UU Perbankan dipandang tidak melakukan langkah-langkah agar bank tetap mematuhi peraturan perundang-undangan di bidang perbankan. Selain dapat dikenakan pidana, bank juga dapat dijatuhi sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 UU Perbankan.

## **D. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan**

### **1. Pengertian Hak Tanggungan**



Lembaga jaminan yang dianggap paling efektif dan aman oleh lembaga perbankan adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan. Hal itu didasari adanya kemudahan dalam mengidentifikasi obyek Hak Tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya, di samping itu hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan,<sup>36</sup> Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit, baik untuk kredit produktif maupun konsumtif, didasarkan pada pertimbangan tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi.<sup>37</sup>

Di Indonesia tanah semenjak zaman Kolonial Belanda telah dijadikan barang jaminan. Menurut KUHPerdara apabila tanah dijadikan jaminan akan diikat dan dibebani dengan hipotik. Hal ini tetap berlaku terus ketika Indonesia merdeka, dan baru diubah sesuai Undang-Undang Pokok Agraria Indonesia Nomor 5 Tahun 1960.<sup>38</sup> Awalnya lembaga jaminan atas tanah adalah hipotik dan *credietverband*. Lembaga jaminan hipotik diatur dalam Buku !! Burgertjk Wetboek yang sama dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tepatnya diatur dalam Pasal 1162-1232 B.W.; sedang *credietverband* diatur dalam Staatblaad Tahun 1908 Nomor 512 yang diubah dengan Stb. 1937-190. Tetapi sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pembentuk Undang-Undang menginginkan perangkat aturan tentang Hak Tanggungan, yang baru terealisasi diundangkan pada tanggal 9 April 1996, dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Sejak UUHT dinyatakan bertaku, maka

---

<sup>36</sup> Retnowulan Sutantio, *Penelitian tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, (Jakarta : Badan Pembinaan Hukum Nasional-Departemen Kehakiman RI, 1998), hlm. 8.

<sup>37</sup> Agus Yudha Hernoko, *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional*, (Surabaya : Tesis, Pascasarjana UNAIR, 1998), hlm. 7.

<sup>38</sup> M. Isnaeni, *Kerancuan Hak Tanggungan Dalam Kaitannya sebagai Pengaman Penyaluran Kredit Bank*, (Amarta, Vol.1, No. 1 Mei 1999), hlm. 80.

lembaga jaminan hipotik dan *credietverband* sepanjang menyangkut tanah, berakhir masa tugas serta peranannya.<sup>39</sup>

Dalam Pasal 1 UUHT disebutkan pengertian dari hak tanggungan, yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>40</sup>

Hak tanggungan yang diatur dalam undang-undang ini pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat adanya benda-benda bangunan, tanaman dan hasil karya, yang secara tetap merupakan kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut.<sup>41</sup>

## 2. Ciri-ciri Hak Tanggungan

Dalam penjelasan umum disebutkan bahwa hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT;

Bahwa yang dimaksudkan dengan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain, adalah: "Bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak

---

<sup>39</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kredit Perbankan Permasalahannya Dalam Kaitannya dengan Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan*, (Jurnal Hukum (Ius Quia iustum), No.7 Vol. 4, 1997), hlm. 85.

<sup>40</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit*, hlm. 51

mendahulu daripada kreditor-kreditor yang lain". Jadi hak mendahulu dimaksudkan adalah bahwa kreditor pemegang Hak Tanggungan didahulukan dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan eksekusi obyek Hak Tanggungan.

Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuanketentuan hukum yang berlaku.<sup>42</sup>

- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada (*droit de suite*). Ditegaskan dalam Pasal 7 UUHT;

Pasal 7 UUHT menyebutkan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada. Hak kebendaan itu mempunyai *zaaksgesvolg* atau *droit de suite* (hak yang mengikuti). Artinya: hak itu terus mengikuti bendanya dimanapun juga (dalam tangan siapapun juga) barang itu berada. Hak itu terus saja mengikuti orang yang mempunyainya.<sup>43</sup> *Droit de suite* merupakan salah satu prinsip dari hak kebendaan yang memang pada dasarnya dikenal oleh KUHPerdato dan sebaliknya tidak dikenal oleh Hukum Adat. Bahwasannya sistem Hukum Adat tidak mengenal hak kebendaan antara lain dapat disimak dari karya Mahadi<sup>44</sup> yang menyatakan bahwa hak kebendaan seperti yang dimaksud KUHPerdato itu tidak ada dalam sistem Hukum Adat. Oleh sebab itu, walaupun obyek Hak Tanggungan itu sudah berpindah tangan dan menjadi hak milik orang lain, namun Hak Tanggungan itu selalu mengikuti di dalam tangan siapa pun obyek Hak

---

<sup>41</sup> *Ibid*, hlm. 51

<sup>42</sup> J. Satrio, *Op. Cit*, hlm. 97

<sup>43</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, (Yogyakarta: Liberty, 1974), hlm 25.

<sup>44</sup> Mahadi, *Hukum Benda Dalam Sistem Hukum Perdata Nasional*, (Jakarta : Binacipta, 1983), hlm. 28.

Tanggung jawab berpindah, yang berarti prinsip *droit de suite* tersebut terdapat dalam UUHT.

- c. Memenuhi asas spesialisasi dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.<sup>45</sup>

Apabila debitur cidera janji menurut Pasal 6 UUHT, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Sedangkan Pasal 14 UUHT menegaskan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse akta hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Apabila debitur cidera *janji* menurut Pasal 6 UUHT, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Sedangkan Pasal 14 UUHT menegaskan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse akta hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Pasal 20 UUHT juga memberikan kemungkinan, atas kesepakatan penerima dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

### 3. Asas-asas Hak Tanggungan

Asas-asas dad hak tanggungan ini meliputi:

a. Asas Publisitas

Asas publisitas ini dapat diketahui dari Pasa! 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa: "Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan." Oleh karena itu dengan didaftarkannya hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga.

b. Asas Spesialitas

Asas spesialitas ini dapat diketahui dari Penjelasan Pasal

11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa: "Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum." Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialitas dari hak tanggungan, baik mengenai *subyek*, *obyek* maupun *utang yang dijamin*.<sup>46</sup>

c. Asas tidak dapat dibagi-bagi

Asas tidak dapat dibagi-bagi ditegaskan dalam Pasa! 2 ayat (1) UUHT, bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi- bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Dalam penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUHT dinyatakan bahwa: "Yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari hak tanggungan adalah bahwa hak tanggungan membebani secara utuh

---

<sup>45</sup> *Ibid*, hal 52-53

<sup>46</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit*, hlm 54-55.

obyek hak tanggungan dan setiap bagian dari padanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

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

#### **4. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan**

##### **a. Obyek Hak Tanggungan**

Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, obyek hak tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi 4 syarat, yaitu:

- 1) Dapat dinilai dengan uang;
- 2) termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum;
- 3) mempunyai sifat dapat dipindahtangankan;
- 4) memerlukan penunjukan oleh undang-undang.<sup>47</sup>

Adapun obyek dari hak tanggungan dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT disebutkan bahwa: "Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan." Dalam Penjelasan Pasal 4 ayat (1) UUHT, yang dimaksud dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Hak

guna bangunan meliputi hak guna bangunan di atas tanah negara, di atas tanah hak pengelolaan, maupun di atas tanah hak milik. Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum dari UUHT, dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek tanggungan adalah:

- 1) Hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferent) yang diberikan kepada kreditor pemegang hak tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas), dan
- 2) Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.<sup>48</sup>

Dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT disebutkan bahwa selain hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) UUHT, Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

b. Subyek Hak Tanggungan

Subyek Hak Tanggungan adalah pemben hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Dalam Pasal 8 UUHT disebutkan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Karena lahirnya hak tanggungan adalah

---

<sup>47</sup> *Ibid*, hlm. 56

<sup>48</sup> *Ibid*, hlm. 56-57

pada saat didaftarnya hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya hak tanggungan yang bersangkutan.<sup>49</sup>

Pemberi hak tanggungan bisa debitor sendiri, bisa pihak lain dan bisa juga debitor bersama pihak lain. Pihak lain tersebut bisa pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan namun juga bisa pemilik bangunan, tanaman dan/atau hasil karya yang ikut dibebani hak tanggungan.<sup>50</sup>

Dalam Pasal 9 UUHT dinyatakan bahwa pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

## **5. Pembebanan Hak Tanggungan**

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan yaitu:

- a. Tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.<sup>51</sup>

Dalam Pasal 10 UUHT ditentukan bahwa: "Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut."

