

**BAB II**

**HAKIKAT SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN**

**DALAM PERSPEKTIF HUKUM JAMINAN**

**2.1.Kedudukan Bank Sebagai Pihak Kreditur Dalam Hukum Jaminan**

Sistem keuangan memainkan peranan penting dalam meningkatkan pertumbuhan dan kesehatan perekonomian suatu negara secara berkelanjutan dan seimbang. Sistem keuangan berfungsi sebagai fasilitator perdagangan domestik dan internasional, memobilisasi simpanan menjadi berbagai instrumen investasi dan menjadi perantara antara penabung dan investor. Stabilitas dan pengembangan sistem keuangan sangat penting agar masyarakat meyakini bahwa sistem keuangan Indonesia aman, stabil, dan dapat memenuhi kebutuhan pengguna jasa keuangan.

Sektor perbankan memiliki peranan penting dalam perekonomian. Peranan perbankan ini terkait dengan fungsi bank sebagai lembaga intermediasi. Dampak dari aktivitas intermediasi bank ini akan berpengaruh positif terhadap pertumbuhan ekonomi melalui penyediaan sumber dana untuk pembiayaan investasi dan modal kerja kepada sektor swasta. Dengan kata lain, efek dari pembiayaan bank ini akan mendorong kegiatan sektor riil melalui interaksi berbagai pelaku ekonomi sehingga mengakibatkan peningkatan permintaan input produksi yang pada akhirnya akan mendorong terjadinya peningkatan output produksi nasional.

Lembaga perbankan memiliki fungsi sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, yang salah satu implementasinya dimasyarakat merupakan memberikan kredit. Perkreditan mencakup aspek pembangunan seperti bidang perdagangan, perindustrian, perumahan, transportasi dan sebagainya dalam hal tersebut yang menjadi penunjang bagi pertumbuhan ekonomi negara. Sistem pengkreditan bertujuan melindungi masyarakat ekonomi lemah karena kesulitan menyediakan dana dalam mengembangkan dan memulai usaha. Sistem pengkreditan sebagai solusi untuk masyarakat mendapatkan dana lebih cepat, sebagian masyarakat ekonomi lemah dapat memanfaatkan fasilitas ini guna mengembangkan usahanya (Mangunkusumo 1998).

Bank sebagai lembaga yang menyalurkan dana ke masyarakat, salah satunya dalam bentuk pinjaman. Pinjaman yang diberikan seringkali menimbulkan kerugian pada bank. Faktor yang menyebabkan kerugian karena nasabah atau debitur tidak dapat mengembalikan sejumlah uang pinjaman dan sejumlah bunga hutang debitur. Suatu pinjaman bank secara ekspasif atau pemberian pinjaman tanpa agunan seringkali mengakibatkan kemacetan kredit, disebabkan bank tidak tepat dalam melakukan *balancing of interest* yakni memadukan antara orientasi keuntungan debitur untuk menjaring seluruh peluang bisnis, guna pengembalian dana-dana yang sudah disalurkan (Khoidin 2017).

Adapun fungsi dan peran lembaga keuangan lebih lanjut adalah sebagai berikut:

- a. Melancarkan pertukaran produk (barang dan jasa) dengan menggunakan jasa keuangan.
- b. Menghimpun dana dari masyarakat untuk disalurkan kembali dalam bentuk pembiayaan.
- c. Memberikan pengetahuan/informasi kepada pengguna jasa keuangan sehingga membuka peluang keuntungan.
- d. Lembaga keuangan memberikan jaminan hukum mengenai keamanan dana masyarakat yang dipercayakan.
- e. Menciptakan likuiditas sehingga dana yang disimpan dapat dipergunakan ketika dibutuhkan (Djoni S. Gazali; Rachmadi Usman 2010).

Dalam suatu perekonomian, peran yang sangat penting dari lembaga keuangan adalah:

- a. Berkaitan dengan peranan lembaga keuangan dalam mekanisme pembayaran antara pelaku-pelaku ekonomi sebagai akibat transaksi yang mereka lakukan (*transmission role*).
- b. Berkaitan dengan pemberian fasilitas mengenai aliran modal dari pihak yang kelebihan dana ke pihak yang membutuhkan dana (*intermediation role*).

- c. Lembaga keuangan berperan dalam mengurangi kemungkinan adanya resiko yang ditanggung oleh pihak pemilik dana atau penabung (Burhanuddin S. 2011).

Lembaga Keuangan yang merupakan lembaga perantara dari pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak yang kekurangan dana (*lack of funds*), memiliki fungsi sebagai perantara keuangan masyarakat (*financial intermediary*) (Imaniyati 2010). Menurut Abdulkadir Muhammad, lembaga keuangan (*financial institution*) adalah “Badan usaha yang mempunyai kekayaan dalam bentuk aset keuangan (*financial assets*). Kekayaan berupa aset keuangan ini digunakan untuk menjalankan usaha di bidang jasa keuangan, baik penyediaan dana untuk membiayai usaha produktif dan kebutuhan konsumtif, maupun jasa keuangan bukan pembiayaan (Imaniyati 2010).

Sistem keuangan Indonesia pada prinsipnya dapat dibedakan dalam dua jenis, yaitu sistem perbankan dan sistem lembaga keuangan bukan bank. Lembaga keuangan yang masuk dalam sistem perbankan, yaitu lembaga keuangan yang berdasarkan peraturan perundangan dapat menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dan dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Karena lembaga keuangan ini dapat menerima simpanan dari masyarakat, maka juga disebut *depository financial institutions*, yang terdiri atas Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat. Adapun lembaga keuangan bukan bank

adalah lembaga keuangan selain dari bank yang dalam kegiatan usahanya tidak diperkenankan menghimpun dana secara langsung dari masyarakat dalam bentuk simpanan. Lembaga keuangan bukan bank disebut *non depository financial institutions*. Lembaga-lembaga keuangan bank merupakan bagian dari sistem moneter, sedangkan lembaga-lembaga keuangan lainnya berada di luar sistem moneter.

Lembaga keuangan dalam melakukan kegiatan usahanya mempunyai perbedaan fungsi kelembagaan, deviasi-deviasi menurut fungsi dan tujuannya sehingga dapat digolongkan ke dalam dua lembaga, yaitu Lembaga Keuangan Bank (LKB) dan Lembaga Keuangan Bukan Bank (LKBB). Abdulkadir Muhammad mengemukakan bahwa lembaga keuangan terdiri dari 3 (tiga) kelompok besar, yaitu Lembaga Keuangan Bank (LKB), Lembaga Keuangan Bukan Bank (LKBB), dan Lembaga Pembiayaan, sebagai berikut (Muhammad 2004):

a. Lembaga Keuangan Bank (LKB)

Salah satu institusi yang memiliki peranan penting dalam dunia bisnis adalah lembaga keuangan perbankan. Institusi perbankan merupakan subsistem dari keberadaan lembaga keuangan (*financial instituton*). Menurut hukum perbankan yang berlaku saat ini, Indonesia adalah negara yang menganut konsep perbankan nasional dengan system ganda (*dual banking system*). Artinya bahwa selain ada perbankan konvensional yang beroperasi berdasarkan sistem “bunga”, juga ada perbankan lain yang menjalankan kegiatan usahanya

berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Meskipun keduanya sama-sama lembaga perbankan, namun baik secara konsep maupun implementasinya tetap berbeda antara satu dengan lainnya. Dalam hukum bisnis syariah, penegasan adanya perbedaan diantara keduanya sangat diperlukan, terutama dimaksudkan untuk mengetahui sebab halal-haramnya, serta akibat maslahat-mudharatnya (Burhanuddin S. 2011).

Kata “bank” berasal dari bahasa Italia “*banca*”, yang berarti *bence*, yaitu bangku tempat duduk. Pada zaman pertengahan, para banker Italia, yang memberikan pinjaman-pinjaman, melakukan usaha mereka dengan duduk di bangku-bangku di halaman pasar (Christiani 2010a). Dalam perkembangannya, istilah bank dimaksudkan sebagai suatu jenis pranata finansial yang melaksanakan jasa-jasa keuangan yang cukup beraneka ragam, seperti pinjaman, memberi pinjaman, mengedarkan mata uang, mengadakan pengawasan terhadap mata uang, bertindak sebagai tempat penyimpanan untuk benda-benda berharga dan membiayai usaha-usaha perusahaan (Djoni S. Gazali; Rachmadi Usman 2010).

Kamus Besar Bahasa Indonesia mendefinisikan “bank” sebagai berikut: “Bank adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa di lalu lintas pembayaran dan peredaran uang”. Stuart Verryn dalam bukunya *Bank Politik*, mengatakan: “Bank adalah suatu badan yang bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit, baik dengan alat-alat pembayarannya

sendiri atau uang yang diperolehnya dari orang lain, maupun dengan jalan memperedarkan alat-alat penukar baru berupa uang giral.”(Djoni S. Gazali; Rachmadi Usman 2010).

Sementara itu ketentuan dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 merumuskan kembali pengertian “bank” itu sebagai berikut: “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”. Bank juga didefinisikan sebagai: Lembaga keuangan yang memperoleh izin dari penguasa moneter untuk mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan dan menyalurkannya kepada mereka yang membutuhkan.

Berdasarkan pengertian di atas dapat diketahui unsur-unsur yang membentuk bank yaitu:

a. Lembaga keuangan.

Lembaga ini harus merupakan lembaga khusus yang berusaha di bidang keuangan. Oleh karena itu, ada berbagai ketentuan mengenai kegiatan apa saja yang boleh dilakukan sebuah bank.

b. Izin dari penguasa moneter.

Pada umumnya, yang disebut sebagai penguasa moneter tersebut adalah bank sentral suatu negara. Sebelum ada UU No. 10 Tahun 1998 maka yang dapat memberikan izin adalah menteri keuangan, sedangkan pada saat ini wewenang tersebut diberikan kepada Bank Indonesia.

c. Mengumpulkan dana dari masyarakat.

Lembaga keuangan bank ini mengumpulkan dana menjadi simpanan yang masih menjadi milik si tertarik dalam berbagai bentuk.

d. Lembaga perantara.

Lembaga ini menjadi perantara bagi pihak yang kelebihan dana dengan pihak yang kekurangan dana. Pihak yang kelebihan dana akan menyimpan kelebihan dana tersebut pada lembaga perbankan dalam bentuk deposito, tabungan, dan sebagainya, sedangkan pihak yang kekurangan dana dapat mengajukan permohonan kredit pada lembaga perbankan tersebut (Christiani 2010a).

Lembaga keuangan bank terdiri atas Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat, sebagai berikut:

1. Bank Umum

Bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran (Usman 2003b). Sedangkan definisi Bank Umum Menurut UU No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan



sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998: “Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah, yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran”

Bank Umum adalah bank pencipta uang giral. Bank umum dapat mengkhususkan diri untuk melaksanakan kegiatan tertentu atau memberikan perhatian yang lebih besar kepada kegiatan tertentu. Kegiatan tertentu tersebut antara lain melaksanakan kegiatan pembiayaan jangka panjang, pembiayaan untuk mengembangkan koperasi, pengembangan pengusaha golongan ekonomi lemah/pengusaha kecil, pengembangan ekspor non migas, dan pengembangan pembangunan perumahan (Usman 2003b).

## 2. Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

Negara Indonesia, sudah sejak lama ada sejenis bank yang khusus melayani masyarakat kecil, yaitu BPR. Tugasnya memberikan bantuan kepada masyarakat kecil yang membutuhkan bantuan dana di pasar-pasar dan di desa-desa. Selain itu, tugasnya menghimpun dana tabungan masyarakat berupa deposito berjangka.

Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Dengan sendirinya Bank Perkreditan Rakyat adalah bukan bank pencipta uang giral,

sebab Bank Perkreditan Rakyat tidak ikut memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Berdasarkan pengertian di atas, diketahui bahwa perbedaan bank umum dengan BPR adalah bank umum memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran, sedangkan BPR tidak. Dengan demikian dapat disimpulkan, bahwa bank umum maupun BPR sama-sama memberikan jasa dalam penghimpunan dana dan sama-sama memberikan jasa dalam penyaluran dana kepada masyarakat, tetapi BPR tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

#### b. Lembaga Keuangan Bukan Bank (LKBB)

Lembaga keuangan bukan bank adalah lembaga keuangan selain dari bank yang dalam kegiatan usahanya tidak diperkenankan menghimpun dana secara langsung dari masyarakat dalam bentuk simpanan. Lembaga keuangan bukan bank disebut *non depository financial institutions*. Berikut ini diuraikan satu persatu lembaga keuangan yang bukan berbentuk bank yang ada di Indonesia (Christiani 2010b).

##### 1) Lembaga Pembiayaan

Definisi Lembaga Pembiayaan menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2009 adalah badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau barang modal.

Pasal 2 PP Nomor 9 Tahun 2009 mengatakan bahwa lembaga pembiayaan meliputi:

a) Perusahaan pembiayaan.

Perusahaan pembiayaan dapat meliputi:

(1) Sewa guna usaha.

Sewa guna usaha sering disebut leasing, adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik sewa guna usaha dengan hak opsi (*finance lease*) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (*operating lease*) untuk digunakan oleh penyewa guna usaha (*lease*) selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara angsuran.

(2) Anjak piutang (*factoring*).

Anjak piutang adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk pembelian piutang dagang jangka pendek suatu perusahaan berikut pengurusan atas piutang tersebut.

(3) Usaha kartu kredit (*credit card*)

Usaha kartu kredit adalah kegiatan pembiayaan untuk pembelian barang dan atau jasa dengan menggunakan kartu kredit.

(4) Pembiayaan konsumen (*consumer finance*)

Pembiayaan konsumen adalah kegiatan pembiayaan untuk pengadaan barang berdasarkan kebutuhan konsumen dengan pembayaran angsuran.

b) Perusahaan modal ventura.

Perusahaan modal ventura yaitu badan usaha yang melakukan usaha pembiayaan/penyertaan modal ke dalam suatu perusahaan yang menerima bantuan pembiayaan (*investee company*) untuk jangka waktu tertentu, dalam bentuk penyertaan saham, penyertaan melalui pembelian obligasi konversi, dan/atau pembiayaan berdasarkan pembagian hasil usaha.

c) Perusahaan pembiayaan infrastruktur.

Menurut pasal 5 PP Nomor 9 Tahun 2009, kegiatan usaha perusahaan pembiayaan infrastruktur meliputi:

- (1) pemberian pinjaman langsung (*direct lending*) untuk pembiayaan infrastruktur;
- (2) *refinancing* atas infrastruktur yang telah dibiayai pihak lain; dan/atau
- (3) pemberian pinjaman subordinasi (*subordinated loans*) yang berkaitan dengan pembiayaan infrastruktur.

2) Lembaga Asuransi

Asuransi berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang No. 2 Tahun 1992 tentang Perasuransian menyatakan:

“Asuransi atau Pertanggungan adalah perjanjian antara dua pihak atau lebih, dengan mana pihak penanggung mengikatkan diri kepada tertanggung, dengan menerima premi asuransi, untuk memberikan penggantian kepada tertanggung karena kerugian, kerusakan atau kehilangan keuntungan yang diharapkan, atau tanggung jawab hukum kepada pihak ketiga yang mungkin akan diderita tertanggung, yang timbul dari suatu peristiwa yang tidak pasti, atau untuk memberikan suatu pembayaran yang didasarkan atas meninggal atau hidupnya seseorang yang dipertanggungkan”.

Sedangkan pengertian asuransi terdapat dalam Pasal 246 KUHD, yaitu:

“Asuransi atau pertanggungan adalah suatu perjanjian dengan mana seorang penanggung mengikatkan diri kepada seorang tertanggung, dengan meminta suatu premi, untuk memberikan penggantian kepadanya karena suatu kerugian, kerusakan, atau kehilangan keuntungan yang diharapkan yang mungkin akan dideritanya karena suatu peristiwa yang tidak tertentu.”

### 3) Pasar Modal

Dasar hukum pasar modal di Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal. Pengertian pasar modal terdapat dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 yang menyatakan: “Pasar modal adalah kegiatan yang bersangkutan dengan penawaran umum dan perdagangan efek, perusahaan publik yang berkaitan dengan efek yang diterbitkannya, serta lembaga dan profesi yang berkaitan dengan efek.” Berdasarkan pengertian ini, secara sederhana pasar modal adalah tempat bertemunya penjual dan pembeli, yang di dalamnya efek menjadi objek perjanjian jual beli tersebut. Kemudian, yang dimaksud dengan efek adalah surat berharga, yaitu surat pengakuan hutang, surat berharga komersial,

saham, obligasi, tanda bukti utang, unit penyertaan kontrak investasi kolektif, kontrak berjangka atas efek dan setiap derivative dari efek (Christiani 2010b).

Lembaga bank adalah lembaga yang dalam aktivitasnya berkaitan dengan masalah uang. Oleh karena itu, usaha bank akan selalu dikaitkan dengan masalah uang yang merupakan alat pelancar terjadinya perdagangan yang utama. Kegiatan dan usaha bank akan selalu terkait dengan komoditas, antara lain:

- a. Memindahkan uang.
- b. Menerima dan membayarkan kembali uang dalam rekening koran
- c. Mendiskonto surat wesel, surat order maupun surat berharga lainnya
- d. Membeli dan menjual surat-surat berharga
- e. Membeli dan menjual cek, surat wesel, kertas dagang
- f. Memberi jaminan bank (Wilardjo 2005).

Intermediasi (*intermediary*), merupakan salah satu fungsi lembaga keuangan bank melalui cara penarikan atau penghimpunan dana dari para penabung (*ultimate lenders*) yang kemudian disalurkan kembali dalam bentuk pinjaman kepada pihak-pihak yang membutuhkan (*ultimate borrowers*) (Siamat 2005), baik untuk kepentingan konsumtif maupun produktif. Operasional perbankan dalam menyalurkan pembiayaan tidak boleh terlepas dari perhitungan likuiditas yang harus dijaga. Tidak semua dana boleh disalurkan dalam bentuk pembiayaan maupun didiamkan keseluruhan dalam bentuk likuiditas. Terdapat *trade-off* antara

pembiayaan dan likuiditas, namun keduanya memiliki batasan masing-masing sehingga bank tetap bisa menjaga tingkat kesehatannya. Stabilitasnya sistem perbankan dapat dilihat dari kondisi perbankan yang sehat dan juga berjalannya fungsi intermediasi dalam memobilisasi simpanan masyarakat (Warijoyo 2006), sehingga perlu adanya keseimbangan antara pembiayaan yang disalurkan dan likuiditas yang dijaga dalam bentuk *primary* dan *secondary reserve*.

Lembaga intermediasi keuangan yang merupakan intermediator antara pihak surplus dan pihak defisit. Pada prinsipnya lembaga intermediasi dapat dibedakan menjadi beberapa jenis: *depository intermediaries*, *contractual intermediaries*, dan *investment intermediaries*. Bank Umum termasuk dalam kategori *depository intermediaries* (Rivai 2007), hal ini karena sumber dana pihak perbankan terdiri dari berbagai bentuk simpanan dalam bentuk tabungan, deposito, giro yang diterima dari masyarakat (DPK). Selain sebagai *depository intermediaries*, bank umum juga bisa disebut sebagai lembaga penghimpunan.

Sebagai intermediator, perbankan memegang tanggung jawab besar atas dana masyarakat yang dititipkan pada lembaga tersebut. Masyarakat yang memiliki kelebihan dana atas usaha maupun pekerjaan yang mereka lakukan akan lebih merasa aman jika dananya di simpan dalam bentuk tabungan, deposito, maupun giro. Selain itu masyarakat juga akan mendapatkan bunga (bank konvensional) atau bagi hasil (bank syariah) atas dana yang mereka titipkan. Bunga dan bagi hasil ini

diberikan sebagai imbalan atas perputaran uang tersebut dalam sektor usaha, karena dana tersebut diinvestasikan kembali oleh bank dalam bentuk pinjaman atau kredit.

*Funding* yang dilakukan oleh pihak perbankan dapat menghindari adanya iddle money yang terjadi pada beberapa pihak tertentu. Jika tidak ada perbankan sebagai lembaga funding, maka akan banyak uang yang menganggur. Hal ini dapat merugikan banyak pihak di antaranya: *pertama*, masyarakat tidak dapat memenuhi kebutuhan konsumtif maupun produktif karena tidak adanya dana, sehingga tidak dapat tercapai kesejahteraan hidupnya. *Kedua*, uang yang menganggur pada beberapa pihak tertentu akan mengakibatkan lesunya perekonomian, karena tidak ada kegiatan ekonomi yang berlangsung (masyarakat tidak dapat melakukan konsumsi) yang berimbas pada melambatnya pertumbuhan ekonomi.

Masyarakat akan memilah dan memilih perbankan yang dipercaya dapat mengelola dengan dananya dengan baik. Upaya pihak perbankan dalam menarik nasabah agar menitipkan dananya, dilakukan dengan berbagai macam cara yang berbeda antara satu bank dan bank lainnya dengan persaingan secara kompetitif. Upaya penghimpunan dana tersebut memakan dana yang cukup besar, sehingga biaya penghimpunan dana tersebut dimasukkan dalam biaya operasional.

*Financing* atau *lending* merupakan upaya pihak perbankan dalam memutar kembali uang yang dihimpun agar dapat dimanfaatkan oleh masyarakat yang membutuhkan dana. Penyaluran dana yang dilakukan baik dalam bentuk pembiayaan maupun kredit harus dilakukan dengan sangat hati-hati, hal ini



mengingat dana yang diputar oleh perbankan adalah dana masyarakat yang harus dipertanggung jawabkan kepada pemiliknya. Penyaluran dana baik bank syariah maupun konvensional menghadapi kemungkinan terjadinya risiko kredit (pembiayaan). Risiko ini muncul akibat counterpart bank tidak bisa membayar cicilan yang telah jatuh tempo, sehingga bank mengalami kesulitan untuk menyalurkan kembali dananya jika pembiayaan bermasalah (NPF/ Non Performing Finance) yang terjadi sangat tinggi.

