

KEBIJAKAN BIDANG PERTANAHAN JILID 1



UKI PRESS

Pusat Penerbit dan Pencetakan
Universitas Kristen Indonesia
Jl. Mayjen Sutoyo No. 02 Cawang
Jakarta Timur 13630

ISBN 978-623-8012-72-5 (no.jil.lengkap)

ISBN 978-623-8012-73-2 (jil.1)



PENULIS :

Dr. Aarce Tehupeior, SH., MH

KEBIJAKAN BIDANG PERTANAHAN JILID I

Penulis:

Dr. Aarce Tehupeiry, SH., MH



UKI PRESS

**Pusat Penerbitan dan Pencetakan
Buku Perguruan Tinggi
Universitas Kristen Indonesia
Jakarta
2021**

KEBIJAKAN BIDANG PERTANAHAN JILID I

Penulis:

Dr. Aarce Tehupeior, SH., MH

Editor:

Dr. Indri Jatmoko, S.Si., MM

000557575

ISBN: 978-623-8012-73-2 (Jil.I)

978-623-8012-72-5 (No. Jil. Lengkap)

Penerbit: UKI Press

Anggota APPTI

Anggota IKAPI

Redaksi: Jl. Mayjen Sutoyo No.2 Cawang Jakarta 13630

Telp. (021) 8092425

Cetakan I Jakarta: UKI Press, 2021

Hak cipta dilindungi undang-undang.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta

Dilarang mengutip atau memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini tanpa izin tertulis dari penerbit.

KATA PENGANTAR

Puji syukur karena kasih dan kemurahan serta perkenan Tuhan yang Maha Esa, maka buku yang berjudul Kebijakan Bidang Pertanahan Jilid I dapat diselesaikan tepat waktunya. Buku yang berjudul Kebijakan Bidang Pertanahan Jilid I disusun berdasarkan Aspek Hukum Jaminan Hak Tanggungan.

Dasar pemikiran tentang pentingnya disusun buku ini dilatarbelakangi oleh sejumlah masalah-masalah kredit yang dihadapi dalam praktek pelaksanaan pemberian kredit dalam rangka pembiayaan pembayaran kredit konstruksi untuk *real estate* atau pemukiman dan rumah susun. Oleh karena itu buku Kebijakan Bidang Pertanahan Jilid I ini merupakan suatu upaya pembaharuan hukum untuk mengatasi berbagai persoalan terhadap peralihan hak atas tanah atau pembebanan hak atas tanah yang dihadapi oleh Bank dalam mengatasi masalah-masalah yang dihadapi dalam praktek pelaksanaannya.

Jakarta,
Penulis,

Aarce Tehupeiory

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	ii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
BAB II SEJARAH DAN TEORI KREDIT	
PERBANKAN.....	23
A. Sejarah Perbankan di Indonesia.....	23
B. Teori Kredit Perbankan.....	46
BAB III KAJIAN TERHADAP KREDIT	
PERBANKAN.....	47
A. Kajian terhadap Asas, Prinsip Hak Tanggungan Terkait dengan Penyusunan Norma.....	47
B. Kajian Praktek Penyelenggaraan, Kondisi yang Ada, Serta Permasalahan yang Dihadapi Bank Terkait Pengalihan Hak Atas Tanah	50
DAFTAR PUSTAKA.....	68

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan merupakan salahsatu ciri pembangunan di negara sedang berkembang seperti Indonesia. Dalam hal pemberian kredit, tentu saja memerlukan jaminan yang aman bagi krediturnya, dan umumnya, tanah dengan batas tertentu digunakan sebagai jaminan yang lebih aman. Belakangan ini, dengan dipergunakannya tanah sebagai jaminan kredit, maka kegiatan pendaftaran tanah semakin meningkat pula. Hal ini didorong oleh kegiatan pembangunan yang semakin meningkat. Oleh karena itu, perlu mendapat perhatian, tanah sebagai jaminan kredit, hanyalah merupakan salah satu bentuk jaminandisamping jaminan lain yang disyaratkan oleh setiap bank dalam setiap pemberian kreditnya.

Dalam dunia perbankan, “jaminan memiliki arti yang luas, yaitu jaminan yangbersifat materiil maupun immateriil, yang telah dikenal dengan istilah “*The Five of C’s of Credit Analysis*”, yang meliputi:

1. *Character* (Watak);
2. *Capacity* (Kemampuan);

3. *Capital (Modal)*;
4. *Collateral (Jaminan Kebendaan)*;
5. *Condition of Economic (Kondisi Ekonomi)*

Ini mempunyai makna bahwa prinsip jaminan dalam dunia perbankan mengatur pokok-pokok perbankan dalam pemberian kredit atau jaminan kredit dengan tujuan menghindari terjadinya ingkar janji oleh pihak debitur (penerima kredit), dan juga untuk menghindari kerugian pada kreditur (pemberi kredit). Di samping itu, prinsip yang tidak ada kredit jaminan juga telah diatur dan dinyatakan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Undang-Undang Perbankan)”.

Adapun manfaat yang lain dari “barang atau benda yang dijaminakan sebagai jaminan kredit yaitu:¹

1. Untuk memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditur atau pemberi kredit (pihak bank) untuk mendapatkan pelunasan dengan benda jaminan bilamana debitur (penerima kredit) melakukan wanprestasi atau cidera janji, yaitu tidak membayar kembali utangnya pada waktu yang ditetapkan

¹ Hutagalung, Arie S., *Secured Transaction (Transaksi Berjamin)*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2020., 1-2.

dalam perjanjian kredit.

2. Memberikan dorongan kepada debitur (penerima kredit) agar :
 - a. benar-benar menjalankan usaha yang dibiayai dengan kredit itu, karena bila hal tersebut diabaikan, maka resikonya hak atas tanah yang dijamin akan hilang.
 - b. benar-benar memenuhi ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam perjanjian kredit”.

Dalam sistem hukum Indonesia, tanah sebagai jaminan, diberlakukan sejak Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) yang dikenal dengan nama “Hak Tanggungan” tanggal 9 April 1996 sudah diundangkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Penerbitan Undang-Undang Hak Tanggungan atas Tanah (UUHT) tersebut, adalah merupakan perwujudan amanat Pasal 51 UUPA.

Disamping “melaksanakan amanat UUPA sebagai latar belakang UUHT, UUHT juga dibuat untuk memenuhi tuntutan pembangunan. Dengan semakin meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, tentu saja membutuhkan pembiayaan dana yang cukup besar. Oleh

karena itu, lembaga hak jaminan yang kuat dengan kepastian hukum yang mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

1. Memberikan kedudukan mendahulukan kepada pemegangnya.
2. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan di tangan siapapun objek itu berada.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publikasi sehingga dapat memikat pihak ketiga dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya”.²

Makna di atas, bahwa Hak Tanggungan itu dapat berfungsi sebagai jaminan kredit perbankan yang sangat penting dalam kredit konstruksi untuk pembangunan perumahan dengan tanah dan rumah sebagai jaminan yang akan dibangun dan kredit pemilikan rumah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan rumah serta kredit-kredit perbankan lainnya. Dalam rangka pemberian kredit, bank selalu dihadapkan pada permasalahan mengenai masalah-masalah kredit konstruksi atau yang dijadikan sebagai jaminan

² Hutagalung, Arie S., *Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005, 330.

utang dengan hak tanggungan khususnya mengenai SKMHT yang telah jatuh tempo.

“Disamping jaminan kredit atau akta HT, dalam pemberian kredit, senantiasa juga dibuat akta Surat Kuasa Menjual (SKM) antara bank dengan nasabah debitur, pada umumnya surat kuasa menjual tersebut berisikan, debitur sebagai pemberi kuasa memberikan kekuasaan atau kewenangan kepada bank sebagai penerima kuasa, untuk melakukan transaksi jual beli”.³ SKM merupakan “surat kuasa yang telah disiapkan oleh bank melalui notaris terlebih dahulu, di setiap pemberian fasilitas kredit kepada nasabah debitur, surat kuasa jual ini dipersiapkan oleh bank, kebanyakan dimotivasi oleh keinginan untuk mempermudah penjualan objek jaminan di kemudian hari apabila debitur wanprestasi atau macet”.⁴

Sejak diberlakukannya UUHT, “seharusnya dalam praktek pengikatan kredit oleh bank dengan nasabah debitur, bank tidak lagi mempersiapkan SKM, karena telah ada lembaga HT, akan tetapi SKM tetap ada disetiap pengikatan kredit, dengan alasan bank sangat membutuhkan SKM

³ Setyawan, A., Tinjauan Yuridis Penggunaan Surat Kuasa Jual terhadap Penjualan Objek Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Macet. *Jurnal Selat*, Vol. 4 (1), 2016.

