

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Kredit itu adalah merupakan penyediaan dana berdasarkan perjanjian pinjam meminjam uang antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur. Pada perjanjian tersebut, bank pemberi kredit percaya kepada nasabahnya bahwa dalam jangka waktu yang telah disepakati akan dikembalikan (dibayar) lunas. Jangka waktu pembayaran tersebut dapat beberapa bulan ataupun beberapa tahun sesuai kesepakatan.¹

Pada umumnya, dalam perjanjian pinjam meminjam akan ditekankan kewajiban pihak peminjam uang untuk melunasi, mengembalikan, atau mengangsur utang pokoknya beserta bunga atau imbalan sesuai dengan waktu yang ditentukan. Lembaga pembiayaan atau dikenal dengan *multifinance* merupakan salah satu lembaga keuangan bukan bank di Indonesia yang mempunyai aktivitas membiayai kebutuhan masyarakat baik bersifat produktif maupun konsumtif.² Dalam pemberian pembiayaan pertimbangan yang lazim digunakan di dunia perbankan untuk mengevaluasi calon debitur sering disebut dengan istilah 5C (*the five C's principles*), yaitu: *Capacity* (kemampuan); *Capital* (modal); *Collateral* (agunan dan jaminan); *Condition of Economic* (kondisi ekonomi); *Character* (kejujuran atau itikat baik).

¹Rico, *Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Atas Tanah Tidak Bersertifikat pada Pt. Permodalan Nasional Madani (Persero) di Pekanbaru Tahun 2009*, Tesis, Universitas Islam Riau, 2010, h. 13.

²Ade Arthesa & Edia Hadiman, *Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*, Indeks, Jakarta, 2009, h.247.

Dalam penyelenggaraan kredit inilah akan selalu berkaitan dengan masalah jaminan. Telah diketahui jaminan mempunyai arti yang sangat penting dalam pelaksanaan kredit. Dalam pemberian kredit kepada nasabahnya bank dan lembaga pembiayaan akan selalu mengadakan upaya pencegahan atau menjaga agar bank dan lembaga pembiayaan tidak dirugikan apabila dikemudian hari penerima kredit (debitur) wanprestasi atau dengan kata lain tidak dapat mengembalikan kredit, pencegahan itu jika kredit diikuti dengan pengikatan jaminan. Jadi apabila debitur wanprestasi jaminan akan berfungsi pengganti pembayaran kredit yang telah diberikan oleh bank dan lembaga pembiayaan.³

Agar tidak menimbulkan kekecewaan di kemudian hari bank dan lembaga pembiayaan dalam pemberian kredit senantiasa berhati-hati dalam menerima jaminan kredit. Salah satu bentuk jaminan yang bisa dijadikan jaminan adalah tanah. Sertifikat tanah merupakan bukti kuat kepemilikan sehingga memberikan kepercayaan yang lebih terhadap bank dan lembaga pembiayaan. Akan tetapi tidak hanya tanah yang bersertipikat yang bisa dijadikan jaminan, tetapi tanah yang belum bersertipikat dengan persyaratan tertentu (harus ada foto copi C desa yang dilegalisir oleh Kepala Desa, Surat keterangan riwayat tanah dari Kepala Desa, surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) yang diketahui oleh 2 orang saksi, surat pernyataan persaksian yang diketahui oleh 2 [dua] orang saksi, dan surat keterangan kepemilikan tanah lainnya yang diketahui oleh Kepala Desa) juga dapat dijadikan jaminan kredit. Tidak semua bank dan lembaga pembiayaan mau menerima jaminan tanah yang belum bersertipikat.

³Rico, *op.cit*, h.16.

Pemberian pembiayaan terhadap tanah yang belum bersertipikat juga perlu adanya dukungan tindakan yang memberikan perlindungan hukum terhadap hak bagi pemberi kredit (kreditur) maupun bagi penerima kredit (debitur). Perlindungan tersebut harus diberikan kepada kreditur yang jaminan kreditnya atas tanah yang belum bersertipikat pada saat itu supaya apabila terbit sertipikat dikemudian hari dapat dipasang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT), sehingga kedudukan kreditur sebagai kreditur *preferent*.

1.2 Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana perlindungan hukum bagi pemberi kredit (kreditur) terhadap jaminan hak atas tanah yang belum bersertipikat?
- 2) Bagaimana akibat hukum apabila jangka waktu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) berakhir dan debitur tidak bersedia untuk hadir menandatangani perpanjangan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)?

1.3 Tujuan Penelitian

- 1) Untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pemberi kredit (kreditur) terhadap jaminan hak atas tanah yang belum bersertipikat.
- 2) Untuk menganalisis akibat hukum apabila jangka waktu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) berakhir dan debitur tidak bersedia untuk hadir menandatangani perpanjangan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

1.4 Manfaat Penelitian

- 1) Memberikan analisis mengenai perlindungan hukum pemberi jaminan terhadap jaminan hak atas tanah yang belum bersertipikat.
- 2) Memberikan analisis mengenai akibat hukum apabila jangka waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berakhir dan debitur tidak bersedia untuk hadir menandatangani perpanjangan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

1.5 Tinjauan Pustaka

1.5.1 Pengertian Perjanjian Kredit

R. Subekti memberikan rumusan perjanjian yaitu suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁴ Sedangkan Sudikno Mertokusumo memberikan pengertian perjanjian sebagai hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁵ Sedangkan menurut Rivai Wirasmita, yang dimaksud dengan istilah kredit (*credit*) adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada waktu masa tertentu yang akan datang disertai dengan kontraprestasi berupa bunga dalam bentuk uang.⁶

Kemudian yang dimaksud dengan Perjanjian Kredit adalah perjanjian pemberian kredit antara pemberi kredit dan penerima kredit, setiap kredit yang

⁴R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Bandung, 1987, h. 1

⁵Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1983, h. 97

⁶Rivai Wirasmita, *Seluk Beluk kredit Berdokumen dan Peraturan Devisa*, Pioner jaya, Bandung, 2000, h. 2.

telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit.⁷

1.5.2 Pengertian Tanah yang Belum Bersertipikat

Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa:

- a. *Grosse* akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (Staatsblad 1834-27), yang telah dibubuhi catatan bahwa hak *eigendom* yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b. *grosse* akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonantie* (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. surat bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- d. sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
- e. surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
- f. akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997; atau
- g. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- h. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau
- i. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau

⁷Muhammad Riza, *Perbedaan Perjanjian Kredit*, <http://muhammadriza23.blogspot.com>. diunduh pada tanggal 20 Maret 2015.

- k. *pethuk Pajak Bumi/Landrete, girik, pipil, kekitir* dan *Verponding* Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
- l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
- m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.⁸

Dalam hal atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya dengan memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Penguasaan dan penggunaan tanah dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 tahun atau lebih secara beturut-turut;
- b. Kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
- c. Kenyataan tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
- d. Pihak lain telah diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman;
- e. Kebenaran-kebenaran tersebut di atas telah diteliti;
- f. Kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis, dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.⁹

1.5.3 Penjaminan Hak Atas Tanah

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhi tagihannya, disamping pertanggungjawaban umum debitur terhadap

⁸J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan (Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanah)*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2014, h. 31-32.