Pasal 11 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan :

---

<sup>49</sup> *Ibid*, hlm. 60

<sup>50</sup> *Ibid*, hlm. 61



- 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, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Dalam pemberian hak tanggungan di hadapan PPAT, wajib dihadiri oleh pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan dan disaksikan oleh dua orang saksi.<sup>52</sup>

Menurut Pasal 13 UUHT, Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PRAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Dengan pengiriman oleh PPAT berarti akta dan warkah lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat.

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan

---

<sup>51</sup> *Ibid*, hlm. 62

<sup>52</sup> *Ibid*, hlm. 64

dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Mengenai tanggal buku-buku Hak Tanggungan adalah tanggal had ke tujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika had ke tujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Kepastian tanggal buku-tanah itu dimaksudkan agar pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi kepastian hukum. Dengan adanya hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan itu lahir, asas publisitas terpenuhi dengan dibuatnya buku-tanah Hak Tanggungan dan Hak Tanggungan mengikat kepada pihak ketiga.

Dalam hal ini hak atas tanah yang dijadikan jaminan belum bersertipikat, tanah tersebut wajib disertipikatkan terlebih dahulu sebelum dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan. Waktu hari ketujuh yang ditetapkan sebagai tanggal buku-tanah Hak Tanggungan tersebut dalam hal yang demikian, dihitung sejak selesainya pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

#### **6. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan**

Pada prinsipnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan dan dihadiri sendiri oleh pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan APHT dihadapan PPAT. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu karena sesuatu sebab tidak dapat dilakukan sendiri dihadapan PPAT, maka diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Pemberi Hak Tanggungan dapat menunjuk Pemegang Hak Tanggungan atau pihak lain sebagai kuasanya untuk mewakilinya dalam pemberian hak tanggungan.

Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut dituangkan dalam SKMHT.

SKMHT merupakan surat kuasa khusus yang ditujukan kepada Pemegang Hak Tanggungan atau pihak lain untuk mewakili diri Pemberi Hak Tanggungan hadir dihadapan PPAT untuk melakukan Pembebanan Hak Tanggungan, berhubung Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat datang menghadap sendiri untuk melakukan tindakan membebaskan hak tanggungan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>53</sup>

Mengenai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam Pasal 15 UUHT disebutkan bahwa :

1. SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut.

a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan hak tanggungan, yang dimaksud dengan "Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain" dalam ketentuan ini misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek hak tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah.

b. Tidak memuat kuasa substitusi

Yang dimaksud dengan pengertian substitusi disini adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Dengan demikian bukanlah merupakan substitusi, apabila penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya direksi bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada kepala cabangnya atau pihak lain.

---

<sup>53</sup> Rachmadi Usman, *Hak Jaminan Keperdataan* (Jakarta: Penerbit Sinar Grafika, 2008), hal. 438.

- c. Mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan.
2. Kuasa untuk membebaskan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada Ayat (3) dan Ayat (4).
3. SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
4. SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah diberikan. Tanah yang belum terdaftar batas waktu penggunaan SKMHT ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah didaftar, karena mengingat pembuatan APHT pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan, yang terlebih dahulu perlu dilengkapi persyaratannya. Persyaratan bagi pendaftaran hak atas tanah yang belum terdaftar meliputi diserahkannya surat-surat yang memerlukan waktu untuk memperolehnya, misalnya surat keterangan riwayat tanah, surat keterangan dari kantor pertanahan bahwa tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dan apabila bukti kepemilikan tanah tersebut masih atas nama orang yang sudah meninggal, surat keterangan waris. Ketentuan ini berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertipikat, tetapi belum didaftar atas nama pemberi hak tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya atau penggabungannya.
5. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada Ayat (3) dan Ayat (4) tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan

dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>54</sup> Peraturan yang dimaksud adalah Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN Nomor 4 tahun 1996 tentang “Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu”, seperti kredit usaha kecil, berlaku sampai berakhirnya perjanjian pokok kredit usaha kecil tersebut, sedangkan untuk obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang pensertifikatannya sedang dalam pengurusan berlaku sampai terbitnya sertipikat hak atas tanah tersebut ditambah 3 (tiga) bulan.<sup>55</sup>

6. SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada Ayat (3) atau Ayat (4) atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (5) batal demi hukum. Untuk lebih jelasnya mengenai penetapan batas waktu penggunaan SKMHT untuk menjamin jenis-jenis kredit tertentu dapat dilihat dari Pasal-Pasal yang terdapat dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 sebagai berikut :

#### Pasal 1

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/Kep./Dir. Tanggal 29 Mei 1993 tersebut dibawah ini berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan :

1. Kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil yang meliputi :
  - a. Kredit kepada Koperasi Unit Desa;
  - b. Kredit Usaha Tani ;

---

<sup>54</sup> Purwahid Patrik, Kashadi, *Hukum Jaminan, Edisi revisi dengan UHT* (Semarang : Penerbit Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, 2008), hal 72 – 74.

<sup>55</sup> Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberi Jaminan Jilid 2* (Jakarta : Penerbit CV. INDHILL Co., 2009), hal 170.

- c. Kredit kepada Koperasi Primer untuk anggotanya
2. Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan untuk pengadaan perumahan, yaitu :
- a. Kredit yang diberikan untuk membiayai pemilikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi);
  - b. Kredit yang diberikan untuk Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m<sup>2</sup> (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya;
  - c. Kredit yang diberikan untuk perbaikan/pemugaran rumah sebagaimana dimaksud huruf a dan b
3. Kredit produktif lain yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafon kredit tidak melebihi Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), antara lain:
- a. Kredit Umum Pedesaan (BRI)
  - b. Kredit Umum Usaha (yang disalurkan oleh Bank Pemerintah)

#### Pasal 2

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis jenis kredit di bawah ini dengan obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang pensertifikatannya sedang dalam pengurusan, berlaku sampai 3 (tiga) bulan sejak tanggal dikeluarkannya Sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan.

- 1. Kredit Produktif yang termasuk Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.
-

26/24/KEP/Dir. tanggal 29 Mei 1993 yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafon kredit Rp. 50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah) ke atas sampai dengan Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).

2. Kredit Pemilikan Rumah yang termasuk Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir. tanggal 29 Mei 1993 yang tidak termasuk jenis kredit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 2, yaitu kredit yang diberikan untuk pemilikan rumah dan toko (ruko) oleh usaha kecil dengan luas tanah maksimum 200 m<sup>2</sup> (dua ratus metrr persegi) dan luas bangunan rumah dan toko tersebut masing-masing *tidak febih dad 70 m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi)* dengan p[afond tidak melebihi Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang dijamin dengan hak atas tanah yang dibiayai pengadaannya dengan kredit tersebut.
3. Kredit untuk Perusahaan Inti dalam rangka KKPA PIRTRANS atau PIR lainnya yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaannya dibiayai dengan kredit tersebut. Kredit pembebasan tanah dan kredit konstruksi yang diberikan kepada pengembang dalam rangka Kredit Pemilikan Rumah yang termasuk dalam Pasal 1 angka 2 dan Pasal 2 angka 2 yang dijamin dengan hak atas tanah yang pergadaan dan pengembangartnya dibiayai dengan kredit tersebut.<sup>56</sup>

Apabila mengenai jangka waktu berlakunya SKMHT tidak dipenuhi maka SKMHT menjadi batal demi hukum (Pasal 15 Ayat (6)).

---

<sup>56</sup> Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun kecuali kuasa tersebut telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya.

## 7. Hapusnya Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 18 UUHT yang menentukan bahwa :

- a. Hak tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut
  - 1) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan.
  - 2) Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan.
  - 3) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
  - 4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari hak tanggungan, adanya hak tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain dengan sendirinya hak tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.

Selain itu, pemegang hak tanggungan dapat melepaskan hak tanggungannya dan hak atas tanah dapat hapus, yang mengakibatkan hapusnya hak tanggungan.

Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34 dan. Pasal 40 UUPA atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dijadikan obyek Hak Tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut. Hak tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.

- b. Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya



dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan.