⁴ Ibid

tersebut, mengingat penggunaan lembaga HT membutuhkan waktu lama untuk pelunasan pinjaman debitur, bank cenderung melakukan tindakan yang lebih cepat dan praktis serta biaya yang ringan, karena lamanya proses penjualan objek jaminan dengan mempergunakan lembaga HT, secara langsung mempengaruhi kondisi keuangan bank”.⁵

Pengaturan tentang HT adalah sebagai berikut:⁶

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

Pemberian SKMHT dilakukan :

1. “Kemungkinan pemberian surat kuasa asasnya

⁵ Hadid, U. M., Keabsahan Surat Kuasa Jual Berdasarkan Perjanjian Utang Piutang yang Dibuat Secara Notariil Akta Dihadapan Notaris. *Indonesia Journal of Criminal Law (IJoCL)*, Vol 1 (1), 2019

⁶ UUHT Nomor 4 Tahun 1996 dalam Pasal 1 angka 1 UUHT

pemberian HT wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberian HT sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebankan HT atas objek yang dijadikan jaminan. Hanya apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan, kehadirannya untuk memberikan HT dan menandatangani APHT-nya dapat dikuasakan kepada pihak lain”.⁷

2. “Proses pemberian kuasa wajib dilakukan dihadapan seorang notaris atau PPAT, dengan suatu akta otentik yang disebut Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Bentuk dan isi SKMHT ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk dan Isi SKMHT. Berbeda dengan surat kuasa memasang atau membebankan hipotik (SKMHT) yang dimaksudkan Pasal 1171 ayat (2) KUHPerdara, dan dibuat dengan akta notaris menurut ketentuan *Reglement Jabatan Notaris (S.1860-3)*”.⁸

⁷ Modul Kuliah, Hukum Jaminan, Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, tahun 2010

⁸ Ibid, 2010

“Pemberian kuasa harus dilakukan sendiri oleh pemberi HT, sedang akta pemberian kuasanya harus dibuat oleh notaris atau PPAT dalam bentuk SKMHT yang formulirnya disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional”.⁹ Sahnya SKMHT ada larangan dan persyaratan yang disebut dalam Pasal 15 ayat (1):

- a. Dilarang SKMHT membuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan HT.
- b. Dilarang membuat kuasa substitusi.
- c. Wajib dicantumkan secara jelas objek HT, jumlah utang, nama serta identitas krediturnya, nama serta identitas debitur, apabila debitur bukan pemberi HT”.¹⁰

“Perlindungan bagi kreditur Pemegang Kuasa adalah pada posisi Kuasa untuk memberikan HT tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, juga tidak pemberi HT meninggal dunia. Kuasa berakhir setelah dilaksanakan atau telah habis waktunya”.¹¹ Kemudian,

⁹ *Opcit*, 2010

¹⁰ Hutagalung, A. Bahan Perkuliahan Secured Transaction (Transaksi Berjamin), Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2020.

¹¹ Modul Kuliah, Hukum Jaminan, Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, tahun 2010

batas waktu penggunaan SKMHT ditentukan dalam Pasal 15 ayat (3) dan (4):

3. “Jika yang dijanjikan objek HT hak atas tanah yang sudah didaftar dalam waktu selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan, wajib diikuti dengan pembuatan APHT yang bersangkutan.
4. Apabila dijadikan jaminan hak atas tanah yang belum didaftar jangka waktu penggunaannya dibatasi 3 (tiga) bulan. Jangka waktu ditetapkan lebih lama karena untuk keperluan APHT-nya diperlukan penyerahan lebih banyak surat-surat dokumen kepada PPAT apabila hak atas tanahnya sudah didaftar. Penentuan waktu 3 (tiga) bulan tersebut bukan dimaksud untuk menyelesaikan pendaftaran tanah hak atas tanah yang bersangkutan melainkan untuk mempercepat realisasi pembuatan APHT-nya. Dengan merujuk Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/24/KEP/Dir Tanggal 29 Mei 1993 ditetapkan batas jangka waktu lain dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 (Batas Waktu SKMHT). Jika tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu yang ditentukan, SKMHT yang bersangkutan menjadi batal demi

hukum”¹²

“Nama dan identitas pemegang pemberi HT wajib tercantum di dalam APHT. Di samping itu, domisili para pihak apabila berdomisili di luar negeri harus dicantumkan domisili pilihan di Indonesia, bila tidak disebutkan sesuai dengan domisili kantor PPAT-nya. Penunjukan secara jelas utang-utang yang dijamin. Nilai tanggungan dan uraian yang jelas mengenai hak tanggungan (harus memenuhi asas spesialisasi/subjek, objek, utang).

Janji-janji dalam APHT :

1. APHT yang bersangkutan batal diakibatkan oleh tidak dipenuhinya asas spesialisasi secara lengkap.
2. berapa janji yang tercantum di dalam APHT adalah sebagai berikut:
 - a. janji yang menerangkan pembatasan kewenangan pemberi HT dalam menyewakan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka dari objek HT yang disewakan.
 - b. janji yang membatasi kewenangan pemberi HT dalam mengubah bentuk atau susunan objek HT.

¹² UUHT Nomor 4 Tahun 1996 dalam Pasal 1 angka 1 UUHT

- c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang HT dalam mengelola objek HT berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji.
- d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang HT dalam menyelamatkan objek HT.
- e. janji bahwa pemegang HT pertama mempunyai hak dalam menjual atas kekuasaan sendiri objek HT apabila debitur cidera janji.
- f. janji dari pemegang HT pertama bahwa objek HT tidak akan dibersihkan dari HT.
- g. Janji bahwa pemberi HT tidak akan melepaskan haknya atas objek HT tanpa persetujuan penerima HT.
- h. Janji bahwa pemegang HT akan menerima seluruh atau sebagian ganti rugi apabila objek HT dilepaskan haknya atau dicabut untuk kepentingan umum.
- i. Janji bahwa pemegang HT akan menerima asuransi seluruhnya atau sebagian bila objek HT diasuransikan.

- j. Janji bahwa pemegang HT akan mengosongkan objek HT pada waktu eksekusi HT.”¹³

Janji-janji tersebut bersifat fakultatif tidak terpengaruh terhadap sahnya APHT. Janji ini memberikan kewenangan kepada pemegang HT untuk memiliki objek HT apabila debitur cidera janji atau batal demi hukum. Kemudian, “dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi pemilikan satuan rumah susun (sarusun), maka disediakan alat pembuktian yang kuat berupa sertifikat hak milik satuan rumah susun.

Saat ini mengingat bentuk PP Rusun belum diterbitkan, maka bentuk dan tata cara pembuatan buku tanah serta penerbitan sertifikat sarusun diatur dalam Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1989 sedangkan pembukuan hak milik sarusun dan penerbitan sertifikat didasarkan atas keterangan atau data yang dibuat dalam akta pemisahan yang telah memperoleh pengesahan pemerintah daerah. Walaupun persyaratan bagi pembeli dan pemilik sarusun dalam hal penjualan dan pemilikan atas sarusun disyaratkan dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 bahwa sarusun baru dapat diperjualbelikan kalau sudah memperoleh ijin layak huni dari pemerintah daerah dan sertifikat satuan rumah susun tersebut sudah selesai. Namun, dalam

¹³ Modul Kuliah, Hukum jaminan, Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, tahun 2010

kenyataannya berkembang kebiasaan penjualan dan pemilikan atas Sarusun pemasaran properti khususnya rumah susun sebelum rumah-rumah susun yang dipasarkan tersebut selesai dibangun dan bahkan tidak jarang terjadi pada saat masih direncanakan dan pematangan tanah.¹⁴

Dari “perspektif properti diijinkan dengan berlakunya ketentuan dari Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dikeluarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Rumah dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, untuk mengamankan kepentingan para penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman serta para calon pembeli rumah susun dari kemungkinan terjadinya ingkar janji dari para pihak yang terkait, sehingga diperlukan adanya pedoman perikatan jual beli Sarusun tersebut. Dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Pekerjaan Rumah dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah tersebut, maka dimungkinkan pemasaran/penjualan satuan-satuan rumah susun sebelum rumah susun yang bersangkutan selesai pembangunannya. Hal ini dapat dilakukan dengan pengikatan

¹⁴ Subekti, S. (2015). Konsep Kepastian Hukum Dalam Kepemilikan Satuan Rumah Susun Bagi Konsumen. *Hukum Bisnis dan Administrasi Negara*, 1(1).

jual beli yang dilakukan antara penyelenggara pembangunan rumah susun dengan calon pembeli”.¹⁵

Dengan berkembangnya pemasaran rumah susun, sebelum memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang adalah pertimbangan ekonomi baik bagi penyelenggara pembangunan rumah susun itu sendiri guna memperlancar perolehan dana murah dan kepastian pasar untuk pembeli atau konsumen agar harga jual rumah lebih rendah karena calon pembeli membayar sebagian di muka. Apabila dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) kalender setelah menandatangani surat pemesanan, pemesan dan perusahaan pembangunan perumahan harus menandatangani akta perjanjian jual beli kedua belah pihak dengan memenuhi kewajiban sebagaimana diatur dalam perjanjian perikatan jual beli pemilikan sarusun. Apabila pemesan lalai menandatangani perjanjian pengikatan jual beli dalam jangka waktu tersebut maka perusahaan pembangunan perumahan atau konstruksi dapat tidak mengembalikan uang pesanan kecuali jika kelalaian berada di pihak perusahaan pembangunan perumahan dan konstruksi, pemesan dapat memperlihatkan surat penolakan dari bank bahwa permohonan KPR tidak disetujui atau hal-hal lain yang dapat

¹⁵ Hutagalung, Arie S., *Kondominium dan Permasalahannya*, Depok : Fakultas Hukum UI, 2003, 63.

disetujui bersama antara perusahaan pembangunan perumahan atau konstruksi serta calon pembeli dan uang pesanan akan dikembalikan 100 %.

Dalam masalah-masalah kredit konstruksi *vis a vis* KPR-KPA. Khusus kredit konstruksi dan apartemen masalah-masalahnya adalah :

- a. HT harus segera dibebankan dan didaftar untuk kepentingan pihak bank, sehingga baik sertifikat pecahan maupun SHMSRS akan terbit dengan catatan sedang dibebani HT untuk kredit konstruksi.
- b. Dalam rangka penjualan kepada pihak ketiga diperlukan royalti partial setiap kali dan sertifikat HT harus diserahkan kepada BPN untuk maksud tersebut.
- c. Sertifikat hak atas tanah induk dan akta jual beli sudah ada sedangkan pemecahan dan pendaftaran jual beli (balik nama) masih dalam proses.
- d. Notaris dan PPAT membuat perjanjian antara pengembang dengan bank pemberi kredit konstruksi maupun pemberian kredit serta pengikatan- pengikatan jaminannya sebaiknya adalah Notaris dan PPAT yang sama.