⁹*Ibid.*, 33.

barang-barangnya.¹⁰ Jaminan pada hakekatnya bertujuan agar pihak debitur dalam suatu perjanjian tidak dengan mudah saja mengingkari isi perjanjian dan tidak dirugikan begitu saja, sehingga dapat terwujud perjanjian pokok yaitu perjanjian pinjam uang. Dengan adanya jaminan ini keberadaan kreditur dapat terjamin, sebab tanpa adanya jaminan yang bersifat kebendaan maka kemungkinan besar wanprestasi akan terjadi.¹¹

Dalam tata hukum Indonesia, menurut Faturrahman Djamil, jaminan dapat digolongkan sebagai berikut:

- a) Dilihat dari kelahirannya, jaminan ada yang lahir karena undang-undang dan jaminan yang lahir karena undang-undang dan jaminan yang lahir karena perjanjian;
- b) Dilihat dari sifatnya, jaminan ada yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan;
- c) Dilihat dari wujud objeknya, jaminan ada yang berwujud (materiil) dan yang tidak berwujud (immateril);
- d) Dilihat dari jenis benda yang menjadi objek jaminan, jaminan ada yang berupa benda bergerak dan jaminan berupa benda tidak bergerak;
- e) Dikaitkan dengan objek yang dibiayai fasilitas kredit, jaminan dalam bentuk agunan ada yang berupa agunan pokok dan agunan tambahan.¹²

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Data Kepustakaan adalah sumber data yang utama dalam penelitian hukum normatif. Di dalam kepustakaan hukum, maka sumber datanya disebut bahan hukum. Bahan hukum adalah segala sesuatu yang dapat dipakai atau

¹⁰Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, edisi. II, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, h. 5-6.

¹¹A. Hamzah dan Senjun Manullang, *Lembaga Fidusia dan Penerapannya di Indonesia*, Indhil-Co, Jakarta, tanpa tahun, h. 56.

¹²Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, h. 45-46.

diperlukan untuk tujuan menganalisis hukum yang berlaku. Dengan demikian penelitian ini berpijak pada data kepustakaan.

1.6.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan Perundang-undangan adalah, “Pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani”.¹³ Pendekatan ini diperlukan guna menganalisis ketentuan-ketentuan hukum yang berkaitan dengan perjanjian kredit dan penjaminan atas tanah yang belum bersertifikat.

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual adalah “Pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, pemahaman akan pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun argumentasi hukum dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi”.¹⁴ Pendapat-pendapat hukum atau doktrin-doktrin ilmu hukum yang disampaikan para ahli hukum, peneliti dapatkan dari literatur-literatur hukum kredit, hukum perjanjian dan hukum jaminan.

1.6.3 Bahan Hukum

¹³Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005 (selanjutnya disingkat Peter Mahmud Marzuki I), h. 93.

¹⁴*Ibid.*, h. 95.

Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan Hukum Primer meliputi peraturan perundang-undangan, sedangkan bahan hukum sekunder diperoleh dari buku-buku hukum mengenai kenotariatan, jurnal-jurnal, tesis-tesis, disertasi-disertasi di bidang hukum perjanjian, hukum kredit dan hukum jaminan.

1.6.4 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Setelah bahan hukum dikumpulkan, selanjutnya dipilah-pilah antara bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan peralihan tanah, dan buku-buku hukum yang berkaitan dengan isu yang dikaji, selanjutnya dilakukan pengolahan bahan hukum dengan cara melakukan klasifikasi terhadap bahan hukum primer yang terkumpul dan mengkaitkan kesesuaian-kesesuaian pasal-pasal perundang-undangan yang ada dalam bahan hukum primer dengan bahan hukum sekunder, setelah itu dicari untuk ditemukan prinsip-prinsipnya atau asas-asas hukumnya dalam doktrin-doktrin hukum yang terdapat dalam buku-buku hukum atau bahan hukum sekunder kemudian dilakukan analisis dan dapat disimpulkan.

1.6.5 Analisis Bahan Hukum

Dalam menganalisis bahan hukum, peneliti terlebih dahulu menelaah bahan hukum primer yakni peraturan perundang-undangan, dengan menghubungkannya dengan bahan hukum sekunder yakni doktrin-doktrin para ahli hukum yang kemudian dikaitkan dengan isu hukum yang hendak dicarikan

jawabannya, selanjutnya peneliti melakukan klasifikasi, interpretasi, dan dirumuskan dalam sebuah kesimpulan yang menjawab isu hukum yang diteliti.

1.7 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini diawali dengan Bab I Pendahuluan, yang berisikan: latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Selanjutnya pada Bab II perlindungan hukum bagi pemberi kredit (kreditur) terhadap jaminan hak atas tanah yang belum bersertifikat. Dalam bab ini akan diuraikan mengenai transaksi perkreditan perbankan; dan perlindungan hukum bagi kreditur atas jaminan tanah yang belum bersertifikat.

Kemudian pada Bab III akibat hukum apabila jangka waktu SKMHT berakhir dan debitur tidak bersedia untuk hadir menandatangani perpanjangan SKMHT. Dalam bab ini akan diuraikan mengenai surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT); macam-macam kreditur; wanprestasi debitur dan tuntutan pemenuhan oleh bank; dan akibat hukum bagi kreditur apabila jangka waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berakhir dan debitur tidak bersedia hadir untuk melakukan perpanjangan.

Akhirnya Bab IV penutup, yang berisikan kesimpulan dari apa yang telah diuraikan pada BAB II dan BAB III, kemudian diberikan saran dari setiap kesimpulan.

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBERI KREDIT (KREDITUR)
TERHADAP JAMINAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM
BERSERTIPIKAT**

2.1 Transaksi Perkreditan Perbankan

Bank adalah suatu badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak, demikian Pasal 1 butir 1 UU Perbankan Nomor 7 tahun 1992. Dari pengertian bank menurut UU perbankan Nomor 10 tahun 1998 atas perubahan UU UU Perbankan Nomor 7 tahun 1992 dapat disimpulkan bahwa usaha perbankan meliputi tiga kegiatan yaitu : menghimpun dana, menyalurkan dana, dan memberikan jasa bank lainnya.

Perbankan berfungsi sebagai penghimpun dana, dan penyalur dana masyarakat. Tujuan dari perbankan Indonesia sendiri adalah menjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Perbankan nasional mempunyai ciri khas tersendiri jfika dibandingkan dengan perbankan umumnya yang merupakan karakter perbankan nasional. Perbankan nasional mempunyai fungsi dan tujuan dalam kehidupan ekonomi nasional bangsa Indonesia, yang meliputi :

- a. Bank berfungsi sebagai *financial intermediary* dengan kegiatan usaha pokok memnghimpun dan menyalurkan dana masyarakat atau pemindahan

dana masyarakat dari unit surplus kepada unit defisit atau pemindahan uang dari penabung kepada peminjam.

- b. Penghimpun dana penyalur dana masyarakat tersebut bertujuan menunjang sebagian tugas penyelenggaraan negara, yaitu menunjang pembangunan nasional.
- c. Fungsi tersebut harus dijalankan oleh perbankan Indonesia dan harus mampu melindungi secara baik dana yang disimpan masyarakat kepadanya dengan menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking*).
- d. Peningkatan perlindungan dana masyarakat yang dipercayakan pada bank selain melalui prinsip kehati-hatian, juga pemenuhan ketentuan persyaratan kesehatan bank, serta sekaligus berfungsi untuk mencegah terjadinya praktek-praktek yang merugikan masyarakat.