- c. Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.
- d. Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

#### **8. Rona Hak Tanggungan**

Menurut Pasal 22 ayat (1) UUHT setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 UUHT, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 ayat (1) UUHT itu, oleh Pasal 22 ayat (4) UUHT ditentukan harus diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas. Selanjutnya Pasal 22 ayat (4) UUHT menentukan pula bahwa catatan pada sertifikat Hak Tanggungan itu dapat diganti dengan pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas. Apabila hapusnya Hak Tanggungan itu karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan, pihak yang berkepentingan harus mengusahakan pernyataan

tertulis dari kreditor mengenai hapusnya Hak Tanggungan itu karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Menurut Pasal 22 ayat (5) UUHT, apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 ayat (4) UUHT itu, pihak yang berkepentingan dapat meminta turut campurnya pengadilan dengan cara mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan terdaftar. Sedangkan apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, menurut Pasal 22 ayat (6) UUHT permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan. Setelah perintah Pengadilan Negeri yang dimaksud diperoleh oleh pihak yang berkepentingan, permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 ayat (5) dan ayat (6) UUHT itu diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan, hal ini diatur dalam Pasal 22 ayat (7) UUHT.

Langkah berikutnya yang terjadi dalam proses pelaksanaan pencoretan Hak Tanggungan itu setelah permohonan pencoretan diajukan oleh pihak yang berkepentingan, Kantor Pertanahan dalam waktu tujuh hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan tersebut harus melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan tersebut menurut tatacara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, demikian ditentukan oleh Pasal 22 ayat (8) UUHT.

### **B A B III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Adi Sudjono, Kepala Bagian Resiko Kredit PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Semarang,<sup>57</sup> Jalan Mt. Haryono No.16 Lt.3. Kredit Yasa Griya / Kredit Konstruksi adalah Kredit Modal Kerja yang diberikan oleh PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Semarang kepada Developer (pengembang) untuk membantu modal kerja pembiayaan pembangunan proyek perumahan mulai dari:

- a. Biaya pembangunan Konstruksi Rumah sampai dengan finishing; dan
- b. Biaya Prasarana dan Sarana.

#### **Persyaratan Pemohon**

- a. Pemohon adalah badan usaha yang berbadan hukum dalam bentuk Perseroan Terbatas (PT, PT. Tbk.), atau Koperasi yang mempunyai tempat kedudukan dalam wilayah Negara Republik Indonesia yang ditentukan dalam Anggaran Dasar dan/atau perubahannya.

Bagi pemohon Kredit Konstruksi yang berstatus badan usaha "Perorangan" dan/atau "CV", dapat mengajukan permohonan Kredit Konstruksi ke PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Semarang, dan akan diproses secara kasus per kasus dengan mengacu pada pemberian kredit kepada usaha kecil dan menengah dengan maksimal plafond Rp 2,5 Milyar.

- b. Telah memiliki semua perijinan yang diperlukan untuk melakukan kegiatan pembangunan proyek perumahan.
- c. Telah menjadi pemegang rekening giro di Kantor Cabang Bank Tabungan Negara.
- d. Status tanah Pengembang yang bisa diagunkan adalah Hak Milik dan Hak Guna bangunan.

#### **Ketentuan Kredit**

- a. Maksimal kredit yang dapat diberikan maksimal 80% dari kebutuhan modal kerja konstruksi.
- b. Jangka waktu maksimal 24 bulan dan dapat diperpanjang dengan mempertimbangkan past performance debitur dan setelah dianalisa kelayakannya oleh Bank..
- c. Provisi 1 % dari maksimal kredit (eenmalig)
- d. Biaya-biaya lain : Biaya Notaris, penilaian barang agunan, biaya asuransi.
- e. Agunan berupa lokasi proyek/tanah milik pengembang (HM, HGB) yang dibiayai.

## **A. Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pengembang**

### **1. Pemberian Hak Tanggungan**

Di dalam praktek, pemberian Hak Tanggungan merupakan kelanjutan dari pemberian kredit oleh bank selaku kreditor kepada nasabah selaku debitur, yang perjanjian kreditnya bisa dituang dalam bentuk perjanjian di bawah tangan maupun dalam bentuk notariil akta. Sedangkan pemberian Hak Tanggungan itu sendiri nantinya dilakukan dengan pembuatan perjanjian tersendiri oleh PPAT yang disebut dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 10 ayat (2) UUHT).

Berdasarkan hasil wawancara dengan Annie SPN S,SH Notaris/PPAT di Kota Semarang mengatakan bahwa, Notaris maupun PPAT yang membuat akta perjanjian utang-piutang dan APHTnya menjadi satu, yang menjadi rekanan kerja Bank yang bersangkutan. Dikarenakan pihak bank mensyaratkan adanya benda

---

<sup>57</sup> Adi Sudjono, Kepala Bagian Resiko Kredit PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Semarang,

jaminan yang nantinya akan dibebani Hak Tanggungan dari pihak debitor guna pelunasan piutangnya.<sup>58</sup>

Dalam perjanjian pemberian kredit yang dibuat oleh pihak bank dalam hal ini adalah PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Semarang sebagai pihak kreditor dan pengembang sebagai pihak debitor senantiasa mencantumkan klausula yang berupa janji dari debitor untuk memberikan Hak Tanggungan kepada bank selaku kreditor.

Sebagai gambaran pengajuan kredit yang terjadi di PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Semarang yang dapat dilakukan sebagai berikut:<sup>59</sup>

1. Calon debitor mengisi aplikasi permohonan dengan dilampirkan fotocopy dokumen-dokumen sesuai dengan syarat-syarat pengajuan kredit.
2. Pihak Bank kemudian meneliti surat permohonan calon debitor dan melakukan penolakan langsung apabila termasuk dalam kriteria sebagai berikut:
  - Kredit yang dimohon akan digunakan untuk membiayai usaha/bisnis yang dilarang menurut ketentuan PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Semarang
  - Bisnis/usaha diklasifikasikan sebagai terbatas (restricted) atau resiko tinggi dan berdasarkan penilaian bank tidak layak dipertimbangkan.
  - Perusahaan calon debitor dan/atau pengurus/pemegang sahamnya termasuk ke dalam Daftar Gabungan Kredit Macet ataupun Daftar Black List yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia.
3. Pihak Bank akan melakukan kunjungan (on the spot) atau wawancara guna mendapat informasi dari calon debitor dan pengumpulan data tambahan.
4. Pihak Bank melakukan proses analisa kredit.

---

<sup>58</sup> Annie SPN S,SH. Wawancara . Notaris/PPAT di Kota Semarang 11 Mei 2010.

5. Hasil analisis:
  - Permohonan disetujui, diterbitkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit (SPPK)
  - Permohonan ditolak, diterbitkan surat penolakan
6. Pihak Bank kemudian menyampaikan SPPK kepada calon debitur untuk ditandatangani bila menyetujui atau menolak keputusan Bank
7. Apabila calon debitur menyetujui maka wajib memenuhi syarat-syarat penandatanganan Perjanjian Kredit dan akan dilanjutkan dengan penandatanganan Perjanjian Kredit
8. Pihak Bank kemudian melakukan pengikatan jaminan pada Notaris rekanan dan penutupan asuransi (dilaksanakan bersama dengan proses penandatanganan perjanjian kredit)
9. Penarikan Kredit, meliputi:
  - Debitur harus memenuhi syarat-syarat penarikan kredit;
  - Bank melakukan pembukaan rekening dan diaktifkan oleh pejabat yang berwenang.

Berdasarkan hasil penelitian, pelaksanaan perjanjian kredit di PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Semarang bahwa untuk pinjaman sampai dengan Rp. 500.000.000 (limaratus juta rupiah) menggunakan akta di bawah tangan, untuk pinjaman Rp. 500.000.000 (limaratus juta rupiah) sampai dengan Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) menggunakan akta di bawah tangan yang dilegalisir Notaris, sedangkan pinjaman di atas Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) menggunakan notariil akta,<sup>60</sup> kemudian kedua pihak (Bank sebagai kreditor dan pengembang sebagai debitur) melanjutkan dengan pembuatan APHT yang dibuat di hadapan PPAT (PPAT-Notaris) rekanan Bank yang

---

<sup>59</sup> Adi Sudjono wawancara : Kepala Bagian Resiko PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Semarang, 10 Mei 2010

<sup>60</sup> Ibid.

bersangkutan, atas klausula dalam perjanjian kredit yang isinya adalah janji untuk memberikan Hak Tanggungan, atas tanah sebagai obyek yang jaminkan.