Oleh karena itu, harus ada kerjasama untuk KPA bagi apartemen/rumah susun pada prinsipnya penandatanganan AJB dilakukan setelah diperolehnya sertifikat SHMSRS atas nama pengembang. Sebab itu, penandatanganan APHT juga dilakukan bersamaan dengan penandatanganan AJB, kecuali apabila karena sesuatu hal penandatanganan APHT pada saat penandatanganan AJB tersebut tidak dapat dilaksanakan dalam hal ini maka debitur akan menandatangani SKMHT. Sedangkan SHMSRS belum terbit maka debitur harus menandatangani pernyataan sebagaimana dalam KPR.

Dengan demikian, inilah persoalan yang seringkali muncul adalah tidak tersedianya perlindungan bank. Dengan sejumlah masalah-masalah kredit yang dihadapi dalam praktek pelaksanaan pemberian kredit dalam rangka pembiayaan pembiayaan kredit konstruksi untuk *real estate* atau pemukiman. Rancangan Permen tentang Kebijakan di Bidang Pertanahan ini merupakan suatu upaya pembaharuan hukum untuk mengatasi berbagai persoalan tersebut di atas. Diusulkannya Rancangan Permen tentang Kebijakan di Bidang Pertanahan karena Rancangan Permen ini didasarkan pada kajian terhadap peralihan hak atas tanah yang dihadapi oleh bank dalam mengatasi masalah-masalah yang dihadapi dalam praktek pelaksanaannya.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut maka permasalahan utama mengapa diperlukan adanya pembaharuan hukum kebijakan di bidang pertanahan? Permasalahan tersebut kemudian, dijabarkan dalam identifikasi masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana SKMHT jatuh tempo dapat digunakan untuk proses pembuatan APHT dan HT?
2. Bagaimana proses penyederhanaan persyaratan pemohon HT elektronik dengan menggunakan KTP non elektronik dan KTP pejabat bank (*ex officio*) Penerima SKMHT?
3. Bagaimana SKM dapat berlaku untuk outstanding kredit konsumen s.d. 500 juta (non subsidi dan subsidi)?
4. Bagaimana proses pemecahan SHM Sarusun dapat dilakukan tanpa menunggu seluruh tower selesai dibangun sepanjang tower yang dimohonkan sudah siap huni?

C. Tujuan dan Kegunaan Kegiatan Penyusunan Naskah Akademik

1. Untuk mengetahui bagaimana SKMHT jatuh tempo dapat digunakan untuk proses pembuatan APHT

dan HT.

2. Untuk mengetahui bagaimana proses penyederhanaan persyaratan pemohon HT elektronik dengan menggunakan KTP non elektronik dan KTP pejabat bank (*ex officio*) Penerima SKMHT.
3. Untuk mengetahui bagaimana SKM dapat berlaku untuk outstanding kredit konsumen s.d. 500 juta (non subsidi dan subsidi).
4. Untuk mengetahui bagaimana proses pemecahan SHM Sarusun dapat dilakukan tanpa menunggu seluruh tower selesai dibangun sepanjang tower yang dimohonkan sudah siap huni.

Penyusunan naskah akademik ini secara teoritis dimaksudkan untuk meletakkan landasan tentang prinsip serta nilai yang perlu diperhatikan dalam menyusun Rancangan Kebijakan Pertanahan sedangkan kegunaannya praktisnya dimaksudkan untuk meletakkan argumentasi dan materi substansi yang harus diintegrasikan ke dalam penyusunan dan pembentukan kebijakan pertanahan.

D. Metode Penelitian

1. Jenis Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam naskah akademik adalah penelitian dengan menggunakan beberapa pendekatan, yaitu:

Pertama, pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yang dibutuhkan untuk menganalisis kebijakan di bidang pertanahan. Melalui pendekatan perundang-undangan ini akan dipahami SKMHT jatuh tempo dapat digunakan untuk proses pembuatan APHT dan HT.

Kedua, pendekatan konsep akan dipahami dan menjawab permasalahan proses penyederhanaan persyaratan pemohon HT elektronik dengan menggunakan KTP non elektronik dan KTP pejabat bank (*ex officio*) Penerima SKMHT.

Ketiga, pendekatan kasus untuk memperoleh gambaran terhadap dampak dimensi penormaan dalam aturan hukum dalam praktik hukum serta menggunakan hasil analisisnya untuk bahan masukan dan eksplanasi hukum.¹⁶ Kerangka analisis dibangun pada penelitian ini dapat dilihat pada untuk mengetahui SKM dapat berlaku untuk outstanding kredit konsumen s.d. 500 juta (non subsidi dan subsidi), dianalisa

¹⁶ Ibrahim, Jhonny., Teori dan Metodologi Hukum Normatif, Cetakan 3, Jakarta: BayuMedia, 2007, 321.

berdasarkan teori menurut peristiwa hukum yang terjadi tetapi juga menemukan teori tentang kebijakan pertanahan. Demikian juga dalam hal proses pemecahan SHM Sarusun dapat dilakukan tanpa menunggu seluruh tower selesai dibangun sepanjang tower yang dimohonkan sudah siap huni.

Berpedoman pada identifikasi masalah di atas, naskah akademik ini menggunakan penelitian doktrinal (norma) yakni penelitian yang difokuskan untuk mengkaji kaidah-kaidah atau norma-normal dalam hukum positif atau mencari formulasi doktrin hukum dengan jalan menganalisis aturan-aturan hukum yang ada tentang kebijakan pertanahan. Instrumen penelitian yang digunakan untuk mendukung data sekunder adalah dengan dilakukan wawancara terkait dengan permasalahan yang dihadapi bank.

2. Jenis dan Sumber Data

Jenis data penelitian dalam ilmu hukum dikategorikan dengan data primer dan data sekunder. Oleh karena jenis penelitian menyesuaikan dengan jenis dan metode penelitian maka data primer yang dimaksud bersumber pada data lapangan (seperti diskusi terfokus, konsultasi) berasal dari kompilasi beberapa permasalahan yang pernah ditangani stakeholder. Data sekunder meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan

hukum primer bersumber dari landasan idiil dan landasan konstitusional, peraturan perundang-undangan, hukum nasional, serta peraturan pelaksanaannya. Bahan hukum sekunder, bersumber dari beberapa kegiatan diskusi terfokus (FGD), artikel terpublikasi jurnal dan kumpulan berita yang dihimpun dari para jurnalis.

Bahan hukum tersier, bersumber dari kamus hukum maupun kamus non hukum, serta ensiklopedia yang berkaitan dengan kebijakan bidang pertanahan.

3. Teknik Penyajian Data

Setelah data digali, ditemukan, di kompilasi, dan di analisis, data akan disajikan dalam bentuk deskriptif-analisis untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan yang telah dirumuskan.

4. Teknik Analisa Data

Data yang diperoleh baik dari data primer maupun sekunder, akan dianalisis, menggunakan teknik kualitatif. Pendekatan kualitatif merupakan metode penelitian yang meletakkan keterhubungan antara subjektifitas peneliti kepada situasi yang diteliti dalam melihat realita sosial.¹⁷

¹⁷ Norman K. Denzin dan Yvonna S. Linco In, "Pendahuluan: Memasuki Bidang Penelitian Kualitatif" dalam Norman K. Denzin dan Yvonna S.

Pendekatan ini diharapkan dapat memperkuat upaya pencarian realitas dalam menyelesaikan persoalan-persoalan yang ada. Analisis data primer dikuatkan dengan analisis normatif inilah yang akhirnya dapat menunjukkan pembaruan sesuai dengan rumusan masalah yang ditentukan dalam naskah akademik ini.

Lincoln (ed), *Handbook of Qualitative Research*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009.

BAB II

SEJARAH DAN TEORI KREDIT PERBANKAN

A. Sejarah Perbankan di Indonesia

1. Perkembangan Kredit Perbankan di Indonesia

Bank adalah “lembaga keuangan yang menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit serta memberikan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. Oleh sebab itu, dalam kegiatan usahanya bank mempunyai dana untuk dapat memberikan kredit kepada masyarakat. Dana ini diperoleh dari pemilik bank (pemegang saham, pemerintah, Bank Indonesia, pihak-pihak di luar negeri, ataupun masyarakat dalam negeri). Dana dari pemilik bank berupa setoran modal, dilakukan pada saat pendirian bank”.¹⁸

Bank umum adalah “bank yang dapat, memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Menurut ketentuan UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana yang telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998 dan No. 9/7/2007, bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas

¹⁸ Kuncoro dalam Dadang Husen Sobana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, 2016, Bandung: Pusaka Setia, 41.

pembayaran. Sifat jasa yang diberikan adalah umum, dalam arti dapat memberikan seluruh jasa perbankan yang ada. Begitu pula dengan wilayah operasinya dapat dilakukan di seluruh wilayah. Bank umum sering disebut juga bank komersil”.¹⁹

Bank umum adalah “bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sifat jasa yang diberikan adalah umum, dalam arti dapat memberikan seluruh jasa perbankan yang ada. Begitu pula dengan wilayah operasinya dapat dilakukan di seluruh wilayah. Bank umum sering disebut dengan bank komersil (*commercial bank*)”.²⁰

“Pada dasarnya, bank umum fungsinya yaitu untuk menghimpun dana (*funding*), dan di samping itu bank umum juga memiliki fungsi untuk menyalurkan dana (*lending*). Kegiatan penyaluran dana dilakukan melalui pemberian pinjaman (kredit). Sebelum kredit disetujui untuk diberikan kepada kreditur, maka dilakukan kelayakan kredit terlebih dahulu. Kelayakan kredit tersebut meliputi berbagai aspek

¹⁹ Thamrin Abdullah dan Francisca Tantri, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dan No. 9/7/2007, 9-10.

²⁰ Kasmir, Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, Jakarta : Rajagrafindo Persada, 2012.

penilaian. Kredit terdiri dari beberapa jenis, hal ini didasarkan pada bank yang menyalurkannya, serta jumlah dan tingkat suku bunga yang ditawarkan”.