Penyaluran dana dari pihak bank kepada debitur, harus memperhatikan prinsip-prinsip perkreditan atau pembiayaan agar dapat terhindar dari risiko kredit yang berlebihan. Tingkat kredit bermasalah (NPL atau NPF) diharapkan tidak lebih dari 5%, sehingga tidak mengganggu tingkat kesehatan Bank. Sebagai bentuk kehati-hatian bank dalam penyaluran dana, perlu dilakukan analisis kredit yang meliputi: *character, capital, capacity, collateral, condition of economy*, dan *constraint*. Risiko tinggi yang terjadi pada lembaga perbankan akibat penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berani dihadapi oleh pihak perbankan, karena di balik risiko tinggi, lembaga tersebut juga akan menerima return yang tinggi. Risk and return memiliki hubungan positif semakin besar risiko yang berani diambil oleh sebuah lembaga profit oriented, maka akan menghasilkan tingkat return yang tinggi, begitu pula sebaliknya (Timothy James Gallagher; Joseph D. Andrew 1997).

Prinsip pertama yang membentuk dasar manajemen keuangan adalah “Keseimbangan risiko dan pengembalian jangan menambah risiko kecuali terdapat

kompensasi tambahan pengembalian investasi” (Keown 2005), Prinsip ini juga merupakan salah satu prinsip yang selalu dipertimbangkan terkait dengan *High risk, high return*. Pihak perbankan tidak akan menyalurkan dananya dalam bentuk pembiayaan dengan risiko tinggi jika pihak bank tidak mendapatkan kompensasi tambahan pengembalian (*return*) atas dana yang disalurkan tersebut.

Alokasi dana yang dilakukan oleh bank baik dalam bentuk skim pembiayaan, piutang dan lainnya dengan menggunakan perhitungan BLR (*base lending rate*) dapat diketahui berapa besar return yang diharapkan dengan tingkat risiko yang telah dihitung, semakin besar risiko dalam setiap alokasi dana, maka setiap perbankan memiliki *expected rate of return* tinggi, begitu pula sebaliknya semakin kecil risiko yang dihadapi semakin kecil pula return yang akan diperoleh. Hal-hal di atas harus dipertimbangkan oleh pihak perbankan baik konvensional maupun syariah agar fungsi intermediasi perbankan dapat berjalan dengan baik. *Funding* dan *Lending* memiliki aturan-aturan sendiri sehingga tidak merugikan nasabah dan juga pihak perbankan jika dikelola dengan baik.

Bank merupakan suatu lembaga yang berperan sebagai perantara keuangan (*financial intermediary*) antara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus unit*) dengan pihak-pihak yang memerlukan dana (*deficit unit*). Masyarakat yang memiliki dana lebih dapat menyimpan dananya di bank dalam bentuk giro, deposito, tabungan, dan bentuk lain yang dipersamakan dengan itu sesuai kebutuhan dan disebut sebagai dana pihak ketiga. Sementara masyarakat yang

kekurangan dan membutuhkan dana dapat mengajukan pinjaman atau kredit pada bank. Penyaluran kredit merupakan kegiatan yang mendominasi usaha bank sesuai dengan fungsinya sebagai lembaga intermediasi. Selain untuk mensejahterakan masyarakat, kredit yang dilaksanakan oleh bank bertujuan untuk memperoleh laba. Laba tersebut berasal dari selisih bunga tabungan yang diberikan pada nasabah penabung terhadap bunga yang diperoleh dari nasabah debitur. Selisih tersebut merupakan sumber utama pendapatan bank (I Made Pratista Yuda; Wahyu Meiranto 2010).

Peran yang dimiliki oleh Bank dan lembaga keuangan bukan bank yang sangat strategis dimana menjadi wahana yang mampu menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat secara efektif dan efisien ke arah peningkatan taraf hidup rakyat yang lebih baik. Bank dan lembaga keuangan bukan bank merupakan perantara keuangan (*financial intermediaries*) sebagai prasarana pendukung yang amat vital untuk menunjang kelancaran perekonomian. Bank dan lembaga keuangan bukan bank pada dasarnya memiliki fungsi mentransfer dana-dana (*loanable funds*) dari penabung atau unit surplus (*lenders*) kepada peminjam (*borrowers*) atau unit deficit. Dana tersebut dialokasikan dengan negosiasi antara pemilik dana dan pemakai dana melalui pasar uang dan pasar modal. Produk yang ditransaksikan berupa sekuritas primer (saham, obligasi, promes, dan sebagainya) serta sekuritas sekunder (giro, tabungan, deposito, polis, program pensiun, saham,

dan sebagainya). Sekuritas sekunder ini diterbitkan oleh bank dan lembaga keuangan bukan bank, ditawarkan kepada unit surplus (Sumarni 2021).

Dalam membangun ekonomi bangsa yang mempunyai peran serta salah satunya kedudukan bank akan sangat menentukan sebab apabila pengaturan sistem perbankan kita kuat maka negara ini tidak akan terkena krisis dilihat dari beberapa aspek seperti sistem pengawasan serta instrument legal yang mengatur hal itu. Proses perbaikan yang dilakukan terhadap sistem perbankan kita telah menunjuk perubahan yang mendasar bagi perkembangan sistem perbankan kita, mulai dari diperketatnya sistem pengawasan serta dikeluarkannya aturan-aturan legal yang lebih memberikan kepastian hukum untuk menjadikan sistem perbankan yang sehat dan bersih

Sebagai lembaga keuangan yang berorientasi bisnis, bank juga melakukan berbagai kegiatan, seperti menghimpun, memberikan kredit, serta memberikan jasa-jasa keuangan. Sebagai lembaga keuangan, kegiatan perbankan yang paling pokok adalah membeli uang dengan cara menghimpun dana dari masyarakat luas kemudian menjual uang yang berhasil dihimpun dengan cara menyalurkan kembali kepada masyarakat melalui pemberian pinjaman atau kredit. Dari kegiatan jual beli uang itulah bank memperoleh keuntungan yaitu dari selisih harga beli (bunga simpanan) dengan harga jual (bunga pinjaman) disamping itu kegiatan bank lainnya dalam rangka mendukung kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana adalah

memberikan jasa-jasa lainnya kegiatan ini ditunjuk untuk memperlancar kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana.

Di Indonesia lembaga keuangan bank memiliki misi, dan fungsi yang khusus, jadi perbankan Indonesia selain memiliki fungsi yang lazim seperti apa yang telah diuraikan sebelumnya, juga memiliki fungsi yang diarahkan sebagai agen pembangunan (*agent of development*), yaitu sebagai lembaga yang bertujuan guna mendukung pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional, kearah peningkatan taraf hidup rakyat banyak. Fungsi bank sebagai lembaga intermediasi terutama dalam hal kegiatan penyaluran kredit mempunyai peranan yang sangat penting bagi pergerakan perekonomian secara keseluruhan dan memfasilitasi pertumbuhan ekonomi.

Pemberian kredit merupakan aktivitas bank yang paling utama dalam menghasilkan keuntungan, namun juga memberikan risiko yang terbesar kepada bank. Salah satu alasan terkonsentrasinya usaha bank dalam penyaluran kredit adalah sifat usaha bank sebagai lembaga perantara (*intermediary*) antara unit surplus dengan unit defisit, dimana sumber dana perbankan berasal masyarakat sehingga secara moral mereka harus menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Selain itu fungsi intermediasi juga dapat digunakan untuk mengukur tingkat efisiensi perbankan, dimana efisiensi bank merupakan salah satu

indikator untuk menganalisa kinerja (*performance*) suatu bank dan juga sebagai sarana untuk lebih meningkatkan efektifitas kebijakan moneter.

Bank sebagai lembaga keuangan mempunyai peran yang penting dalam sistem keuangan:

1. Pengalihan Aset (*Aset Transmutation*)

Bank dan lembaga bukan bank akan memberikan pinjaman kepada pihak yang membutuhkan dana dalam jangka waktu tertentu yang disepakati. Sumber dana tersebut diperoleh dari pemilik dana yaitu dari unit surplus yang jangka waktunya dapat diatur sesuai dengan keinginan pemilik dana. Dalam hal ini bank dan lembaga keuangan bukan bank telah berperan sebagai pengalih aset dari unit surplus (*lender*) kepada unit defisit (*borrowers*).

2. Transaksi (*Transaction*)

Bank dan lembaga bukan bank memberikan berbagai kemudahan kepada pelaku bisnis untuk melakukan transaksi barang dan jasa. Produk-produk yang dikeluarkan oleh Bank dan lembaga keuangan bukan bank (giro, tabungan, deposito dan sebagainya) merupakan pengganti dari uang dan dapat digunakan sebagai alat pembayaran.

3. Likuiditas (*Liquidity*)

Unit surplus dapat menempatkan dana yang dimilikinya dalam bentuk produk-produk berupa giro, deposito, tabungan dan sebagainya. Produk-produk tersebut masing-masing mempunyai tingkat likuiditas yang berbeda-beda. Untuk

kepentingan likuiditas pemilik dana, mereka dapat menempatkan dananya sesuai dengan kebutuhan dan kepentingannya.

#### 4. Efisiensi (*Efficiency*)

Bank dan lembaga keuangan bukan bank dapat menurunkan biaya transaksi dengan jangkauan pelayanannya. Peranan Bank dan lembaga keuangan bukan bank sebagai broker adalah mempertemukan pemilik dan pengguna dana. Lembaga keuangan memperlancar dan mempertemukan pihak-pihak yang saling membutuhkan (Ikatan Bankir Indonesia 2013).

Tujuan menciptakan kesejahteraan umum, tertuang dalam Pembukaan UUD 1945 alinea 4 melalui pembangunan nasional. Kesejahteraan sosial terjadi manakala manusia (warga negara) memperoleh perlindungan dari resiko-resiko utama yang mengancam kehidupannya. Guna mewujudkan pembangunan nasional yang mampu mencakup seluruh segi kehidupan tersebut, dibutuhkanlah dana dalam jumlah yang tidak sedikit. Disinilah peran perbankan sebagai bagian vital dari sistem keuangan suatu negara dapat terlihat. Hal ini dikarenakan hingga saat ini dunia perbankan masih mendominasi sektor keuangan nasional. Peran vital perbankan ini sangat dipengaruhi oleh fungsi *financial intermediary bank*, yakni kemampuan Bank dalam mengumpulkan dana masyarakat yang kemudian dipakai untuk membiayai pembangunan ekonomi. Di samping itu industri perbankan memiliki potensi risiko yang dapat memicu instabilitas perekonomian suatu negara dan bahkan perekonomian global. Tidak heranlah jika sektor perbankan malahan dapat

dikatakan sebagai sektor paling penting dalam penyediaan sumber dana, dimana sebagian besar dana yang dikelola oleh Bank adalah milik masyarakat (Hermansyah 2009).

Fungsi utama perbankan Indonesia sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat menjadikan kepercayaan (*trust*) sebagai hal utama dalam menentukan apakah suatu Bank akan terus berkembang dan mampu bertahan menjalankan kegiatan usahanya atau justru sebaliknya. Perlu diingat bahwa sektor perbankan tidak hanya berorientasi untuk mendapatkan profit semata, melainkan juga perlu menjaga stabilitas perekonomian suatu negara (Wibawanti 2017). Oleh karenanya apabila suatu Bank tidak dapat membangun kepercayaan masyarakat yang kemudian berdampak pada Bank yang tidak dapat menjalankan tugasnya sebagai intermediary institution antara pihak yang kelebihan dana (*surplus of funds*) dan pihak yang kekurangan dana (*lack of funds*), jelas saja hal ini akan menimbulkan masalah besar di kemudian hari. Dikarenakan kegiatan usaha perbankan merupakan bisnis yang penuh risiko (*full risk bussiness*), prinsip kehati-hatian (*prudent banking principles*) hadir sebagai salah satu prinsip penting yang diharapkan dapat menjawab kebutuhan akan antisipasi risiko dalam dunia perbankan yang bukan tidak mungkin akan terjadi di kemudian hari.

## **2.2.Perjanjian Pokok Dan Perjanjian Accesoir Dalam Kaitannya Dengan SKMHT**

### **2.2.1.Perjanjian Kredit Sebagai Perjanjian Pokok**



Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga. Menurut Kasmir (Kasmir 2004), dapatlah ditarik kesimpulan bahwa di dalam kredit terdapat unsur-unsur sebagai berikut:

#### 1.Kepercayaan

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bagi si pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (baik yang berupa uang, barang atau jasa) benar-benar diterima kembali dimasa yang akan datang sesuai jangka waktu kredit kepercayaan diberikan oleh bank sebagai dasar utama yang melandasi mengapa suatu kredit berani dikucurkan. oleh karena itu, sebelum kredit dikucurkan harus dilakukan penelitian dan penyelidikan lebih dulu secara mendalam tentang kondisi nasabah, baik secara interen maupun eksteren. Penelitian dan penyelidikan kondisi pemohon kredit sekarang dan masa lalu, untuk menilai kesungguhan dan ikhtikad baik nasabah terhadap bank

#### 2.Kesepakatan

Di samping unsur percaya didalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan

kewajibannya masing-masing. Kesepakatan ini kemudian dituangkan dalam akad kredit dan ditandatangani kedua belah pihak sebelum kredit dikucurkan.

### 3. Jangka Waktu

Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek (dibawah 1 tahun), jangka menengah (1 sampai 3 tahun) atau jangka panjang (diatas 3 tahun). Jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian angsuran kredit yang sudah disepakati kedua belah pihak. Untuk kondisi tertentu jangka waktu ini dapat diperpanjang sesuai kebutuhan.

### 4. Risiko

Akibat adanya tenggang waktu, maka pengembalian kredit akan memungkinkan suatu risiko tidak tertagihnya atau macetnya pemberian suatu kredit. Semakin panjang suatu jangka waktu kredit, maka semakin besar risikonya, demikian pula sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan bank. Baik risiko yang disengaja oleh nasabah maupun risiko yang tidak sengaja misalnya karena bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa adanya unsur kesengajaan lainnya, sehingga nasabah tidak mampu lagi melunasi kredit yang diperolehnya.

### 5. Balas Jasa

Bagi bank balas jasa merupakan keuntungan atau pendapatan atas pemberian suatu kredit. Dalam bank jenis konvensional balas jasa kita kenal dengan nama bunga. Di samping balas jasa dalam bentuk bunga bank juga membebankan

kepada nasabah biaya administrasi kredit yang juga merupakan keuntungan bank. Bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil (Kasmir 2004).

Rumusan dan pengertian tentang perjanjian kredit belum secara eksplisit tercantum dalam perundang-undangan. Namun Demikian dalam Pasal 1 angka 11 UU Perbankan, kredit diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Berdasarkan pengertian tersebut, perjanjian kredit dapat diartikan sebagai perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditor dengan pihak lain sebagai debitor yang mewajibkan debitor untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Adanya pencantuman kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam di dalam pengertian kredit sebagaimana dimuat dalam Pasal 1 angka 11 tersebut di atas, dapat mempunyai beberapa maksud, yaitu:

- a. Pembentuk undang-undang bermaksud untuk menegaskan bahwa hubungan kredit bank adalah hubungan kontraktual antara bank dan nasabah debitor yang berbentuk pinjam meminjam. Jadi dengan demikian hubungan kredit bank berlaku Buku Ketiga (tentang perikatan) pada umumnya dan Bab Ketigabelas (tentang pinjam meminjam) KUHPerdara pada khususnya.

- b. Pembentuk undang-undang bermaksud untuk mengharuskan hubungan kredit bank dibuat berdasarkan perjanjian tertulis, dengan tujuan agar perjanjian tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti (Naja 2005).

Subjek Hukum dalam perjanjian kredit ialah pihak-pihak yang mengikatkan diri dalam hubungan hukum. Didalam perjanjian kredit mencakup dua pihak yaitu pihak kreditur yang merupakan orang atau badan yang memiliki uang, barang, atau jasa yang bersedia untuk meminjamkan kepada pihak lain (pemberi kredit) dan debitor yang merupakan pihak yang membutuhkan atau meminjam uang, barang, atau jasa (pemohon kredit) (Djoni S. Gazali; Rachmadi Usman 2010). Pihak kreditor dalam perjanjian kredit bank adalah lembaga bank yang dapat menyalurkan kredit sebagaimana diatur UU Perbankan yaitu bank umum dan bank perkreditan rakyat. Pihak debitor dalam perjanjian kredit bank dapat pribadi atau manusia (*naturlijk persoon*) yang secara tegas menurut Undang-Undang dinyatakan cakap hukum dan badan hukum (*rechtspersoon*) (Ibrahim 2012).

Bentuk dan isi perjanjian kredit yang ada pada saat ini memiliki perbedaan antara satu bank dengan bank yang lainnya. Namun dengan demikian pada dasarnya suatu perjanjian kredit harus memenuhi 6 (enam) syarat minimal, yaitu:

1. jumlah hutang;
2. besarnya bunga;
3. waktu pelunasan;
4. cara-cara pembayaran;

5. klausula opeisbaarheid; dan
6. barang jaminan.

Apabila keenam syarat tersebut dikembangkan lebih lanjut, maka isi dari perjanjian kredit yang termuat dalam pasal-pasal tersebut adalah seperti berikut:

1. Jumlah maksimum kredit (*paltfond*), yang diberikan oleh bank kepada debitornya. Dalam praktek, bank dapat juga memberikan kesempatan kepada debitornya untuk menarik dana melebihi platfond kreditnya (*overdraft*)
2. Cara atau media penarikan kredit yang diberikan, yang mana penarikan dana tersebut dilakukan pada hari dan jam kantor dibuka. Penarikan dan pembayaran mana akan dicatat pada pembukuan bank dan rekening diatur.
3. Jangka waktu dan cara pembayaran sampai jatuh tempo ada 2 (dua) cara pembayaran yang lazim digunakan, yaitu:
  - a. diangsur; atau
  - b. secara sekaligus lunas.

Debitor berhak untuk sewaktu-waktu untuk mengakhiri perjanjian tersebut sebelum jangka waktunya berakhir, asal membayar seluruh jumlah yang berhutang, termasuk bunga, denda dan biaya-biaya lainnya.

4. Mutasi keuangan debitor dan pembukuan oleh bank. Dari mutasi keuangan dan pembukuan bank ini dapatlah diketahui dari berapa besar jumlah yang berhutang oleh debitor. Untuk itu mutasi keuangan dan pembukuan bank tersebut, yang

berbentuk rekening koran, diberikan salinnya setiap bulan oleh bank kepada debitor yang bersangkutan.

5. Pembayaran bunga, administrasi, provisi dan denda (bila ada), kecuali pembayaran bunga, maka pembayaran biaya administrasi dan provisi harus dibayar dimuka oleh debitor. Sedangkan denda harus dibayar oleh debitor bila terdapat tunggakan angsuran ataupun bunga.
6. Klausula *opersbaarheid*, yaitu klausula yang memuat hal-hal mengenai hilangnya kewenangan bertindak atau kehilangan hak bagi debitor untuk mengurus harta kekayaannya, barang jaminan serta kelalaian debitor untuk memenuhi ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit atau pengakuan hutang sehingga debitor harus membayar secara seketika dan sekaligus lunas. Klausula tersebut antara lain:
  - a. debitor tidak membayar kewajiban secara sebagaimana mestinya; atau
  - b. debitor pemilik jaminan pailit;
  - c. debitor/pemilik jaminan meninggal dunia;
  - d. harta kekayaan debitor/pemilik jaminan dilakukan penyitaan;
  - e. *surcance van betaling*; atau
  - f. debitor/pemilik jaminan ditaruh dibawah pengampunan.
7. Jaminan yang diserahkan oleh debitor beserta kuasa-kuasa yang menyertainya dan persyaratan penilaian jaminan, pembayaran pajak dan asuransi atas barang jaminan tersebut.

8. Syarat-syarat lain yang harus dipenuhi oleh debitor dan termasuk hak untuk pengawasan/pembinaan kredit oleh bank.
9. Biaya akta dan biaya penagihan hutang, yang juga harus dibayar oleh debitor (Untung 2000).

Perjanjian kredit ialah merupakan perjanjian yang mendahului perjanjian hutang-piutang (perjanjian pinjam-pengganti). Perjanjian kredit ini merupakan perjanjian pokok serta bersifat konsensual (*pactade contrahendo obligatoir*) disertai adanya kesepakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan hukum antara keduanya (Badruzaman 1996).

Perjanjian kredit Bank merupakan perjanjian pendahuluan (*woorowereenkomst*) dari penyerahan uang. Perjanjian uang ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima jaminan mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian kredit merupakan perikatan antara dua belah pihak atau lebih dimana perjanjian kredit menggunakan uang sebagai objek dari perjanjian. Jadi perjanjian kredit itu merupakan perjanjian pinjam meminjam uang antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur, dimana dalam perjanjian ini bank sebagai pemberi kredit percaya terhadap nasabahnya dalam jangka waktu tertentu sebagaimana yang telah disepakati akan dikembalikan (dibayar) lunas. Tenggang waktu antara pemberian dan penerimaan kembali prestasi ini merupakan sesuatu yang abstrak, yang sulit diraba, karena masa antara

pemberian dan penerimaan prestasi dapat berjalan dalam beberapa bulan, tetapi dapat pula berjalan selama beberapa tahun (Eugenia 2003).

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagaimana perjanjian kredit adalah perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah assessornya. Ada atau berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil ialah bahwa perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah kreditur (Hermansyah 2009).

