

BAB II
URAIAN UMUM
KREDIT PEMILIKAN RUMAH DAN HAK TANGGUNGAN

A. KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)

1. Pengertian KPR

Istilah Kredit yang saat ini banyak digunakan berasal dari kata Romawi berupa *Crederere* yang berarti percaya, atau *credo* yang berarti saya percaya. Sehingga hubungan dalam perkreditan harus didasari rasa saling percaya diantara Para Pihak untuk memenuhi segala ketentuan perjanjian.⁵⁴

Dalam Undang- undang No.7 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998 *Tentang Perbankan*, kredit didefinisikan sebagai:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”⁵⁵

Sedangkan pengertian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) tidak ada yang baku, ada yang mendefinisikan KPR adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki

⁵⁴ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, cet. IV, (Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 2003), hal. 365.

⁵⁵ Indonesia (d), *Undang-undang Tentang Perbankan*, UU No. 7 tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan UU No.10 tahun 1998, TLN No. 182, TLN No. 3790, Psl. 1 ayat (11).

rumah.⁵⁶ Adapula yang mengartikan KPR sebagai salah bentuk dari kredit consumer yang dikenal dengan “*Housing Loan*” yang diberikan untuk konsumen yang memerlukan papan, digunakan untuk keperluan pribadi, keluarga atau rumah tangga dan tidak untuk tujuan komersial serta tidak memiliki penambahan nilai barang dan jasa di masyarakat.⁵⁷

Dari kedua pengertian tersebut dapat diambil inti dari KPR yaitu sebagai fasilitas kredit dari Bank untuk memenuhi kebutuhan perumahan.

2. Jenis - Jenis KPR

Di Indonesia terdapat dua jenis KPR, yaitu:⁵⁸

a. KPR bersubsidi

Merupakan kredit yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah sesuai sasaran, yaitu:⁵⁹

Kel. Sasaran	Batas Penghasilan (Rp/Bulan)				
	I	900.000	≤	Penghasilan	≤
II	500.000	≤	Penghasilan	<	900.000
III	350.000	≤	Penghasilan	<	500.000

Tabel 1. Penghasilan Rendah

Kredit yang diberikan dapat berupa:

- 1) KPR bersubsidi untuk memfasilitasi pemilikan atau pembelian pertama kali Rumah sehat yang dibangun pengembang .KPR

⁵⁶ “Ayo Ke Bank Memiliki Rumah Sendiri,” <<http://www.bi.go.id>>, diakses 3 Juli 2009.

⁵⁷ Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum dan Ekonomi)*, (Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2004), hal. 229.

⁵⁸ Direktorat Jenderal Perumahan dan Pemukiman, Keputusan Direktur Jenderal Perumahan dan Pemukiman Tentang *Standard Operasional dan Prosedur Pelaksanaan Program Bantuan Kredit Bersubsidi Untuk Perumahan*, Kep Dirjen Perumahan dan Pemukiman No. 10/KPTS/DM/2003, BAGIAN II ayat 1.

⁵⁹ “KPR Bersubsidi,” <<http://www.bti.co.id/produk.asp?intProductid=20>>, diakses 3 Juli 2009.

bersubsidi dan diberikan pada rumah tangga yang termasuk ke dalam sasaran masyarakat berpenghasilan rendah;

- 2) Kredit Pembangunan/perbaikan Rumah Swadaya Milik Bersubsidi (KPRS) untuk pembangunan atau perbaikan rumah sehat secara swadaya baik berupa individu maupun kelompok dalam koperasi.