Kreditur dalam pelunasan kreditnya akan dikenakan bunga kredit yang besarnya bergantung pada bank yang menyalurkannya. “Besarnya kecilnya bunga kredit sangat mempengaruhi keuntungan bank, mengingat keuntungan utama bank adalah selisih bunga kredit dengan bunga simpanan. Secara umum, jenis-jenis kredit yang ditawarkan meliputi sebagai berikut:

- a. *Kredit investasi*, yaitu kredit yang diberikan kepada penguasa yang melakukan investasi atau penanaman modal. Kredit jenis ini memiliki jangka waktu yang relatif panjang, yaitu di atas satu tahun. Contoh jenis kredit ini adalah kredit untuk membangun pabrik atau membeli peralatan pabrik, seperti mesin, kendaraan operasional, dan sebagainya.
- b. *Kredit modal kerja*, yaitu kredit yang digunakan sebagai modal usaha. Biasanya kredit ini berjangka waktu pendek, yaitu tidak lebih dari satu tahun. Contoh kredit ini adalah untuk membeli bahan baku, membayar gaji karyawan, dan modal kerja lainnya.

- c. *Kredit perbankan*, yaitu kredit yang diberikan kepada para pedagang dalam rangka memperlancar atau memperluas atau memperbesar kegiatan perdagangannya. Contoh kredit opini adalah kredit untuk membeli barang dagangan yang diberikan kepada *supplier* atau agen.
- d. *Kredit produktif*, yaitu kredit yang dapat berupa investasi, modal kerja, atau perdagangan. Kredit ini diberikan untuk diusahakan kembali sehingga pengembalian kredit diambil dari hasil usaha yang dibiayai.
- e. *Kredit konsumtif*, yaitu kredit yang digunakan untuk keperluan pribadi, misalnya keperluan konsumsi, baik pangan, sandang, maupun papan. Contoh kredit ini adalah kredit perumahan, kredit kendaraan bermotor untuk digunakan sendiri.
- f. Kredit profesi, yaitu kredit yang diberikan para kalangan profesional, seperti dosen, dokter, atau pengacara”.²¹

²¹ Dadang Husen Sobana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, 2016, Bandung: Pusaka Setia, 57.

2. Penggolongan Lembaga Jaminan yang Dikenal dalam Tata Hukum Indonesia

Dalam suatu “perjanjian kredit atau perjanjian pengakuan utang para debitur atau kreditur mempunyai hak dan kewajiban, masing-masing terikat oleh isi dari perjanjian kredit tersebut. Hal ini memberikan kepastian bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya kepada kreditur maka diperlukan suatu lembaga jaminan. Penggolongan dari lembaga-lembaga jaminan yang dikenal dalam tata hukum di Indonesia.”²²

a. Jaminan yang lahir karena ditentukan oleh undang-undang dan jaminan yang lahir karena perjanjian.

Jaminan yang ditentukan oleh undang-undang ialah “jaminan yang adanya ditunjuk oleh undang-undang tanpa adanya perjanjian dari para pihak, yaitu misalnya adanya ketentuan undang-undang yang menentukan bahwa semua hartabenda debitur baik benda bergerak maupun benda tetap, baik benda-benda yang sudah ada maupun yang masih akan ada, menjadi jaminan bagi seluruh perutangan. Berarti bahwa Kreditur dapat

²² Transchon Berjamin, Fakultas Hukum Pascasarjana Universitas Indonesia.

melaksanakan haknya terhadap semua benda Debitur kecuali benda-benda yang dikecualikan oleh Pasal 1131 KUH Perdata. Juga oleh undang-undang yakni Pasal 1132 KUH Perdata ditentukan bahwa seluruh benda-benda dari debitur tersebut menjadi jaminan bagi semua kreditur. Ditentukan oleh undang-undang bahwa hasil penjualan dari benda-benda tersebut harus dibagi antara para kreditur seimbang dengan besarnya masing-masing”.²³

b. Jaminan yang tergolong jaminan umum dan jaminan khusus.

Jaminan umum dalam aspek hukum perdata digolongkan menjadi dua bagian yang diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata, yang menyatakan:

“Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan perorangan debitur itu.”

²³ Resen, M. G. S. K. Format Alternatif Penyelesaian Masalah Sengketa di Sektor Jasa Keuangan yang Mudah, Murah dan Cepat. Diakses pada 17 Februari 2021, dari <https://subhakarmaresenlaw.wordpress.com/tag/bank/?cv=1>

Selain itu diatur dalam Pasal 1132 KUH Perdata, menyatakan:

“Barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua krediturterhadapnya; hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali bila di antara para kreditur ituada alasan-alasan sah untuk didahulukan.”

Kedua pasal ini memiliki makna bahwa “inilah macam-macam jaminan yang diberikan untuk kepentingan semua kreditur; menyangkut kekayaan debitur (kreditur konkuren). Jika debitur pailit maka penjualan harta kekayaan debitur tidak cukup untuk membayar utang pada para kreditur maka disini tampaklah betapa penting menjadi kreditur preferen. Dengan demikian, jaminan umum inimempunyai ciri-ciri yaitu: kreditur mempunyai kedudukan yang sama (konkuren), kreditur bersifat hak perorangan, dan jaminan umum timbul karena undang-undang “tidak diperjanjikan para pihak”.²⁴

Sedangkan “jaminan khusus timbul karena adanya perjanjian yang diadakan antara kreditur dan debitur

²⁴ Kumpulan Kuliah Hukum Jaminan FH UI Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, 2015, 2.

yang dapat berupa jaminan yang bersifat kebendaan ataupun jaminan yang bersifat perorangan. Jaminan khusus tertuang dalam Pasal 1133 KUHPerdota menyatakan:”²⁵

“Hak untuk didahulukan di antara para kreditur bersumber pada hak istimewa, pada gadai, dan pada hipotek.” Pasal ini bermakna gadai dan hipotik adalah lebih tinggi dari hak istimewa, kecuali dalam hal-hal dimana oleh undang-undang ditentukan sebaliknya. Ini melahirkan hak *preference*.

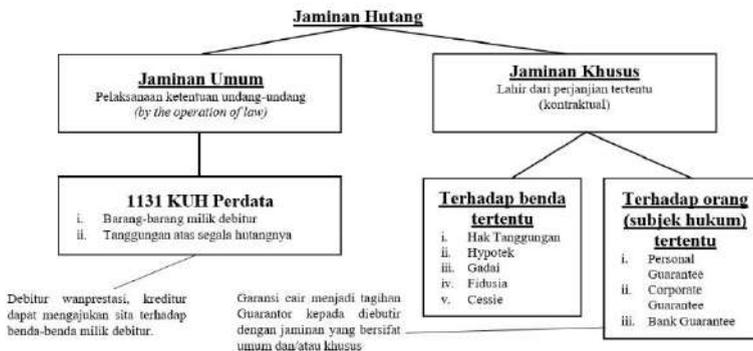
Hak *preference* dapat timbul karena ketentuan undang-undang diatur dalam Pasal 1134 KUH Perdata yang menyatakan :

“Hak istimewa adalah suatu hak yang diberikan oleh undang-undang kepada seorang kreditur yang menyebabkan ia berkedudukan lebih tinggi daripada yang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutang itu. Gadai dan hipotek lebih tinggi daripada hak istimewa, kecuali dalam hal undang-undang dengan tegas menentukan kebalikannya.”²⁶

²⁵ Modul Kuliah, Hukum jaminan, Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, tahun 2010

²⁶ Ibid

Ini mempunyai makna bahwa hak istimewa ialah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang piutang sehingga tingkatannya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya. Oleh karena itu, untuk pembahasan tentang jaminan utang maka akan diperoleh ketentuan sebagai berikut:



c. Jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan

Bagian ini menunjukkan bahwa jaminan utang diatur dalam ketentuan jaminan khusus. “Perjanjian ini dibagi menjadi jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan yang bersifat perorangan ialah adanya orang tertentu yang sanggup membayar/memenuhi prestasi manakala debitur wanprestasi. Hal ini sebagaimana yang

diatur pada Pasal 1132 KUH Perdata, yang menyatakan:²⁷

“Barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua krediturterhadapnya; hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali bila di antara para kreditur ituada alasan-alasan sah untuk didahulukan.”

Jaminan yang bersifat perorangan menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap kekayaan debitur seumumnya, contohnya adalah *borgtocht*. Dalam hal jaminan perorangan atau penanggung utang/*borgtocht* suatu perjanjian antara krediturdengan seorang pihak ketiga untuk pemenuhan kewajiban debitur. Ini diatur dalam Pasal 1820 KUH Perdata, yang berbunyi:

“Penanggungan ialah suatu persetujuan dimana pihak ketiga, demi kepentingan kreditur, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya.”

27

Makna dalam Pasal ini penanggungan adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang manakala orang itu sendiri tidak memenuhinya. Selain itu, diatur juga dalam Pasal 1824 KUH Perdatayang menyatakan :

“Penanggungan tidak dapat hanya diduga-duga, melainkan harus dinyatakan secara tegas; penanggungan itu tidak dapat diperluas hingga melebihi ketentuan-ketentuan yang menjadi syarat sewaktumengadakannya.”

Arti pasal ini bahwa perjanjian penanggungan utang harus dinyatakan dengan tegas. Penanggung mempunyai hak istimewa untuk meminta supaya harta benda debitur disita lebih dulu, untuk membayar utang debitur kepada kreditur sebelum penanggung membayar kewajibannya.

Sipenanggung yang telah membayar utang debitur kepada kreditur, berdasarkan Pasal 1839 KUH Perdata, demi hukum mempunyai hak subrogasi terhadap debitur. Hak regres adalah sipenanggung sendiri untuk menuntut kembali kepada debitur uang yang sudah dibayarnya. Sedangkan hak subrogasi adalah subrogasi, adalah hak penanggung untuk menggantikan kedudukan kreditur untuk menagih utang kepada debitur, penanggung juga

menggantikan kedudukan kreditur sebagai pemegang hak jaminan.