Menurut Teguh Pudjo Muljono, perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, diantaranya:

- 1) Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
- 2) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur,
- 3) Perjanjian berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit (Muljono 1990).

Pada dasarnya perjanjian kebendaan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian aksesoir. Perjanjian pokok merupakan perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank. Perjanjian aksesoir adalah perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok. Jadi sifat perjanjian jaminan adalah



perjanjian *accessoir*, yaitu mengikuti perjanjian pokok (Salim 2005). Bentuk perjanjian jaminan mengenai berbagai macam lembaga jaminan dalam praktek perbankan di Indonesia senantiasa disyaratkan dalam bentuk tertulis, yang dituangkan dalam format tertentu dari bank atau dituangkan dalam bentuk akte Notaris (Sofwan 1980).

Sesuai dengan namanya, kredit diberikan kepada debitor berdasarkan “kepercayaan” dari kreditor terhadap kesanggupan pihak debitor untuk membayar kembali utangnya kelak. Karena dalam hukum diberlakukan suatu prinsip bahwa “kepercayaan” tersebut dipandang sebagai jaminan pokok dari pembayaran kembali utang-utangnya kelak. Sementara jaminan-jaminan lainnya yang bersifat kontraktual, seperti hak tanggungan atas tanah, gadai, hipotek, fidusia, dan sebagainya hanya dianggap sebagai “jaminan tambahan” semata, yakni tambahan atas jaminan utamanya berupa jaminan atas barang yang dibiayai dengan kredit tersebut (Fuady 2006).

### **2.2.2. Perjanjian Jaminan Kebendaan Sebagai Perjanjian *Accessoir***

Pada prinsipnya pencairan kredit oleh bank tidak selalu harus diikuti dengan adanya agunan, karena jaminan sudah dianggap ada dengan melihat peluang dan prospek usaha yang cerah dari calon debitor. Penyaluran Kredit yang bersifat ekspansif tersebut di satu sisi sudah barang tentu sangat menguntungkan masyarakat karena akan dapat dengan mudah memperoleh dana (dalam bentuk

kredit atau pinjaman bank) tanpa harus disertai syarat yang rumit dan merepotkan (Trisa Mardeta Putri; Paramita Prananingtyas; Anggita Doramia Lumbanraja 2020).

Seringkali pada suatu penyaluran kredit tidak selalu harus dengan agunan kredit, sebab jenis usaha dan peluang bisnis yang dimiliki debitor pada dasarnya sudah merupakan jaminan atas prospek usaha itu sendiri. Hanya saja, jika suatu kredit dilepas tanpa agunan maka kredit itu akan memiliki risiko yang sangat besar karena jika investasi yang dibiayai mengalami kegagalan atau tidak sesuai dengan perhitungan semula. Jika hal ini terjadi maka bank akan dirugikan sebab dana yang disalurkan berpeluang untuk tidak dapat dikembalikan, itu berarti kredit tersebut macet tanpa ada aset nasabah yang dapat digunakan untuk menutup kredit yang tidak terbayar. Lainnya halnya jika ada agunan. Bank akan dapat menarik kembali dana yang disalurkan dengan memanfaatkan jaminan tersebut. Masalah collateral atau agunan dapat menjadi pelik jika tidak sikapi dengan seksama (Untung 2000).

Pada umumnya dalam rangka mengamankan pemberian kreditnya, bank menuntut nasabah debitor untuk memberikan jaminan kebendaan. Secara yuridis, fungsi jaminan adalah untuk memberikan kepastian hukum pelunasan hutang di dalam perjanjian hutang piutang atau kepastian realisasi atau prestasi dalam suatu perjanjian, dengan mengadakan perjanjian penjaminan melalui lembaga-lembaga jaminan yang dikenal dalam hukum Indonesia (Melati 2010).

Pada dasarnya perjanjian kebendaan dapat dibedakan menjadi dua (2) macam, yaitu:

1. Perjanjian pokok yaitu perjanjian yang melahirkan utang piutang antara debitor dan kreditor, perjanjian pokok merupakan perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan nonbank.
2. Perjanjian aksesoir; Perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok. Misal perjanjian aksesoir ini adalah perjanjian pembebanan jaminan, seperti perjanjian gadai, tanggungan, dan fidusia.

Adapun untuk macam-macam Lembaga jaminan, dapat dibedakan berdasarkan jenis benda yang menjadi objek dari hak jaminan. Apabila yang menjadi objek jaminan merupakan benda tidak bergerak, maka lembaga jaminannya dapat berbentuk hipotek dan hak tanggungan. Sedangkan jika yang menjadi objek jaminan merupakan benda bergerak, maka lembaga jaminannya adalah gadai dan fidusia.

Perjanjian jaminan hanya merupakan perjanjian aksesoir. Umumnya dalam memberikan pinjaman uang, kreditor mencantumkan ketentuan bahwa debitor dan kreditor secara bersama-sama, berkewajiban untuk menyerahkan barang-barang tertentu kepada kreditor (sebagai penerima jaminan), untuk menjamin pelunasan seluruh utang debitor tersebut. Jaminan umum adalah jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditor yang menyangkut semua harta kekayaan debitor. Dari definisi tersebut dapat dilihat bahwa benda-benda jaminan tidak hanya diperuntukkan untuk kreditor tertentu, akan tetapi hasil dari penjualan benda yang

menjadi jaminan akan dibagi secara seimbang untuk seluruh kreditur sesuai dengan jumlah hutang yang dimiliki oleh debitur (Hasbullah 2004).

Pada jaminan umum tidak akan terjadi masalah jika hasil penjualan benda jaminan mencukupi seluruh hutang debitur kepada kreditur, akan tetapi jika hasil penjualan benda jaminan tidak mencukupi hutang debitur kepada kreditur maka hasil penjualan benda jaminan akan dibagi berdasarkan presentase piutang yang dimiliki oleh kreditur kepada debitur. Hal ini akan tetap menjadi masalah, karena hutang debitur tetap tidak dapat dibayar secara lunas sehingga akan menimbulkan kerugian terhadap kreditur. Jadi jaminan umum masih belum memberikan keamanan bagi kreditur untuk mendapatkan pelunasan atas piutangnya secara penuh.

Untuk memberikan keamanan terhadap pelunasan hutang kepada debitur dibutuhkan suatu bentuk jaminan yang memberikan hak kepada kreditur untuk menjadi kreditur preferent yaitu kreditur yang harus didahulukan dalam pembayaran diantara kreditur-kreditur lainnya jika debitur melakukan wanprestasi. Oleh karena itu dibentuklah bentuk jaminan lain, yaitu bentuk jaminan khusus. Adapun ciri-ciri dari jaminan umum adalah:

1. Para kreditur mempunyai kedudukan yang sama atau seimbang, artinya tidak ada yang didahulukan dalam pemenuhan piutangnya dan disebut sebagai kreditur yang konkuren.

2. Ditinjau dari sudut haknya, para kreditur konkuren mempunyai hak yang bersifat perorangan, yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang-orang tertentu.
3. Jaminan umum timbul karena undang-undang, artinya antara para pihak tidak diperjanjikan terlebih dahulu. Dengan demikian para kreditur konkuren secara bersama-sama memperoleh jaminan umum berdasarkan undang-undang.

Selain adanya jaminan umum dalam Hukum Jaminan dikenal pula adanya jaminan khusus. Bentuk jaminan khusus muncul sebagai usaha untuk mengatasi kelemahan yang ada pada bentuk jaminan umum. Dalam Pasal 1132 KUHPerdara dinyatakan “kecuali diantara para kreditur ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”. Dengan adanya kalimat tersebut dalam Pasal 1132 KUHPerdara, terdapat kemungkinan diadakan perjanjian yang menyimpang dari pengaturan jaminan umum. Bentuk jaminan khusus ditentukan secara terbatas dan tegas pada Pasal 1133 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Hak untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai, dan dari hipotek”. Jadi adanya alasan untuk dapat didahulukan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang, dapat juga terjadi karena diperjanjikan antara debitur dan kreditur.

Menurut J. Satrio, jaminan khusus tidak memberikan jaminan bahwa tagihan pasti akan dilunasi akan tetapi hanya memberikan kepada yang tidak memegang jaminan khusus atau dengan kata lain relatif lebih terjamin dalam pemenuhan tagihan (Satrio 2010). Oleh karena itu dalam doktrin masih dikenal

mengenai pembagian bentuk jaminan yang lain, yaitu: yang pertama adalah Hak jaminan kebendaan (*zakelijke zekerheidsrechten*), yang kedua adalah Hak jaminan perorangan (*personalijkezekerheidsrechten*), kemudian yang ketiga adalah Hak jaminan yang lain.

Menurut Thomas Suyanto, fungsi jaminan dalam pemberian kredit adalah:

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan (agunan) tersebut, bilamana nasabah melakukan cidera janji yaitu tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
2. Menjamin agar nasabah berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usaha atau proyeknya sehingga kemungkinan untuk menenggalakan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk dapat berbuat demikian diperkecil terjadinya.
3. Memberi dorongan kepada debitur (tertagih untuk) memenuhi perjanjian kredit, khususnya mengenai pembayaran kembali (pelunasan) sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminan kepada bank (Suyatno 1988).

Jaminan kebendaan pemberian kredit bank tersebut pada hakikatnya berfungsi untuk menjamin kepastian akan pelunasan utang debitur bila debitur cidera janji atau dinyatakan pailit. Dengan adanya jaminan pemberian kredit dalam perjanjian tersebut tentunya akan memberikan jaminan perlindungan, baik bagi

keamanan dan kepastian hukum kreditor, bahwa kreditnya akan tetap kembali walaupun mungkin nasabah debitornya cidera janji, yakni dengan cara mengeksekusi benda yang menjadi objek jaminan kredit bank yang berangkutan (Usman 2003a).

Menurut Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, suatu perjanjian *accessoir* memiliki sifat sebagai berikut:

- 1) Sifat ketergantungan terhadap perjanjian pokok
- 2) Keabsahannya semata ditentukan oleh sah tidaknya perjanjian pokok;
- 3) Sebagai perjanjian bersyarat maka hanya dapat dilaksanakan jika ketentuan yang disyaratkan dalam perjanjian pokoknya telah atau tidak dipenuhi (Gunawan Widjaja; Ahmad Yani 2000).

Pengikatan suatu benda atau seseorang sebagai objek jaminan atau penjamin, memerlukan suatu perjanjian tersendiri, yang terpisah dari perjanjian pokok, perjanjian ini namanya adalah perjanjian jaminan. Sehingga dalam suatu peristiwa utang piutang yang disertai dengan jaminan, timbul dua perjanjian, yaitu perjanjian utang piutang dan perjanjian jaminan. Perjanjian utang piutang adalah perjanjian pokok (*prinsipil*) yang bersifat riil, sedangkan perjanjian jaminan adalah perjanjian tambahan (*accessoire*) yaitu perjanjian yang dibuat berdasarkan atau berkaitan dengan perjanjian pokok (Sutedi 2012). Perjanjian *accessoire* timbul karena adanya perjanjian pokok yang mendasarinya. Karena perjanjian *accessoire* ini lahir dari perjanjian pokok, maka apabila perjanjian pokok (utang-piutang)

hapus, perjanjian *accessoire* (jaminan) nya pun hapus, namun apabila perjanjian *accessoire* (jaminan) nya hapus, belum tentu perjanjian pokok (utang-piutang) nya juga ikut hapus (Panjaitan 2018).

Melalui perjanjian utang piutang kemudian dibuat perjanjian jaminan kebendaan, lalu lahirlah jaminan dan lahir pula hak pada kreditornya atas benda yang dijaminakan, yaitu hak jaminan kebendaan. Maka dari itu hak jaminan kebendaan yang lahir dari perjanjian jaminan, adalah termasuk hak kebendaan, khususnya yaitu hak kebendaan yang memberikan jaminan. Hal ini juga diungkapkan oleh Moch. Isnaeni sebagai berikut:

Perjanjian yang dibina para pihak dengan obyek benda tertentu milik debitor ini tidak lain termasuk kualifikasi perjanjian kebendaan, dan dengan perjanjian kebendaan itulah maka akan lahir hak kebendaan bagi kreditornya. Seperti diketahui adanya hak kebendaan yang melekat pada hak jaminan itu, akan memberikan kedudukan yang kuat kepada kreditor yang memiliki hak jaminan kebendaan tersebut. Kreditor yang bersangkutan akan berposisi selaku kreditor preferen yang memiliki berbagai keistimewaan sesuai tuntutan efisiensi para pelaku ekonomi yang mengadakan perjanjian jaminan hipotek, maka kreditor akan mempunyai hak hipotek yang dilekati sifat hak kebendaan (Isnaeni 1996).

Perjanjian pemberian jaminan tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya perjanjian kredit sebagai perjanjian utamanya. Perjanjian pemberian jaminan ini merupakan perjanjian tambahan atau ikutan (*accessoir*) dari perjanjian utama atau



perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit. Benda yang dijadikan jaminan oleh debitur ini dapat berupa benda bergerak maupun tidak bergerak (Lidya Mahendra; R.A Retno Murni; Putu Gede Arya Sumertayasa 2016).

Jaminan merupakan perjanjian yang dapat berdiri sendiri tetapi keberadaannya tergantung kepada perjanjian pokok yang menimbulkan kewajiban para pihak untuk memenuhi prestasi yang dapat dinilai dengan uang. Sekalipun perjanjian tersebut dibuat secara autentik maupun dibawah tangan. Sebagai perjanjian *accessoir* perjanjian jaminan memiliki sifat sebagai berikut. Sifat ketergantungan terhadap perjanjian pokok, keabsahannya semata-mata ditentukan oleh sah tidaknya perjanjian pokok, sebagai perjanjian bersyarat, maka hanya dapat dilaksanakan jika ketentuan yang disyaratkan dalam perjanjian pokok telah terpenuhi (Prajitno 2009).

Kedudukan perjanjian penjaminan dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* bertujuan untuk memberikan rasa aman terhadap kreditur. Perjanjian Jaminan sebagai perjanjian *acesori* seperti perjanjian jaminan pada umumnya mempunyai akibat hukum bahwa perjanjian tersebut lahir karena ada perjanjian pokok, jaminan fidusia tergantung kepada perjanjian pokok sehingga apabila perjanjian pokok batal maka perjanjian jaminan batal.

### **2.3.Pengaturan Lembaga Jaminan Tanah Di Indonesia**

#### **2.3.1. Hipotek Sebagai Lembaga Jaminan Tanah Sebelum Diundangkannya**

##### **UUHT**

Pemberian jaminan tidak dapat berdiri sendiri, melainkan selalu mengikuti perjanjian pokoknya sehingga perjanjian jaminan bersifat *accessoir*. Pada umumnya jenis-jenis lembaga jaminan sebagaimana dikenal dalam tata hukum Indonesia, dapat digolong-golongkan menurut cara terjadinya, menurut sifatnya, menurut objeknya, menurut kewenangan menguasainya, yaitu:

- a. Jaminan yang lahir karena ditentukan oleh Undang-Undang dan jaminan yang lahir karena perjanjian.
- b. Jaminan yang tergolong jaminan umum dan jaminan khusus.
- c. Jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan.
- d. Jaminan yang mempunyai objek benda bergerak dan jaminan atas benda tak bergerak
- e. Jaminan yang menguasai bendanya dan jaminan tanpa menguasai bendanya (Sofwan 1980).

Klasifikasi lembaga jaminan perbankan, penggolongan jaminan pada umumnya:

- a. Jaminan pokok dan jaminan tambahan, jaminan pokok yaitu jaminan yang berupa sesuatu atau benda yang berkaitan langsung dengan kredit. Jaminan ini dapat berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Jaminan tambahan adalah jaminan yang tidak terkait langsung dengan kredit yang dimohon. Jaminan ini dapat berupa jaminan, kebendaan maupun perorangan.

- b. Jaminan umum dan jaminan khusus, jaminan umum yaitu jaminan yang diberikan oleh debitor kepada setiap kreditor, dimana di dalamnya terdapat hak-hak tagihan yang memberikan kedudukan yang sama pada setiap kreditor (konkuren). Jaminan umum ini lahir karena Undang-Undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara, jaminan khusus yaitu jaminan yang diberikan oleh debitor kepada kreditor mempunyai hak dan kedudukan yang didahulukan dalam pelunasan utang debitor. Jaminan ini menunjuk secara khusus benda-benda tertentu sebagai jaminan atas piutangnya, serta memberikan kedudukan yang istimewa (*privilege*) dan hak untuk didahulukan pada kreditornya (*preference*).
- c. Jaminan kebendaan dan jaminan perorangan, jaminan kebendaan yaitu jaminan yang mempunyai hubungan langsung dengan benda tertentu, dimana dengan jaminan-jaminan, kreditor mempunyai hak kebendaan (*zakelijkrecht*), dengan ciri selalu mengikuti dimana benda itu berada (*droit de suit, zaakgevolg*), dapat beralih, atau dialihkan, diprioritaskan (azas *prioriteit*), separatis (dalam hal terjadi kepailitan), serta dapat dipertahankan terhadap siapapun (absolut). Kreditor dengan jaminan kebendaan akan mempunyai kedudukan sebagai kreditor preference, dengan memperoleh kedudukan istimewa (*privilege*) dan hak yang didahulukan (*droit de preference*). Jaminan perorangan, yaitu jaminan yang hanya mempunyai hubungan langsung dengan pihak pemberi

jaminan. Hal ini sejalan dengan azas *pacta sunt servanda*, sebagaimana terdapat di dalam Pasal 1340 KUHPerdato.

- d. Jaminan atas benda bergerak dan benda tak bergerak, dalam sistem Hukum Perdata di Indonesia penggolongan atas benda bergerak dan tidak bergerak merupakan penggolongan atas yang terpenting. Hal ini berhubungan dengan pembendaan dalam penyerahan (*levering*), kedaluwarsa (*verjaring*), kedudukan berkuasa (*bezit*), pembebanan/jaminan (*bezwaaring*).
- e. Jaminan dengan menguasai bendanya dan tanpa menguasai bendanya. Jaminan dengan menguasai bendanya, kreditor menguasai benda jaminan secara nyata. Yang termasuk dalam kategori ini adalah gadai, hak rentensi. Jaminan dengan tanpa menguasai bendanya, kreditor tidak menguasai benda jaminan secara nyata tetapi hanya menguasai dokumen atau kepemilikan yuridisnya saja (Sofwan 1980).

Mengenai jaminan umum, jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditor dan menyangkut semua harta kekayaan debitor dan sebagainya disebut jaminan umum. Artinya benda jaminan itu tidak ditunjuk secara khusus dan tidak diperuntukkan untuk kreditor, sedangkan hasil penjualan barang tersebut dibagi secara seimbang oleh para kreditor dengan piutangnya masing-masing. Jaminan yang demikian dalam praktek tidak memuaskan bagi kreditor, kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kredit yang diberikan.

Kredit memerlukan jaminan secara khusus adanya benda-benda tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan. Dengan kata lain diperlukan adanya jaminan yang dikhususkan baginya baik yang bersifat kebendaan maupun perorangan. Jaminan khusus ini mempunyai kedudukan yang baik, bisa ada karena diberi undang-undang (Pasal 1134 KUHPerdara) dan diperjanjikan (Pasal 1151, 1162, 1820 KUHPerdara) (Untung 2011). Di samping itu dalam praktik perbankan juga berlaku prinsip *commanditerings verbod*, yaitu adanya larangan bagi bank bahwa dengan adanya pemberian kredit tersebut bank ikut menanggung resiko dari usaha debitor (Sofwan 1980). Prinsip ini merupakan implementasi dari prinsip kehati-hatian dalam dunia perbankan

Salah satu bentuk jaminan kebendaan adalah Hipotek. Istilah Hipotek berasal dari hukum romawi, yaitu "*hypoteca*", yang dalam bahasa Belanda diterjemahkan "*onderzetting*", dan dalam bahasa Indonesia diterjemahkan dengan istilah "pembebanan" (Badrulzaman 1991). Hipotek diatur di dalam Buku II KUH Perdata Bab XXI Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232. Pengertian Hipotek menurut Pasal 1162 KUH Perdata adalah "suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan." Berdasarkan rumusan Pasal tersebut, disebutkan bahwa Hipotek merupakan suatu hak kebendaan, yaitu suatu hak yang memberikan kekuasaan langsung terhadap bendanya. Hak kebendaan ini memiliki sifat mengikuti bendanya

dimanapun benda tersebut berada (*droit de suite*) serta dapat pula dipertahankan kepada siapa pun (*droit de preference*).

Sebelum berlakunya UUHT salah satu dipergunakan di dalam praktik perbankan sebagai jaminan pelunasan hutang adalah Hipotek. Seiring dengan diundangkannya UUHT maka ketentuan-ketentuan tentang hak jaminan atas tanah, yang berlaku sebelumnya, terutama ketentuan-ketentuan tentang Hipotik dan *Credietverband*, kecuali ketentuan-ketentuan tentang eksekusi Hipotek, sepanjang yang telah diatur dalam UUHT menjadi hapus (Hasbullah 2004).

Hipotek sebagai jaminan kebendaan yaitu jaminan yang objeknya benda milik debitor yang mana diikat secara khusus dan memerlukan pendaftaran, dan akan menimbulkan hak kebendaan yang sifatnya mutlak atau *zakelijke zekerheidsrechten* dan juga bersifat memberikan kedudukan preferen kepada para kreditornya, sehingga hak jaminan kebendaan tersebut memiliki beberapa keunggulan bila dibandingkan dengan hak jaminan lainnya termasuk juga jaminan perorangan. Timbulnya hak kebendaan harus melalui perjanjian *accessoir* yaitu suatu perjanjian tambahan dari perjanjian awal (induknya), dengan kata lain harus diperjanjikan terlebih dulu mengenai benda yang akan dijamin secara khusus.