Secara khusus fungsi bank sebagai :

- a. *Agent of trust*, yaitu bahwa dasar utama kegiatan perbankan adalah trust atau kepercayaan, baik dalam hal penghimpunan dana maupun penyalran dana. Masyarakat akan bersedia menyimpan dananya di bank apabila dilandasi oleh unsur kepercayaan.

Masyarakat percaya bahwa dananya tidak akan disalah gunakan oleh bank, dananya akan dikelola dengan baik. Bank tidak akan bangkrut, dan percaya bahwa pada saat yang telah dijanjikan masyarakat dapat menarik lagi simpanannya di bank. Bank juga akan bersedia menempatkan atau menyalurkan dananya pada debitor atau masyarakat apabila dilandasi

unsur kepercayaan, bahwa debitor tidak akan menyalahgunakan kreditnya, debitor akan mengelola dana kredit dengan baik, debitor akan mempunyai kemampuan untuk membayar pada saat jatuh tempo, dan juga percaya bahwa debitor mempunyai niat baik untuk mengembalikan kredit beserta kewajiban lainnya pada saat jatuh tempo.

- b. *Agent of developmet*, bahwa sektor dalam kegiatan perekonomian masyarakat yaitu sektor riil tidak dapat dipisahkan. Kedua Sektor tersebut berinteraksi saling mempengaruhi satu dengan lainnya. Sektor riil tidak akan dapat berkinerja ddengan baik apabila sektor moneter tidak bekerja dengan baik. Tugas bank sebagai penghimpun dan penyalur dana sangat diperlukan untuk kelancaran kegiatan perekonomian di sektor riil. Kegiatan bank tersebut memungkinkan masyarakat melakukan investasi, distribusi, dan juga konsumsi barang dan jasa, mengingat semua kegiatan investasi - investasi konsumsi selalu berkaitan dengan penggunaan uang.
- c. *Agent of services*, yaitu disampung melakukan kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana, bank juga memberikan penawaran jasa-jasa perbankan yang lain kepada masyarakat. Pada umumnya jasa-jasa yang ditawarkan erat kaitannya dengan dengan kegiatan perekonomian masyarakat.

2.1.1. Menghimpun dana (funding)

Bank merupakan salah satu perusahaan yang bergerak dibidang jasa. Dalam perkembangan dewasa ini maka istilah bank dimaksudkan sebagai suatu jenis pranata financial yang melaksanakan jasa-jasa keuangan yang cukup beraneka ragam seperti memberi pinjaman, mengedarkan mata uang, mengadakan pengawasan terhadap mata uang, bertindak sebagai tempat penyimpanan untuk benda-benda berharga, membiayai usaha-usaha perusahaan.¹⁵

Kegiatan menghimpun dana merupakan kegiatan membeli dana dari masyarakat. Bank seringkali menawarkan pada masyarakat dengan berbagai jenis bonus untuk menarik daya pikat masyarakat supaya masyarakat lebih tertarik menyimpan dananya ke bank.

Pengertian Simpanan Menurut Pasal 1 UU Perbankan, sebagai berikut :

- Angka 6 : “Simpanan adalah dana yang dipercayakan oleh masyarakat kepada bank dalam bentuk giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan dan /atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu”.
- Angka 7 : “Giro adalah simpanan yang dapat digunakan sebagai alat pembayaran dan penarikannya dapat dilakukan saat dengan menggunakan cek, sarana perintah pembayaran lainnya, atau dengan cara pemindah bukuan”.
- Angka 8 : “Deposito berjangka adalah simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu menurut perjanjian antara penyimpan dengan bank yang bersangkutan;
- Angka 9 : “Sertifikat Deposito Sertifikat Deposito adalah deposito berjangka yang bukti simpanannya dapat diperdagangkan;
- Angka 10 : “Tabungan adalah simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat tertentu yang disepakati, tetapi tidak dapat ditarik dengan cek atau alat yang dapat dipersamakan dengan itu;

Simpanan dapat ditarik setiap saat atau berkali-kali dalam sehari dengan catatan dana yang tersedia masih mencukupi dan memenuhi persyaratan lainnya yang telah ditetapkan oleh bank yang bersangkutan. Penarikan sendiri adalah diambilnya

¹⁵ *Ibid.*

uang tersebut dari rekening giro sehingga menyebabkan giro tersebut berkurang, yang ditsarik secara tunai maupun non tunai (pemindah bukuan). Penarikan secara tunai menggunakan cek sedangkan penarikan non tunai menggunakan bilyet giro (BG).

Jenis simpanan perbankan yang kedua adalah deposito. Deposito boleh dibidang salah satu produk perbankan yang sifatnya likuid. Deposito mirip dengan tabungan, tetapi perbedaannya adalah dana yang ditempatkan dalam deposito tidak dapat diambil, sebelum masa jatuh tempo. Deposito memberikan bunga yang lebih tinggi dibandingkan dengan tabungan. Bunga deposito akan naik atau turun sesuai dengan kondisi keuangan Indonesia, khususnya suku bunga bank Indonesia. Pajak penghasilan yang dikenakan pada bunga deposito adalah 20%.

Menurut Undang-undang Perbankan No 10 Tahun 1998 pasal 1 angka 10, Tabungan adalah simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat tertentu yang disepakati, tetapi tidak dapat ditarik dengan cek, bilyet giro, dan /atau alat lainnya yang dipersamakan dengan itu. Tujuan dari menabung adalah menyisihkan sebagian hasil pendapatan dikumpulkan sebagai cadangan di masa depan dan sebagai alat untuk melakukan transaksi bisnis atau usaha individu / kelompok. Bank memberikan sarana untuk penarikan yaitu dengan menggunakan, Buku Tabungan, Slip penarikan, ATM (Anjungan Tunai Mandiri), Sarana lainnya (Formulir Transfer, Internet Banking, Mobile Banking, dll).

2.1.2 Perkreditan (loanding)

Bank merupakan inti dari Sistem giro keuangan setiap negara. Bank adalah lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi orang perseorangan, badan-badan

usaha swasta, badan usaha milik negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan menyimpan dana-dana yang dimilikinya dan melakukan pinjaman melalui kegiatan perkreditan dan berbagai jasa lainnya yang disediakan oleh bank, bank juga melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian. Sesuai dengan penjelasan mengenai pengertian bank, dapat diketahui fungsi bank secara umum adalah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit.

Hubungan antara nasabah dan bank adalah suatu hubungan kenasabahan bank yang kompleks. Hubungan ini didasarkan pada hukum dan kepercayaan.¹⁶ Berdasarkan kepercayaan dari masyarakat, bank dapat memobilisasi dana dari masyarakat untuk ditempatkan di banknya dan menyalurkannya kembali dalam bentuk utang atau kredit serta memberikan jasa-jasa perbankan (*loanding*).