Sedangkan jaminan kebendaan adalah “jaminan yang bersifat kebendaan ialah adanya benda tertentu yang dipakai sebagai jaminan. Jaminan kebendaan sebagai jaminan berupa hak mutlak atas sesuatu benda mempunyai ciri-ciri yakni mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*) dan dapat diperalihkan, contohnya adalah hak tanggungan, gadai, dan lain-lain. Hak untuk memanfaatkan benda tersebut jika debitur wanprestasi. Jaminan kebendaan atas benda bergerak berupa gadai dan fidusia dan atas benda tetap berupa hipotik (kapal 20 m³) dan hak tanggungan (UUHT)”.²⁸

3. Tanah sebagai Jaminan Kredit

Tanah sebagai jaminan “diatur dalam UUPA dan perubahan-perubahannya akibat berlakunya UUHT”.²⁹

²⁸ Sukmawati, M. N. (2019). Personal Guarantee Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Airlangga Development Journal*, 3(1), 54-71.

²⁹ Paputungan, N. (2016). Kajian Hukum Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Memperoleh Kredit. *Lex Privatum*, 4(2).

Dewasa ini, “hak jaminan atas tanah dalam hukum tanah yang berlaku positif di Indonesia adalah HT, yang keberadaannya menggantikan *hypotheek* dan *credietverband* sebagai lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah yang lama”.³⁰ Hal ini sejalan dengan amanat UUPA yang menyatakan selama belum adanya UU yang mengatur khusus tentang HT maka berdasarkan Pasal 57 UUPA yang berlaku sebagai jaminan hak atas tanah adalah *hypotheek* dan *credietverband*.

Dengan hadirnya UUHT pada tanggal 9 April 1996 maka lembaga jaminan hak atas tanah hanyalah HT. Dimana HT dapat membebani beberapa objek yaitu yaitu Hak Milik, HGB, dan HGU. Tidak hanya itu, fidusia sebagai lembaga hak jaminan yang objeknya Hak Pakai di atas tanah negara (*vide* UU No. 16 Tahun 1985 *jo.* UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun) tidak diperlukan lagi karena HakPakai tersebut oleh UUHT telah ditunjuk sebagai objek HT.

Peraturan dan dasar hukumnya yang terkait HT selain UUHT tentunya adalah “UUPA dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya seperti : PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, pengganti UU No. 16 Tahun 1985 tentang

³⁰ Nadjib, N. (2006). *Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Atas Tanah Hak Milik yang Diikat dengan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Limboto Kabupaten Gorontalo* (Doctoral dissertation, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro).

Rumah Susun, PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, PMNA/Ka BPN No. 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu SKMHT untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu, dan PMNA/KaBPN No. 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan”.³¹

Pengertian HT adalah “hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UU No. 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 memberi kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dengan mempunyai ciri-ciri sebagai hak jaminan yang kuat, HT mempunyai empat ciri pokok”³², yaitu :

- a. Memberi kedudukan yang diutamakan kepada krediturnya ("*droit de preference*");

³¹ Permatasari, E., Adjie, H., & Djanggih, H. (2018). Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah Absentee yang Diperoleh Akibat Pewarisan. *Varia Justicia*, 14(1), 1-9.

³² Januarfitri, E. D. (2019). Analisis Pelaksanaan Perubahan Status Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) Menjadi Hak Milik (HM) yang sedang Dibebani Hak Tanggungan (HT). *Diponegoro Law Journal*, 8(2), 1098-1116.

- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin di tangan siapapun objek itu berada ("*droit de suite*");
- c. Memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum pada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaannya eksekusi.

Sedangkan “sifat HT ini adalah tidak dapat dibagi-bagi, berarti HT membebani secara utuh objeknya dan setiap bagian daripadanya. Pelunasan sebagian utang yang dijamin tidak membebaskan sebagian objek dari beban HT, tetapi HT tetap membebani seluruh objeknya untuk sisa utang yang belum dilunasi. Sifat tersebut dapat disimpangi jika HT dibebankan pada beberapa hak atas tanah dan pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan angsuran sebesar nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek HT yang akan dibebaskan dari HT tersebut. Dengan demikian, HT hanya akan membebani sisa objek untuk sisa utang yang belum dilunasi. Agar hal ini dapat berlaku, harus diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)”³³

³³ Triyoga Yuwana, C. (2007). *Pelaksanaan Perubahan Hak Atas Tanah yang Masih Dibebani Hak Tanggungan Dari Hak Guna Bangunan (HGB) Menjadi Hak Milik (Hm) Pada Rumah Sederhana (RS) Di Kecamatan Banyumanik Kota Semarang* (Doctoral dissertation, program Pascasarjana Universitas Diponegoro).

Hak Tanggungan merupakan “ikutan (*"accessoir"*) pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang. Keberadaan, berakhir dan hapusnya Hak Tanggungan dengan sendirinya tergantung pada utangnya yang dijamin pelunasannya tersebut. Dengan subjek HT ini adalah pemberi HT yakni orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan dan pemegang HT ialah orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang”³⁴

Objek HT ini mempunyai “syarat yaitu, mempunyai nilai ekonomis, dapat dipindahtangankan, terdaftar dalam daftar umum, ditunjuk oleh undang-undang. Yang ditunjuk oleh UUPA (Pasal 4 ayat 1 UUHT), yaitu Hak Milik, HGB, HGU. Sedangkan yang ditunjuk oleh UUHT (Pasal 4 ayat 2 UUHT) yaitu Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Kemudian yang ditunjuk oleh UU Rusun (Pasal 2 UUHT), SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (Pasal 47 ayat

³⁴ Sukmawati, M. N. (2019). Personal Guarantee Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Airlangga Development Journal*, 3(1), 54-71.

(5))”³⁵

Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (disingkat SHM sarusun) adalah “tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan Dalam UU No. 16 Tahun 1985 (UU Rumah Susun Lama) yang dapat dijadikan jaminan utang adalah rusun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, HGB dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara, dan HM sarusun yang bangunannya berdiri di atas tanah Hak Milik, HGB, dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara”³⁶ Ada dua tahap dalam pembebanan Hak Tanggungan, yaitu:

a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Dengan dibuatkannya “Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian utang piutang (perjanjian kredit). Dalam rangka memenuhi asas spesialisitas,³⁷ menurut Pasal 11

³⁵ Sudiyono, S., & Ibrahim, M. Y. (2017). Fungsi Undang-Undang Pokok Agraria terhadap Tanah Hak Pakai Sebagai Obyek Jaminan Utang. *Fenomena*, 15(2), 1643-1664.

³⁶ Utama, I. W. K. J. (2018). Hak Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Di Atas Tanah Hak GunaBangunan Yang Berdiri Diatas Tanah Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa. *KERTHA WICAKSANA*, 12(2), 112-123.

³⁷ Pasal 10 ayat 2 UUHT jo Pasal 19 PP 10/1961

ayat (1) UUHT, di dalam “APHT wajib dicantumkan:

- nama dan identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan: domisili pihak-pihak yang bersangkutan;
- penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
- nilai tanggungan: uraian yang jelas tentang objek Hak Tanggungan”.³⁸

Pemberian “HT di hadapan PPAT wajib dihadiri oleh pemberi HT, penerima HT dan dua orang saksi. Jika tanah yang dijadikan jaminan belum bersertifikat maka yang wajib bertindak sebagai saksi adalah Kepala Desa/Lurah dan seorang anggota pemerintahan desa/Kelurahan. Jika tanah yang akan dibebani tersebut belum dibukukan (belum bersertifikat) maka pembebanan HT dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan”.³⁹

Jadi “pemberian HT dan pembuatan APHT dapat dilakukan dalam keadaan tanah belum bersertifikat. Permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut

³⁸ Pasal 11 ayat 1 UUHT

³⁹ Pasal 10 ayat 3 UUHT

diajukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran HT yang bersangkutan APHT dibuat dirangkap dua, yang semuanya ditandatangani oleh pemberi dan penerima Hak Tanggungan, para saksi dan PPAT. Satu lembar akta tersebut disimpan di kantor PPAT. Lembar yang lain berikut warkah-warkah lain yang diperlukan disampaikan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran HT selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah ditandatanganinya APHT yang bersangkutan”.⁴⁰

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan (Pasal 13 UUHT)

Pendaftaran “HT dilakukan oleh Kantor Pendaftaran Tanah dengan cara membuat Buku Tanah HT, mencatat dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek, menyalin catatan tersebut pada Sertifikat HT”.⁴¹ Tanggal Buku Tanah HT adalah “hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran. Jika hari ketujuh jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Pada tanggal tersebutlah HT

⁴⁰ Pasal 13 ayat 2 UUHT

⁴¹ Sumarja, F. X. (2010). Hukum Pendaftaran Tanah (versi lengkap).

dianggap sudah lahir. Sebagai tanda bukti adanya HT, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat HT yang terdiri dari salinan Buku Tanah HT dan salinan APHT yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen. Untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap Sertifikat HT memuat irah-irah dengan membubuhkan pada sampulnya kata-kata⁴² : "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

Mengenai tingkatan HT, sebidang tanah dapat dibeban dengan beberapa Hak Tanggungan atau dapat dipakai sebagai jaminan untuk beberapa kreditor sehingga terjadi tingkatan HT yaitu pemegang HT kel I, II dan seterusnya. Tingkatan tersebut ditentukan berdasarkan tanggal pembukuannya⁴³ sedangkan peringkat HT yang didaftar pada hari yang sama ditentukan menurut nomor urut pembuatan APHT. Hal ini dimungkinkan karena pembuatan beberapa APHT dilakukan oleh PPAT yang sama.