Hipotek mempunyai sifat dari hak kebendaan pada umumnya, antara lain:

1. Absolut yaitu hak yang dapat dipertahankan terhadap tuntutan siapapun.

2. *Droit de suite (zaaksevolg)* artinya hak itu senantiasa mengikuti bendanya di tangan sipapun benda tersebut berada.
3. *Droit de preference* yaitu seseorang mempunyai hak untuk didahulukan atas pemenuhan piutangnya di antara orang berpiutang lainnya (Hasbullah 2004).

Disamping itu Hipotek mempunyai ciri-ciri khas tersendiri yaitu:

1. *Acessoir*

Artinya Hipotek merupakan perjanjian yang keberadaannya tergantung pada perjanjian pokoknya, yaitu hutang-piutang.

2. *Ondeelbaar*

Yaitu Hipotek tidak dapat dibagi-bagi karena Hipotek terletak atas seluruh benda yang menjadi objeknya. Dengan arti lain bahwa sebagian hak Hipotek tidak menjadi hapus dengan dibayarnya sebagian dari hutang.

3. Mengandung hak untuk pelunasan hutang saja (*verhaalsrecht*).

Tidak mengandung hak untuk memiliki bendanya. Namun jika diperjanjikan, Kreditur berhak menjual benda jaminan yang bersangkutan atas kekuasaan sendiri (*eigenmaachtigeverkoop/ parate-execusi*) jikalau Debitur lalai atau wanprestasi (Hasbullah 2004).

Sedangkan asas-asas yang terkandung di dalam Hipotek, adalah sebagai berikut:

1. *Asas Publiciteit (Openbaarheid)*

Berarti bahwa pengikatan Hipotek harus didaftarkan dalam register umum agar masyarakat khususnya pihak ketiga dapat mengetahuinya;

2. *Asas Specialiteit*

Bahwa pengikatan Hipotek hanya dapat dilakukan atas benda-benda tertentu yang telah ditunjuk secara khusus (Hasbullah 2004).

Pada dasarnya semua jenis barang tidak bergerak dapat dipakai sebagai jaminan kredit untuk hipotek. Adapun yang dimaksud dengan barang tidak bergerak menurut KUHPerdara adalah:

1. Barang tidak bergerak karena sifatnya (pasal 506), yaitu:
  - a. tanah dan segala sesuatu yang melekat secara terpaku dan tertancap dengan tanah;
  - b. pekarangan-pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya;
  - c. penggilingan-penggilingan, kecuali apa yang nanti akan dibicarakan dalam pasal 510;
  - d. pohon-pohon dan tanaman ladang, yang dengan akarnya menancap dalam tanah; buah-buah pohon yang belum dipetik, demikianpun barang-barang tambang seperti: batu bara, sampah bara dan sebagainya, selama benda-benda itu belum terpisah dan digali dari tanah;
  - e. kayu tebang dari kehutan-hutan dan kayu dari pohon-pohon yang berbatang tinggi, selama kayu-kayu itu belum dipotong;



- f. pipa-pipa dan got-got yang diperuntukkan guna menyalurkan air dari rutnah atau pekarangan; dan pada umumnya segala apa yang tertancap dalam pekarangan atau terpaku dalam bangunan rumah.
2. Barang tidak bergerak karena peruntukan (Pasal 507), yaitu;
    - a. dalam perusahaan pabrik: barang-barang hasil pabrik itu sendiri, penggilingan-penggilingan, penggerablengan, besi dan barang-barang tak bergorak yang sejenis itu, apitan besi, kwali-kwali pengukusan, tempat api, jambang-jambang, bong-tong dan perkakas-perkakas sebagainya yang termasuk dalam asas pabrik, pun sekiranya barang-barang itu tak tertancap atau terpaku;
    - b. dalam perumahan: cermin-cermin, lukisan-lukisan dan perhiasan lain-lainnya, sekadar barang-barang itu dilekatkan pada papan atau pasangan batu yang merupakan bagian dinding, pagar atau plesteran ruangan, pun sekiranya barang-barang itu tak terpaku;
    - c. dalam kemilikan tanah: lungkang atau timbunan gemuk diperuntukkan guna merabuk tanah; burung merpati termasuk dalam kawan, sarang burung yang dapat dimakan, selama belum dipetik, ikan yang ada dalam kolam
    - d. bahan pembangunan gedung berasal dari perombakan gedung; jika diperuntukkan guna mendirikan kembali gedung itu;
    - e. dan pada umumnya, benda-benda yang oleh si pemilik tanah dihubungkan dengan kebendaan tak Bergeraknya guna dipakai selamanya.

3. Barang tidak bergerak karena Undang-undang (Pasal 508) yaitu:
  - a. hak pakai hasil dan hak pakai atas kebendaan tak bergerak;
  - b. hak pengabdian tanah;
  - c. hak numpang karang;
  - d. hak usaha;
  - e. bunga tanah, baik berupa uang, maupun berupa barang;
  - f. bunga sepersepuluh;
  - g. gugatan guna menuntut pengembalian atau penyerahan kebendaan tak bergerak.

Selain itu, di menurut Pasal 1164 KUH Perdata, yang dapat dibebani Hipotek adalah:

1. benda-benda tidak bergerak yang dapat dipindahtangankan, beserta segala perlengkapan lainnya yang dianggap sebagai benda tidak bergerak;
2. hak pakai hasil (*vruchtgebruik*) atas benda-benda tersebut beserta segala perlengkapannya;
3. hak numpang barang (*opstal*, identik dengan hak guna bangunan ) dan hak usaha (*erfpacht*, identic dengan hak guna usaha);
4. bunga tanah, baik yang harus dibayar dengan uang maupun yang harus dibayar dengan hasil tanah;
5. bunga sepersepuluh;

6. pasar-pasar yang diakui pemerintah, beserta hak-hak istimewa yang melekat padanya.

Kemudian diluar Pasal 1164 KUH Perdata yang dapat dibebani Hipotek antara lain, yaitu:

1. Bagian yang tidak dapat dibagi-bagi dalam benda tidak bergerak yang merupakan Hak Milik Bersama Bebas (*Vrije Mede Eigendom*);
2. Kapal-kapal yang didaftar menurut Pasal 314 ayat (1) KUHD;
3. Hak Konsesi Pertimbangan menurut Pasal 18 *Indische Mijnwet*;
4. Hak Konsesi menurut S. 1918 No. 21 jo. No. 20 yang juga dapat dijadikan jaminan Hipotek.

Objek Hipotek dengan berlakunya UUPA adalah (Sofwan 1993):

1. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 Pasal 2, diadakan penggolongan- penggolongan sebagai berikut:
  - a. Hak-hak tanah yang dapat dibebani Hipotek adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha yang berasal dari konversi tanah-tanah Barat yaitu Hak Eigendom, Hak Opstaal dan Hak Erfpacht;
  - b. Hak-hak tanah yang dapat dibebani Credietverband adalah, Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha yang berasal dari hak-hak Indonesia yaitu hak-hak Tanah Adat.
2. Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 dengan peraturan pelaksanaannya yaitu, Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 15

Tahun 1961 tentang Pembebanan dan Pendaftaran Hipotek dan Credietverband, maka tidak lagi diadakan penggolongan mengenai hak-hak tanah yang mana yang dapat dibebani Hipotek dan yang mana yang dapat dibebani Credietverband. Hal tersebut karena baik Hipotek maupun Credietverband dapat dibebankan pula pada:

- a. Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha baik yang berasal dari konversi Hak-Hak Barat maupun yang berasal dari Hak-Hak Adat;
- b. Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha yang baru (yang tidak berasal dari konversi yaitu yang baru diadakan setelah tanggal berlakunya UUPA tanggal 24 September 1960. Hal ini didasarkan pada Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 15 Tahun 1961 yang menyatakan bahwa tanah-tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha yang telah dibukukan dalam Daftar Buku Tanah dapat dibebani Hipotek dan Credietverband.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1168 KUH Perdata pembebanan Hipotek hanya dapat dilakukan oleh mereka yang mempunyai hak menguasai atas benda dan mempunyai wewenang untuk memindahtangankan benda yang dibebani Hipotek dan Hipotek tidak dapat dilakukan oleh seseorang yang tidak mempunyai kewenangan itu (*asas nemo plus iuris*) Ketentuan Pasal 1168 KUH Perdata mengandung yang dalam bahasa latin dikatakan "*nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*". Tiada seorangpun yang dapat menyerahkan

hak-haknya kepada orang lain lebih banyak (melebihi) dari hak yang dimilikinya”. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa Hipotek hanya dapat diberikan oleh pemilik yang wenang menguasai benda jaminan. Jika pemilik tidak mempunyai wewenang demikian atau terbatas wewenangnya untuk memberikan Hipotek maka akan lahir Hipotek yang cacat (Hasan 1996).

Pengikatan jaminan lazimnya diawali dengan kuasa memasang Hipotek. Hal ini memberikan gambaran bahwa kuasa memasang Hipotek telah dianggap sebagai jaminan. Anggapan ini jelas keliru, karena sifat menjamin itu baru ada apabila kuasa memasang Hipotek tersebut baru dilaksanakan, artinya terhadap Hipotek benar-benar dilaksanakan (terjadi pemasangan nyata).

Pada prakteknya, jarang sekali pihak-pihak menempuh langsung pembebanan Hipotek, yang hampir selalu terjadi adalah pembuatan Kuasa Memasang Hipotek dengan berbagai alasan, antara lain bahwa prosesnya memakan waktu yang lama dan biaya yang tidak sedikit. Pihak Kreditur yang merasa telah mengenal Debitur dengan baik merasa tidak perlu menempuh pembebanan secara langsung karena merasa cukup aman (Satrio 2010). Pembebanan baru akan dilakukan kemudian, apabila ditemukan gejala bahwa Debitur akan melakukan wanprestasi (Subekti 1984). Oleh karena Hipotek merupakan perjanjian aksesoir, maka sebelum pembebanan Hipotek atau Credietverband dilakukan atas suatu objek jaminan, sebelumnya didahului dengan adanya perjanjian kredit (perjanjian pinjam-

meminjam uang) atau pengakuan hutang (Naja 2005). Selain itu pula, perlu dilakukan tahapan-tahapan berikut, yaitu:

#### 1. Kuasa untuk Memasang Hipotek

Pada prinsipnya, pembebanan Hipotek dapat langsung diadakan bersamaan dengan pembuatan Akta perjanjian kredit atau pengakuan hutang, tanpa harus terlebih dulu dengan kuasa memasang Hipotek. Namun pada prakteknya, sering kali Kreditur tidak langsung membebani objek yang dijadikan jaminan dengan Hipotek, tetapi Kreditur hanya meminta Surat Kuasa Memasang Hipotek (SKMH). Hal ini dilakukan dengan berbagai pertimbangan, yaitu antara lain pertimbangan biaya, pertimbangan waktu dan pertimbangan nilai Hipotek.

#### 2. Pemberian Hipotek

Pemberian Hipotek baik dengan kuasa maupun tanpa kuasa, dilakukan oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang selanjutnya disebut sebagai Akta Hipotek.

#### 3. Pendaftaran Hipotek

Setelah Akta Hipotek selesai dibuat, kemudian Akta tersebut didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan setempat, bersama-sama dengan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan, guna di daftar dalam register/buku tanah. Pendaftaran ini akan melahirkan suatu sertipikat Hipotek yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. Tanpa pendaftaran tersebut Hipotek tidak

memiliki kekuatan hukum apapun baik terhadap Debitur dan pihak ketiga atau pihak Kreditur yang lain.

Pada Pasal 1179 KUH Perdata secara tegas menentukan bahwa: "Pembukuan segala ikatan Hipotek harus dilakukan dalam register-register umum yang disediakan untuk itu. Jika pembukuan yang demikian tidak dilakukan, maka suatu Hipotek tidaklah mempunyai sesuatu kekuatan apapun, bahkan pula terhadap orang-orang yang berpiutang yang tidak mempunyai ikatan Hipotek."

Pasal tersebut menjelaskan bahwa jika pembukuan atau pendaftaran belum dilakukan di kantor pendaftaran tanah, Hipotek tidak memiliki kekuatan apa pun. Baik terhadap Debitur, dalam arti tidak dapat dimintakan eksekusi penjualan lelang berdasar Hipotek atas kekuatan 224 HIR, sehingga perikatan yang terjadi antara Debitur dan Kreditur hanya dapat dinilai sebagai perikatan hutang/kredit biasa, yang pemenuhan pembayarannya hanya dapat diminta melalui gugat biasa apabila Debitur ingkar janji. Begitu pula terhadap pihak ketiga (Kreditur) lainnya. Selama Hipotek tidak didaftarkan, perikatan Hipotek tidak mengikat kepada Kreditur yang lain, sehingga kedudukan mereka (Kreditur-Kreditur lain) dengan Kreditur yang mengadakan ikatan Hipotek (yang belum didaftarkan tadi) adalah sama-sama sebagai Kreditur konkuren terhadap Debitur yang bersangkutan (Naja 2005).

Secara keseluruhan dalam proses pemberian kredit dengan jaminan Hipotek, maka selengkapya terdapat 4 (empat) dokumen, yaitu:

1. perjanjian pemberian kredit;

2. surat kuasa untuk memasang Hipotek (SKMH);
3. Akta pemasangan Hipotek;
4. sertipikat Hipotek (Subekti 2005).

Kuasa memasang Hipotek adalah suatu kuasa yang dibuat oleh Debitur atau pemilik tanah dan/atau bangunan, yang diberikan kepada Kreditur untuk memasang Hipotek atas nama Debitur atau pemilik. Maksud dari pemberian kuasa memasang Hipotek ini adalah untuk memberikan kemudahan kepada Debitur, mengingat bahwa proses pemasangan Hipotek memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Dasar hukum bahwa pemasangan Hipotek dapat dilakukan dengan surat kuasa dapat kita lihat pada Pasal 1171 ayat (1) KUH Perdata. Namun Pasal tersebut hanya menyebutkan bahwa kuasa memasang Hipotek harus dibuat dengan Akta otentik, yaitu Akta notaris. Dalam praktek, surat kuasa ini diberikan sekaligus di dalam Akta perjanjian kredit (pinjam-meminjam) apabila Akta tersebut dibuat dengan otentik. Hal ini dapat menghemat biaya. Hipotek diberikan demi kepentingan Kreditur dan karenanya diberikan dalam bentuk "hak" kepadanya.

Hipotek sebagai suatu "hak"; sebagai suatu lembaga jaminan diberikan untuk kepentingan semua pihak yang terlibat di dalamnya. Apabila ditinjau dari haknya, Kreditur diberikan kebebasan sepenuhnya untuk memilih untuk menggunakan atau tidak menggunakan hak tersebut. Resiko atas tidak digunakannya hak untuk memasang Hipotek, sepenuhnya merupakan tanggung jawab Kreditur. Kreditur biasanya baru akan melakukan pemasangan Hipotek



apabila telah benar-benar diperlukan, dalam hal ini misalnya ada tanda-tanda bahwa Debitur akan melakukan wanprestasi. Kreditur biasanya sudah merasa terjamin dengan diserahkannya sertipikat atas tanah yang dijaminakan oleh Debitur. Selain itu pula, hal ini dimaksudkan agar Kreditur dapat setiap waktu memasang Hipoteknya. Walaupun demikian, apabila ditinjau dari segi hukum, Kreditur belum mempunyai hak preference atas jaminan tanah tersebut.

Pemasangan kuasa ini bila dilihat dari kepentingan Kreditur akan membawa resiko yang sangat besar, antara lain apabila Debitur dinyatakan pailit, maka benda Hipotek akan dimasukkan menjadi boedel pailit dan Kreditur tidak memiliki kedudukan sebagai kedudukan preference. Kreditur dalam hal ini hanya berkedudukan sebagai Kreditur konkuren, dimana kedudukan Kreditur adalah sama dengan Kreditur-Kreditur lain yang juga memiliki piutang terhadap Debitur, sehingga terhadapnya tidak didahului dalam pemenuhan piutang-piutangnya. Dalam praktek Hipotek, pelaksanaan kuasa memasang Hipotek hanya digantungkan pada keadaan Debitur selama perjanjian kreditnya berlangsung.

Sementara itu yang dimaksud dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan adalah pernyataan pemberian kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa/pemberi Hak Tanggungan dalam bentuk tertulis atau otentik yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan maksud untuk digunakan pada waktu melakukan pemberian Hak Tanggungan dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan Pejabat Pembuat

Akta Tanah dalam rangka pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) (Hasbullah 2004).

Berbeda dengan praktek melembagakan kuasa membebankan Hipotek, maka di dalam UUHT, pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) hanya diperkenankan dalam keadaan khusus (Satrio 2010), yakni apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dalam hal ini pemberi Hak Tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya.

Pemberian Kuasa pada umumnya merupakan suatu perjanjian yang mempunyai ketentuan syarat-syarat yang sama sebagai syarat sahnya suatu perjanjian. Pada perjanjian pemberian kuasa, kesepakatan dapat terjadi baik secara diam-diam, secara lisan maupun secara tertulis, dalam bentuk Akta otentik maupun Akta di bawah tangan. Ketentuan ini berbeda dengan perjanjian pemberian kuasa khusus seperti pemberian kuasa untuk memasang Hipotek dimana menurut Pasal 1171 KUHPerdara, Akta tersebut harus dibuat dengan Akta otentik, yang dalam hal ini adalah Akta notaris. Hal ini merupakan syarat khusus dalam pemberian kuasa memasang Hipotek. Selain harus dibuat dengan Akta otentik (Akta notaris), pemberian kuasa memasang Hipotek masih harus diperlukan satu syarat lagi, yaitu akta Hipotik. Surat Kuasa Memasang Hipotek memang suatu kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa, tetapi perbuatan hukum yang dilakukan

oleh penerima kuasa telah dibatasi, yaitu hanya pemasangan Hipotek, bukan untuk menguasai atau menjual objek dari kuasa tersebut.

Baik perjanjian pemberian kuasa maupun perjanjian pemberian jaminan merupakan perjanjian tambahan yang bersifat *accessoir*, yaitu perjanjian yang mengikuti perjanjian pokoknya (*obligatoir*) yang berupa perjanjian pinjam-meminjam atau perjanjian kredit. Sehingga keberadaan perjanjian ini tergantung pada perjanjian pokoknya. Apabila perjanjian pokok itu berakhir, maka perjanjian tambahan itu pun ikut berakhir.

SKMH mencantumkan klausula-klausula atau janji-janji sebagai berikut:

1. *Beding van Eigenmachtige Verkoop* atau janji untuk menjual atas kemauan sendiri. Berisi suatu janji dimana pemegang hipotek pertama diberi kekuasaan untuk melakukan penjualan di muka umum atas barang yang dijadikan objek jaminan tanpa harus melalui perantara pengadilan, bilamana penerima kredit (debitor) tidak memenuhi kewajiban dalam perjanjian kredit.
2. *Huur Beding* atau disebut janji sewa. Berisi mengenai janji yang menyatakan bahwa pemilik barang yang dijaminakan harus meminta persetujuan terlebih dahulu kepada kreditor jika akan menyewakan barang jaminan kepada pihak lain.
3. *Assurantie Beding* atau janji asuransi. Berisi mengenai kreditor yang nanti akan menerima uang dari hasil pembayaran klaim asuransi untuk diperhitungkan dengan hutang debitor kepada kreditor jika terjadi resiko kerugian terhadap

kapal laut yang dibebani hipotek, dan pembayaran premi asuransinya tetap menjadi beban penerima kredit (debitor). Disini kreditor perlu mencantumkan *Banker's Clause* agar ada kewajiban dari pihak asuransi untuk membayar langsung ke kreditor. Pengertian *Banker's Clause* ini adalah suatu klausul yang menyatakan bahwa kreditor sebagai pihak perjanjian yang menerima santunan asuransi bilamana terjadi kerugian atas musnahnya benda yang menjadi objek jaminan yang dipertanggungjawabkan dalam klaim asuransi. Apabila pada waktu debitor melakukan permohonan kredit obyek jaminan tersebut belum diasuransikan, maka bank harus memberitahukan kepada perusahaan asuransi untuk mencantumkan *Banker's Clause*. Maka dengan adanya hal ini, kerap kali kreditor memperjanjikan *Banker's Clause* dengan mana perusahaan asuransi terikat untuk membayarkan santunan asuransi kepada kreditor.

4. *Beding Van Niet Zuivering* atau janji untuk tidak dibersihkan. Berisi mengenai pemberian perlindungan kepada pemegang hipotek untuk tidak melakukan pencoretan hipotek atas barang jaminan kredit yang telah dibebani hipotek, yaitu dalam hal kapal dijual secara sukarela dengan harga di bawah nilai hipotek, sedangkan pinjaman belum sepenuhnya terlunasi dengan harga kapal tersebut di atas.
5. Janji pengosongan. Janji pengosongan ini berisi ketentuan bahwa pemilik kapal dengan biaya sendiri akan mengosongkan kapal yang dijaminan tersebut jika

kreditor memandang perlu untuk menjual kapal tersebut dalam rangka penyelesaian kredit.