Mengenai pelaksanaan pembuatan APHT oleh PPAT diatur dalam Pasal 101 PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 bahwa :

“Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Berdasarkan hasil penelitian pada PT. Bank Negara Indonesia (PERSERO) Tbk. Kantor cabang Semarang, ketentuan tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang ada, bahwa penandatanganan APHT dilaksanakan di hadapan PPAT bersama-sama antara pihak pengembang sebagai Debitor atau pemilik agunan dengan pihak PT. Bank Negara Indonesia (PERSERO) Tbk. Kantor cabang Semarang sebagai Kreditor.<sup>61</sup>

Sebelum dibuat APHT, PPAT mempunyai kewajiban untuk mengumpulkan data yuridis yaitu menyangkut subyek (calon debitor dan kreditor serta calon pemberi dan penerima Hak Tanggungan) dan data fisik dari obyek Hak Tanggungan.

Berdasarkan data tersebut PPAT dapat mengetahui berwenang atau tidak para pihak untuk melakukan perbuatan hukum tersebut serta alas haknya, yang pada akhirnya PPAT dapat memberi keputusan untuk menerima atau menolak dalam membuat APHT tersebut.<sup>62</sup>

Mengenai kewenangan PPAT untuk membuat APHT ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1 dan 10 ayat (2) UUHT jo Pasal 6 ayat (2) dan 44 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 95 ayat (1) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 jo Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Untuk selanjutnya para pihak (PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Semarang sebagai kreditor dan pengembang sebagai debitor)

---

<sup>61</sup> Ibid

<sup>62</sup> Annie SPN, S, SH. Loc.Cit

sebelum melaksanakan pembuatan APHT dihadapan PPAT, PPAT mempunyai kewajiban lebih dahulu untuk melakukan pemeriksaan atau pengecekan pada Kantor Pertanahan setempat mengenai kesesuaian sertifikat hak tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan jaminan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor tersebut. Hal ini telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 97 ayat (1) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 menyebutkan, bahwa :

“Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.”

Disinilah terlihat fungsi dan tanggung jawab PPAT dalam rangka melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan sebagai dasar yang kuat untuk pendaftaran pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan/dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, dan apabila sertifikat tersebut sesuai dengan daftar-daftar yang ada, maka Kepala Kantor atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan pada halaman perubahan sertifikat yang asli dengan cap atau tulisan dengan kalimat “PPAT.... *telah minta pengecekan sertifikat*”, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Tentang waktu penyelesaian pengecekan sertifikat ini diatur dalam Pasal 97 ayat (7) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997, yang menyatakan “Pengembalian sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan. Maksud dari ketentuan ini adalah penyelesaian pekerjaan permohonan pengecekan sertifikat harus pada hari itu juga atau dengan kata lain bahwa penyerahan sertifikat yang sudah dibubuhi tanda pengecekan oleh Kantor Pertanahan itu harus dilakukan pada tanggal yang sama dengan tanggal permohonan pengecekannya oleh PPAT dimaksud.



Apabila sertifikat yang ditunjukkan itu ternyata *bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan*, pada sampul dan semua halaman sertifikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat “Sertifikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Apabila sertifikat tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan akan tetapi data yuridis dan data fisik yang termuat di dalam sertifikat tidak sesuai dengan data yang ada dalam buku tanah dan atau surat ukur di Kantor Pertanahan maka untuk PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan.<sup>63</sup> PPAT wajib menolak pembuatan APHT yang bersangkutan, jika ternyata sertifikat yang diserahkan bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan atau sertifikat palsu, atau data-data yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Ketentuan mengenai pemeriksaan terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan dimaksudkan agar supaya kepentingan pihak penerima Hak Tanggungan terlindungi, apabila ternyata sertifikat hak atas tanah yang disampaikan kepada PPAT tersebut data yang ada di dalam sertifikat tidak sesuai dengan data yang ada pada buku tanah hak atas tanah pada Kantor Pertanahan, atau ternyata sertifikat yang disampaikan tersebut bukan dokumen yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan bersangkutan.

Di dalam praktek pernah terjadi, bahwa suatu hak atas tanah telah dimohonkan blokir oleh pihak yang berkepentingan atau telah diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri yang dalam permohonannya tidak dilampiri sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan/ sehingga terhadap permohonan itu hanya bisa dicatat pada buku tanahnya saja, maka Kantor Pertanahan akan segera memberitahukan kepada PPAT yang bersangkutan agar pembuatan aktanya ditunda dulu sampai ada

---

<sup>63</sup> Abdul Aziz, SH, Wawancara Kepala Seksi Pendaftaran Tanah dan Permohonan Hak di Kota Semarang 11 Mei 2010..

kepastian, bahwa terhadap hak atas • tanah tersebut bisa dibuatkan APHT dimaksud.<sup>64</sup>

## 2. Pendaftaran Hak Tanggungan Oleh PPAT Ke Kantor Pertanahan

Tugas Pokok dari PPAT menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) PP 37/1998, adalah :

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.

Maka setelah dibuatnya APHT, kewajiban bagi PPAT untuk segera mendaftarkan APHT tersebut ke Kantor Pertanahan, yaitu untuk memenuhi asas publisitas sebagai syarat lahirnya Hak Tanggungan.

Untuk keperluan itu PPAT sesuai dengan tugas dan kewajiban jabatannya akan menyampaikan dokumen atau berkas permohonan pendaftaran pembebanan link Tanggungan dan kelengkapannya tersebut ke Kantor Pertanahan. Dari hasil wawancara dengan PPAT-Notaris yang menjadi responden dalam penulisan ini, dokumen atau berkas yang disampaikan oleh sebagian besar PPAT meliputi:

1. Surat Pengantar dari PPAT.
2. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan.
3. Sertifikat asli hak atas tanah obyek Hak Tanggungan.
4. Lembar ke-2 APHT.
5. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertifikat Hak Tanggungan.

---

<sup>64</sup> *Ibid.*

6. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, apabila pemberian Mak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.<sup>65</sup>

Dalam Pasal 8 UUHT disebutkan bahwa

- (1) "Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan."

Dengan perkataan lain, kantor Pertanahan hanya dapat mendaftarkan hak tanggungan apabila obyek hak tanggungan sudah terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan. Karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkannya Hak Tanggungan, yaitu pada saat pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan tersebut.

Dalam penjelasan umum UUHT angka 7 dijelaskan, bahwa pada saat pembuatan SKMHT dan APHT, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.<sup>66</sup>

Oleh karena itu menurut PMNA/Ka.BPN Nomor 3/1997, obyek hak tanggungan itu dapat berupa :

- a. Tanah sudah bersertifikat atas nama pemberi Hak tanggungan (Pasal 114);
- b. Hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi hak tanggungan dan diperoleh pemberi hak tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak (Pasal 115);
- c. Hak atas tanah yang merupakan sebagian atau hasil pemecahan atau pemisahan dari hak atas tanah induk yang sudah terdaftar dalam suatu usaha

---

<sup>65</sup> Annie SPN S.S.H. Loc Cit.