Pada dasarnya "pembebanan HT wajib dilakukan sendiri oleh pemberi HT sebagai yang berhak atas objek

⁴² Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1996

⁴³ Pasal 13 ayat 4 UUHT

HT. SKMHT harus dibuat dihadapan notaris dan PPAT dengan syarat-syarat tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan HT, tidak memuat kuasa substitusi, mencantumkan secara jelas objek HT, jumlah utang dan nama serta identitas debitor apabila debiturbukan pemilik HT, kuasa tersebut tidak dapat ditarik kembali dengan sebab apapun kecuali berakhir karena telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya, dan SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam jangka waktu yang ditetapkan batal demi hukum”.⁴⁴

SKMHT untuk “tanah yang bersertifikat wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 bulan sesudah diberikan. SKMHT untuk tanah yang belum bersertifikat selambat-lambatnya 3 bulan. SKMHT untuk tanah yang sudah bersertifikat tetapi belum didaftarkan atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang haknya yang baru, selambat-lambatnya 3 bulan. Pembatasan waktu tersebut tidak berlaku untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan

⁴⁴ Suriani, I. (2016). Tanggung Gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Atas Kelalaian Menindaklanjuti Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (Skmht) Menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (Apht). *Premise Law Journal*, 12, 162670.

pemerintah. Mengenai Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH)”⁴⁵ yang sudah ada pada saat UUHT diundangkan, maka surat tersebut digunakan sebagai SKMHT dalam jangka waktu 6 bulan terhitung sejak tanggal 9 April 1996.

Menurut ketentuan Pasal 18 UUHT, “HT dapat hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan HT dengan kondisi seperti dilepaskannya HT oleh pemegang HT, pembersihan HT berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, hapusnya hak atas tanah yang dibebani HT, royas atau pencoretan HT. Hapusnya HT membawa akibat administratif, yaitu menghapus beban Hak HT pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek HT oleh Kantor Pertanahan setempat berdasarkan surat pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya HT dari pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi HT sehubungan dengan pelunasan utangnya oleh debitur pemberi HT. Buku Tanah dan Sertifikat HT ditarik dan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan”.⁴⁶

⁴⁵ Pasal 24 ayat 3 UUHT

⁴⁶ Irawan, A. W. (2012). *Perlindungan Hukum bagi Kreditor dalam Pendaftaran Hak Tanggungan dengan Jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang Jangka Waktunya akan Berakhir Sebelum Kreditnya Jatuh*

“Permohonan pencoretan dilakukan oleh kreditur sebagai pemegang HT dengan melampirkan Sertifikat HT. Jika kreditur tidak bersedia dapat diajukan permohonan pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat yang wilayah hukumnya meliputi dimana HT tersebut didaftarkan. Pencoretan karena ada roya parsial”⁴⁷ dilakukan dengan mencatat hapusnya HT yang bersangkutan, yaitu pada buku tanah dan sertifikat HT yang bersangkutan.

HT dapat dialihkan atau beralih kepada pihak lain, “peralihan HT terjadi karena hukum, karenanya tidak perlu dibuktikan dengan akta PPAT. Beralihnya HT baru berlaku pada pihak ketiga pada hari dan tanggal didaftarkannya peralihan yang bersangkutan oleh Kantor Pertanahan. Pendaftaran dilakukan dengan membubuhkan catatan pada Buku Tanah HT dan Buku Tanah hak atas tanah yang dijadikan jaminan”⁴⁸. Catatan tersebut disalin pada Sertifikat HT dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Tempo di Kantor Pertanahan Kota Semarang (Doctoral dissertation, Diponegoro University).

⁴⁷ Pasal 2 ayat 2 UUHT jo. Pasal 16 UU No. 16 Tahun 1985

⁴⁸ Pasal 16 UUHT

B. Teori Kredit Perbankan

Bahwa “teori kepastian hukum oleh Gustav Radbruch menyatakan bahwa sesuatu yang dibuat pasti memiliki cita atau tujuan. Jadi, hukum dibuat pun ada tujuannya, tujuannya ini merupakan suatu nilai yang ingin diwujudkan manusia, tujuan hukum yang utama ada tiga, yaitu: keadilan, kepastian, dan wujud kepastian hukum pada umumnya berupa peraturan tertulis yang dibuat oleh suatu badan yang mempunyai otoritas”.⁴⁹ Kepastian hukum sendiri merupakan “salah satu asas dalam tata pemerintahan yang baik, dengan adanya suatu kepastian hukum maka dengan sendirinya masyarakat akan mendapatkan perlindungan hukum. Suatu kepastian hukum mengharuskan terciptanya suatu peraturan umum atau kaidah umum yang berlaku secara umum, serta mengakibatkan bahwa tugas hukum umum untuk mencapai kepastian hukum. Ini dilakukan agar terciptanya suasana yang aman dan tenang dalam masyarakat luas dan ditegakkannya serta dilaksanakan dengan tegas”.⁵⁰

⁴⁹ Muhammad Erwin, *Filsafat Hukum: Refleksi Krisis Terhadap Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hal. 123

⁵⁰ Soerjono Soekanto, *Penegakan Hukum*, Binacipta, Bandung, 1983, hlm. 15

BAB III

KAJIAN TERHADAP KREDIT PERBANKAN

A. Kajian terhadap Asas, Prinsip Hak Tanggungan Terkait dengan Penyusunan Norma

Asas hukum merupakan “unsur yang penting dan pokok dari peraturan hukum, karena asas hukum merupakan landasan yang paling luar bagi lahirnya suatu peraturan hukum”.⁵¹ Asas hukum inilah “yang memberi arahan dan pijakan pada peraturan hukum atau norma hukum. Indonesia mengenal sistem norma hukum yang berlapis, berjenjang (hirarki), dan sekaligus berkelompok”.⁵² Suatu norma berdasarkan pada norma yang lebih tinggi, dan norma yang tertinggi adalah dasar negara Indonesia adalah Pancasila dan Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Sila ke- 5 dari Pancasila menjadi landasan usulan perubahan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang yang berkaitan tentang Pengalihan Hak Atas Tanah Terkait Kredit Perbankan.

UU No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan merumuskan adanya asas umum, materi

⁵¹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty : Yogyakarta, 1988.

⁵² Frans Maramis dan Donald Albert Rumokoy, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Rajagrafindo, 2014.

muatan perundang-undangan :

1. Asas keadilan : dimaksud setiap materi muatan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang yang berkaitan tentang Pengalihan Hak Atas Tanah Terkait Kredit Perbankan harus mencerminkan keadilan secara proporsional dan substantif bagi setiap orang tanpa terkecuali;
2. Asas kesamaan : dimaksud bahwa setiap muatan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang yang berkaitan tentang Pengalihan Hak Atas Tanah Terkait Kredit Perbankan tidak boleh berisi hal-hal yang bersifat membedakan kedudukan masing-masing orang dalam hukum berdasarkan latar belakang antara lain, agama, kepercayaan, suku, ras, golongan, gender atau status sosial;
3. Asas ketertiban dan kepastian hukum : dimaksudkan untuk setiap materi muatan rancangan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang yang berkaitan tentang Pengalihan Hak Atas Tanah Terkait Kredit Perbankan harus mencerminkan kejelasan pengaturan tentang penyelesaian eksekusi jaminan kredit perbankan yang bermasalah, percepatan sertifikasi kepemilikan dan/atau pengalihan hak atas tanah sebagai realisasi kredit perumahan maupun kredit konstruksi lainnya.

Beberapa asas di atas sangat relevan dengan rumusan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang yang berkaitan tentang Pengalihan Hak Atas Tanah Terkait Kredit Perbankan yaitu keadilan, kesamaan, ketertiban dan kepastian hukum. Selain itu, “perumusan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang yang berkaitan tentang Pengalihan Hak Atas Tanah Terkait Kredit Perbankan yang menjadi pedoman perumusan norma dalam pasal-pasal yaitu:

1. HT memberikan kedudukan yang diutamakan pada kreditor pemegang HT;
2. HT tidak dapat dibagi-bagi;
3. HT hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada;
4. HT dapat dibebankan selain atas tanah.
5. HT mengikuti objek dalam tangan siapapun HT itu berada.
6. HT hanya dapat dibebankan pada tanah tertentu.
7. HT wajib didaftarkan.
8. HT dapat dibebankan dengan disertai dengan janji-janji tertentu.
9. Objek HT tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki oleh kreditor jika debitur cidera janji.

10. Pelaksanaan eksekusi HT”⁵³

B. Kajian Praktek Penyelenggaraan, Kondisi yang Ada, Serta Permasalahan yang Dihadapi Bank Terkait Pengalihan Hak Atas Tanah

1. Gambaran Umum SKMHT jatuh tempo tidak dapat digunakan untuk proses pembuatan APHT dan HT

Bank dalam “memberikan kredit kepada masyarakat terutama yang berkaitan dengan kredit perumahan rakyat atau kredit konstruksi biasanya menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). SKMHT ini diberikan oleh pemberi HT kepada kreditur sebagai penerima HT untuk membebaskan HT atas objek HT. SKMHT ini merupakan surat kuasa khusus yang memberikan kuasakhusus kepada kreditur untuk membebaskan hak tanggungan. Surat ini wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT”⁵⁴

Pengaturan tentang “SKMHT diatur dalam UU No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) *jo* Peraturan

⁵³ Urip Santoso, S. H. (2019). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Prenada Media.

⁵⁴ Utami, M. A., & Rachman, A. (2020). Fungsi dan Kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang Dibuat oleh Notaris. *Jurnal Sagacious*, 6(2), 1-14.

Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan *Jo* Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan”.⁵⁵

Merujuk pada aturan-aturan tersebut yang mengatur tentang SKMHT, ditemukan banyak persoalan berkaitan dengan konsep maupun implementasinya, baik yang menyangkut subjek jangka waktu dan sejumlah kepentingan yuridis tentang yurisdiksi kewenangan serta blanko standar yang disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional yang dinilai membelenggu asas kebebasan berkontrak dalam akta.