6. Janji hipotek berlanjut. Merupakan janji yang berisi bahwa hipotek berlaku atas hutang yang timbul karena perjanjian kredit yang sudah ada beserta perubahan dan/atau perpanjangannya maupun hutang yang timbul karena perjanjian kredit yang dibuat kemudian.
7. Klausula tentang penyimpanan Grosse Akta Pendaftaran Kapal Laut asli. Janji ini berisi pernyataan bahwa pemberi hipotek memberi kuasa dengan hak substitusi pada kreditor untuk menerima dan menyimpan asli grosse tersebut setelah dilakukan pencatatan dalam Daftar Hipotek pada Daftar Induk Pendaftaran Kapal sampai kredit yang dijamin dengan hipotek tersebut dinyatakan lunas oleh bank, atau bila sudah tidak dijadikan sebagai jaminan kredit.
8. Klausula perlekatan. Klausula ini berisi pernyataan bahwa hipotek itu meliputi kapal dengan segala peralatan (navigasi, elektronik, dan lainnya) baik yang sudah ada maupun yang akan ditempatkan atau diletakkan yang menurut sifat dan peruntukannya merupakan bagian yang tidak terpisah dari kapal tersebut.
9. Janji tidak mengubah bentuk. Janji ini berisi mengenai pernyataan bahwa jika pemberi hipotek akan mengubah tata susunan objek hipotek (yang meliputi keseluruhan objek seperti tambahan susunan kabin, dll) diharuskan mendapat persetujuan tertulis lebih dahulu dari penerima hipotek (Putra 2012).

Klausula dan janji-janji tersebut merupakan bagian dalam SKMH, dan dibuat secara mendetail, lebih lagi juga dicantumkan saksi dalam SKMH, saksi ini memiliki peranan penting, yaitu dimaksudkan sebagai pihak luar perjanjian yang ikut serta mengetahui adanya hubungan hukum yang dibuat oleh para pihak, sehingga keberadaan akta ini akan menjadi bukti sebagai akta otentik jika dikemudian hari terdapat sengketa. Dengan demikian apa yang tertuang dalam SKMH tentunya akan dirasakan dapat lebih menjamin kepentingan dari para pihak, dan mengakomodasi keinginan para pihak.

### **2.3.2.UUHT Merupakan Penjabaran Lanjut UUPA**

Indonesia sebagai negara yang berasaskan hukum, mempunyai peraturan perundang-undangan sebagai pedomannya. Peraturan perundang-undangan ini menjadi landasan dan juga sebagai pedoman dalam melakukan kegiatan ataupun berinteraksi dan juga dalam pelaksanaan hubungan antara sesama manusia. Peraturan perundang-undangan dibuat untuk mensejahterkan masyarakat. Tujuan dibentuknya peraturan perundang-undangan adalah untuk melindungi masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum. Hukum dibuat untuk masyarakat, dan hukum mengharuskan masyarakat untuk mematuhi hukum, walaupun di dalam praktek itu dapat disimpangi selama masih ada aturan-aturan lain yang mengaturnya hal tersebut masih dapat dilaksanakan, hal ini dikarenakan perkembangan hukum yang semakin luas dan kebutuhan masyarakat semakin banyak terutama dalam kebutuhan dunia perkreditan.

Jaminan bagi pemberi kredit (Kreditur) merupakan hal yang sangat vital demi keamanan pengembalian dana yang telah diberikan kepada Kreditur serta kepastian hukumnya. Kegiatan-kegiatan yang akhirnya memerlukan fasilitas kredit dalam usahanya, mensyaratkan adanya jaminan bagi pemberian kredit tersebut, demi keamanan modal dan kepastian hukum pemberi modal. Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada Kreditur untuk memberikan keyakinan bahwa Debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.

Seiring dengan perkembangan penduduk yang terjadi dengan sangat pesat, serta dengan tidak diimbangnya persediaan tanah yang memadai membuat tanah menjadi sesuatu hal yang sangat langka dan menjadi salah satu faktor penting. Pentingnya keberadaan tanah dapat dilihat dengan dijadikan tanah sebagai alat jaminan. UUPA menetapkan beberapa hak atas tanah yang dapat digunakan sebagai jaminan hutang dengan pembebanan Hak Tanggungan. Perjanjian pembebanan Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya karena ada perjanjian lain yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk dalam perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian hutang piutang atau yang disebut juga dengan perjanjian kredit yang menimbulkan hutang yang dijamin. Dengan kata lain, perjanjian pembebanan Hak Tanggungan adalah perjanjian *accessoir*. Hak Tanggungan merupakan salah satu jaminan kebendaan yang paling disukai para kreditur, terutama kreditur berbentuk bank, dikarenakan beberapa alasan antara lain

adalah Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur lain.

AP. Parlindungan mengemukakan: “salah satu tujuan diundangkan Undang-Undang Hak Tanggungan adalah melaksanakan perintah yang tegas dari Pasal 51 UUPA sehingga meniadakan penafsiran yang macam-macam tentang pranata jaminan, dan sekaligus melaksanakan unifikasi yang dikembangkan UUPA, yaitu pranata Hak Tanggungan sebagai pranata jaminan hutang dengan tanah sebagai jaminan” (Parlindungan 1996b).

Menurut Maria Sumardjono: “terbitnya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan ini amat berarti di dalam menciptakan unifikasi Hukum Tanah Nasional, khususnya dibidang hak jaminan atas tanah”.<sup>2</sup> Dalam Pasal 57 UUPA ditentukan, bahwa “Selama undang-undang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam Pasal 51 UUPA belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai hipotik yang tersebut dalam KUHPerdara dan Creditverband yang tersebut dalam S 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S 1937-190”(Samdjono 2000).

UUHT bertujuan, memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat, yang di dalamnya antara lain menegaskan atau meluruskan persepsi yang kurang tepat di waktu yang lalu. Adanya penegasan/pelurusan berkenaan dengan beberapa masalah tersebut memerlukan perubahan persepsi dan sikap semua pihak yang berkaitan dengan pelaksanaan Hak



Tanggungjawab ini. UUHT merupakan upaya unifikasi lembaga hukum jaminan. Undang-undang ini memberikan hak kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur cidera janji (wanprestasi) untuk dieksekusi melalui proses yang singkat dan sederhana, yang pada dasarnya dapat dilakukan dengan cara lelang dan tidak melalui fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian.

Pada bagian penjelasan umum UUHT disebutkan bahwa lahirnya UUHT merupakan amanat dari UUPA. Pasal 51 UUPA menyebutkan bahwa “Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna-usaha dan hak guna-bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang.” Sejak diundangkannya UUPA sampai dengan lahirnya UUHT terdapat jeda lebih dari 35 Tahun, dan selama itu ketentuan Pasal 57 UUPA menjadi ketentuan peralihan sebelum terbentuknya Undang Undang mengenai Hak Tanggungan, yaitu dengan menggunakan lembaga hipotek dan credietverband sebagai lembaga jaminan. Dengan diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan, diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah sebagai agunan (Parlindungan 1996a).

Sebelum berlakunya Hak Tanggungan, di dalam hukum dikenal lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah, seperti Hipotek, Credietverband. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 57 UUPA yang menyatakan: “Selama

Undang-undang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan Credietverband tersebut dalam S. 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937-190.”

Setelah UUHT berlaku maka dibentuk hak jaminan atas tanah baru yang disebut Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga Hipotek dan Credietverband, hal ini juga tertulis secara eksplisit di dalam Pasal 29 UUHT yang menyatakan:

“Dengan berlakunya Undang-Undang ini, ketentuan mengenai Credietverband sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908-542 jo. Staatsblad 1909-586 dan Staatsblad 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190 jo. Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.”

Sebelum lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan, Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) melaksanakan eksekusi dengan cara sendiri dan hanya didasarkan pada ketentuan yang dibuat khusus untuk itu, yaitu tanpa melalui fiat eksekusi oleh pengadilan, yaitu khusus untuk kredit-kredit macet dari perbankan negara. Sementara dilain pihak, keadaan menghendaki adanya suatu kepastian hak atas suatu jaminan, demikian pula dengan pelaksanaan eksekusinya sebagai suatu *law enforcement*-nya.

Kepastian itu muncul dengan lahirnya UUHT, dimana Pasal 1 angka 1 UUHT menyebutkan bahwa, “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 UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.” Dalam pembatasan yang ditetapkan dalam Pasal 1 angka 1 UUHT tersebut, telah memberikan suatu hal yang jelas sekali sebagaimana disebutkan dalam Penjelasan Umum atas UUHT, nomor 3, yaitu bahwa Hak Tanggungan:

- a. Memberikan kedudukan yang utama atau mendahului kepada pemegangnya;
- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin ditangan siapapun objek itu berada;
- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan; dan
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Keberadaan Hak Tanggungan seharusnya memberikan jaminan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terkait, baik bagi kreditur, debitur, maupun pihak lain yang terkait. Hak Tanggungan memberikan kedudukan diutamakan bagi pemegangnya, mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada, memenuhi asas spesialitas dan publisitas, serta memberikan kemudahan dalam pelaksanaan eksekusinya (Salim 2005).

Meskipun pada dasarnya Hak Tanggungan itu diberikan terhadap sebidang tanah, yang mana hal ini sesuai dengan asas pemisahan horizontal yang dianut hukum tanah nasional dan berdasarkan juga terhadap hukum adat, namun kenyataannya di atas tanah yang bersangkutan seringkali terdapat benda berupa bangunan, tanaman, maupun hasil karya lain yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Benda-benda tersebut dalam praktek juga diterima sebagai jaminan kredit bersama-sama dengan tanah yang bersangkutan, dan bahkan hampir tidak ada pemberian Hak Tanggungan yang hanya mengenai tanahnya saja, sedangkan di atas tanah tersebut terdapat bangunan (Naja 2005).

Lahirnya UUHT merupakan contoh produk hukum dalam rangka pembaharuan hukum pertanahan Indonesia serta untuk mewujudkan unifikasi hukum tanah nasional. Sebagaimana pendapat dari Boedi Harsono bahwa karena hak jaminan yang dikenal dalam UUPA adalah hak tanggungan, maka konversi hak hipotik tentunya menjadi hak tanggungan pula (Jafar 2011). Hal ini menunjukkan, bahwa lembaga jaminan atas tanah juga mengalami unifikasi. Anggapan bahwa hipotik sebagai lembaga yang berasal dari hukum tanah barat dan *credietverband* sebagai lembaga yang bergerak dalam suasana hukum adat masih tetap ada dan berlaku, maka berarti membiarkan tetap berlangsungnya dualisme dan perkembangan jaminan atas tanah, hal mana terang akan bertentangan dengan tujuan utama UUPA (Nurjannah 2018).

Pembentukan UUHT berusaha untuk tetap mengenang dan mengangkat asas-asas atau nilai-nilai serta keunggulan dari ketentuan dalam hipotik. Jelasnya ketentuan Hak Tanggungan dalam UUHT tidaklah dibangun dari sesuatu yang belum ada, namun dibangun dengan mengambil alih asas-asas dan ketentuan hipotik yang telah diatur dalam KUHPerduta. Selain itu, karena pembentukan UUHT merupakan tindak lanjut dari UUPA yang berlandaskan Hukum Adat maka dalam UUHT juga didasarkan pada Hukum Adat.

Salah satu asas yang terkandung dalam UUHT adalah asas pemisahan horizontal yang lazim dikenal dalam Hukum Adat. Terhadap berlakunya hukum adat ini disyaratkan dalam pasal 5 UUPA yaitu hukum agraria yang berlaku atas bumi,air dan ruang angkasa ialah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Prinsip pemisahan horizontal inilah yang membedakan dengan hukum agraria dengan hukum perdata yang pada dasarnya menganut asas perlekatan yang memandang bahwa bangunan-bangunan dan/atau tanaman-tanaman yang tertancap di atas tanah merupakan bagian daripada tanah (Pasal 571, 1165 BW). Hukum tanah nasional yang berdasar hukum adat (asas horizontal) maka segala benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dibebani hak tanggungan itu tidak

dengan sendirinya dibebani pula dengan hak tanggungan yang dibebankan atas tanah tersebut. UUHT dalam penerapan hukumnya tidak menerapkan asas pemisahan horizontal secara mutlak Sebagaimana pendapat dari Sutan Remi Sjahdeni bahwa pembebanan hak tanggungan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah hanya terjadi bila dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian hak tanggungan yang bersangkutan (Sjahdeini 1996). Bila hal itu tidak dinyatakan dengan tegas (secara eksplisit), maka hak tanggungan hanya terjadi atas tanahnya saja.

Adapun beberapa unsur pokok dari hak tanggungan adalah:

1. hak yaitu hak jaminan;
2. yang dibebankan atas tanah sebagai yang dimaksud oleh UUPA;
3. berikutan atau tidak berikutan dengan benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
4. untuk pelunasan utang tertentu;
5. memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur yang lain.

Hal di atas bila dibandingkan berbeda dengan hak hipotik, yang objeknya tidak hanya tanah melainkan juga benda-benda yang tak bergerak atau tetap. Definisi hipotik dalam pasal 1162 BW yaitu hipotek adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan. Unsur-unsur hipotek yaitu:

1. hipotek adalah suatu hak kebendaan;
2. objek hipotek adalah benda-benda tak bergerak;
3. untuk pelunasan suatu perikatan.

### **2.3.3. Konstruksi Yuridis Benda Tanah Sebagai Jaminan Untuk Memperoleh Fasilitas Kredit Bank**

Tanah merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia yang telah dikaruniakan oleh Tuhan Yang Maha Esa, baik sebagai sumber penghidupan maupun sebagai tempat berpijak manusia dalam kelangsungan kehidupan sehari-hari. Tanah sangat erat hubungannya dengan manusia karena tanah mempunyai nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan manusia dalam rangka menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat terlebih di Indonesia sebagai Negara agraris yang sebagian besar penduduknya masih hidup dari pertanian membuat banyak sekali yang berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan.

Untuk mengatur dan menertibkan masalah pertanahan telah dikeluarkan berbagai peraturan hukum pertanahan yang merupakan pelaksanaan dari UUPA sebagai Hukum Tanah Nasional. Secara umum sejak berlakunya UUPA, tanah dibedakan menjadi:

1. Tanah Hak

Tanah hak adalah tanah yang telah dibebani suatu hak di atasnya, tanah hak juga dikuasai oleh negara tetapi penggunaannya tidak langsung sebab ada hak pihak tertentu di atasnya.

## 2. Tanah Negara

Tanah negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara. Langsung dikuasai artinya tidak ada pihak lain di atas tanah itu, tanah itu disebut juga tanah negara bebas.

Adanya pembedaan tersebut untuk memberikan kepastian mengenai hak atas tanah. Demi tercapainya kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya ditulis PP No. 24 Th. 1997) sebagai peraturan pelaksana UUPA yang mengatur mengenai pendaftaran tanah. Dari lahirnya PP No. 24 Th. 1997 tersebut diharapkan bahwa tanah-tanah yang berada di wilayah Indonesia dapat dipastikan hak apa yang melekat di atasnya melalui sertifikat yang dikeluarkan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah.

Pada kenyataannya masih banyak terdapat tanah yang belum bersertifikat. Salah satu faktor yang menjadi penyebab belum maksimalnya pelaksanaan kepastian hukum hak atas tanah, dikarenakan masih kurangnya kesadaran hukum masyarakat akan arti penting sertifikat tanah. Disamping itu adanya faktor yang berkembang di masyarakat, dimana masyarakat beranggapan bahwa pelayanan instansi pertanahan berbelit-belit dengan proses yang tidak jelas, banyak memakan



waktu, tenaga dan biaya serta keluhan lainnya sehingga masih banyak sekali tanah di Indonesia yang belum bersertifikat.

Tanah yang tidak memiliki atau belum memiliki sertifikat umumnya terdapat dalam kutipan *Girik/Petuk*. *Girik/Petuk* diperoleh dari kantor desa dimana tanah itu berada, *Girik/Petuk* ini merupakan tanda bukti berupa catatan yang berada di Kantor Desa/Kelurahan. *Girik/Petuk* ini sebenarnya hanya dijadikan dasar sebagai catatan penarikan pajak. Namun masyarakat masih banyak yang belum memahami apa *Girik/Petuk* itu, meskipun sering menyebut istilah “Tanah *Girik/Petuk*”. Lebih-lebih *Girik/Petuk* jarang dibahas atau dikemukakan dalam literatur ataupun perundang-undangan mengenai pertanahan. Padahal ini ada dalam kehidupan masyarakat meskipun sebutannya berbeda-beda.

Sampai dengan saat ini masih banyak terdapat tanah dengan Girik, atau *Girik/Petuk*, Petuk D dan kwitansi serta alat bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) lainnya, yang tidak dianggap sebagai bukti hak atas tanah, melainkan hanya dianggap sebagai hak menguasai saja. Oleh karena itu, kedudukannya sebagai bukti hak atas tanah masih sangat lemah dibandingkan sertifikat” (Husein 1997). Meskipun demikian, dalam posisi tanah dengan Girik atau *Girik/Petuk*, Petuk D, dan kwitansi serta alat bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), masyarakat banyak yang ingin melakukan peralihan hak atas tanah tersebut.

Hak kepemilikan atas tanah dapat “beralih” dan “dialihkan” kepada pihak lain. Peralihan hak kepemilikan atas tanah dapat terjadi melalui suatu peristiwa hukum atau perbuatan hukum. Peristiwa hukum adalah suatu kejadian dalam masyarakat yang dapat menimbulkan akibat hukum yang dapat menggerakkan peraturan-peraturan tertentu sehingga peraturan yang tercantum di dalamnya dapat berlaku kongkrit (Arrasjid 2001). Peristiwa hukum yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak kepemilikan atas tanah salah satunya adalah pewarisan. Sedangkan yang dimaksud dengan perbuatan hukum yaitu perbuatan yang akibat hukumnya dikehendaki pelaku.

Mengenai perbuatan hukum ini dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:

1. Perbuatan hukum yang bersegi satu (*eenzijdig*), adalah setiap perbuatan yang berakibat hukum (*rechtsgevolg*) dan akibat hukum ditimbulkan oleh kehendak satu subyek hukum, yaitu satu pihak saja. Salah satu contoh dari perbuatan hukum ini adalah pembuatan surat wasiat.
2. Perbuatan hukum yang bersegi dua (*tweezijdig*), adalah setiap perbuatan yang akibat hukumnya ditimbulkan oleh kehendak dua subyek hukum, yaitu dua pihak atau lebih. Setiap perbuatan hukum yang bersegi dua merupakan perjanjian (*overeenkomst*) seperti yang tercantum dalam pasal 1313 KUHPerdara: “Perjanjian itu suatu perbuatan yang menyebabkan satu orang (subyek hukum) atau lebih mengikat dirinya pada seorang (subyek hukum)

lain atau lebih”. Salah satu contoh perbuatan hukum yang bersegi dua adalah jual-beli (Subekti 2003).

Seiring dengan berlakunya PP No. 24 Th. 1997 seharusnya bukti kepemilikan tanah dengan hak lama seharusnya segera ditingkatkan statusnya menjadi tanah hak dengan jalan konversi. Untuk pembuktian hak-hak atas tanah yang sudah ada dan berasal dari Konversi Hak-hak lama data yuridisnya dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya telah dianggap cukup oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai dasar mendaftarkan hak, pemegang dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Berdasarkan penjelasan Pasal 24 ayat (1) PP No. 24 Th. 1997, bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak (Harsono 2005).

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 Ordonnantie* (*Staatsblad*. 1834 27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal

- pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 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 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 ini; 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

- k. petuk Pajak Bumi/Landrente, 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, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

R. Soeprapto mengemukakan tentang tanda bukti hak milik adat sesuai yang dimaksud dengan surat-surat bukti hak menurut peraturan menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 ialah:

1. Surat hak atas tanah yang dikeluarkan berdasarkan peraturan menteri Agraria nomor 9 tahun 1959, *Ordonantie* tersebut dalam S.873 no. 38 dan peraturan khusus Didaerah Istimewa Yogyakarta dan Surakarta serta Sumatera Timur, Riau dan Kalimantan Barat (Pasal 2 peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria nomor: 2 tahun 1962).
2. Surat Pajak Hasil Bumi (*Verponding* Indonesia) atau surat pemberian hak dan Instansi yang berwenang (Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian Dan Agraria nomor: 2 Tahun 1962)” (Harsono 2005).

Dari penjelasan R. Soeprapto diatas maka jelas bahwa *Girik/Petuk* merupakan tanda bukti hak terutama tanda milik adat, kemudian R. Soeprapto menjelaskan kembali bahwa menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri no, SK

26/PDA/1970 (tentang penegasan Konversi dan Pendaftaran bekas Hak-hak di Indonesia atas tanah). Yang dianggap sebagai tanah bukti hak menurut Pasal 3 huruf (a) Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria nomor 2 tahun 1962 adalah:

Untuk daerah daerah yang sebelum tanggal 24 September 1960 sudah ada pajak hasil bumi (landrente) atau Verponding Indonesia maka yang dianggap sebagai tanda bukti hak ialah

- a. Surat pajak hasil bumi atau verponding Indonesia Girik, pipil, kekitir, petuk dan sebagainya hanya dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1960. jika antara tanggal 24 september 1960 sampai dengan tanggal diselenggarakannya pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 terjadi jual beli, tukar menukar, hibah, maka asli surat-surat akta jual beli. Tukar menukar, hibah yang sah dibuat dihadapan kepala desa/adat setempat, atau dibuat menurut hukum adat setempat harus dilampirkan juga sebagai tanda bukti hak.
- b. Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh hak milik atas tanah. Memperoleh hak milik atas sebidang tanah sebagai hasil dari pembagian warisan, membeli sebidang tanah atau hibah tidak memerlukan prosedur yang panjang, dapat dilakukan di hadapan Notaris/PPAT dalam pembuatan akta (Soeprapto 1986).

Jika terjadi kondisi dimana bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis. Yang dimaksud dengan saksi adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut. Keterangan saksi tersebut bertujuan untuk menguatkan bukti tertulis yang tidak lengkap atau sebagai pengganti bukti tertulis yang sudah tidak ada lagi.