<sup>66</sup> Penjelasan Umum angka 7 UHT, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.

real estate, kawasan industri atau perusahaan inti Rakyat (PIR) dan diperoleh pemberi hak tanggungan melalui pemindahan hak (Pasal 116);

d. Hak Atas tanah yang belum terdaftar (Pasal 117)

Apabila APHT sudah ditandatangani oleh pihak kreditor dan debitor, sedangkan obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang *sudah didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan*, maka dokumen atau berkas yang diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran sebagaimana dalam Pasal 114 ayat (1) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 ditegaskan pula, bahwa :

“Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi 1 lak Tanggungan, PPAT yang membuat APHT wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang terdiri dari:

- a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
- b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
- c. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- d. Sertifikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
- e. Lembar ke-2 APHT;
- f. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan sertifikat Hak Tanggungan;
- g. SKMHT, apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.”

e. Apabila hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan jaminan sudah terdaftar, akan tetapi *belum atas nama pemberi Hak Tanggungan*, maka dokumen-dokumen di atas wajib dilengkapi pula:

1. Dokumen asli yang membuktikan terjadinya peristiwa atau perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak yang bersangkutan kepada pemberi Hak Tanggungan :

- a) Dalam hal pewarisan, surat keterangan ahli waris dan Akta Pembagian Waris apabila sudah diadakan pembagian;
- b) Dalam hal pemindahan hak melalui *jual beli*, Akta Jual Beli;
- c) Dalam hal pemindahan hak karena *lelang*; Risalah Lelang;

- d) Dalam hal pemindahan hak melalui *pemasukan modal dalam perusahaan*; Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
  - e) Dalam hal pemindahan hak melalui tukar menukar, Akta Tukar Menukar;
  - f) Dalam Hal pemindahan hak melalui Hibah, Akta Hibah.
2. Bukti Pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).
  3. Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPH)
- f. Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hasil pemecahan atau pemisahan dari hak atas tanah induk yang sudah terdaftar dalam suatu usaha real estate, kawasan industri atau Perusahaan Inti Rakyat (PIR) dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan melalui pemindahan hak, yang wajib disampaikan kepada Kantor Pertanahan adalah sertifikatnya yang asli dari hak atas tanah yang dipecah (sertifikat induk), disertai Akta Jual beli antara pemegang hak atas tanah induk dan pemberi Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang merupakan bagian atau pecahan dari bidang tanah induk tersebut.

Untuk selanjutnya yang dilakukan PPAT setelah berkasnya siap dan sertifikat asli telah dicek adalah mengirim berkas dan kelengkapannya tersebut ke Kantor Pertanahan untuk didaftar. Berdasarkan hasil penelitian di Kantor Pertanahan bahwa selain dokumen atau berkas yang telah disampaikan oleh PPAT sebagaimana tertulis di atas, maka PPAT yang bersangkutan harus pula menyertakan dokumen atau berkas mengenai perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemberi Hak Tanggungan yang mengakibatkan hak atas tanah tersebut menjadi obyek Hak Tanggungan yang telah ditentukan dalam ketentuan PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 sebagaimana tersebut di atas.

Di atas telah disebutkan bahwa PPAT dalam mengirimkan dokumen atau berkas untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan harus disertakan pula surat pengantar dari PPAT yang bersangkutan, hal ini mempunyai fungsi bahwa surat

Pengantar tersebut adalah untuk menentukan kapan suatu berkas permohonan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut diterima dan dinyatakan lengkap oleh petugas yang ditunjuk di Kantor Pertanahan. Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 114 ayat (3) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997, bahwa :

“Petugas Kantor Pertanahan yang ditunjuk membubuhkan tanda tangan, cap, dan tanggal penerimaan pada lembar kedua surat pengantar sebagaimana dimaksud pada ayat (t) huruf a sebagai landa terima berkas tersebut dan mengembalikannya melalui petugas yang menyerahkan berkas itu,....”

Penentuan kapan suatu berkas pendaftaran Hak Tanggungan ini diterima dan dinyatakan lengkap tersebut akan berakibat pada tanggal kapan pembebanan Hak Tanggungan tersebut harus dilakukan. Hal ini berarti, bahwa saat berkas dinyatakan lengkap akan berdampak pada lahirnya Hak Tanggungan itu sendiri.

Mulai kapan PPAT harus menyerahkan berkas pendaftaran Hak Tanggungan tersebut ke Kantor Pertanahan, dalam prakteknya para PPAT-Notaris pada dasarnya sudah melaksanakan sesuai yang digariskan dalam peraturan perundang-undangan, yaitu PPAT yang membuat APHT tersebut untuk selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan. Namun demikian, kenyataannya masih penulis temukan ada API IT yang sudah masuk di Kantor Pertanahan untuk didaftar, dan beberapa yang mengalami keterlambatan dalam mengirim ke Kantor Pertanahan. Dalam label 3 dan tabel 4 penulis sajikan ada beberapa APHT yang mengalami keterlambatan untuk didaftarkan. Mengenai Ketentuan Pendaftaran tersebut dapat ditemukan pada :

a. Pasal 13 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa:

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

b. Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa:

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.”

Meskipun penyerahan APHT ke Kantor Pertanahan sebagaimana yang dipraktekkan oleh sebagian besar PPAT tersebut tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, namun tidak mengakibatkan batalnya APHT dimaksud dan memang tidak ada satu ketentuan hukum pun yang menyatakan bahwa dengan keterlambatan penyerahan APHT tersebut menjadikan akta yang bersangkutan batal. Hal inilah yang sedikit banyak telah mempengaruhi kinerja PPAT dalam menyerahkan akta tersebut ke Kantor Pertanahan. Hal ini didukung oleh ketentuan Pasal 114 ayat (7) PMNA/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan :

“Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), (4), (5), dan (6) harus juga dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, walaupun pengiriman berkas oleh PPAT dilakukan sesudah waktu yang ditetapkan pada ayat (1) dan (2).”

Karena hal di atas menyangkut masalah pelaksanaan dari suatu ketentuan hukum, maka dalam menyikapi hal tersebut sudah seharusnya dikembalikan pada ketentuan hukum yang mengaturnya. Sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 23 ayat (1) UUHT, bahwa :

“Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administrasi, berupa:

- a. teguran lisan;
- b. teguran tertulis;
- c. pemberhentian sementara dari jabatan;
- d. pemberhentian dari jabatan.”

Di samping ketentuan di atas, pada Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga secara tegas menyebutkan:

“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administrasi berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.”

Menyikapi kinerja PPAT yang demikian itu tidak dapat dilepaskan dari fungsi Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai instansi yang diberi kewenangan untuk melakukan pembinaan dan pengawasan kepada PPAT di wilayahnya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kasubsi PPH dan PPAT, bahwa sampai sejauh ini sanksi administratif yang pernah diberikan hanyalah teguran lisan saja.

## **B. Pelaksanaan Roya Partial Terhadap Tanah Pengembang Yang Dibebeani Hak Tanggungan.**

Tanah milik pengembang yang sudah dibebani Hak Tanggungan untuk kredit yang diterima dari Bank maka apabila pengembang tersebut sudah melunasi seluruh hutangnya kepada Bank, Pengembang tersebut berhak untuk mendapatkan kembali legalitas surat-surat tanahnya. Untuk mendapatkan sertipikat hak atas tanahnya kembali maka pihak Bank harus menyerahkan sertipikat hak atas tanah milik Pengembang dengan disertai Surat Pernyataan bahwa hutang Pengembang yang dijamin dengan tanah tersebut sudah lunas. Kemudian sertipikat hak atas tanah beserta Sertipikat Hak Tanggungan yang disertai surat pernyataan lunas dari Bank tersebut harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan di mana Obyek Hak Tanggungan itu berada untuk didaftarkan Roya/Penghapusan Hak Tanggungan yang membebeani hak atas tanah tersebut. Pelaksanaan

Roya Hak Tanggungan diatur dalam PMNA / Ka.BPN No.3 Tahun 1997 Jo.INMENAG / Ka. BPN No.3 Tahun 1998..

Guna memenuhi ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUHT, mengenai penyimpangan Asas tak dapat dibagi-bagi, Pengembang yang membayar hutangnya atas Kredit Konstruksi yang diterima dari Bank dengan cara bertahap sesuai dengan tahapan penjualan unit rumah yang dibangunnya maka Bank akan mengeluarkan Surat Roya Partial sesuai dengan unit rumah yang sudah terjual dan dananya sudah masuk ke rekening Bank. Untuk dapat melaksanakan proses ini harus secara tegas



diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan .antara Pengembang dan Bank Pemberi Kredit Konstruksidapat membuat sesuatu perjanjian yang isinya antara lain : Setiap pembayaran dari hasil penjualan per unit rumah harus disetor dananya ke rekening Pengembang yang berada di Bank Pemberi Kredit Konstruksi yang kemudian akan didebet oleh pihak Bank sebagai dana pengembalian pinjaman dan berdasarkan pembayaran ini pihak Bank akan mengeluarkan Surat Roya Partial terhadap unit kapling rumah yang sudah dibayar tersebut, untuk kemudian pihak Pengembang dapat melakukan permohonan pemecahan sertipikatnya ke Kantor Pertanahan.<sup>67</sup>