Pasal 15 ayat (2) UUHT menyebutkan bahwa 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 kuasanya telah habis waktunya.

Sebagaimana disebutkan sebelumnya bahwa pembuatan SKMHT itu hanya diperkenankan dalam keadaan khusus yaitu:

⁵⁵ Silviana, A. (2020). Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dalam Pemberian Hak Tanggungan (Studi Perspektif UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah). *Diponegoro Private Law Review*, 7(1), 28- 39.

“apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri dan SKMHT harus dalam akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT. Substansi SKMHT dibatasi, yaitu hanya memuat perbuatan hukum membebaskan hak tanggungan dan tidak memuat hak untuk menggantikan penerima kuasa melalui pengalihan dan memuat nama serta identitas kreditor, debitor, jumlah utang juga objek hak tanggungan. Ketentuan ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan kreditor sebagai pihak yang umumnya diberi kuasa membebaskan hak tanggungan yang dijanjikan”.⁵⁶ Di samping hal tersebut di atas, untuk mencegah berlaut larutnya pemberian kuasa dan demi tercapainya kepastian hukum SKMHT dibatasi jangka waktu berlakunya. Pasal 15 ayat (3) dan (4) UUHT menentukan bahwa:

“Terhadap tanah tanah yang sudah terdaftar, SKMHT wajib segera diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam jangka waktu 1 bulan setelah diberikan. Terhadap tanah tanah yang belum terdaftar SKMHT wajib segera diikuti dengan APHT dalam jangka waktu 3 bulan.”

⁵⁶ Suyatno, H. A., & SH, M. (2018). *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet: Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*. Prenada Media

Batas waktu ini “berlaku juga terhadap hak atas tanah yang bersertifikat tetapi belum tercatat atas nama pemberi HT sebagai pemegang hak yang baru. Apabila persyaratan tentang jangka waktu tersebut tidak dipenuhi maka SKMHT menjadi Batal Demi Hukum. Ketentuan ini tidak berlaku dalam hal SKMHT yang diberikan untuk menjamin kredit tertentu, seperti: Kredit Program, Kredit usaha kecil dan kredit pemilikan rumah (KPR) dan kredit yang sejenis”.⁵⁷

Penentuan batas berlakunya SKMHT untuk jenis kredit tertentu tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No 4 tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Berlakunya SKMHT untuk menjamin jenis jenis kredit tertentu. Pasal 1 ayat (20) *jo* Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala No 4 Tahun 1996 menentukan bahwa :

“SKMHT untuk menjamin perjanjian KPR berlaku sampai saat berakhirnya masa berlaku perjanjian pokok yang bersangkutan. Jangka waktu berlakunya SKMHT ini perlu diperhatikan karena akan menimbulkan resiko tidak dapatnya SKMHT ditindaklanjuti menjadi hak tanggungan. Hal ini akan mengakibatkan bank tidak dapat melakukan eksekusi terhadap agunan yang diserahkan debitur.”

⁵⁷ Pasal 15 ayat (6) UUHT

Problematika yang timbul berkaitan dengan jangka waktu SKMHT ini adalah bila jangka waktunya telah berakhir dan debitur wanprestasi. Berkaitan dengan akibat hukum bagi kreditur yang wanprestasi maka kedudukan kreditur menjadi kreditur konkuren, dan untuk mendapatkan piutang kreditur kembali maka dapat dilakukan melalui gugatan wanprestasi di Pengadilan Negeri atas dasar perjanjian kredit dibawah tangan yang dibuat oleh kreditur dan debitur. Problem lain yang juga berkaitan dengan tanah-tanah yang belum ini selalu tidak tepat oleh karena birokrasi yang berbelit-belit di BPN sehingga persoalannya adalah apakah jangka waktu ini mesti diperpanjang atau membuat SKMHT baru.

Kemudian bank dalam memberikan kredit konstruksi kepada pengembang (*developer*) untuk membangun rumah susun melakukan pengikatan HT atas objek rusun yang dibangun di atas tanah hak milik pengembang. Dengan pengikatan HT bank sebagai kreditur mendapatkan hak yang diistimewakan atau yang dikenal dengan hak preferen. Namun dalam prakteknya seringkali bank sebagai kreditur menghadapi suatu masalah terutama terkait jangka waktu SKMHT yang diatur dalam UUHT.

SKMHT berdasarkan Pasal 15 ayat (4) UUHT mengatur bahwa hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan

sesudah diberikan dan apabila melebihi jangka waktu tersebut maka SKMHT batal demi hukum. Padahal aturan ini tidak relevan dengan melihat kondisi pembangunan rusun yang membutuhkan waktu lama, yakni bertahun-tahun. Tentunya ini berimplikasi pada ketidakpastian hukum yang dihadapi oleh bank, karena pengikatan agunan tersebut terganjal oleh jangka waktu SKMHT yang dalam waktu dekat cepat jatuh tempo atau setidaknya harus diperpanjang setiap 3 (tiga) bulan sampai dengan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dilakukan antara pengembang dan konsumen.

2. Gambaran Umum Permasalahan Dokumen Domisili Elektronik sebagai Persyaratan HT Elektronik

“Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) mulai menerapkan pendaftaran HT secara elektronik. Kebijakan ini dituangkan dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik (Permen HT-el) yang ditandatangani Menteri ATR/BPN Sofyan Djalil 6 April 2020 lalu”.⁵⁸

Menurut peraturan ini, “jenis layanan HT yang dapat diajukan melalui sistem HT-el meliputi pendaftaran HT,

⁵⁸ Nadira, N. (2019). Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Yang Akan Mulai Dilaksanakan Di Badan Pertanahan. *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 17(2), 162-165.

peralihan HT, perubahan nama kreditur, penghapusan HT, dan perbaikan data. Sementara objek HT yang dapat diproses dengan pelayanan HT-el merupakan objek HT sebagaimana yang diatur dalam UUHT”.⁵⁹

Pada dasarnya untuk menggunakan Sistem HT-el, “pengguna harus terdaftar terlebih dahulu dengan ketentuan bahwa pengguna layanan Sistem HT-el terdiri dari perseorangan/badan hukum selaku kreditur dan Aparatur Sipil Negara Kementerian yang bertugas melayani HT. Terhadap perseorangan/badan hukum sebagaimana dimaksud sebelumnya harus menjadi pengguna terdaftar pada Sistem HT-el”, dengan memenuhi persyaratan:

- Mempunyai domisili elektronik;
- Surat Keterangan Terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan;
- Pernyataan pemenuhan persyaratan dan kriteria serta persetujuan ketentuan sebagai Pengguna Terdaftar; dan
- Syarat lainnya yang ditentukan oleh Kementerian.
- Kementerian melakukan verifikasi atas pendaftaran dan berhak menolak pendaftaran dimaksud.⁶⁰

⁵⁹ Wiguna, I. W. J. B. (2020). Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik. *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 5(1), 79-88.

⁶⁰ Nugroho, O. (2020). *Efektivitas pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik (ht-el) = Effectiveness of registration of*

Namun dalam implementasinya proses yang dipersyaratkan untuk pembebanan HT secara elektronik yang terjadi tidak dapat dipenuhi oleh bank ketika akan mengajukan pembebanan HT dalam proses penyelesaian kredit. Dimana dalam Permen HT-el mensyaratkan berkas domisili elektronik (e-KTP), sementara berkas-berkas debitur lama yang ada pada pihak bank kebanyakan berupa berkas domisili (KTP) lama atau non elektronik.

3. Gambaran Umum permasalahan SKM tidak dapat berlaku untuk KPR non subsidi yang belum dibebankan HT

Surat kuasa mutlak merupakan “surat kuasa yang tidak dapat lagi dicabut dan tidak akan batal atau berakhir karena alasan-alasan apapun sehingga mengesampingkan atau mengabaikan (*waive*) Pasal 1813 *jo* Pasal 1814 KUH Perdata mengenai berakhirnya pemberian kuasa. Sebagaimana yang dimaksud oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindehan Hak Atas Tanah, Kuasa mutlak pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk

electronic rights integrated (Doctoral dissertation, Universitas Pelita Harapan).

menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya”.⁶¹

Pengalihan “hak atas tanah berdasarkan surat kuasa mutlak tidak diperbolehkan oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1982, oleh karenaitu perbuatan pengalihan hak atas tanah berdasarkan surat kuasa mutlak adalah bataldemi hukum. Kemudian, menurut kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1400 K/Pdt/2001 tanggal 2 Januari 2003 dikatakan bahwa”⁶²:

“Barang jaminan hanya dapat dijual melalui lelang, Bank tidak berhak menjual sendiri tanah yang dijamin ke bank tanpa izin pemilik.”

Dengan kata lain, bank tidak berhak menjual tanah yang dijamin ke bank. Meskipun memiliki surat kuasa dalam menjual tanpa seijin dan sepengetahuan pemilik tanah. Hal ini disebabkan karena barang yang dijamin hanya akan dijual melalui lelang. Dengan demikian, didasarkan pada hukum tersebut, dapat dipahami dengan jelas bahwa Bank tidak dapat menjual objek jaminan milik debitur secara

⁶¹ KARTIKA, N. O. D. Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

⁶² Reswari, G. A. (2014). Surat Kuasa Mutlak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah. *Jurnal Rechtens*, 3(1), 1-17.

sepihak dengan surat kuasa mutlak menjual dari debitur bila debitur wanprestasi.

4. Gambaran Umum Permasalahan Sertifikasi SHM Sarusun

“Penyelenggara pembangunan sebelum dapat menjual sarusun yang telah selesai dibangun dan telah memperoleh izin layak huni, harus menyelesaikan sertifikasi SHM Sarusun yang bersangkutan yaitu dengan melakukan pemisahan rumah susun atau satuan-satuan rumah susun. Akta pemisahan yang merupakan tanda bukti pemisahan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal yang mengandung Nilai Perbandingan Proporsional (NPP)”.⁶³

SHM sarusun nantinya bisa dijadikan jaminan utang, hal ini bilamana merujuk pada ketentuan Pasal 47 ayat (5) UU Rumah Susun menyatakan :

”SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.”