Definisi dari “pemberian kredit” menurut *de wet op het consumptief geldkrediet* adalah: “Penyerahan secara langsung atau tidak langsung sejumlah uang atau sejumlah yang mempunyai nilai uang kepada orang dengan kewajiban untuk mengembalikan sejumlah uang atau sejumlah yang mempunyai nilai uang”.¹⁷ Menurut Molenaar, terdapat lima kriteria yang membedakan jenis kredit yang diberikan, yaitu: lamanya, bunga, kepastiannya; macam-macam *beding* atau syaratnya; serta perjanjian bantuannya.¹⁸

¹⁶Johannes Ibrahim, *Konsumen dan Bank (Kajian Interdisipliner Hukum dan Ekonomi)*, Jurnal Manajemen Maranatha, Volume 1, November, 2001, h. 57.

¹⁷E Molenaar, *Krediet*, W.E.J. Tjeenk Willink, Zwolle, 1985, h. 53.

¹⁸Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, h. 54.

Dalam praktik perbankan, setiap bank telah mempersiapkan blanko dan formulir ataupun telah memberikan ketentuan-ketentuan tertentu dalam hubungan dengan para nasabahnya. Ketika perjanjian kredit ini dibuat dalam bentuk akta notaris, tidak jarang syarat perjanjian telah ditentukan terlebih dahulu oleh pihak bank sehingga isi perjanjian kredit dalam bentuk ini pun dapat dikatakan merupakan suatu perjanjian baku dengan klausula baku pula. Hal ini memberikan suatu kesan dan asumsi bahwa bank dengan cara demikian sebagai pihak yang “kuat” mendominasi pihak lawan dan telah memaksakan kehendaknya terhadap pihak yang “lemah”, para nasabahnya. Nasabah menyetujui klausula dan perjanjian baku dengan pilihan *take it or leave it*.¹⁹

Pada kenyataannya nasabah sebenarnya lebih mengutamakan klausula yang seimbang ketimbang kebebasan berkontrak yang bersifat materil. Beberapa alasan dapat dikemukakan sebagai berikut:

- a. Untuk perjanjian tertentu tidak selalu dibutuhkan pembicaraan pendahuluan mengenai syarat/klausula secara rinci, misalnya, pada perjanjian kredit KPR, kredit rekening koran, dan sebagainya.
- b. Adanya fungsi hakim untuk mengurangi kemungkinan timbulnya kerugian pada suatu perjanjian.
- c. Pihak “lemah: apabila bergabung dapat pula menjadi pihak yang “kuat”.²⁰

Notaris mempunyai kedudukan yang mandiri dan tidak memihak di dalam menjalankan jabatannya. Selain hal tersebut, notaris sebelum menjalankan jabatannya, wajib diangkat sumpah yang mencakup dua bagian, yaitu bagian yang dinamakan *belovende eed* dan bagian yang disebut sebagai *de zuiveringseed*. Pada bagian yang kedua ini, notaris bersumpah akan menjalankan tugasnya dengan

¹⁹*Ibid.*

²⁰*Ibid.*, h. 146-147.

jujur, saksama, dan tidak berpihak, serta akan menaati dengan seteliti-telitinya semua peraturan jabatan notaris yang sedang dan akan berlaku dan merahasiakan serapat-rapatnya isi akta yang dibuatnya selaras dengan ketentuan peraturan itu. Notaris menjelaskan kepada para pihak mengenai hak dan kewajibannya sehubungan dengan perjanjian yang akan dibuat, dibacakan, dan ditandatanganinya perjanjian (kredit) dan seyogianya perjanjian (kredit)-nya tidak mengandung hal-hal yang dilarang oleh undang-undang ataupun bertentangan dengan kesusilaan dan kepentingan umum.²¹

Menurut Pasal 8 Undang-Undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 seperti telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, maka bank wajib mempunyai keyakinan akan kesanggupan debitur untuk melunasi kreditnya. Selanjutnya, penjelasan resmi atas Pasal 8 tersebut menegaskan bahwa setiap bank harus memperhatikan prinsip-prinsip perkreditan yang sehat dan harus yakin akan kemampuan debitur untuk melunasi hutangnya. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, bank yang bersangkutan harus pula melakukan penilaian dengan saksama atas watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha debitur. Jadi, agunan hanya merupakan salah satu unsur dalam pemberian kredit. Sehingga, jika unsur-unsur lain telah memberikan keyakinan tersebut, maka agunan tetap diwajibkan, tetapi hanya dapat berbentuk barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Walaupun sebenarnya bank tidak wajib

²¹*Ibid.*, h. 147.

meminta agunan berupa barang yang berkaitan dengan objek yang dibiayai, yang sering dikenal dengan “agunan tambahan”.²²

2.2 Perlindungan Hukum Bagi Kreditur atas Jaminan Tanah yang Belum Bersertipikat

Perlindungan hukum adalah perlindungan yang lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang dibuat oleh pemerintah. Hukum bukan hanya memperhatikan kepentingan kreditur. Perlindungan juga diberikan kepada debitor dan pemberi Hak Tanggungan. Pihak ketiga yang berkepentinganpun dapat terpengaruh oleh cara penyelesaian hutang-piutang kreditur dan debitor, dalam hal debitor cidera janji. Pihak ketiga ini khususnya para kreditur yang lain dan pihak yang membeli Hak Tanggungan.

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.²³ Hukum melindungi dan atau memberikan pengayoman atas kepentingan para pihak dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan Hukum yang dimaksud disini adalah berupa perjanjian kredit dimana perjanjian tersebut dibuat oleh para pihak sehingga menimbulkan hak dan kewajiban. Perjanjian ini dibuat bertujuan untuk memfasilitasi kepentingan pihak debitor dengan syarat adanya jaminan sebagai bentuk pengamanan pihak kreditur

²²Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, h. 20-21.

²³Satjipto Rahardjo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h. 54.

apabila terjadi wanprestasi. Hal ini sebagai bentuk perwujudan perlindungan dan pemenuhan prestasi oleh debitur.

Menurut Lili Rasjidi dan I.B Wya Putra berpendapat bahwa hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif.²⁴ Pendapat Sunaryati Hartono mengatakan bahwa hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.²⁵

Menurut pendapat PHillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif.²⁶ Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah berikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.²⁷

Penulis lebih menggunakan pendapat dari Satjipto Rahardjo Karena menurut penulis pemikiran beliau karena sesuai dengan perkembangan saat ini. Hukum harus dapat melindungi dan atau memberikan pengayoman atas kepentingan para pihak dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya

²⁴Lili Rasjidi dan I.B Wya Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rusdakarya, Bandung, 1993, h 118.

²⁵Sunaryati Hartono, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 1991, h. 55.

²⁶Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, h. 2.

²⁷Maria Alfons, *Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk-produk Masyarakat Lokal Dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual*, Ringkasan Disertasi Doktor, Universitas Brawijaya, Malang, 2010, h. 18

untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut. Hukum yang dimaksud disini adalah berupa perjanjian kredit dimana perjanjian tersebut dibuat oleh para pihak sehingga menimbulkan hak dan kewajiban. Perjanjian ini dibuat bertujuan untuk memfasilitasi kepentingan pihak debitor dengan syarat adanya jaminan sebagai bentuk pengamanan pihak kreditur apabila terjadi wanprestasi. Hal ini sebagai bentuk perwujudan perlindungan dan pemenuhan prestasi oleh debitor.