Ketentuan tersebut diatas memberi jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Dalam hal demikian pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya. Adanya cara mendapatkan hak atas tanah dari pembuktian hak lama melalui konversi tersebut ternyata tidak membuat masyarakat terutama di pedesaan segera mengkonversikan tanahnya sehingga jika nanti dilakukan peralihan kepemilikan atas tanah tersebut dapat terjamin kepastian hukumnya. Hal ini disebabkan adanya ketakutan dari masyarakat sendiri akan proses yang berbelit-belit serta memakan banyak waktu dan biaya.

Tanah-tanah yang belum bersertipikat dalam praktek perbankan banyak yang diterima sebagai jaminan kredit. Tanah-tanah yang belum bersertipikat ini adalah tanah hak milik adat yang belum terdaftar akan tetapi telah memenuhi syarat untuk didaftarkan tetapi pendaftarannya belum dilakukan. Tanah hak milik adat itu telah ada hanya proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Tanah-tanah yang belum bersertipikat yang dapat diterima sebagai objek Hak Tanggungan adalah tanah-tanah hak milik adat atau juga disebut tanah bekas hak milik adat yaitu tanah-tanah yang dipunyai oleh masyarakat hukum adat baik yang dimiliki secara perorangan maupun yang dimiliki secara berkelompok. Tanah-tanah

ini sebelum lahirnya UUPA tunduk kepada ketentuan-ketentuan hukum adat di masing-masing daerah dimana tanah tersebut terletak.

UUPA tetap mengakui tanah-tanah bekas hak milik adat. Hal ini dapat dilihat dari ketentuan pasal 5 UUPA yang menyatakan bahwa hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa adalah hukum adat. Siring dengan berlakunya UUPA yang menganut asas unifikasi hukum Agraria untuk seluruh wilayah tanah air, maka tanah-tanah hak milik adat tersebut harus dikonversikan ke dalam hak-hak yang terdapat dalam UUPA. Tanah-tanah bekas hak milik adat tersebut umumnya dikonversikan sebagai tanah Hak Milik menurut ketentuan UUPA.

Sebagaimana yang telah diuraikan di atas, hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan sebagai objek Hak Tanggungan adalah:

- a. Hak Milik.
- b. Hak Guna Usaha.
- c. Hak Guna Bangunan.
- d. Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.
- e. Hak Pakai atas Hak Milik (masih akan diatur dengan Peraturan Pemerintah).

Dari berbagai hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek hak tanggungan, hak milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik ini dapat diperoleh secara turun menurun dan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak milik yang saat ini dipunyai oleh



masyarakat, dapat berasal dari berbagai macam latar belakang. Ada hak milik yang berasal dari konversi Hak Eigendom yang merupakan hak yang semula tunduk pada ketentuan BW, ada hak milik yang berasal dari konversi bekas hak milik adat yang semula tunduk pada ketentuan Hukum Adat dan ada juga hak milik yang diperoleh langsung dari pemberian hak yang dikuasai langsung oleh negara.

Hak milik yang berasal dari bekas hak milik adat yang belum bersertipikat atau belum terdaftar menurut ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT dapat dijadikan sebagai objek Hak Tanggungan. Dalam pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan ditentukan bahwa apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Penjelasan Pasal 10 ayat (3) UUHT tersebut menyatakan yang dimaksudkan dengan hak lama tersebut adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah sebagaimana tersebut di atas dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak

atas tanah tersebut pada Kantor Pertanahan. Ketentuan tersebut dimaksudkan untuk membuka kemungkinan bagi pemilik tanah yang berasal dari bekas hak milik adat yang haknya itu belum dikonversikan ke dalam hak-hak sesuai UUPA, untuk menggunakan tanahnya sebagai jaminan kredit sehingga merekapun dapat memanfaatkan fasilitas yang disediakan oleh lembaga perkreditan yang ada. Oleh karena itu pendaftaran konversinya akan diberikan prioritas penanganannya (Parlindungan 1994).

Syarat-syarat yang harus dipenuhi agar tanah-tanah tersebut dapat dijadikan sebagai objek Hak Tanggungan adalah tanah-tanah tersebut dapat dialihkan. Selain itu tanah-tanah tersebut harus jelas status kepemilikannya (mempunyai alas hak yang cukup) dan mudah untuk dijual (*marketable*). Selain syarat-syarat tersebut di atas, sebelum tanah bekas hak milik adat yang belum terdaftar tersebut dijadikan jaminan, pihak Bank akan melakukan survey ke tanah bersangkutan dan bank juga mensyaratkan agar tanah tersebut dilakukan pengukuran terlebih dahulu oleh Kantor Pertanahan. Hal ini dilakukan untuk memastikan bahwa kepemilikan atas tanah, batas-batas tanah dan luas tanah sebagaimana yang tertera dalam dokumen (alas hak) yang diberikan oleh debitur kepada Bank telah dapat dipastikan kebenarannya. Hal ini juga sekaligus untuk mengetahui apakah ada pihak lain yang akan mengajukan keberatan terhadap tanah tersebut pada saat dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan karena merasa mempunyai hak juga atas tanah bersangkutan.

Lembaga Perbankan dalam memberikan kredit akan selalu memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan factor penting yang harus diperhatikan oleh Bank. Untuk memperoleh keyakinan, sebelum memberikan kredit, Bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur. Bersama-sama dengan unsur-unsur lain, Bank dapat memperoleh keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan utangnya. Agunan kredit yang bersangkutan dapat berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan (Untung 2000).

Jaminan disini dapat berarti material maupun imaterial. Apabila kita melihat ketentuan Pasal 1311 KUHPerdara, undang-undang itu menentukan bahwa segala kebendaan di penghutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara dapat disimpulkan bahwa hak-hak tagihan seorang kreditur dijamin dengan:

1. semua barang debitur yang sudah ada, artinya yang sudah ada pada saat hutang dibuat.
2. semua barang yang akan ada; disini berarti barang-barang yang pada saat pembuatan hutang belum menjadi kepunyaan debitur, tetapi kemudian menjadi

miliknya. Dengan perkataan lain hak debitur meliputi barang-barang yang akan menjadi milik debitur, asal kemudian benar-benar menjadi miliknya,

3. baik barang bergerak maupun tak bergerak. Hal ini menunjukkan bahwa piutang kreditur menindih seluruh harta debitur tanpa terkecuali (Untung 2000).

Pada Pasal 1131 KUH Perdata tersebut terdapat asas-asas hubungan ekstern kreditur, yaitu sebagai berikut:

1. seorang kreditur boleh mengambil setiap bagian dari harta kekayaan debitur untuk pelunasan.
2. setiap bagian kekayaan debitur dapat dijual guna pelunasan tagihan kreditur.
3. hak tagihan kreditur hanya dijamin dengan harta benda debitur saja, tidak dengan persoon debitur (Untung 2011).

Menurut Soebekti, jaminan yang ideal (baik) dapat terlihat dari:

1. Dapat membantu memperoleh kredit bagi pihak yang memerlukannya.
2. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya.
3. Memberikan kepastian kepada kreditur dalam arti bahwa apabila perlu maka mudah diuangkan untuk melunasi hutang si debitur (Subekti 2005).

Terdapat 3 (tiga) aspek yang terkait dengan penilaian barang jaminan, yaitu nilai; harga; dan biaya. Nilai adalah hasil guna dari suatu properti, baik berwujud maupun tidak berwujud yang dinyatakan dalam suatu mata uang, yang diperoleh melalui proses penilaian pada saat tertentu. Harga adalah suatu jumlah uang yang

disepakati penjual dan pembeli di pasar. Sedangkan biaya adalah suatu jumlah yang dikeluarkan dalam melakukan suatu pengadaan, pembangunan atau pembuatan suatu property (Naja 2005).

Bank dalam menerima jaminan atas tanah memiliki pertimbangan-pertimbangan atau penilaian-penilaian tersendiri sehingga suatu bidang tanah yang diajukan oleh debitur dapat diterima sebagai agunan atau jaminan kredit. Pertimbangan bank tersebut antara lain menyangkut aspek hukum dan aspek ekonomis atas tanah tersebut. Akan tetapi pertimbangan dan penilaian sebagaimana yang telah diuraikan di atas, pertimbangan atau penilaian yang paling utama adalah watak dari debitur dan prospek usaha yang dibiayai oleh Bank.

Hak atas tanah sebagai jaminan bagi pelunasan kredit debitur hanya sebagai pelengkap dari berbagai aspek yang dinilai oleh bank. Menurut UU Perbankan, agunan bukanlah syarat wajib bagi Bank untuk pemberian fasilitas kredit kepada debitur. Hal ini berbeda dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 yang menyatakan bahwa agunan adalah syarat pemberian kredit.

Pasal 8 UU Perbankan menentukan bahwa dalam memberikan kredit, Bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Jadi penilaian Bank pada saat memutuskan untuk memberikan kredit atau tidak, tidak semata-mata didasarkan pada agunan yang diberikan, akan tetapi lebih pada keyakinan atas

kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutannya. Selain penilaian atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutannya, pertimbangan Bank menerima objek jaminan tanah yang belum bersertipikat adalah karena peraturan perundang-undangan dan aturan internal Bank yang bersangkutan membolehkan untuk menerima objek jaminan tanah yang belum bersertifikat. Tentunya hal tersebut dilakukan setelah dilakukan survey ke lapangan dan melakukan wawancara dengan pemilik tanah dan masyarakat disekitar tanah tersebut tentang keabsahan dan kondisi tanah itu.

Pertimbangan lain Bank dalam menerima jaminan kredit atas tanah yang belum bersertipikat adalah selain telah mengenal dengan baik calon debiturnya, biasanya fasilitas kredit yang diberikan juga dengan jangka waktu yang singkat antara 3 (tiga) sampai dengan 6 (enam) bulan, dan yang paling utama adalah sumber pengembalian atas pinjaman tersebut sudah ada pada Bank berdasarkan perjanjian-perjanjian tertentu yang telah dibuat antara Bank dengan debitur. Selain itu pemeriksaan atas objek Hak Tanggungan berupa tanah yang belum bersertipikat dilakukan dengan cara mendatangi Kantor Pertanahan untuk mendapat informasi dan memastikan bahwa tanah tersebut memang belum bersertipikat dan tidak ada catatan sengketa atas tanah tersebut dan yang paling utama tanah tersebut dapat didaftarkan haknya untuk penerbitan sertipikat. Apabila semua informasi itu sudah diperoleh dan tidak ada keraguan atas tanah tersebut, barulah bank menerima dan mencairkan pinjaman atas agunan tanah yang belum bersertipikat.

Pentingnya kedudukan dana perkreditan dalam memenuhi kebutuhan di masyarakat, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga jaminan yang kuat dan dapat pula memberi kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Jaminan yang objeknya berupa tanah, tidak dapat lepas dari peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit, sebab tanah pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti, sulit digelapkan dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa pada kreditur (Perangin 1994).

UUHT memberikan kesempatan bagi pemilik hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk menjaminkan hak atas tanahnya dengan hak tanggungan. Hal ini disebutkan dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT yang menyatakan bahwa apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT merupakan pengecualian atas prinsip bahwa objek Hak Tanggungan adalah tanah menurut UUPA terdaftar dan dapat dipindahtangankan karena di dalam ketentuan tersebut dimungkinkan adanya Hak Tanggungan atas tanah yang berasal dari konversi hak lama, yang sudah memenuhi

syarat untuk pendaftaran, tetapi belum didaftarkan, sehingga belum dapat dikatakan sebagai hak atas tanah menurut UUPA. Karena hak atas tanah bekas hak barat, sejak tanggal 24 September 1980 sudah tidak ada lagi (Keppres No. 32 Tahun 1979 jo. PMDN No. 3 Tahun 1979), maka yang dimaksud dengan “tanah yang berasal dari konversi hak lama” dalam Pasal 10 Ayat (3) UUHT adalah tanah-tanah hak adat (Badriyah 2016).

Penjelasan Pasal 10 ayat (3) UUHT menyatakan bahwa kemungkinan untuk pemberian hak tanggungan pada hak atas tanah milik adat dimaksudkan untuk:

- a. Memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat untuk memperoleh kredit.
- b. Mendorong pensertifikatan hak atas tanah pada umumnya.

Pengecualian dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT diberikan untuk menampung kebutuhan praktik, berupa kemudahan bagi para golongan ekonomi lemah yang membutuhkan kredit dan satu-satunya jaminan yang dimilikinya adalah sebidang persil hak adat yang sebenarnya sudah memenuhi syarat untuk dikonversi sebagai hak atas tanah menurut UUPA. Tanah seperti ini pada umumnya bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, Girik/Petuk dan lain-lain bukti, yang sebenarnya tidak dapat dikatakan sebagai bukti kepemilikan tetapi hanya sekedar merupakan ketetapan pemerintah mengenai siapa yang wajib membayar pajak atas persil yang bersangkutan. Namun demikian, karena pada waktu lalu tidak dikenal



bukti kepemilikan hak atas tanah adat, dan pada umumnya yang berkedudukan sebagai wajib pajak tanah adalah pemilik tanah yang bersangkutan, maka hampir selalu wajib pajak adalah pemilik persil tersebut.

Pengaturan mengenai diberikan kesempatan bagi pemilik hak atas tanah yang belum bersertifikat untuk bisa menggunakan tanahnya sebagai jaminan dalam suatu perjanjian antara lain dalam perjanjian kredit untuk memperoleh dana, di samping untuk melindungi golongan ekonomi lemah untuk memperoleh dana, juga untuk mendorong dilakukannya pensertifikatan hak atas tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan.

Dari ketentuan Pasal 10 ayat (3) terlihat bahwa dalam hal hak atas tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan belum bersertifikat, maka dilakukan pendaftaran hak atas tanah tersebut bersamaan dilakukannya pembebanan Hak Tanggungan. Dengan demikian pada saat pendaftaran Hak Tanggungan maka tanah yang bersangkutan sudah bersertifikat. Hal ini berkaitan dengan syarat bagi pemegang Hak tanggungan harus orang atau badan hukum yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang ditegaskan dalam Pasal 8 Ayat (1) UUHT. Bukti adanya kewenangan ini harus sudah ada pada saat Hak Tanggungan didaftarkan di kantor pertanahan. Hal demikian dimaksudkan untuk memberikan perlindungan hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan, karena jika debitor wanprestasi dapat dilakukan eksekusi terhadap objek Hak

Tanggung dan tidak menimbulkan sengketa karena ada kejelasan siapa pihak yang berwenang.

Seiring dengan berlakunya UUHT, maka kemungkinan untuk menjadikan tanah-tanah hak adat sebagai agunan hanya tinggal sejarah hukum saja, karena dalam penjelasan Pasal 10 ayat (3) menunjukkan bagaimana caranya untuk meningkat pemberian agunan tersebut menjadi hak tanggungan. UUHT bukan saja bermaksud memperlancar arus perkreditan, yang berarti juga menunjang misi perbankan, tetapi juga lebih menekankan aspek kepastian hukum, yaitu keharusan untuk didaftar dan dengan sendirinya untuk lebih mendorong kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia.

Pembebanan hak tanggungan terhadap objek jaminan yang masih dalam proses konversi dapat dilakukan dengan tahapan:

1. Pembuatan perjanjian pokok dalam hal ini adalah perjanjian kredit antara pihak kreditur dan debitur.
2. Dilanjutkan dengan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).
3. Proses pendaftaran tanah pertama kali berdasarkan konversi meliputi:  
Pengajuan permohonan/pendaftaran hak atas tanah di BPN; Pemeriksaan kelengkapan berkas permohonan/pendaftaran oleh petugas BPN; Penerbitan TTBP (Tanda Terima Berkas Permohonan/Pendaftaran) oleh petugas BPN; Pembayaran oleh pemohon/pendaftaran di BPN; Penerbitan kuitansi

pembayaran dan surat tanda bukti pendaftaran dan pembayaran oleh petugas BPN, yang diserahkan kepada pemohon/pendaftar; Proses pendaftaran tanah dari pengukuran, pengumuman, pembukuan, serta penerbitan sertifikat; Pengambilan sertifikat oleh pemohon/pendaftar, dengan menunjukkan surat keterangan pendaftaran; Setelah sertifikat diterbitkan oleh BPN maka Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT); APHT yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan; Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan; PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan akta pendaftaran hak tanggungan dan warkah lainnya kepada kantor pertanahan serta berkas yang diperlukan; Kantor Pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatkannya dalam buku hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Pembebanan jaminan atas tanah yang belum bersertifikat didahului dengan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Oleh Notaris/PPAT rekanan Bank, yang kemudian dilanjutkan dengan pembuatan APHT. Dalam hal ini menurut peneliti kurang tepat karena pembuatan SKMHT sebenarnya bukan untuk kondisi bahwa tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan merupakan tanah yang belum bersertifikat, tetapi diadakan dalam hal Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dalam Pemberian Hak Tanggungan. Pada dasarnya

pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan oleh Pemberi Hak Tanggungan. Hal ini sesuai dengan asas umum yang menyatakan bahwa: “pada dasarnya tindakan hukum harus dilakukan oleh yang berkepentingan sendiri, Namun demikian ketentuan tersebut dapat disimpangi dan orang atau badan hukum dapat menguasai tindakannya kepada orang atau pihak lain

PPAT mempunyai peranan yang penting dalam kegiatan perbankan. Peranan PPAT tersebut terutama dalam hal membuat alat-alat bukti mengenai jaminan atas tanah yang diberikan oleh debitur kepada Bank sebagai jaminan atas utang yang telah diberikan oleh Bank kepada debitur. Akta bukti tersebut terutama berupa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Selain dalam pembuatan kedua akta tersebut, PPAT juga berperan dalam memberikan konsultasi hukum dan membantu proses pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan sebagai kelanjutan dari pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Sebelum penandatanganan akta dilakukan, Bank meminta bantuan kepada PPAT untuk melakukan cek bersih atas sertipikat hak atas tanah yang akan dijadikan agunan oleh debitur. Apabila agunan yang diserahkan berupa tanah yang belum bersertipikat, Bank akan meminta kepada PPAT untuk mempelajari aspek hukum dan alas hak kepemilikan atas tanah tersebut apakah sudah lengkap dan benar dimiliki oleh yang bersangkutan. Untuk menjawab permasalahan ini, PPAT akan menghubungi Kantor Pertanahan untuk menyelidiki dan menelusuri apakah

tanah tersebut memang betul belum bersertipikat dan apakah ada catatan sengketa atas tanah yang bersangkutan.

Setelah semua data diperoleh dan telah diyakini kebenarannya maka barulah Bank menerima agunan tanah yang diajukan tersebut. Penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan dilakukan di Kantor PPAT yang bersangkutan. Setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan sempurna dan semua syarat-syarat untuk pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut dilengkapi, baru kemudian PPAT memberikan Surat Keterangan (biasa disebut Covernote) kepada Bank yang menyatakan bahwa pengikatan agunan atas tanah yang bersangkutan untuk debitur tersebut telah selesai dilakukan dan setelah itu barulah Bank mencairkan pinjaman kepada debitur.

Selain peran sebagaimana tersebut di atas, dalam Pasal 13 ayat (3) UUHT juga diatur kewajiban dari PPAT yang berhubungan dengan pemberian Hak Tanggungan. Dalam Pasal 13 ayat (3) tersebut ditentukan bahwa, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Ketentuan tersebut dimaksudkan agar pendaftaran Hak Tanggungan segera dilakukan dan pembuatan buku tanah Hak Tanggungan tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukum. UUHT menetapkan satu tanggal yang pasti sebagai tanggal buku

tanah Hak Tanggungan itu, yaitu tanggal hari ketujuh dari hari dipenuhinya persyaratan berupa surat-surat untuk pendaftaran secara lengkap.

Salah satu kewenangan dari PPAT sebagaimana tersebut di atas adalah kewenangan dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dalam menjalankan kewenangannya PPAT haruslah berhati-hati agar tindakan yang dilakukannya tidak akan merugikan pihak-pihak yang berhubungan dengan akta yang dibuat oleh PPAT tersebut. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Dalam hal ini dapat dijelaskan bahwa pembuktian keabsahan kewenangan untuk melakukan perbuatan terhadap objek Hak Tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak Tanggungan pada saat didaftarnya Hak Tanggungan yang bersangkutan. Hal tersebut berarti bahwa pada saat dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, objek Hak Tanggungan tersebut tidak harus terdaftar atas nama Pemberian Hak Tanggungan, namun cukup apabila terdapat keyakinan pada PPAT bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, dalam Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-1544 tanggal 30 Mei 1996 tentang Penyampaian Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 ini ditentukan beberapa persyaratan mengenai status

objek Hak Tanggungan yang boleh dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT, yaitu:

1. Objek Hak Tanggungan yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan (Pasal 1).
2. Objek Hak Tanggungan yang sudah terdaftar, tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan, sedangkan objek Hak Tanggungan tersebut sudah diperoleh pemberi Hak Tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak (Pasal 2).
3. Objek Hak Tanggungan yang berupa sebagian atau hasil pemecahan dari Hak Atas Tanah Induk yang sudah terdaftar tidak atas nama pemberi Hak Tanggungan yang diperoleh Hak Tanggungan melalui pemindahan hak (Pasal 3).
4. Objek Hak Tanggungan yang berupa hak atas tanah bekas Hak Milik adat yang belum terdaftar (Pasal 4). Terhadap objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Selain memperhatikan kewenangan yang sudah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan, PPAT dalam menjalankan jabatannya dalam melayani masyarakat harus bertindak dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak memihak. Hal ini sesuai dengan Sumpah Jabatan

PPAT sebagaimana yang termuat dalam lampiran IVd Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tanggal 16 Mei 2006 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Tidak memihak disini harus diartikan bahwa PPAT harus dapat melayani seluruh lapisan masyarakat dan memberi pelayanan yang sama dengan tidak memperhatikan status dan golongan masyarakat itu. Tanpa ada dasar hukum yang kuat, PPAT tidak boleh menolak untuk memberi pelayanan atau menolak untuk membuat akta yang dimintakan kepadanya oleh masyarakat yang membutuhkannya.