⁶³ Hartono, A. (2013). Kepemilikan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. *Jurnal Rechtsens*, 2(1),1-11.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka HM sarusun dapat dijadikan sebagai jaminan kredit dengan dibebani HT. Ketentuan ini sejalan dengan UUHT, sebagai implementasi dan Pasal 51 UUPA. Pasal 27 UUHT menyebutkan bahwa :

“Ketentuan UUHT ini berlaku terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan HM sarusun”.

Sehingga dapat dijadikannya rumah susun/HMSRS sebagai jaminan kredit diatur secara limitatif dalam UUHT.

Dalam UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 47 ayat (5), tanpamembedakan status tanah, HM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hal ini karena berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUHT menegaskan bahwa hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebankan HT dan lebih lanjut dalam UU No. 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (UU Fidusia) yang mengatur lembaga fidusia dalam Pasal 3 ayat (a) UU Fidusia menyatakan bahwa UU ini tidak berlaku terhadap HT yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, sepanjang peraturan perundang-undangan yang berlaku menentukan jaminan atas benda-benda tersebut wajib didaftarkan.

Bila merujuk ketentuan Permen PUPR No. 11 Tahun

2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah telah ditentukan bahwa kepastian status penguasaan rusun adalah SHM sarusun. Namun keinginan menjadikan SHM sarusun sebagai objek jaminan kredit perbankan seringkali tidak dapat terealisasi. Ini dikarenakan proses penerbitan sertifikat sarusun sendiri dalam praktiknya sangat lambat dan bahkan tidak dapat diterbitkan. Kantor Pertanahan baru bisa memproses penerbitan SHM sarusun bilamana pengembang telah selesai mengerjakan seluruh proses pembangunannya (*topping off*).

Selain itu pemerintah daerah biasanya tidak menyetujui atau menerbitkan Akta Pemisahan Rusun karena beberapa persyaratan teknik yang tidak terpenuhi seperti koefisien lantai bangunan dan koefisien dasar bangunan. Tidak adanya Akta Pemisahan Rusun tersebut tentunya berimplikasi pada tidak dapat diajukannya permohonan sertifikasi oleh pengembang kepada Kantor Pertanahan. Konsumen yang tidak memperoleh SHM sarusun dan hanya memperoleh Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) ini menjadi tidak memiliki kepastian hukum akan kepemilikan sarusun. Ini sangat beralasan mengingat PPJB bukanlah bukti kepemilikan hak atas sarusun yang sah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Bernard L. Tanya, Yoan N. Simanjuntak, Markus Y. Hage, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan, Generasi*, Yogyakarta: Genta Publishing, 2013.
- Dadang Husen Sobana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, 2016, Bandung: Pusaka Setia.
- Frans Maramis dan Donald Albert Rumokoy, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Rajagrafindo, 2014.
- Hutagalung, A. Bahan Perkuliahan Secured Transaction (Transaksi Berjamin), Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2020.
- Hutagalung, Arie S., *Konominium dan Permasalahannya*, Depok : Fakultas Hukum UI, 2003.
- Hutagalung, Arie S., *Secured Transaction (Transaksi Berjamin)*, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2020.
- Hutagalung, Arie S., *Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005.
- Ibrahim, Jhonny., *Teori dan Metodologi Hukum Normatif, Cetakan 3*, Jakarta: BayuMedia, 2007.
- Kartika, N. O. D. Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Kasmir, *Bank dan*

- Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta : Rajagrafindo Persada, 2012.
- Kumpulan Kuliah Hukum Jaminan FH UI Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, 2015.
- Kuncoro dalam Dadang Husen Sobana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, 2016, Bandung: Pusaka Setia.
- Mien Rukmini, *Aspek Hukum Pidana dan Kriminologi: Sebuah Bunga Rampai*, Alumni, Bandung, 2014.
- Modul Kuliah, Hukum jaminan, Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, tahun 2010.
- Muhammad Erwin, *Filsafat Hukum: Refleksi Krisis Terhadap Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011.
- Norman K. Denzin dan Yvonna S. Lincoln In, "*Pendahuluan: Memasuki Bidang Penelitian Kualitatif*" dalam Norman K. Denzin dan Yvonna S. Lincoln (ed), *Handbook of Qualitative Research* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009).
- Soerjono Soekanto, *Penegakan Hukum*, Binacipta, Bandung, 1983, hlm. 15. Transchon Berjamin, Fakultas Hukum Pascasarjana Universitas Indonesia.
- Urip Santoso, S. H. (2019). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Prenada Media.

Sumarja, F. X. (2010). Hukum Pendaftaran Tanah (versi lengkap).

Suyatno, H. A., & SH, M. (2018). *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet: Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*. Prenada Media.

B. Karya Ilmiah

Hadid, U. M., Keabsahan Surat Kuasa Jual Berdasarkan Perjanjian Utang Piutang yang Dibuat Secara Notariil Akta Dihadapan Notaris. *Indonesia Journal of Criminal Law (IJoCL)*, Vol 1 (1), 2019.

Hartono, A. (2013). Kepemilikan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. *Jurnal Rechtsens*, 2(1).

Irawan, A. W. (2012). *Perlindungan Hukum bagi Kreditor dalam Pendaftaran Hak Tanggungan dengan Jaminan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang Jangka Waktunya akan Berakhir Sebelum Kreditnya Jatuh Tempo di Kantor Pertanahan Kota Semarang* (Doctoral dissertation, Diponegoro University).

Januarfitri, E. D. (2019). Analisis Pelaksanaan Perubahan Status Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) Menjadi Hak Milik (HM) yang sedang Dibebani Hak Tanggungan (HT). *Diponegoro Law Journal*, 8(2).

- Nadira, N. (2019). Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Yang Akan Mulai Dilaksanakan Di Badan Pertanahan. *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 17(2).
- Nadjib, N. (2006). *Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Atas Tanah Hak Milik yang Diikat dengan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Limboto Kabupaten Gorontalo* (Doctoral dissertation, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro).
- Nugroho, O. (2020). *Efektivitas pendaftaran hak tanggungan terintegrasi secara elektronik (ht-el)= Effectiveness of registration of electronic rights integrated* (Doctoral dissertation, Universitas Pelita Harapan).
- Paputungan, N. (2016). Kajian Hukum Hak Tanggungan Terhadap Hak Atas Tanah Sebagai Syarat Memperoleh Kredit. *Lex Privatum*, 4(2).
- Permatasari, E., Adjie, H., & Djanggih, H. (2018). Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah Absentee yang Diperoleh Akibat Pewarisan. *Varia Justicia*, 14(1).
- Resen, M. G. S. K. *Format Alternatif Penyelesaian Masalah Sengketa di Sektor Jasa Keuangan yang Mudah, Murah dan Cepat*. Diakses pada 17 Februari 2021, dari <https://subhakarmaresenlaw.wordpress.com/tag/bank/?c=v=1>

- Reswari, G. A. (2014). Surat Kuasa Mutlak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah. *Jurnal Rechtsens*, 3(1).
- Setyawan, A., Tinjauan Yuridis Penggunaan Surat Kuasa Jual terhadap Penjualan Objek Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Macet. *Jurnal Selat*, Vol.4 (1), 2016.
- Silviana, A. (2020). Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) dalam Pemberian Hak Tanggungan (Studi Perspektif UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah). *Diponegoro Private Law Review*, 7(1).
- Subekti, S. (2015). Konsep Kepastian Hukum Dalam Kepemilikan Satuan Rumah Susun Bagi Konsumen. *Hukum Bisnis dan Administrasi Negara*, 1(1).
- Sudiyono, S., & Ibrahim, M. Y. (2017). Fungsi Undang-Undang Pokok Agraria terhadap Tanah Hak Pakai Sebagai Obyek Jaminan Utang. *Fenomena*, 15(2), 1643-1664
- Sukmawati, M. N. (2019). Personal Guarantee Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Airlangga Development Journal*, 3(1).

- Suriani, I. (2016). Tanggung Gugat Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Atas Kelalaian Menindaklanjuti Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (Skmht) Menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (Apht). *Premise Law Journal*, 12, 162670.
- Triyogayuwana, C. (2007). *Pelaksanaan Perubahan Hak Atas Tanah yang Masih Dibebani Hak Tanggungan Dari Hak Guna Bangunan (HGB) Menjadi Hak Milik (Hm) Pada Rumah Sederhana (RS) Di Kecamatan Banyumanik Kota Semarang* (Doctoral dissertation, program Pascasarjana Universitas Diponegoro).
- Utama, I. W. K. J. (2018). Hak Kepemilikan Atas Satuan Rumah Susun Di Atas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Berdiri Diatas Tanah Hak Milik Berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa. *KERTHA WICAKSANA*, 12(2).
- Utami, M. A., & Rachman, A. (2020). Fungsi dan Kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang Dibuat oleh Notaris. *Jurnal Sagacious*, 6(2).
- Wiguna, I. W. J. B. (2020). Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik. *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 5(1).
- Thamrin Abdullah dan Francisca Tantri, *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dan No. 9/7/2007*.

C. Undang-Undang

Pasal 10 ayat 2 UUHT jo Pasal 19 PP 10/1961

Pasal 10 ayat 3 UUHT Pasal 11 ayat 1 UUHT

Pasal 13 ayat 2 UUHT

Pasal 13 ayat 4 UUHT

Pasal 15 ayat (6) UUHT

Pasal 16 UUHT

Pasal 2 ayat 2 UUHT jo. Pasal 16 UU No. 16 Tahun 1985

Pasal 24 ayat 3 UUHT

Penjelasan atas 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 No. 3 Tahun 1996

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*,

Liberty : Yogyakarta, 1988.

UUHT Nomor 4 Tahun 1996 dalam Pasal 1 angka 1 UUHT