Patut dicatat bahwa upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum tentunya yang diinginkan oleh manusia adalah ketertiban dan keteraturan antara nilai dasar dari hukum yakni adanya kepastian hukum, kegunaan hukum serta keadilan hukum, meskipun pada umumnya dalam praktek ketiga nilai dasar tersebut bersitegang, namun haruslah diusahakan untuk ketiga nilai dasar tersebut bersamaan.²⁸

Dengan demikian diketahui bahwa fungsi pokok hukum, yakni melindungi rakyat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dan menderitakan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Di samping itu berfungsi pula untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat. Perlindungan, keadilan, dan kesejahteraan tersebut ditujukan pada subyek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban.

Setiap kepentingan yang ada di dalam masyarakat dipertimbangkan untuk dituangkan di dalam aturan yang bersifat umum agar kepentingan-kepentingan itu dilindungi dan sedemokratis apapun kehidupan bernegara dan bermasyarakat suatu bangsa, tidaklah mungkin aturan-aturan itu dapat mengakomodasi semua

²⁸*Ibid.*

kepentingan tersebut. Begitu pula dalam kehidupan nyata kasus-kasus yang unik jarang terjadi, yang terjadi adalah masalah-masalah umum yang timbul dari adanya kepentingan yang harus dilayani. Hal itupun perlu dituangkan di dalam aturan yang bersifat umum juga. Pada masyarakat modern, aturan yang bersifat umum tempat dituangkannya perlindungan kepentingan-kepentingan, itu adalah undang-undang.²⁹

Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. Dengan demikian kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu:

- a. *Pertama*, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan; *dan*
- b. *Kedua, berupa* keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.³⁰

Perlindungan hukum dalam transaksi perkreditan yang dilakukan kreditur adalah jaminan kredit. Menurut Munir Fuady, yang disebut jaminan kredit itu banyak macam ragamnya. Namun demikian, dapat digolong-golongkannya ke dalam beberapa golongan bergantung dari kriteria apa yang dipergunakan.

2.3. Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat

Sejak berlakunya Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) maka dilakukan kewajiban untuk melakukan konversi terhadap berbagai jenis hak atas tanah di Indonesia. Kepemilikan Surat Jual Beli dibawah tangan yang diperoleh sebelum PP Nomor

²⁹Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, h. 157.

³⁰*Ibid.*, h. 158.

24 tahun 1997 dapat didaftarkan penegasan hak ke kantor Badan Pertanahan Nasional sesuai obyek tanah berada. Dokumen yang perlu dilengkapi dalam pendaftaran hak atas tanah seperti foto copi C desa yang dilegalisir oleh Kepala Desa (bukti kepemilikan), Surat keterangan riwayat tanah dari Kepala Desa, surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) yang diketahui oleh 2 orang saksi, surat pernyataan persaksian yang diketahui oleh 2 (dua) orang saksi, dan surat keterangan kepemilikan tanah lainnya yang diketahui oleh Kepala Desa. Setelah PP Nomor 24 tahun 1997 kepemilikan hak atas tanah harus dibuatkan akta otentik yang dikeluarkan oleh Pejabat Akta Tanah atau pejabat yang telah ditetapkan menurut perundang-undangan.

Aturan hukum sebagai perwujudan perlindungan hukum bagi kreditur atas jaminan tanah yang belum bersertipikat, diawali dengan ketentuan agraria sebagaimana dalam Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan dalam rangka memperoleh kebenaran data yuridis bagi hak-hak lama dan untuk keperluan pendaftaran hak dibuktikan melalui 2 (dua) cara yaitu:

1. Hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah

secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.³¹

Menurut Boedi Harsono menyatakan : “Konversi adalah perubahan hak yang lama menjadi satu hak yang baru menurut UUPA”.³² Dari rumusan tersebut maka dapat ditarik kesimpulan bahwa yang dimaksud konversi hak-hak atas tanah adalah penggantian/perubahan hak-hak atas tanah dari status yang lama yaitu sebelum berlakunya UUPA menjadi status yang baru, sebagaimana diatur menurut UUPA itu sendiri, adapun yang dimaksud dengan hak-hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA adalah hak-hak atas tanah yang diatur dan tunduk pada hukum adat dan hukum Barat (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa:³³

- a. *Grosse* akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (*Staatsblad 1834-27*), yang telah dibubuhi catatan bahwa hak *eigendom* yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b. *Grosse* akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (*Staatblad 1834-27*) sejak berlakunya UUPA sampai

³¹J. Andi Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2012 (selanjutnya disingkat J. Andi Hantanto II), h. 18-19.

³² Boedi Harsono, *UUPA Bagian Pertama Jilid Pertama*, Penerbit Kelompok Belajar ESA, Jakarta, 1968, hlm. 140

³³*Ibid.*, h. 19-20.

tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau

- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan *Swapraja* yang bersangkutan; atau
- d. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1959; atau
- e. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlalunya UUPA , yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
- f. Akta pemindahan hak. yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997; atau
- g. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum dibukukan; atau
- h. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1977; atau
- i. Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau

- k. *Pethok Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kitir dan Verponding* Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961; atau
- l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
- m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud Pasal II, Pasal VI, dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada pembuktian kepemilikan, maka dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan kesaksian yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau oleh Kepala Kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik. Yang dimaksud dengan saksi adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut.

- 2. Dalam hal atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, Pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik oleh pemohon pendaftaram dan pendahulu-pendahulunya dengan memenuhi syarat sebagai berikut:³⁴
 - a. Penguasaan dan penggunaan tanah dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut;

³⁴*Ibid.*, h. 20.

- b. Kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut tidak diganggu-gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
- c. Kenyataan tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
- d. Pihak lain telah diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman;
- e. Kebenaran-kebenaran tersebut di atas telah diteliti;
- f. Kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

Terhadap pembebanan atas tanah sebagai benda tidak bergerak berupa hak tanggungan. Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang yang memberikan kedudukan istimewa kepada seorang kreditor terhadap kreditor-kreditor lain. Hak tanggungan tersebut dapat dilaksanakan apabila debitur cedera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum terhadap tanah yang dijadikan jaminan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:

- 1) Tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian utang piutang atau yang dijamin;

2) Tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.³⁵

Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah:³⁶

- a. Hak Milik : adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Terkuat dan terpenuh bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa di antara hak- hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hak miliklah yang paling kuat dan terpenuh. sehubungan dengan kedua syarat di atas, hak milik yang sudah diwakafkan tidak dapat dibebani hak tanggungan, karena sesuai dengan hakikat perwakafan, hak milik yang demikian sudah dikekalkan sebagai harta keagamaan. Sejalan dengan itu, hak atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya juga tidak dapat dibebani hak tanggungan.
- b. Hak Guna Usaha: adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Hak guna usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun. Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.
- c. Hak Guna Bangunan: Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

³⁵Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah: Solusi Hukum (Legal Action) dan Alternatif Penyelesaian Segala Jenis Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustitia, Yogyakarta, 2010, h. 73.

³⁶*Ibid.*, h. 77.

Selain hak-hak atas tanah di atas, hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan.