Jadi salah satu pertimbangan PPAT dalam menerima untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat adalah ketentuan dalam pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan. Dalam pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut ditentukan bahwa, apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan pasal 10 ayat (3) tersebut di atas, tidak ada alasan bagi PPAT untuk tidak menerima atau menolak untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat. Hanya saja untuk pelaksanaan pembuatan akta tersebut, PPAT juga harus memperhatikan ketentuan-ketentuan perundang-undangan lain yang mengatur syarat-syarat untuk pembuatan



suatu akta otentik. Hal ini juga dimaksudkan jangan sampai ada salah satu pihak dirugikan dengan pembuatan akta jaminan tersebut.

Meskipun demikian, ada juga PPAT yang tidak bersedia untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan dengan objek tanah yang belum ada sertifikatnya. Hal ini disebabkan untuk menghindari permasalahan-permasalahan yang mungkin timbul di kemudian hari sehingga dapat merugikan Bank selaku pemberi kredit dan pihak Bank akan menyalahkan PPAT atas kejadian tersebut. Permasalahan yang mungkin timbul dapat berupa kepastian hak atas tanah, penolakan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut oleh Kantor Pertanahan dan hal-hal lainnya yang mungkin timbul di kemudian hari. Sebab lainnya adalah adanya ketidaktahuan PPAT yang bersangkutan bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan membolehkan untuk menggunakan tanah yang belum bersertipikat sebagai objek Hak Tanggungan.

Tindakan yang dilakukan oleh PPAT tersebut untuk mengantisipasi persoalan objek Hak Tanggungan tanah yang belum bersertipikat adalah dengan cara membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Setelah proses pendaftaran hak atas tanah tersebut selesai dilakukan di Kantor Pertanahan dan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah tersebut telah diterbitkan, baru kemudian diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

Permasalahan lain yang timbul apabila dibuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan terlebih dahulu adalah menyangkut jangka waktu berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut. Untuk kredit dengan fasilitas di atas Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), masa berlaku Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang objeknya tanah yang belum bersertipikat adalah selama 3 (tiga) bulan. Hal ini mengakibatkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut sudah lewat jangka waktunya sebelum dibuat menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan. Karena proses pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan, terkadang penyelesaiannya melewati jangka waktu 3 (tiga) bulan lamanya.

Walaupun dalam pasal 10 ayat (3) UUHT telah memberi peluang pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat dan dalam Pasal 4 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan tidak mensyaratkan pengukuran bidang tanah yang bersangkutan terlebih dahulu, dalam prakteknya sebelum penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang objeknya tanah yang belum bersertipikat dilakukan, PPAT mensyaratkan agar pemberi Hak Tanggungan, selain harus melampirkan berkas-berkas yang diperlukan juga harus melampirkan Peta Bidang Tanah atau Gambar Situasi dari tanah yang bersangkutan yang dibuat oleh Kantor Pertanahan berdasarkan hasil pengukuran dan juga Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kepala Kantor

Pertanahan. Bahkan untuk kasus-kasus tertentu, PPAT juga mensyaratkan untuk melampirkan bukti bahwa pendaftaran hak atas tanah tersebut telah diumumkan sesuai ketentuan Pasal 26 PP No. 24 Th. 1997.

UUHT tidak menjelaskan lebih lanjut dan rinci bagaimana mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan bagi tanah-tanah yang belum bersertipikat. Apabila mengacu pada Pasal 13 UUHT tersebut di atas jelas tidak mungkin, mengingat tanah-tanah tersebut belum memiliki buku tanah dan sertipikat, sehingga momentum lahirnya Hak Tanggungan terhadap tanah-tanah yang belum bersertipikat tidak dapat dipastikan seperti tanah-tanah yang telah bersertipikat, karena UUHT tidak menjelaskan lebih lanjut mengenai hal ini.

Pasal 117 ayat (2) dan (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan terhadap tanah-tanah (bekas hak milik adat) yang belum bersertipikat, pendaftaran hak yang bersangkutan dilaksanakan terlebih dahulu baik melalui penegasan konversi maupun melalui pengakuan hak. Setelah hak atas tanah bekas hak milik adat di daftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan yang tanggalnya adalah tanggal hari ketujuh

setelah tanggal pembukuan hak atas tanah, apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur buku Tanah Hak Tanggungan dan pencatatan tersebut diberikan tanggal hari kerja berikutnya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 117 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tersebut di atas dapat diketahui bahwa pendaftaran Hak Tanggungan baru dapat dilaksanakan setelah proses sertipikat obyek Hak Tanggungan tersebut selesai, sehingga lahirnya Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan yang belum bersertipikat tidak terjadi pada ke tujuh sebagaimana dimaksud Pasal 13 UUHT melainkan setelah proses sertipikat selesai.

Mengingat lahirnya Hak Tanggungan terhadap tanah-tanah bekas Hak Milik Adat sangat tergantung pada proses pengsertipikatannya, maka dalam hal ini tidak terdapat kepastian hukum, mengingat sangat dimungkinkan proses sertipikat tersebut mengalami kendala apabila dalam masa pengumuman selama 60 (enam puluh) hari untuk memenuhi asas publisitas dalam pendaftaran tanah terdapat gugatan dari pihak ketiga sehingga sertipikat tidak dapat diterbitkan, apabila sertipikat tanah tidak dapat diterbitkan maka proses pendaftaran Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan.

#### **2.4.SKMHT Sebagai Dasar Pembuatan APHT**

Perkembangan dunia bisnis mengharuskan hukum lebih dinamis sehingga mampu menampung kebutuhan hukum dalam kegiatannya. Semakin besarnya arus modal guna mengimbangi kegiatan bisnis menyebabkan ketergantungan terhadap modal pihak ketiga semakin tidak dapat dihindari setiap pelaku bisnis. Perbankan memiliki peranan yang sangat penting dan signifikan dalam penyediaan modal bagi kegiatan bisnis. Perbankan merupakan urat nadi perkembangan pembangunan suatu Negara sehingga keberadaan bank dapat menjadi indikator pebtik pembangunan suatu bangsa. Dilain pihak perbankan dapat diibaratkan sebagai darahnya suatu Negara yang menopang seluruh kegitan perekonomian dan pembangunan di suatu Negara.

Perlunya menjaga stabilitas perbankan dapat dimulai dari menjaga stabilitas kredit (*performing loan*) sehingga perputaran dana dalam perbankan dapat berjalan dengan baik. Lain dari pada itu kebutuhan modal yang sangat besar tidak cukup di jamin dari kepercayaan sebagai mana konsep penyaluran kredit sebagai modal utamanya adalah kepercayaan semata. Bank perlu menerapkan prudential principle yang di kenal dengan 5C (the five's C), dalam penerapan prinsip kehati-hatian tersebut yang paling penting yakni keterkaitannya dengan *Collateral* atau jaminan, dalam hal ini jaminan yang paling banyak diminati perbankkan adalah jaminan benda tidak bergerak terutama tanah.

UUHT pada dasarnya berorientasi pada perlindungan hukum bagi semua golongan khususnya bagi golongan ekonomi lemah. Dalam hubungan pemberian

hak tanggungan dalam logika sederhana dimana pihak debitur selaku pihak yang membutuhkan dana senantiasa menjadi pihak yang lemah dibawah posisi kreditur selaku pemberi kredit, utamanya pada saat negosiasi awal sebelum kredit diberikan. Sejak awal pembahasannya dan perancangannya UUHT memang didesain untuk memberikan perlindungan yang proporsional dalam artian tidak berat sebelah/berimbang bagi semua pihak yang berkepentingan, salah satunya yakni dengan memberikan kepastian hukum terhadap kapan waktu terjadinya hak tanggungan, yang tentunya sangat berbeda dengan pengatran sebelumnya yang terjadinya hipotek sesuai dengan kehendak kreditur. Selain itu ditentukan pula larangan untuk memperjanjikan hak bagi kreditur untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, serta ketentuan penjualan dibawah tangan untuk mendapatkan harga tertinggi.

Pada umumnya pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah biasanya didahului dengan adanya perjanjian pokok yaitu perjanjian utang-putang atau disebut juga dengan perjanjian kredit. Hubungan hukum antara Notaris dengan Bank ini biasanya disebut hubungan rekanan bank/partner kerjasama tahap-tahap yang harus dilakukan dalam pelaksanaan perjanjian kredit pada umumnya sebagai berikut:

1. Bank mengirimkan order terlebih dahulu kepada Notaris/PPAT untuk meminta dibuatkannya dan dipersiapkan segala akta dan berkas-berkas yang diperlukan dalam pembuatan Perjanjian Kredit;

2. Setelah menerima order dan berkas yang dibuthkan, Notaris segera mempersiapkan akta dan melakukan pengecekan sertifikat hak milik yang digunakan sebagai jaminan kredit tersebut terlebih dahulu ke kantor BPN setempat.
3. Jika hasil pengecekan sudah keluar dari kantor BPN dan akta-akta yang diinginkan bank telah disiapkan oleh Notaris/PPAT, maka Notaris memberitahukan kepada pihak bank untuk segera dilakukan akad kredit dengan mengadakan janji tentang waktu penandatanganan perjanjian kredit oleh kedua belah pihak yang dalam hal ini adalah debitur dengan kreditur yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT.
4. Sesuai kesepakatan tanggal, hari dan jam yang ditentukan, para pihak wajib datang di hadapan Notaris/PPAT untuk dilakukan akad kredit (Satrio 2001).

Pada prakteknya, pembebanan Hak Tanggungan dapat dilakukan langsung dibuat APHT dimana sertifikatnya sudah atas nama debitur atau pemberi jaminan Hak Tanggungannya sendiri, dan dengan didahului dengan SKMHT dimana pembebanan Hak Tanggungan tidak langsung dibuat APHT-nya. Sebagaimana telah diketahui bahwa, pada dasarnya setiap pembuatan APHT harus dihadiri sendiri oleh para pihak yang bersangkutan, yaitu pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebaskan Hak Tanggungan atas objek yang dijadikan jaminan dan pemegang Hak Tanggungan. Namun demikian, apabila pemberi Hak Tanggungan berhalangan untuk hadir sendiri untuk membuat

APHT, maka pemberi Hak Tanggungan tersebut dapat memberikan kuasa kepada orang lain maupun kepada pemegang Hak Tanggungan.

Pemberian kuasa ini dilakukan dengan membuat SKMHT. SKMHT merupakan surat kuasa khusus ditujukaan kepada pemegang Hak Tanggungan atau pihak lain untuk mewakili diri pemberi Hak Tanggungan hadir di hadapan Notaris/PPAT untuk melakukan pembebanan Hak Tanggungan, berhubung pemberi Hak Tanggungan tidak datang menghadap sendiri untuk melakukan tindakan membebankan Tanggungan di hadapan Notaris atau PPAT (Supriadi 2012).

Penggunaan SKMHT sering kali dipergunakan untuk menunda pembebanan Hak Tanggungan atas jaminan kredit. Banyak kreditur yang memegang SKMHT yang hanya akan dilaksanakannya apabila ada gejala debitur akan cedera janji. Meskipun resiko akibat belum dibebankannya Hak Tanggungan itu ditanggung sepenuhnya oleh kreditur (pemegang jaminan). SKMHT adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk mebebankan suatu benda dengan Hak Tanggungan. Pemberi SKMHT di sini adalah pemilik jaminan, sedangkan penerima SKMHT adalah penerima jaminan.

Pembuatan SKMHT dilatar belakangi berbagai kepentingan dan hambatan, terutama karena proses pembebanan, pemberian, dan pemasangan Hak Tanggungan tidak mudah antara lain disebabkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Harus melalui suatu formalitas tertentu;



- b. Memakan waktu yang lama;
- c. Memerlukan biaya pembebanan yang relatif cukup tinggi;
- d. Kredit yang diberikan oleh kreditur kepada debitur jangka waktunya pada dasarnya terlalu singkat dan jumlahnya tidak terlalu besar;
- e. Benda yang akan dijaminkan belum bersertifikat;
- f. Kreditur mempercayai debitur, artinya ia merasa terjamin bilamana telah mendapat kuasa dari debitur untuk memasang Hak Tanggungan. Sebaliknya, debitur juga merasa tertolong dan aman dengan dipasangnya Hak Tanggungan oleh pihak kreditur (Usman 2013).

Membebankan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu pertama pemberi Hak Tanggungan datang langsung untuk memberikannya dihadapan PPAT dengan menandatangani langsung APHT, kedua membebankan Hak Tanggungan dengan menggunakan SKMHT sebagai dasar bertindak dalam pemberian Hak Tanggungan. Cara yang kedua digunakan apabila pemberi Hak tanggungan tidak dapat hadir langsung dihadapan PPAT (Wiguna 2017). SKMHT dibuat dikarenakan permasalahan waktu, contohnya adalah karena seorang direksi bank adalah pihak yang perlu menandatangani, dan pada saat pembuatan APHT, ia mewakili para pihak, sehingga mengenai permasalahan waktu disini adalah disebabkan pihak bank menjalankan dua posisi pada saat pembuatan APHT, yaitu posisi sebagai pihak bank selaku kreditur, dan juga posisi sebagai debitur. Dikarenakan pihak bank, yakni diwakili oleh seorang direksi harus menjalankan

dua posisi, dan mengetahui bahwa posisi sebagai direksi seorang bank memiliki tugas dan wewenang yang besar, ia tidak bisa meninggalkan tanggung jawabnya begitu saja, sehingga perlulah dibuat SKMHT dari pihak bank

Kehadiran SKMHT pada prinsipnya memiliki kegunaan sebagai perjanjian antara dari proses pemberian kredit sampai dengan terpasangnya hak tanggungan. Fungsi yang demikian signifikan tersebut menjadikan keberadaan SKMHT layaknya jembatan penghubung antara dua tindakan hukum yang menjadi satu kesatuan namun karena lain pada hal tersebut diatas tidak dapat dilakukan secara langsung dan bersamaan. Munculnya bentuk kuasa ini yang diatur secara khusus dan tujuan khusus pula maka keberadaanya tidak dapat digantikan dengan jenis kuasa lain. Hal ini merujuk pada ketentuan Pasal 15 UUHT, terdapat persyaratan yang lain dari pada bentuk kuasa pada umumnya menjadikan SKMHT sebagai satu-satunya media penghubung antara pemberian kredit dan pemberian hak tanggungan jika tidak dapat dilakukan secara langsung, dengan melihat peranan sebagai penghubung yang tidak dapat digantikan tersebut SKMHT patut mendapat posisi yang istimewa dalam sistem hukum jaminan. Keistimewaan ini dapat digambarkan bahwa SKMHT ini dapat dianalogikan sebagai jembatan emas (*golden brage*) dalam sistem hukum jaminan (Kuncoro 2019).

SKMHT dalam praktek sehari-hari dibuat guna menjadi jembatan untuk mewujudkan pembuatan APHT dikemudian hari dikarenakan pada saat itu APHT belum dapat dibuat sehingga terpaksa dibuat SKMHT lebih dahulu, misal pada saat

pembuatan akta perjanjian kredit seharusnya dilanjutkan dengan pembuatan APHT namun karena sertifikat sedang dalam proses peralihan hak atau sedang dalam proses peroyaan menyebabkan APHT tidak dapat dibuatkan saat itu. Bila kreditur setuju maka saat itu dibuat saja akta perjanjian kredit dan SKMHT sedangkan APHT akan dibuatkan dikemudian hari yaitu setelah proses peralihan atau proses peroyaan selesai

SKMHT memberikan kedudukan yang kuat kepada kreditur karena SKMHT tidak dapat ditarik kembali dan tidak dipergunakan atau karena telah habis jangka waktunya. Oleh sebab itu kreditur tidak perlu merasa khawatir akan kekuatan SKMHT, yang perlu diperhatikan adalah masa berlakunya SKMHT karena SKMHT akan gugur demi hukum bila masa berlakunya berakhir. Disarankan agar PPAT mempunyai daftar atau catatan khusus tentang semua SKMHT yang dibuatnya sehingga mudah dikontrol untuk mengetahui kapan berakhirnya masa berlaku SKMHT yang dibuatnya.

SKMHT tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya. SKMHT terhadap hak atas tanah yang sudah terdaftar (bersertifikat) wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 bulan jika belum bersertifikat adalah 3 bulan. Jangka waktu 3 bulan berlaku juga terhadap

tanah yang sudah bersertifikat tetapi belum dibalik nama atas nama pemberi hak tanggungan.

SKMHT yang telah berakhir masa berlakunya tidak dapat dipergunakan lagi sebagai alas hak untuk membuat APHT bila hal ini terjadi maka dapat menimbulkan kelemahan/potensi kerugian pada kreditur. Harus diingatkan bahwa SKMHT yang telah habis masa berlakunya menyebabkan SKMHT gugur demi hukum dengan demikian dapat disimpulkan bahwa masa berlaku SKMHT tidak dapat diperpanjang oleh karena itu PPAT harus sungguh-sungguh memperhatikan dan memperhitungkan masa berlakunya SKMHT sehingga menghindarkan diri dari tidak dapat dibuatnya APHT yang dikarenakan telah berakhirnya masa berlakunya SKMHT. SKMHT sebagai suatu proses yang ditempuh dalam peralihan hak atas tanah yang dijadikan jaminan Hak Tanggungan melalui suatu proses pemberian, pendaftaran, dan pencoretan Hak Tanggungan tersebut. Oleh karena itu, aspek mekanisme (sistem dan prosedur) menjadi penting dalam penyelenggaraan SKMHT tersebut.

SKMHT memiliki jangka waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT yaitu:

- a. Untuk SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah ditandatanganinya SKMHT.

- b. Untuk SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah ditandatanganinya SKMHT.

Pengertian tanah terdaftar ialah tanah tersebut telah bersertifikat atau tanah tersebut sudah memiliki sertifikat dan terdaftar di kantor pertanahan atas nama pemberi Hak Tanggungan tersebut. Sedangkan untuk tanah yang belum terdaftar ialah tanah tersebut secara administrasi belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan atau bisa juga tanah tersebut sedang dilakukan proses balik nama, pemecahan, pemisahan, ataupun pendaftaran pertama kali di kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Pembebanan Hak Tanggungan ini terdapat dua perbedaan yaitu pembebanan yang langsung bisa dibuat APHT dimana sertifikatnya sudah atas nama debitur/pemberi jaminan Hak Tanggungannya sendiri dan pembebanan Hak Tanggungan yang tidak bisa langsung dibuatkan APHT dengan kata lain harus didahului dengan SKMHT. Pada saat memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir dihadapan pejabat pembuat akta Tanah jika suatu sebab tidak dapat hadir sendiri ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang berbentuk akta otentik. Hal ini sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

yang menjelaskan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Salah satu penyebab pembebanan Hak Tanggungan yang tidak bisa dibuat langsung APHT-nya atau dengan kata lain harus dibuat SKMHT terlebih dahulu dikarenakan tanah tersebut belum terdaftar. Tanah yang belum terdaftar merupakan Hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama. Adapun yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum dapat dilaksanakan. Walaupun proses administrasi konversi belum selesai dilaksanakan namun pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut.

Hal ini telah sesuai dengan ketentuan UUHT dalam Pasal 10 ayat (3) yang menyebutkan apabila objek Hak Tanggungan berupa Hak atas tanah yang bersal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit. Di samping itu, kemungkinan di atas dimaksudkan juga untuk mendorong pensertipikatan hak atas tanah pada umumnya.

Batas waktu penggunaan SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar ditentukan lebih lama dari pada tanah yang sudah terdaftar, mengingat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilaksanakan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Hal ini sesuai dengan Pasal 15 ayat (3) dan (4) UUHT:

...

- (3) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- (4) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

...

Pada pembuatan APHT dengan jaminan tanah yang belum terdaftar dimana pembebanan Hak Tanggungan tersebut menggunakan SKMHT terlebih dahulu, namun sertipikat hak atas tanah dari tanah yang belum terdaftar tersebut sampai dengan berakhirnya masa SKMHT (lebih dari tiga bulan) belum selesai proses pendaftaran tanahnya. Hal tersebut di atas menyebabkan SKMHT sudah tidak berlaku lagi (jangka waktunya sudah berakhir) sehingga Notaris/PPAT harus membuat SKMHT baru, sesuai dengan penjelasan Pasal 15 ayat (6) yang menyatakan bahwa ketentuan mengenai batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dimaksudkan untuk mencegah berlalu-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu. Ketentuan ini menutup kemungkinan dibuatnya Surat

Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang baru. Atau Notaris/PPAT langsung membuat APHT tetapi harus menunggu sertifikat hak atas tanah tersebut selesai.

Apabila terjadi kondisi yang demikian maka yang harus dipikirkan apakah debitor bersedia untuk melakukan penandatanganan pada SKMHT baru atau APHT, karena debitor yang nakal melihat peluang untuk dapat mengelak dari tanggung jawabnya untuk membayar kembali utangnya atau berusaha mengulur-ulur waktu. Debitor akan berusaha untuk mencegah bank dapat membebani Hak Tanggungan di atas tanah yang telah digunakan untuk kreditnya itu. Hal tersebut di atas tentu sudah tidak relevan dengan ketentuan UUHT Pasal 15 ayat (4) yang memberikan jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan SKMHT tersebut. Penetapan jangka waktu yang terlalu pendek ini dapat membahayakan kepentingan bank, karena tidak mustahil kredit menjadi macet sekalipun kredit baru diberikan belum 3 (tiga) bulan, kemacetan itu terjadi bukan oleh karena analisis bank terhadap kelayakan usaha yang akan diberikan kredit itu tidak baik tetapi kemacetan itu dapat terjadi sebagai akibat perubahan keadaan ekonomi atau perubahan peraturan yang terjadi baik di luar negeri maupun di dalam negeri.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, lebih realistis apabila angka waktu berlakunya SKMHT bagi hak atas tanah yang belum terdaftar ditetapkan selambat-lambatnya 3 bulan bukan sejak diberikannya SKMHT tersebut, tetapi selambat-lambatnya 3 bulan sejak tanggal dikeluarkannya sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan (Sjahdeini 1996). Setelah dibuatkan SKMHT baru dan telah



ditandatangani maka barulah dibuat APHT. Setelah dibuatnya APHT, PPAT mempunyai kewajiban untuk segera mendaftarkan APHT tersebut ke Kantor Pertanahan, yaitu untuk memenuhi asas Publisitas sebagai syarat lahirnya Hak Tanggungan. Pengiriman APHT dan warkah untuk pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan dilakukan setelah penandatanganan APHT oleh PPAT. Kegiatan ini merupakan suatu kegiatan yang harus dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan dalam rangka pendaftaran Hak Tanggungan.