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Abdul Azis, SH selaku Kepala Seksi pendaftaran tanah dan permohonan hak pada Kantor pertanahan Kota Semarang untuk mendapatkan pecahan sertipikat atas nama konsumen ada 3 ( tiga) tahap kegiatan yang harus dilakukan pengembang yaitu :

a. Melakukan Pembuatan Akta Jual Beli

Setelah Pengembang melakukan pembangunan unit rumah sesuai site plan dan Ijin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan oleh pihak yang berwenang dan bangunan rumah tersebut sudah layak huni. Serta dilain pihak konsumen sudah melunasi pembayaran atas pembelian unit tanah dan bangunan baik secara tunai maupun KPR Bank maka harus secepatnya Pengembang meminta Surat Roya Partial kepada Bank Pemberi Kredit Konstruksisebanyak unit rumah yang sudah lunas dan dananya sudah masuk ke rekening pihak Bank. Berdasarkan pembayaran tersebut Bank harus mengeluarkan Surat Roya Partial sebanyak unit-unit rumah yang sudah dibayar, sehingga Pengembang akan dapat segera membuat Akta Jual Beli yang ditanda tangani oleh pihak Pengembang dengan konsumen dihadapan PPAT yang ditunjuk oleh Pengembang. Akta Jual Beli ini obyeknya menunjuk kepada unit kavling rumah yang telah dibayar lunas oleh konsumen yang berdiri diatas tanah sertipikat

---

<sup>67</sup> Ir. Djauhari A. Malik, M.ENG, Sc. Kasi Survey, Pengukuran dan Pemetaan ,*Op Cit*

HGB Induk milik pengembang. Oleh PPAT akta jual beli ini akan dibuat aslinya rangkap 2 ( dua ) bermaterai cukup yang diperuntukkan satu untuk PPAT sebagai tersimpan dan satunya lagi harus diserahkan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak ditanda tangannya Akta Jual Beli tersebut sebagai dasar untuk melakukan kegiatan peralihan hak sertipikat pecahan dari pihak Pengembang kepada pihak konsumen yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. PPAT juga akan membuatkan salinan Akta Jual Beli tersebut rangkap 2 ( dua ) yang diperuntukkan satu untuk diserahkan kepada penjual dalam hal ini Pengembang dan satu lagi diserahkan kepada konsumen yang dalam prakteknya akan melalui pengembang apabila konsumen pembeliannya secara tunai dan atau diserahkan kepada pihak Bank Pemberi KPR apabila konsumen dibiayai oleh KPR Bank.

b. Permohonan Pengukuran Dan Pemetaan

Seiring dengan pembangunan rumah yang dilakukan oleh Pengembang maka untuk mempercepat proses pemecahan sertipikat per unit rumah atas nama konsumen maka Pengembang dapat melakukan permohonan kegiatan pengukuran dan pemetaan di Kantor Pertanahan, sehingga pada saat unit tanah dan bangunan terjual dan pembayarannya sudah lunas dapat segera dilakukan permohonan pemecahan sertipikat. Kegiatan pengukuran dan pemetaan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan akan menghasilkan produk akhirnya berupa Surat Ukur dan Daftar Tanah dan merupakan modul yang diperlukan oleh kegiatan pendaftaran untuk pertama kali serta modul-modul lainnya yang memerlukan Surat Ukur. Kegiatan Pengukuran dan Pemetaan sebagaimana telah dibakukan dalam Bagan Alir pengukuran dan pemetaan; pengajuan pekerjaannya bisa seksi lain / tim atau pemohon. Bila yang mengajukan pekerjaan adalah pemohon maka kegiatannya adalah sebagai berikut;

Pemohon membawa dokumen untuk diterima oleh loket II ( petugas teknis) Dokumen-dokumen tersebut adalah :

Jika pemohon Badan Hukum ( pengembang ) :

1. Permohonan pengukuran
2. Foto copy Ijin Lokasi
3. Site Plan
4. Surat Kuasa Direksi ( bila dikuasakan )
5. Pernyataan tanda batas sudah dipasang
6. Membayar biaya pengukuran
7. Daftar perolehan tanah/ daftar kavling yang dipecah
8. Menyediakan sekurang-kurangnya 2 titik dasar teknis orde 4 (lokasi ) bila belum tersedia.

Uraian kegiatan :

1. Petugas Loker II ( petugas teknis ), menerima dokumen, selanjutnya diteliti, apabila lengkap dibuatkan tanda terima dokumen dan Surat Perintah setor Biaya Pengukuran yang masing-masing aslinya diberikan kepada pemohon. Pemohon ( dengan membawa asli surat Surat Perintah Setor dan Tanda teriam dokumen) melakukan pembayaran biaya pengukuran sesuai SPS, ke petugas Loker III (BKP).
2. Petugas Loker III (BKT) menerima pembayaran dan membukukan pada daftar isian 305 serta membuat kuitansi (daftar isian 306), selanjutnya kuitansi asli diserahkan kepada pemohon yang memperlihatkan kepada petugas loker II.
3. Petugas loker II, membukukan pada daftar isian 301 dan 302, selanjutnya dokumen diteruskan ke Kasubsi. Pengukuran, Pemetaan dan Konversi (P2K).
4. Kasubsi P2K, meneliti dan mempelajari dokomen serta menunjuk Petugas Pelaksana.
5. Petugas Pelaksana, membuat Surat Tugas Pengukuran (STP) dan dikirim ke Kasubsi P2K.

6. Kasubsi P2K, meneliti dan menandatangani STP untuk kemudian dikirim ke Petugas Ukur
7. Petugas Pelaksana, meneliti dokumen dan membuat konsep Gambar Ukur di Daftar isian 107A (Gambar Ukur) dan daftar isian 201 (Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas) setiap bidang, selanjutnya diteruskan kepada Petugas Ukur.
8. Petugas Ukur, menerima dan mempelajari Peta Pendaftaran Tanah Desa/Site Plan dan melakukan :
  - a. Pemasangan titik dasar teknik orde 4 dengan system koordinat lokal.
  - b. Pengukuran Poligon untuk yang belum ada Peta Dasar Pendaftaran daftar isian 102 (sketsa Lokasa Titik Dasar Teknik Orde 4), 102A (Daftar Koordinat Titik Dasar Teknik Orde 4), 104 (Hitungan Koordinat/Poligon) dan 105 Penetapan Azimuth)
  - c. Rincikan (daftar isian 103, Data dan Ukuran Poligon / detail)
  - d. Kontradiktur delimitasi (daftar isian 107A, Gambar Ukur)
  - e. Ikatkan ke titik Tetap (daftar isian 106, Daftar Koordinat)
  - f. sket daftar isian 201 (Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas).

Kirim dokumen ke petugas Pelaksana P2K.
9. Petugas Pelaksana P2K :

Up date Gambar Ukur (daftar isian 107A)
10. Petugas Pengolahan, melakukan :
  - a. Perhitungan hasil pengukuran
  - b. Bukukan pada daftar isian 311B (Daftar Surat Ukur) .
  - c. Penggambaran konsep Surat Ukur (daftar isian 207)
  - d. Meletakkan Surat Ukur dalam Peta Pendaftaran Tanah + Nomor Identifikasi bidang Tanah (NIB).
  - e. Bukukan Daftar Tanah (daftar isian 203 atau 203A).

Konsep Surat Ukur serta seluruh dokumen dikirim ke Kasubsi P2K.

11. Petugas Pelaksana P2K, meneliti dokumen, membuat konsep Surat Ukur (daftar isian 207) dan Berita Acara Penataan Batas (daftar isian 201A), selanjutnya diserahkan kepada Kasubsi P2K.
12. Kasubsi P2K, meneliti dan bila menyetujui akan membubuhkan paraf pada konsep Surat (daftar isian 207) dan daftar isian 201A, untuk kemudian mengirimkan ke Kasi P&PT.
13. Kasi.P&PT, meneliti dan bila menyetujui akan membubuhkan tanda tangan pada Surat Ukur (daftar isian 207) dan daftar isian 201A, untuk kemudian mengirimkannya kepada petugas Locket III.
14. Petugas Locket III  
Membukukan pada daftar isian 307, meneruskan ke Locket IV
15. Petugas Locket IV
  - a. Membukukan pada daftar isian 311B (Daftar Surat Ukur).
  - b. Update data pada daftar isian 302 (daftar Pekerjaan Pengukuran)  
Dokumen dikirim ke Arsip : Surat Ukur (daftar isian) dan Daftar Tanah (daftar isian 203 atau 203A) dikirim ke Seksi lain yang memerlukan.