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.³⁷

³⁷*Ibid.*

BAB III
AKIBAT HUKUM APABILA JANGKA WAKTU SKMHT BERAKHIR
DAN DEBITUR TIDAK BERSEDIA MENANDATANGANI
PERPANJANGAN SKMHT

3.1 Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan juga dikenal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), akan tetapi SKMHT dibuat sebelum adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dikehendaki setelah membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib diikuti dengan pembuatan pemberian Hak Tanggungan. Bagi sahnya suatu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) selain dari harus dibuat dengan Akta Notaris atau Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), menurut Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan harus pula dipenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat itu:³⁸

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan.
2. Tidak memuat kuasa substitusi.
3. Mencantumkan secara jelas Objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Dari penjelasan Pasal 15 ayat (1) UUHT dapat dijelaskan SKMHT adalah Surat Kuasa yang diberikan pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor sebagai penerima Hak tanggungan untuk membebaskan Hak Tanggungan atas Obyek Hak

³⁸Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009, h. 215.

Tanggungan. SKMHT merupakan surat kuasa khusus yang diberikan debitur kepada kreditur khusus untuk pemasangan pembebanan Hak Tanggungan saja. 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 karya, 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 autentik.³⁹

Hak tanggungan yang berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya misalnya candi, patung, gapura, relief yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Bangunan yang dapat dibebani hak tanggungan bersamaan dengan tanahnya tersebut meliputi bangunan yang berada di atas maupun di bawah permukaan tanah misalnya *basement*, yang ada hubungannya dengan hak atas tanah yang bersangkutan. Sebagai konsekuensinya, pembebanan hak tanggungan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang pemiliknya lain daripada pemegang hak atas tanah wajib dilakukan bersamaan dengan pemberian hak tanggungan atas tanah yang bersangkutan dan dinyatakan di dalam satu Akta Pemberian Hak Tanggungan,

³⁹Badriyah Harun, *op.cit.*, h. 77-78.

yang ditandatangani bersama oleh pemiliknya dan pemegang hak atas tanahnya atau kuasa mereka, keduanya sebagai pihak pemberi hak tanggungan.⁴⁰

Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (4) UUHT menyatakan bahwa terhadap hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan Akta pemberian hak tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ditandatangani. Lebih lanjut Pasal 15 Ayat (6) UUHT menyatakan bahwa dalam jangka waktu seperti yang dimaksud Pasal 15 Ayat (3) dan (4), Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Jika jangka waktu tersebut tidak diikuti dengan pembuatan pemberian Hak Tanggungan maka Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan menjadi batal demi hukum.

3.2 Macam-Macam Kreditur

Prinsip umum bahwa semua kreditur mempunyai hak yang sama atas pembayaran dan bahwa hasil kekayaan debitur akan dibagikan secara proporsional menurut besarnya tagihan mereka.⁴¹ Prinsip umum ini dinyatakan dalam Pasal 1131 KUH Perdata dan Pasal 1132 KUH Perdata. Yang dimaksudkan dengan para kreditur *paritas creditorium* adalah Kreditur Konkuren yaitu mereka yang mempunyai tagihan yang tidak dijamin, mereka memiliki jumlah *pro rata parte* yang tersedia untuk mereka artinya hanya akan dibayar jika ada sisa basil harta pailit.⁴²

⁴⁰*Ibid.*, h. 78.

⁴¹Kartini Muljadi, *Terjemah Undang-undang Kepailitan di Indonesia*, Jerry Hoff, Tatanusa, Jakarta, 2000, h. 97.

⁴²Munir Fuady, *Hukum Pailit 1998 Dalam Teori dan Praktek*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999 (selanjutnya disingkat Munir Fuady II), h. 30.

Selain Kreditur Konkuren ada yang disebut Kreditur Separatis artinya kreditur yang memegang hak jaminan (kreditur yang dijamin) dan Kreditur Preferen atau kreditur yang mempunyai hak preferensi berdasarkan Undang-undang Kepailitan dan hukum lain (Kreditur yang diistimewakan) Pasal 1133 KUH Perdata.

Dari ketiga kreditur tersebut ternyata mempunyai urutan prioritas yaitu apabila tidak ditentukan bahwa suatu piutang merupakan hak istimewa yang bekedudukan lebih tinggi dari pada piutang yang dijamin dengan suatu jaminan (gadai, fidusia, hak tanggungan atau hipotek) maka urutan kreditur adalah sebagai berikut:

1. Kesatu: kreditur yang memiliki piutang yang dijamin dengan Hak Jaminan (Kreditur Separatis).
2. Kedua: kreditur yang memiliki Hak Istimewa (Kreditur Preferen).
3. Ketiga: kreditur konkuren.⁴³

Sedangkan apabila suatu hak istimewa ditentukan harus dilunasi terlebih dahulu dari pada para kreditur lainnya termasuk para kreditur pemegang hak jaminan, maka urutan para kreditur adalah sebagai berikut:

1. Kesatu: Kreditur yang memiliki Hak Istimewa (Kreditur Preferen).
2. Kedua: Kreditur yang memiliki piutang yang dijamin dengan Hak Jaminan.
3. Ketiga: Kreditur Konkuren.⁴⁴

Dengan melihat urutan prioritas tersebut di atas, penulis akan membahas dari Kreditur Konkuren terlebih dahulu kemudian Kreditur Preferen dan terakhir Kreditur Separatis, karena walaupun dalam urutan yang prioritas kesatu adalah

⁴³Sjahdeini Sutan Remi, *Hukum Kepailitan Memahami Faillissements-verorderning Juncto Undang-undang No. 4 Tahun 1998*, Grafiti, Jakarta, 2003 (selanjutnya disingkat Sutan Remy Sjahdeini II), h. 11.

⁴⁴*Ibid.*.

kreditur yang memiliki piutang yang dijamin dengan Hak Jaminan (Kreditur Separatis).

3.3 Wanprestasi Debitur dan Tuntutan Pemenuhan oleh Bank

Fakta telah terjadinya ingkar janji ataupun tindakan lalai dari mitra berkontraknya merupakan ukuran yang sangat penting bagi mitra berkontrak yang dirugikan (kreditur) untuk terlebih dahulu dibuktikan agar dapat menuntut ganti rugi terhadap kerugian yang dideritanya akibat dari wanprestasi. Hal ini secara tegas juga diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata yang menyatakan sebagai berikut:

Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.