Dalam hal melaksanakan tugas dan kewajiban jabatannya itu, PPAT akan menyampaikan dokumen atau berkas permohonan pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan dan kelengkapannya tersebut ke Kantor Pertanahan. Dokumen atau berkas yang disampaikan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan tersebut sudah sesuai dengan apa yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Hal ini disebutkan dalam Pasal 114 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa: “untuk pendaftaran Hak tanggungan yang objeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan”.

Selanjutnya untuk tanah yang belum terdaftar dijelaskan dalam Pasal 117 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan: “Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas

tanah yang belum terdaftar, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan”.

Setelah semua dokumen atau berkas tersebut di atas lengkap, maka semua dokumen atau berkas tersebut didaftarkan oleh PPAT ke Kantor Pertanahan. Dengan pengiriman oleh PPAT berarti dokumen atau berkas yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat, PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi dan fasilitas yang ada, selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarnya Hak Tanggungan itu secepat mungkin (Kashadi 2009).

Setelah APHT serta dokumen atau berkas-berkas yang lain diserahkan kepada Kantor Pertanahan, maka oleh Kantor Pertanahan akan didaftarkan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan yang merupakan bukti telah terpenuhinya asas publisitas dan Hak Tanggungan itu mengikat pihak ketiga. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Ayat (1) UUHT yang menyatakan: “Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.”

Setelah pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan maka kepala kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan, dalam hal apabila Hak Tanggungan tidak didaftarkan maka sertipikat Hak Tanggungan itu sendiri tidak diterbitkan, hal ini menandakan bahwa pembebanan Hak Tanggungan tidak terjadi. Dengan belum terbitnya sertipikat Hak Tanggungan berarti belum pula memenuhi asas publisitas dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Hal ini dapat mengakibatkan atau mempengaruhi kedudukan kreditor, yang apabila ketika buku tanah Hak Tanggungan itu lahir maka kreditor akan menjadi kreditor konkruen bukan sebagai kreditor preferen.

Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan tahap lanjutan dari proses pemberian Hak Tanggungan atau pendaftaran APHT. Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak yang harus dilaksanakan untuk menentukan saat lahirnya Hak Tanggungan dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Hal tersebut merupakan penegasan bahwa terhadap Hak Tanggungan berlaku asas publisitas atau asas keterbukaan (Sjahdeini 1996).

Pelaksanaan pembebanan hak tanggungan dapat dilaksanakan secara langsung maupun dilaksanakan menggunakan SKMHT terlebih dahulu, di dalam pelaksanaan pembebanan hak tanggungan baik secara langsung maupun menggunakan SKMHT, pihak Notaris/PPAT langsung menyerahkan berkas yang telah disiapkan untuk diserahkan ke Kantor Partanahan.

Penyerahan berkas Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ke kantor Pertanahan telah ditentukan batas waktunya, yaitu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Hal ini berarti pengiriman akta APHT dan warkah lainnya harus sudah terjadi sebelum atau pada hari ketujuh hari kerja, apabila pengiriman akta tersebut lewat dari hari ketujuh atau terjadi pelanggaran terhadap batas waktu 7 (tujuh) hari untuk pendaftaran dapat menyebabkan jatuhnya sanksi terhadap pejabat pembuat akta tanah yang bersangkutan, namun aktanya sendiri tetap sah dan dapat didaftarkan.

## **2.5. Kedudukan SKMHT Sebagai Dasar Pengamanan Fasilitas Kredit**

Hakikat pembangunan nasional sebagai pengamalan Pancasila adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan masyarakat Indonesia seluruhnya, dengan Pancasila sebagai dasar, tujuan, dan pedoman pembangunan nasional. Upaya memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa yang berdasarkan Pancasila diarahkan pada perwujudan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Amanat Pancasila dan UUD 1945 mengarahkan agar pembangunan nasional dilaksanakan merata di seluruh tanah air dan tidak hanya untuk suatu wilayah tertentu saja, atau golongan atau sebagian dari masyarakat, tetapi untuk seluruh masyarakat dan wilayah di Indonesia secara merata. Pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan suatu masyarakat adil

dan makmur yang merata materiil dan spiritual berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.

Setiap daerah maupun Negara berusaha keras untuk mencapai laju pertumbuhan ekonomi yang optimal dan dilain sisi berupaya menurunkan jumlah pengangguran. Hampir diseluruh negara di dunia ini menghadapi masalah pengangguran, permasalahan pengangguran telah menghambat. Pembangunan dipandang sebagai peningkatan pertumbuhan ekonomi tanpa melihat ketimpangan yang terjadi. Pembangunan ekonomi diharapkan dapat memacu pertumbuhan ekonomi daerah agar dapat berkembang lebih cepat, jika laju pertumbuhan ekonomi terus meningkat maka dapat mengakibatkan pengangguran menjadi berkurang.

Pada dasarnya tingkat pertumbuhan ekonomi dan tingkat pengangguran merupakan dua indikator yang dapat memperlihatkan gambaran tentang keberhasilan pembangunan yang telah dilaksanakan di suatu daerah maupun Negara. Setiap daerah maupun Negara berusaha keras untuk mencapai laju pertumbuhan ekonomi yang optimal dan dilain sisi berupaya menurunkan jumlah pengangguran. Hampir diseluruh negara di unia ini menghadapi masalah pengangguran, permasalahan pengangguran telah menghambat pertumbuhan ekonomi.

Kesejahteraan masyarakat meningkat dengan adanya tambahan pendapatan yang dapat mempengaruhi daya beli terhadap barang dan jasa yang tersedia untuk memenuhi kebutuhannya. Pertumbuhan ekonomi suatu daerah sebaiknya meningkat

dari tahun ke tahun karena pertumbuhan ekonomi merupakan faktor yang penting dalam memberikan gambaran terhadap kesejahteraan masyarakat yaitu dengan melihat angka tingginya pertumbuhan ekonomi disuatu daerah atau Negara. Dengan pertumbuhan ekonomi yang cukup tinggi maka dapat dikatakan bahwa pembangunan membaik, untuk menunjang pertumbuhan ekonomi maka perlu dibutuhkan banyak tenaga kerja.

Salah satu cara menunjang pertumbuhan ekonomi adalah dengan adanya kemudahan dalam pemberian fasilitas kredit. Untuk pemberian kredit dimana bank hanya memperhatikan dua prinsip yaitu kepercayaan dan kehati-hatian, masyarakat dan bank mempunyai hubungan yang sangat erat dimana masyarakat memerlukan dana dari bank, begitu juga bank yang memerlukan dana dari masyarakat. Pinjaman atau kredit bank dapat disalurkan kepada siapa saja yang memerlukan baik untuk individu maupun bagi dunia usaha. Perbankan dalam penyaluran kredit memiliki peran yang penting dalam pembiayaan perekonomian Nasional sebagai penggerak bagi pertumbuhan ekonomi, sehingga akan dapat membuka lapangan kerja baik melalui perluasan bagi produksi dan mendorong usaha-usaha yang baru. Dalam kredit perbankan yang berperan dalam meningkatkan konsumsi salah satunya.

Kredit perbankan yang terdiri dari kredit modal kerja, kredit investasi dan kredit konsumsi mempunyai hubungan yang positif dengan pertumbuhan ekonomi suatu daerah. Semakin tinggi kredit yang disalurkan oleh perbankan maka akan memacu pertumbuhan ekonomi dalam hal ini kredit yang disalurkan dapat

meningkatkan pertumbuhan ekonomi. Pembangunan dipandang sebagai peningkatan pertumbuhan ekonomi tanpa melihat ketimpangan yang terjadi. Pembangunan ekonomi diharapkan dapat memacu pertumbuhan ekonomi daerah agar dapat berkembang lebih cepat, jika laju pertumbuhan ekonomi terus meningkat maka dapat mengakibatkan pengangguran menjadi berkurang. Pada dasarnya tingkat pertumbuhan ekonomi dan tingkat pengangguran merupakan dua indikator yang dapat memperlihatkan gambaran tentang keberhasilan pembangunan yang telah dilaksanakan di suatu daerah maupun Negara

Fungsi dan tujuan perbankan dalam kehidupan ekonomi nasional bangsa Indonesia, yaitu:

1. Bank berfungsi sebagai “*financial intermediary*” dengan kegiatan usaha pokok menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat atau pemindahan dana masyarakat dari unit surplus kepada unit defisit atau pemindahan uang dari penabung kepada peminjam.
2. Penghimpunan dan penyaluran dana masyarakat tersebut bertujuan menunjang sebagian tugas penyelenggaraan negara, yakni :
  - a. Menunjang pembangunan nasional, termasuk pembangunan daerah, bukan melaksanakan misi pembangunan suatu golongan apabila perseorangan, jadi perbankan Indonesia diarahkan untuk menjadi agen pembangunan (*agent of development*)
  - b. Dalam rangka mewujudkan trilogi pembangunan nasional yakni :

- 1) Meningkatkan pemerataan kesejahteraan rakyat banyak, bukan kesejahteraan golongan orang atau perseorangan saja, melainkan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia tanpa kecuali.
- 2) Meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional, bukan pertumbuhan ekonomi golongan orang atau perorangan, melainkan pertumbuhan ekonomi seluruh rakyat Indonesia, termasuk pertumbuhan ekonomi yang diserasikan.
- 3) Meningkatkan stabilitas nasional yang sehat dan dinamis.
- 4) Meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan rakyat banyak, artinya tujuan yang hendak dicapai oleh perbankan nasional adalah meningkatkan pemerataan taraf hidup dan kesejahteraan rakyat Indonesia, bukan golongan orang atau perseorangan saja (Sjofjan 2015).

Untuk menjalankan fungsi tersebut, perbankan Indonesia harus mampu melindungi secara baik apa yang dititipkan oleh masyarakat kepadanya dengan menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudentian banking*) dengan cara :

1. Efisien, sehat, wajar dalam persaingan yang sehat yang semakin mengglobal atau mendunia.
2. Menyalurkan dana masyarakat tersebut kebidang-bidang yang produktif bukan konsumtif.



3. Meningkatkan perlindungan dana masyarakat yang dipercayakan pada bank, selain melalui penerapan prinsip kehati-hatian dibutuhkan juga pemenuhan ketentuan persyaratan kesehatan bank, serta sekaligus berfungsi untuk mencegah terjadinya praktek-praktek yang merugikan kepentingan masyarakat luas (Sjofjan 2015).

Fungsi perbankan tidak hanya sekedar sebagai wadah penghimpun dan penyalur dana masyarakat atau perantara penabung dan investor, tetapi fungsinya akan diarahkan kepada peningkatan taraf hidup rakyat banyak, agar masyarakat menjadi lebih baik dan sejahtera dari pada sebelumnya. Oleh karena itu dalam menjalankan fungsinya, perbankan Indonesia seyogianya selalu mengacu pada tujuan perbankan Indonesia itu sendiri.

Kebutuhan akan kredit mempunyai berbagai corak alasan dan latar belakang. Perorangan, perusahaan, negara atau bangsa di dunia ini mempunyai berbagai kepentingan dan alasan untuk berusaha dengan aneka jalan mendapatkan kredit. Sebaliknya otoritas pemerintah menghidupkan badan-badan dan lembaga-lembaga yang khusus diberi tugas dalam bidang penyaluran pemberian kredit, sehingga penduduk atau rakyat mendapatkan kesempatan untuk ditolong oleh sumber-sumber kredit secara legal. Di samping itu, saluran lain atau sumber-sumber di luar otoritas pemerintahan memberi kemungkinan berbagai pihak mendapatkan bantuan kredit dari kalangan penghidupan bebas atau keuangan yang kebetulan lebih, untuk dipakai sebagai kredit. Yang pokok ialah bahwa antara pemakai dan

pemberi kredit terjalin kepentingan untuk mengisi kebutuhan masing-masing pihak secara timbal balik (Tjiptoadinugroho 1994).

Pemberian kredit adalah tulang punggung kegiatan perbankan. Bila diperhatikan neraca bank, akan terlihat bahwa sisi aktiva bank akan didominasi oleh besarnya jumlah kredit. Demikian juga pada sisi pendapatan bank, akan ditemui bahwa pendapatan terbesar bank adalah dari pendapatan bunga dan proporsi kredit (Sinungan 2000). Sebagai tulang punggung kegiatan perbankan maka sudah semestinya dalam pemberian kredit diperlukan pengamanan.

Pengamanan kredit merupakan suatu mata rantai kegiatan bank. Langkah pengamanan ini dimulai dari sejak bank merencanakan untuk memberikan kredit. Dalam menyusun rencana dengan sekaligus perhitungan plafond, bank telah memperhitungkan berbagai segi yang dapat dijangkau oleh kemampuan operasional. Mengatur alokasi kredit ke arah sektor-sektor yang favourable, diberikan ke nasabah-nasabah mana serta dengan jumlah plafond berapa dan sebagainya, merupakan langkah-langkah untuk menjaga keamanan kredit.

Pengamanan kredit merupakan suatu aspek yang paling penting dalam manajemen kredit, karena proses pengamanan berjalan terus menerus, berulang-ulang dan mengkaitkan suatu kegiatan yang satu dengan yang lain. Merencanakan alokasi kredit baik secara sektoral maupun regional dengan mempertimbangkan resiko-resiko yang timbul adalah langkah pengamanan (safety), menganalisis kredit merupakan langkah pengamanan yang lebih teknis, demikian pula langkah

pengawasan kredit. Dalam ilmu manajemen setelah *controlling* orang melakukan evaluasi untuk menilai segala yang telah dilakukan dalam melaksanakan *planning* dan untuk menyusun perencanaan masa selanjutnya.

Apabila diperinci maka langkah-langkah yang diambil bank dalam mengamankan kreditnya, pada pokoknya dapat digolongkan menjadi dua yaitu pengamanan secara preventif dan pengamanan secara represif. Pengamanan preventif adalah pengamanan yang dilakukan untuk mencegah terjadinya kemacetan kredit, sedangkan pengamanan represif adalah pengamanan yang dilakukan untuk menyelesaikan kredit-kredit yang telah mengalami ketidak-lancaran atau kemacetan.

Sebelum suatu fasilitas kredit di berikan maka bank harus merasa yakin bahwa kredit yang di berikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut di peroleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut di salurkan. Penilaian kredit oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya, seperti melalui prosedur penilaian yang benar (Kasmir 2004).

Secara tanggap perbankan dituntut untuk menjalankan fungsi dan tanggung jawabnya terhadap masyarakat. Untuk itu di dalam memberikan kredit, maka bank dituntut dan wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikat dan kemampuan serta kesanggupan nasabah calon debitur untuk melunasi

hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan (Widyadharma 1997).

Ada beberapa unsur yang wajib diperhatikan oleh bank dalam memberikan kredit kepada nasabahnya, antara lain sebagai berikut: *Pertama*; Unsur manusia, yaitu mengenai keadaan dan sifat dari calon debitur, baik dalam kehidupan sehari-hari maupun dalam lingkungan usaha. Penilaian unsur manusia, ini merupakan suatu hal yang sulit, karena bersifat kualitatif. Namun demikian, hal-hal ini harus mendapat perhatian dalam penelitian, yaitu kejujuran, ketulusan, ketajaman berpikir, logika berpikir, kepatuhan akan janji, kesehatan, kebiasaan, suka atau tidak suka berjudi, kecakapan mengelola usaha dan kemauan untuk membayar kembali hutang-hutangnya serta meneliti, apakah calon debitur tidak termasuk daftar hitam. *Kedua*; Usaha dari debitur yaitu kemampuan calon debitur tersebut untuk membuat rencana, dan mewujudkan rencana menjadi kenyataan termasuk menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Sebelum bank mengabulkan permohonan kreditnya, bank menilai kemampuan calon debitur untuk mengelola usaha yang akan dibiayai dengan kredit. Penilaian terhadap kemampuan calon debitur tersebut, adalah untuk mengetahui sejauh mana hasil usaha yang diperolehnya selama ini. Untuk memperoleh gambaran tentang kemampuan calon debitur tersebut, maka penilaian berkisar antara lain pada bidang kemampuan teknis dan pemasaran. *Ketiga*; Kondisi ekonomi, yaitu keadaan sosial ekonomi suatu saat yang dapat mempengaruhi maju mundurnya usaha calon debitur. Penilaian terhadap

kondisi ini, dimaksudkan untuk mengetahui sampai sejauh mana kondisi ekonomi itu berpengaruh terhadap kegiatan usaha calon debitur, dan bagaimana calon debitur tersebut mengatasinya, sehingga usahanya tetap hidup dan berkembang (Catur PS 2014).

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting.

Pasal 8 UU Perbankan mengatur bahwa apabila unsur-unsur lain telah dapat meyakinkan pihak bank atas kemampuan debitur maka jaminan cukup hanya berupa jaminan pokok saja dan bank tidak wajib meminta jaminan tambahan. Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa UU Perbankan tidak menjadikan jaminan sebagai syarat mutlak dan berdasarkan Pasal 8 UU Perbankan tersebut memungkinkan untuk memberikan kredit tanpa jaminan. Jaminan hanya merupakan salah satu syarat tambahan yang harus dipenuhi.

Tidak diwajibkannya keberadaan jaminan dalam pemberian kredit perbankan melahirkan peluang-peluang bagi debitur yang mempunyai itikad tidak baik untuk mengambil keuntungan dari celah-celah ini sehingga dengan demikian bank di dalam menyalurkan kredit harus didasarkan kepada adanya suatu jaminan. Kredit yang diberikan oleh bank sangat mengandung risiko, sehingga untuk

memperkecil risiko tersebut, maka jaminan kredit untuk melunasi hutangnya sesuai yang diperjanjikan harus diikat dalam bentuk perjanjian kredit secara tertulis.

Sebagai implementasi prinsip kehati-hatian bank dalam menyalurkan kreditnya wajib menerapkan *The Five C's of Credit Analysis* atau lebih dikenal prinsip 5C, dan titik berat dalam penilaian calon nasabah debiturnya pada collateral. Perjanjian jaminan dalam praktik perbankan di Indonesia pada umumnya disyaratkan dalam bentuk tertulis atau dalam bentuk akta notaris. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian khusus yang dibuat oleh kreditur bersama debitur atau dengan pihak ketiga yang membuat suatu janji dengan mengikatkan benda tertentu atau kesanggupan pihak ketiga dengan tujuan memberikan keamanan dan kepastian hukum pengembalian kredit atau pelaksanaan perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit.

Objek jaminan kebendaan adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai, mudah diuangkan, yang diikat dengan janji yang dijadikan jaminan untuk pembayaran hutang debitur, sehingga apabila terjadi ingkar janji atau kredit macet, maka benda tersebut telah tersedia untuk sewaktu-waktu dapat dicairkan. Benda yang dapat menjadi objek perjanjian jaminan adalah benda dalam perdagangan dapat berupa benda tanah dan benda bukan tanah baik yang tetap maupun yang bergerak.

Mengingat fungsi jaminan secara yuridis adalah adanya kepastian hukum bagi pelunasan hutang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi maka jelas sekali

benda yang dapat dijaminkan itu harus dapat diuangkan dengan kata lain mempunyai nilai ekonomi. Berdasarkan hal tersebut kebendaan yang dijadikan jaminan untuk pelunasan utang tidak dibatasi macam maupun bentuknya, yang jelas kebendaan tersebut harus mempunyai nilai secara ekonomis serta memiliki sifat mudah dialihkan atau mudah diperdagangkan, sehingga kebendaan tersebut tidak akan menjadikan beban bagi kreditur untuk menjual pada waktunya, yaitu saat debitur telah dinyatakan lalai memenuhi kewajibannya.

Untuk menjamin kreditur terhadap pelunasan kredit debitur diperlukan adanya suatu benda jaminan. Benda jaminan utang dapat berupa barang sebagai jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan berupa memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan (kreditur) dapat berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak berupa hak atas tanah. Jaminan berupa hak atas tanah untuk pelunasan suatu kredit (utang) tersebut dilaksanakan melalui lembaga Hak Tanggungan.

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan dimana pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT, maka diperkenankan menggunakan SKMHT yang wajib dibuat dengan akta otentik, dihadapan Notaris atau PPAT.

Penunjukkan PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat SKMHT disamping Notaris adalah berdasarkan alasan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak di wilayah kerjanya. Akta-akta yang dibuat oleh PPAT memenuhi syarat sebagai akta otentik perlu diingat bahwa keberadaan PPAT menjangkau wilayah kecamatan sehingga dapat melayani pihak-pihak yang memerlukannya. Dengan demikian, jika Notaris berwenang membuat SKMHT untuk tanah-tanah di seluruh wilayah Indonesia, maka PPAT hanya boleh membuat SKMHT untuk tanah-tanah yang berada di dalam wilayah jabatannya terutam ditempat-tempat dimana tidak ada Notaris yang bertugas.