

# Segi yuridis jaminan hipotik dalam pelaksanaan kredit upakara di Bank Tabungan Negara Cabang Jakarta I

M. Yusuf Iman Santoso, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20200715&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Sejak adanya Deregulasi Pemerintah Di Bidang Keuangan Moneter Dan Perbankan yang dikenal dengan nama Paket Kebijakan 27 Oktober 1988 (PAKTO-27), maka pertumbuhan dunia perbankan di Indonesia demikian pesatnya dan persaingan di antara bank juga semakin meningkat sehingga yang pada mulanya masalah Kredit Pemilikan Rumah bagi golongan ekonomi menengah dan rendah merupakan monopoli pihak Bank Tabungan Negara, tetapi sejak adanya PAKTO-27 bank-bank lainnya juga telah menawarkan kepada nasabahnya jenis Kredit Pemilikan Rumah seperti yang diberikan oleh pihak Bank Tabungan Negara. Dengan semakin meningkatnya persaingan antar bank, maka jalan satu-satunya bagi Bank Tabungan Negara agar tidak kehilangan para nasabahnya adalah dengan mengeluarkan berbagai jenis produk perbankan yang salah satunya adalah Kredit Upakara (KUPARA) pada tahun 1990. Kredit Upakara adalah kredit yang diberikan oleh Bank Tabungan Negara untuk keperluan perbaikan/perluasan bangunan rumah tinggal dan keperluan lainnya yang sifatnya akan menambah nilai rumah tersebut. Setiap pemberian kredit oleh suatu bank maka bank yang bersangkutan selalu mensyaratkan adanya suatu jaminan. Di dalam perjanjian Kredit Upakara antara pihak Bank Tabungan Negara dengan debitur ditentukan bahwa yang menjadi jaminan adalah tanah dan bangunan yang akan diperbaiki/diperluas dengan menggunakan fasilitas Kredit Upakara tersebut yang akan diikat sebagai jaminan kredit berupa Hipotik. Menjelang dilakukan realisasi kredit, PPAT juga akan mempersiapkan/membuat akta pemasangan hipotik yang akan ditandatangani bersamaan dengan penandatanganan perjanjian kredit. Berdasarkan akta otentik pemasangan hipotik tersebut, oleh PPAT yang bersangkutan didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Seksi Pendaftaran Tanah. Dengan pendaftaran di Kantor Badan Pertanahan Nasional, maka hipotik tersebut dianggap telah lahir. Apabila pihak Bank menganggap bahwa debitur telah melakukan wanprestasi, maka penyelesaiannya pertama-tama akan dilakukan somasi sebanyak tiga kali dalam jangka waktu tiga kali angsuran dan apabila tidak berhasil maka Bank Tabungan Negara sebagai bank milik pemerintah menyerahkan pengurusan piutangnya kepada PUPN (Panitia Urusan Piutang Negara). Jika piutang yang dijamin dengan hipotik telah dibayar lunas, maka hipotik menjadi hapus. Kemudian atas permohonan pihak-pihak yang bersangkutan harus dilakukan pencoretan/roya hipotik tersebut dari buku tanah.