Dari ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata ini terdapat pengertian bahwa kewajiban untuk membuktikan bahwa mitra berkontraknya telah melakukan wanprestasi ada pada dirinya selaku pihak yang menuntut ganti rugi. Muncul pertanyaan, bagaimana cara menentukan terjadinya wanprestasi ataupun *default*.⁴⁵

Berdasarkan Pasal 1238 KUH Perdata ada dua cara untuk membuktikan telah terjadi wanprestasi, yaitu wanprestasi yang akan ditentukan secara hukum dan wanprestasi yang ditentukan berdasarkan perjanjian. Dalam hal ini Pasal 1238 KUH Perdata memberikan keleluasaan bagi para pihak berkontrak untuk menyepakati apakah tata cara penentuan wanprestasi akan diukur berdasarkan

⁴⁵Ricardo Simanjuntak, *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, Mingguan Ekonomi & Bisnis KONTAN, Gramedia Jakarta, 2006, h. 185.

ketentuan hukum ataukah berdasarkan ketentuan yang akan disepakati dalam kontrak. Artinya, pada saat para pihak tidak dengan secara tegas mengatur tata cara terjadinya wanprestasi dalam kontrak, maka ketentuan terjadinya wanprestasi haruslah dilakukan secara undang-undang.⁴⁶

3.4 Akibat Hukum Apabila Jangka Waktu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) berakhir dan Debitur Tidak Bersedia untuk hadir menandatangani perpanjangan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Jangka waktu berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) telah diatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan (a) UUHT yang memberikan pembatasan mengenai berlakunya SKMHT, dengan konsekuensi, menurut ayat (6), SKMHT itu, batal demi hukum apabila SKMHT itu tidak diikuti dengan Pembuatan Akta pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4) Pasal 15 UUHT tersebut. Sekalipun, menurut penjelasan Pasal 5 ayat (6) UUHT, tidak tertutup kemungkinan untuk membuat SKMHT baru apabila SKMHT yang lama telah batal karena berakhir waktunya.⁴⁷

Konsekuensi hukum yang ditetapkan berupa “batal demi hukum” apabila syarat-syarat SKMHT yang ditentukan dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT tidak dipenuhi merupakan konsekuensi yang sangat menentukan. Seyogianya

⁴⁶*Ibid.*

⁴⁷*Ibid.*

konsekuensi berupa “batal demi hukum” itu ditentukan tidak di dalam penjelasan dari Pasal 15 ayat (1) UUHT itu, tetapi secara tegas atau eksplisit ditentukan di dalam undang-undangnya itu sendiri.⁴⁸

Adapun yang menjadi persoalan hukum dalam pelaksanaannya sering terjadi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang sudah ditandatangani Bank/Kreditor dengan debitor sering kali batal demi hukum, sehingga Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut tidak dapat dipergunakan untuk membuat Akta pemberian Hak Tanggungan (dibebaskan Hak Tanggungan) hal ini disebabkan sertifikat Hak Atas Tanah belum selesai dibalik nama sesuai atau atas nama debitor. Kalau terjadi hal demikian maka kreditor tentunya akan sangat dirugikan, karena kedudukan kreditor tidak dijamin dengan Hak Tanggungan. Hal ini bisa terjadi dalam proses pengikatan terhadap hak atas tanah yang belum bersertipikat. Karena proses pensertipikatan yang memerlukan waktu yang lama, belum tentu tiga bulan proses pensertipikatan itu dapat selesai.

Menurut Pasal 15 ayat (3) UUHT, SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Sedangkan menurut ayat (4), SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. SKMHT untuk tanah yang masih dalam proses pendaftaran hak atas tanah menurut Undang-Undang Hak Tanggungan pasal 15 ayat (4) berlaku 3 (tiga) bulan, padahal dalam waktu 3 (tiga) bulan tersebut proses

⁴⁸*Ibid.*, h. 78.

pensertipikatan belum tentu cukup. SKMHT perlu diperpanjang lagi, dan perpanjangan SKMHT hanya memerlukan waktu 1 (satu) bulan saja dan dapat dilakukan perpanjangan SKMHT lagi sampai dengan selesainya proses pensertipikatan. Penandatanganan untuk perpanjangan SKMHT ini bisa menimbulkan kendala bagi kreditor. Seorang debitur belum tentulah mau untuk datang lagi ke kantor Notaris atau Pejabat Pembuat Akta tanah guna penandatanganan perpanjangan SKMHT.

Dengan adanya debitur yang menolak melakukan perpanjangan SKMHT, adalah hal yang tidak diharapkan oleh pihak kreditor. Untuk tanah yang belum bersertipikat biasanya bank memberikan kredit Usaha kecil atau dibawah 50 juta. Dengan lahirnya Hak Tanggungan dan mengikat kepada pihak ketiga apabila telah didaftarkan untuk tanah yang sudah bersertipikat dapat dibuatkan APHT, sedangkan untuk tanah yang belum bersertipikat dibuatkan SKMHT yang berlaku 3 (tiga) bulan, tetapi tidak semua masyarakat yang membutuhkan kredit itu mempunyai dana untuk mensertipikatkan tanahnya maka untuk mengantisipasi hal itu untuk SKMHT untuk kredit tertentu masa berakhirnya SKMHT sama dengan berakhirnya perjanjian pokoknya yaitu sampai pelunasan hutang-hutangnya.

Ketentuan mengenai jangka waktu sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT tersebut di atas tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian ditentukan oleh Pasal 15 ayat (5) UUHT. Menurut Penjelasan Pasal 15 ayat (5) UUHT tersebut kredit tertentu yang dimaksudkan dalam ayat (5) tersebut misalnya adalah kredit program/kredit kecil,

kredit pemilikan rumah, dan kredit lainnya yang sejenis. Penentuan berlaku batas waktunya SKMHT untuk jenis kredit tersebut dilakukan oleh Menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait.

Ketentuan pelaksanaan dari Pasal 15 ayat (5) UUHT tersebut adalah 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 tanggal 8 Mei 1996. Menurut Pasal 1 PMNA/KBPN tersebut, SKMHT yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/DIR tanggal 28 Mei 1993 berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 30/4/KEP/DIR tanggal 4 April 1997 sebagaimana kemudian telah diubah dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 30/55/KEP/DIR tanggal 8 Agustus 1998.

Dalam Pasal 1 PMNA/KBPN tersebut ditentukan jenis-jenis Kredit Usaha Kecil yang dimaksud adalah:

- (1) Kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil, yang meliputi:
 - a. Kredit kepada Koperasi Unit Desa;
 - b. Kredit Usaha Tani;
 - 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 M²

- (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 M² (tujuh puluh meter persegi);
- b. Kredit yang diberikan untuk pemilikan Kavling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 M² (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 72 M² (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 plafond kredit tidak melebihi Rp. 50.000.000,00,- (limapuluh juta rupiah), antara lain:
- a. Kredit Umum Pedesaan (BRI);
 - b. Kredit Kelayakan Usaha (yang disalurkan oleh Bank Pemerintah).

Sedangkan untuk obyek Hak Tanggungan berupa Hak Atas Tanah yang PENSERTIFIKATANNYA sedang dalam pengurusan, Pasal 2 Peraturan MNA/KBPN tersebut menentukan sebagai berikut:

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 plafond kredit Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ke atas sampai dengan Rp. 250.000.000, (dua ratus lima puluh juta rupiah).
2. Kredit Pemilikan Rumah yang termasuk dalam golongan Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/DIR tanggal 29 Mei 1993 yang tidak termasuk jenis kredit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 2, yaitu kredit yang diberikan untuk pemilikan rumah dan toko (ruko) oleh usaha kecil dengan luas tanah maksimum 200 M² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan rumah dan toko tersebut masing-masing tidak lebih dari 70 M² (tujuh puluh meter persegi) dengan plafond tidak melebihi Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), yang dijamin dengan hak atas tanah yang dibiayai pengadaannya dengan kredit tersebut.
3. Kredit untuk Perumahan Inti dalam rangka KKPA PIRTRANS atau PIR lainnya yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaannya dibiayai dengan kredit tersebut.
4. Kredit pembebasan tanah dan kredit konstruksi yang diberikan kepada pengembang dalam rangka Kredit Pemilikan Rumah yang termasuk dalam

Pasal 1 angka 2 dan Pasal 2 angka 2 yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaan dan pengembangannya dibiayai dengan kredit tersebut.