### **c. Kegiatan Pemecahan Sertipikat Hak Atas Tanah**

Dalam prakteknya apabila sudah ada kerjasama yang baik antara Pengembang dengan Kantor Pertanahan maka Surat Ukur dan Daftar Tanah yang dihasilkan oleh kegiatan Pengukuran dan Pemetaan tersebut diatas dapat langsung diserahkan kepada Pemohon/Pengembang untuk ditindak lanjuti sebagai dasar pelaksanaan kegiatan permohonan hak atas tanah dalam bentuk sertipikat pemecahan atas nama konsumen.

Dari Surat Ukur dan Daftar Tanah yang berisi data teknis obyek tanah tersebut sudah dapat diketahui secara pasti luas tanah per unitnya kemudian disatukan dengan Akta Jual Beli yang telah dibuat PPAT yang sudah diserahkan ke

Kantor Pertanahan untuk dimohonkan pendaftaran pemecahan sertipikat haknya.  
Kegiatan Pemecahan sertipikat ini.

Pemohonan membawa dan menyerahkan dokumen yang menjadi persyaratan dalam Permohonan Pemecahan sertipikat Hak Atas Tanah kepada Loker II (Petugas Teknis).

Dokumen tersebut adalah :

1. Permohonan yang disertai alasan Pemecahan Sertipikat tersebut
2. Identitas Pemohon (fotokopi KTP dengan menunjukkan aslinya)
3. Sertipikat Hak Tanah/Sertipikat HGB Induk atas nama Pengembang
4. Akta PPAT atas nama konsumen
5. Bukti Setor PPh.
6. Surat Pernyataan dari pihak Bank telah melepaskan sebagian bidang tanah karena lunas.

1. Loker II (Petugas Teknis) :
  - a. meneliti dokumen
  - b. membuat tanda terima dokumen, diserahkan kepada pemohon
  - c. membuat Surat Perintah Setor (Biaya Pengukuran) diberikan kepada pemohon menyediakan uang dan melakukan pembayaran ke Loker III Bendahara Khusus Penerimaan (BKP).
2. Loker III (BKP), bukukan pada daftar isian 305 dan membuat kuitansi (daftar isian 306) tanda penerimaan uang pembayaran sesuai Surat Perintah Setor (SPS) dan menyerahkan kuitansi kepada pemohon, tembusan diserahkan kepada Loker II
3. Loker II (Petugas Teknis) :
  - a. Membukukan permohonan pada buku (daftar isian 301, Daftar Permohonan Pekerjaan Pendaftaran Tanah & Daftar Isian 302, Daftar Permohonan Pekerjaan Pengukuran)

- b. Meneruskan dokumen kepada Kasubsi Pendaftaran Hak dan Informasi (PHI)
4. Kasubsi PHI :
    - a. Mempelajari dokumen
    - b. Mendisposisi untuk Petugas Pelaksana Dokumen diserahkan kepada Kasubsi Pengukuran, Pemetaan dan Konversi (P2K).
  5. Kasubsi P2K, menyiapkan Surat Ukur (SU) Pecahan (daftar isian 207) dari MODUL 9 (Pengukuran) untuk menerbitkan SU Pecahan + daftar Tanah (daftar isian 203) dan selanjutnya diserahkan ke Petugas Pelaksana (notifikasi kepada Kasubsi PHI sudah selesai)
  6. Petugas Pelaksana :
    - a. menerima dokumen arsip dari arsip Subsidi PHI
    - b. menerima SU Pecahan (daftar isian 207)) dari Kasubsi P2K
    - c. mempelajari dokumen
    - d. bukukan di Daftar Hak (daftar isian 312, antara lain : Daftar Hak Milik/Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai/ Hak Wakaf)
    - e. membuat konsep :
      1. Buku Tanah (daftar isian 205)
      2. Sertipikat (daftar isian 206)
    - f. bukukan daftar nama (daftar isian 204)
    - g. Pencoretan/dimatikan buku tanah (daftar isian 205) dan sertipikat lama (daftar isian 206),dokumen diserahkan kepada Kasubsi PHI.
  7. Kasubsi PHI memberikan paraf pada konsep Sertipikat ( daftar isian 206 ) dan buku tanah ( daftar isian 205 ),
  8. Kasi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah ( P & PT ) memeberikan tandatangan pada Buku Tanah ( daftar isian 205) dan sertipikat ( daftar isian 206).
  9. Kepala Kantor memberikan tanda tangan pada buku tanah (daftar isian 205) dan sertipikat ( daftar isian 206 ).

10. Pembukuan daftar isian 208 (Daftar Penyelesaian Pekerjaan Pendaftaran Tanah ) dilakukan oleh Petugas Pelaksana.
11. Pembukuan daftar isian 307 (Daftar Penghasilan Negara) dilakukan oleh loket III ( BKP)
12. Loker IV ( petugas TU) melakukan :
  - a. Mencatat nomor daftar isian 208 (Daftar Penyelesaian Pekerjaan Pendaftaran Tanah )
  - b. Dan daftar isian 307 pada buku tanah 9 daftar isian 205 dan sertipikat (daftar isian 206)
  - c. Update daftar isian 301 (Daftar Permohonan Pekerjaan Pendaftaran Tanah)
  - d. Catat tanggal penerimaan Sertipikat ( daftar isian 206) pada buku khusus penerimaan sertipikat ( daftar isian 301A)
  - e. Arsipkan dokumen yang terdiri dari Identitas Pemohon, Akta PPAT, Salinan kuitansi, Buku Tanah lama ( daftar isian 205 ) lama, Buku Tanah baru ( daftar isian 205 ), Surat Ukur ( SU), Sertipikat (daftar isian 206 ), Daftar nama ( daftar isian 204 ).

Produk akhir dari kegiatan pemecahan sertipikat ini adalah sertipikat pecahan atas nama masing-masing konsumen dengan status sertipikat pecahan sama dengan status sertipikat induk artinya apabila sertipikat induk tersebut pemegang haknya Pengembang sebagai badan hukum maka status sertipikat tersebut adalah Hak Guna Bangunan dan hasil pemecahannya juga Sertipikat Hak Guna Bangunan tetapi pemegang haknya konsumen pembeli tanah dan bangunan tersebut. Di kantor Pertanahan Kota Semarang proses pemecahan sertipikat dapat selesai dalam waktu antara 3 ( tiga) bulan sampai 6 ( enam) bulan dari sejak tanggal pendaftaran permohonan pengukuran. Waktu proses pemecahan sertipikat khususnya yang terjadi di Kantor Pertanahan Kota Semarang banyak dipengaruhi berbagai faktor antara lain banyak sedikitnya volume pekerjaan atas permohonan pemecahan sertipikat secara keseluruhan di Kantor Pertanahan tersebut.



Setelah proses pemecahan sertipikat selesai maka sisa luas sertipikat induk setelah dikurangi sertipikat pecahan harus diserahkan kembali kepada pihak Bank Pemberi Kredit apabila ditentukan demikian sebelumnya, tetapi apabila sertipikat induk tersebut sudah dipecah per unit rumah sesuai site plan secara keseluruhan tinggal sisa luas tanah untuk fasos – fasum maka sisa luas sertipikat induk tersebut akan diserahkan kepada pihak pemerintah daerah pada saat pengembang menyerahkan fasos-fasum ke pemerintah daerah di mana lokasi proyek perumahan tersebut berada. Sedangkan sertipikat pecahan atas nama konsumen oleh Pengembang akan diserahkan kepada konsumen apabila konsumen tersebut membeli bangunan rumah secara tunai dari Pengembang. Dan sertipikat pecahan atas nama konsumen berikut dokumen lainnya yaitu antara lain Ijin Mendirikan Bangun atas rumah kavling oleh Pengembang harus diserahkan kepada pihak Bank pemberi KPR apabila konsumen membeli bangunan rumah melalui Bank. Dengan diserahkannya sertipikat pecahan atas nama konsumen kepada bank pemberi KPR maka Bank akan mencairkan dana retensi sertipikat dan IMB pecahan ke rekening Pengembang yang berada di Bank Pemberi kredit.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian yang telah tersebut di atas maka dapatlah ditarik kesimpulan terhadap permasalahan yang dibahas antara lain sebagai berikut .:

1. Pembebanan Hak Tanggungan merupakan kelanjutan dari pemberian kredit oleh Bank selaku Kreditor kepada Debitor selaku pengembang yang perjanjian kreditnya bisa dituangkan dalam bentuk perjanjian di bawah tangan maupun dalam bentuk Notariel Akta, pemberian Hak Tanggungan itu sendiri nantinya dilakukan dengan pembuatan perjanjian tersendiri oleh PPAT dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan. Berdasarkan perjanjian kredit tersebut akan dilakukan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah milik pengembang yang akan dibangun perumahan sebagai agunannya berikut bangunan yang akan didirikan di atas bangunan tanah tersebut.
2. Permohonan Roya Partial dapat diminta oleh Pengembang, setelah Pengembang membayar kepada Kreditor pemberi Kredit Konstruksidengan cara angsuran, yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan

tersebut, sehingga Hak Tanggungan yang hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa hutang belum dilunasi. Berdasarkan tanggungan pembayaran angsuran tersebut, Bank akan mengeluarkan Surat Persetujuan Penghapusan Hak, yang menyatakan bahwa unit rumah berikut tanahnya yang disebut dalam Surat Persetujuan Penghapusan Hak Tanggungan sebagian tersebut sudah tidak terbebani Hak Tanggungan. Berdasarkan Surat Persetujuan dari Bank tersebut, Pengembang harus menindaklanjuti dengan melakukan permohonan Roya Partial ke Kantor Pertanahan setempat, di mana tanah tersebut dijamin, untuk dikeluarkannya sertipikat pemecahan atas nama Pembeli yang tercantum dalam Surat Persetujuan Bank tersebut. Setelah sertipikat pemecahan atas nama Pembeli diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka sertipikat tersebut oleh Pengembang dapat diserahkan kepada Pembeli yang bersangkutan, apabila Pembeli tersebut pembeliannya secara cash/tunai atau sertipikat pemecahan diserahkan kepada Bank Pemberi Kredit Pemilikan Rumah apabila Pembeli membeli melalui KPR dari Bank. Secara teknis pelaksanaan Roya Partial dan Pendaftaran Peralihan Hak berdasarkan pengamatan penulis di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang dapat berjalan dengan baik dan benar secara administratif sesuai dengan yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Kendala yang dihadapi sifatnya hanya teknis karena kurangnya sumber daya

manusia dan kurangnya teknologi yang ada, Untuk menutupi kekurangan tersebut dalam melakukan semua kegiatan, Pengembang harus didukung dengan sumber daya manusia yang professional di bidangnya masing-masing agar dapat menyelesaikan pekerjaannya dengan rasa tanggung jawab yang tinggi dan selesai tepat waktu sehingga tidak merugikan baik pihak Bank maupun Konsumen

## **B. Saran-saran**

Berdasarkan hasil pembahasan hal-hal yang telah dilakukan dapat diajukan beberapa saran kepada pihak-pihak yang terkait dengan pelaksanaan Royalty Partial yaitu sebagai berikut :

1. Tanah sebagai agunan walaupun oleh pihak Bank disebut sebagai jaminan tambahan tapi agunan tanah ini merupakan jaminan yang diutamakan untuk menghindari resiko apabila Debitur wanprestasi, oleh karena itu pihak Bank pada saat melakukan penilaian agunan tanah harus benar-benar mengikuti pedoman penilaian Agunan Bank sebelum dilakukan pengikatan Perjanjian Kredit beserta aksesoirnya. Dan kemudian untuk agunan tersebut harus dipasang Hak Tanggungan.
2. Pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan antara Pengembang dengan Bank Pemberi Kredit Konstruksi harus dicantumkan klausula tentang diperbolehkannya Pengembang

melakukan pembayaran pelunasan hutang dengan cara angsuran dari hasil penjualan unit rumah yang dananya disetor ke rekening Pengembang yang berada di Bank Pemberi Kredit Konstruksiyang kemudian oleh Bank akan di debet sebagai dana pengembalian pinjaman dan berdasarkan pembayaran ini pihak Bank akan mengeluarkan surat Roya Partial terhadap unit rumah yang sudah dibayar tersebut, untuk kekmudian pihak Pengembang dapat melakukan permohonan pemecahan sertipikat di Kantor Pertanahan.

3. Notaris/PPAT yang membuat perjanjian antara Pengembang dan Bank Pemberi Kredit Konstruksi dan Bank Pemberi KPR, serta pengikatan jaminan sebaiknya Notaris/PPAT yang sama, hal mana untuk memudahkan proses pengurusan surat-suratnya.
4. Kantor pertanahan Nasional di Kabupaten / Kotamadya adalah pihak yang berwenang melaksanakan kegiatan pendaftaran Hak Tanggungan maupun melaksanakan Roya Hak tanggunagn harus dapat melaksanakan kegiatan tersebut secara professional yang di dukung dengan sumber daya manusia yang berkualitas dengan fasilitas teknologi sehingga dapat melayani masyarakat dengan penyelesaian pekerjaan tepat waktu dan benar secara administratif sehingga tidak merugikan masyarakat pengguna Jasa Kantor Pertanahan baik dari segi biaya dan waktu.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Dari Buku

- Kartini Muljadi – Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, (Jakarta: Penerbit Prenada Media)
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, (Bandung: Penerbit Alumni)
- Sri Soedewi Masjchoen, *Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Penerbit Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman)
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, (Jakarta: Penerbit Rajawali Press)
- Kusnu Goesniadhie S, *Harmonisasi Hukum Dalam Prespektif. Perundang-Undangan*, (Surabaya: Penerbit JP Books)
- M Soeparmoko, *Metode Penelitian Praktis*, (Yogyakarta: Penerbit BPFE)
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Penerbit PT Raja Grafindo Persada)
- Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Praktek*, (Jakarta: Penerbit Sinar Grafika)
- Tommy Hendra Purwaka, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Universitas Atmajaya)
- P. Joko Subagyo, *Metode Penelitian Dalam Teori dan Praktek*, (Jakarta: Penerbit PT. Rineka Cipta)
- Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2009)

- Arie Sukanti Hutagalung, *"Implikasi Hak Tanggungan Bagi Bank" dan Pengembang Dalam Pemberian Kredit Properti"*, (News Letter, 1997)
- Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Jambatan, 1997)
- Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberi Jaminan Jilid 2*, (Jakarta: CV. INDHILL Co, 2009)
- Herlian Budiono, *Hukum Perjarjian dan Penerapannya di Bidang Kenotaritan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2009)
- I.G. Rai Wijaya, *Merancang Suatu Kontrak, Contract Drafting Teori dan Praktek*, (Bekasi : Kesaint Blanc-Anggota IKAPI, 2008)
- J. Satria, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 11*, (Bandung: Citra Adiya Bhatii, 1998)
- Kartini Muljadi - Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, (Jakarta: Prenada Media, 2005)
- Kartini Muljadi-Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, (Jakarta: Prenada Media, 2005)
- Komarudin, *Metodologi Penulisan Skripsi dan Tesis*, (Bandung: Alumni, 1974)
- Kusnu Goesniadhie.S, *Harmonisasi Hukum Dalam Perspektif Perundang-Undangan*, (Surabaya: JP Books 2006)
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perolata*, (Jakarta: Sinar Grafika 2005)
- Purwahid Patrik, *Asas Itikad Baik Dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, (Semarang: Undip 1986)
- Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2001)

- Purwahid Patrik, Kashadi, *Hukum Jaminan, Edisi Revisi Dengan UUHT*, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro 2008)
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Pradnya Paramita 2004)
- R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta 1978)
- R.Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*, (Bandung: Alumni, 1996)
- Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008)
- Rini Pamungkasih, *101 Draft Surat Perjanjian (Kontrak)*, (Jakarta: Gradien Mediatama, 2009)
- Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: PT. Sinar Grafika, 2006)
- Soedharyo Soimin, *Status Hak Pembebasan Tanah*, (Jakarta: Sinar Grataka, 2001)
- ST Remi Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, (Bandung: Alumni, 1999)
- Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Psikologi Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 1993)
- Tommy Hendra Purwaka, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Atma jaya, 2007)
- Waluyo,B, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Penerbit (Jakarta: Sinar Grafika, 1991)
- Yuniman Rijin dan Ira Koesoemawati, *Cara Mudah Membuaf Surat Perjanjian / Kontrak dan Surat Penting Lainnya*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009)



## **B. Dari Peraturan Perundang-Undangan**

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

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