Sebelum berlakunya UUHT, yaitu sewaktu Hipotik masih menjadi jaminan utang, bank seringkali tidak langsung membebaskan Hipotik atas obyek Hipotik yang menjadi agunan kredit. Bank banyak yang hanya meminta (menguasai) Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) saja untuk mengamankan dirinya. Hal ini karena ada beberapa alasan mengapa adakalanya bank tidak langsung membebaskan Hipotik pada tanah yang menjadi agunan kredit, tetapi hanya meminta Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) dari pemberi Hipotik. Menurut Sutan Remy Sjahdeini alasan-alasan tersebut adalah:

- (1) Biaya pembebanan Hipotik dirasakan sangat mahal oleh nasabah debitor, dan oleh karena itu nasabah debitor merasa berkeberatan apabila bank mengharuskan agar dilakukan langsung pembebanan Hipotik di atas agunan yang diserahkan oleh nasabah debitor. Berhubung dengan alasan ini, adakalanya bank membebaskan Hipotik di atas agunan kredithanya untuk sebagian dari nilai tanah sedangkan jumlah Hipotik itu sendiri sebenarnya masih jauh dari jumlah kreditnya. Misalnya, jumlah kredit adalah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan nilai agunan yang diserahkan oleh pemberi Hipotik adalah Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah). Oleh bank Hipotik hanya dibebankan untuk sebagian dari nilai agunan saja, misalnya hanya senilai Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Untuk kekurangannya sebesar Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah), bank meminta SKMH. Apabila di belakang hari ternyata kredit tersebut memperlihatkan tanda-tanda kemacetan, maka bank baru membebaskan sisa nilai Hipotik yang seharusnya berdasarkan SKMH tersebut.
- (2) Tanah masih belum terdaftar dan belum bersertifikat. Pengurusan pendaftaran dan penerbitan sertifikatnya biasanya memakan waktu yang sangat lama, sementara itu kredit sudah segera diperlukan. Oleh karena itu, sementara penerbitan sertifikat masih dalam proses, bank mengikat debitor dengan meminta terlebih dahulu SKMH untuk nantinya baru membebaskan Hipotik setelah sertifikat diterbitkan.⁴⁹

⁴⁹*Ibid.*, h. 87.

Bertolak dari pendapat tersebut di atas, maka ketentuan Pasal 2 Peraturan MNA/KBPN No. 4 Tahun 1996 tanggal 8 Mei 1996 yang menentukan bahwa SKMHT yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis Kredit Usaha Kecil dengan obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang pensertifikatannya sedang dalam pengurusan adalah berlaku 3 (tiga) bulan sejak tanggal dikeluarkannya sertipikat hak atas tanah, dirasakan lebih akomodatif daripada ketentuan Pasal 15 ayat (4) UUHT itu. Notaris dan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) bertanggung jawab terhadap Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Dalam Perjanjian Kredit dengan jaminan tanah yang belum bersertifikat Notaris dan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) bertanggung jawab atas setiap akta yang telah dibuatnya dan konsekwensi yuridisnya berupa sanksi terhadap setiap pelanggaran peraturan yang telah ditetapkan, karena itu dalam menjalankan tugas dan jabatannya harus selalu berdasarkan peraturan hukum yang telah ditetapkan. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang diharuskan dibuat dengan Akta Notariil, sehingga Notaris dalam membuat Akta tersebut haruslah berdasarkan ketentuan yang berlaku, dan sebelum membuat Akta, Notaris harus menjelaskan terlebih dahulu mengenai hak dan kewajiban masing – masing pihak serta syarat – syarat yang harus dipenuhi guna pembuatan SKMHT terutama mengenai ketentuan tentang Bukti kepemilikan Hak atas tanah apakah sudah terdaftar di kantor pertanahan setempat yang dapat dibuktikan dengan adanya sertifikat atas tanah ataukah masih dalam bentuk lain yang belum terdaftar seperti ; Letter C, Girik, Pethok, Pajak Bumi dan Bangunan dan lain – lain. Apabila untuk tanah – tanah yang belum terdaftar maka akan ditawarkan

untuk menunda pembuatan SKMHT sampai dengan didaftarkannya Hak atas tanah tersebut hingga terbitnya sertifikat atau dengan cara lain yaitu dilakukan pembuatan SKMHT atas objek tanah tersebut dengan janji bahwa tanah tersebut akan didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat dan pada waktu pembebanan Hak Tanggungan telah memiliki bukti Pendaftarannya, sehingga bila semua syarat telah dipenuhi maka pihak Kantor Pertanahan akan mengeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan sekaligus dengan sertifikat Hak Atas Tanah yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan. Kelalaian Notaris akan hal ini, maka undang – undang akan memberikan sanksi administratif.

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

- 1) Perlindungan hukum bagi pemberi kredit (kreditur) terhadap jaminan hak atas tanah yang belum bersertifikat diwujudkan dalam aturan hukum yang mengatur tentang bukti kepemilikan hak atas tanah yang belum terdaftar yakni Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997 dan UUHT serta Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, melalui ketentuan tersebut Notaris maupun PPAT berwenang membuat akta autentik yang berupa SKMHT bagi jaminan hak atas tanah yang belum bersertifikat dan ketentuan-ketentuan tersebut memberi jaminan perlindungan hukum bagi pemberi kredit dan terhadap surat kuasa tersebut dapat juga dilakukan perpanjangan jangka waktu.
- 2) Akibat hukum apabila jangka waktu SKMHT berakhir dan debitur tidak bersedia untuk hadir menandatangani perpanjangan SKMHT, dalam hal ini SKMHT yang telah dibuat adalah batal demi hukum, namun demikian untuk mengantisipasi kebatalan SKMHT. Ketentuan pelaksanaan dari Pasal 15 ayat (5) UUHT tersebut adalah Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, menjelaskan untuk menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu Surat Keputusan Direksi

Bank Indonesia No. 26/24/KEP/DIR tanggal 28 Mei 1993 menjelaskan bahwa SKMHT yang dibuat oleh debitur tersebut berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan.

4.2 Saran

1. Hendaknya kreditur agar mendapatkan kekuatan hukum dan perlindungan hukum dalam mengeksekusi jaminan, maka pemberian SKMHT harus segera ditindaklanjuti dengan pemberian Akta Pemberian Hak Tanggungan untuk selanjutnya diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sehingga kreditur dapat mengeksekusi jaminan debitur sebagai pengembalian utang kredit oleh Debitur.
2. Untuk menghindari kemungkinan terjadinya wanprestasi oleh Debitur terkait berakhirnya jangka waktu SKMHT dan debitur tidak bersedia untuk hadir menandatangani perpanjangan SKMHT, maka Kreditur dalam melakukan perjanjian kredit dengan nasabahnya hendaknya memasukkan klausula dengan syarat tangguh, sehingga memberikan perlindungan terhadap kreditur tersebut dimana dengan memasukan syarat tangguh yang mengakibatkan perjanjian kredit tersebut baru mengikat apabila hak tanggungan lahir.