Untuk harga rumah harus memenuhi ketentuan minimum dan maksimum harga, yaitu:⁶⁰

Kel. Sasaran	Batas Harga Rumah (Rp)	
	Minimum	Maksimum
I	25.000.000	36.000.000
II	14.000.000	25.000.000
III	-	14.000.000

Table 2. Batas Harga Rumah

Jenis subsidi yang diberikan terhadap Kredit Subsidi tersebut terdiri :

- 1) Subsidi Selisih Bunga

Dengan ketentuan:

Kel. Sasaran	Suku Bunga Bersubsidi (% Per Tahun)										
	Tahun										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I	10	12	13.5	14.5	@	@	@	@	@	@	@
II	8	10	11.5	13.5	14	14.5	@	@	@	@	@
III	6	7	8	9	10	11	12	13.5	14	14.5	@

Table 3. Skema Subsidi Selisih Bunga

@ : sesuai bunga pasar yang berlaku

- 2) Subsidi Uang Muka

Dengan ketentuan:

⁶⁰ *Ibid.*

Kelompok Sasaran	Uang Muka (%)		
	Maks. Subsidi Pemerintah	Min. Yang harus disediakan Kel. Sasaran	Total Minimum Uang Muka
(1)	(2)	(3)	(4) = (2) + (3)
I	6.7	15.8	22.5
II	12.0	15.55	27.5
III	25.0	10.0	35.0

Table 4. Skema Subsidi Uang Muka

Besaran subsidi untuk setiap kelompok sasaran adalah sebagai berikut:

Kel. Sasaran	Maksimum Nilai Subsidi/ Rumah Tangga (Rp)	
	Subsidi Selisih Bunga	Subsidi Uang Muka
I	2.400.000	2.400.000
II	3.000.000	3.000.000
III	3.500.000	3.500.000

Tabel 5. Besaran Maksimum Subsidi

b. KPR Non Subsidi

Kredit yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat yang memenuhi persyaratan untuk digunakan membeli tanah dan bangunan.⁶¹ Ketentuan KPR ditetapkan oleh Bank sehingga besarnya kredit dan suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.⁶²

3. Persyaratan KPR

Secara umum persyaratan dan ketentuan pengambilan KPR disetiap Bank hampir sama, yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia (WNI);

⁶¹ *Ibid.*

⁶² "Ayo Ke Bank Memiliki Rumah Sendiri," *loc. Cit.*

- b. Telah berusia 21 Tahun atau telah menikah dan cakap untuk melakukan tindakan hukum;
- c. Pada saat kredit lunas usia Pemohon Kredit tidak melebihi 65 Tahun;
- d. Memiliki penghasilan yang menurut perhitungan Bank dapat menjamin kelangsungan pembayaran Kredit;
- e. Tidak memiliki Kredit bermasalah;
- f. Memberikan NPWP untuk kredit lebih dari Rp 100.000.000,- atau SPT Pasal 21 Form AI untuk jumlah Kredit lebih dari Rp 50.000.000,- dan kurang dari Rp. 100.000.000,-

Untuk proses mengajukan KPR, Pemohon Kredit harus melampirkan:

- a. Aplikasi Permohonan;
- b. Copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) sendiri dan Pasangan, Kartu Keluarga, Surat Nikah;
- c. Copy Slip gaji atau laporan keuangan;
- d. Copy rekening tabungan atau Giro;
- e. NPWP atau SPT PPh 21;
- f. Fotokopi Sertipikat Induk dan/atau Pecahan;
- g. Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

4. Prinsip Pemberian Kredit

Ada beberapa hal yang dijadikan pertimbangan dalam pemberian kredit yang sehat oleh Bank kepada nasabahnya, yaitu:⁶³

a. Prinsip 5C

Terdiri dari:

1. *Character*/ Kepribadian atau watak

Kepribadian calon Debitar merupakan salah satu yang menjadi pertimbangan penting dalam kebijakan pemberian kredit. Bank

⁶³ Rachmad Firdaus dan Maya Ariyanti, *Manajemen Perkreditan Bank Umum Teori, Masalah, Kebijakan dan Aplikasinya dengan Analisa Kredit*, (Bandung: Alfabeta, 2004), hal. 83-87.

harus memiliki keyakinan bahwa calon Debitur merupakan orang yang berkelakuan baik dan memiliki reputasi baik;

2. *Capacity/ Kemampuan*

Bank harus mengetahui kemampuan Calon Debitur dalam menjalankan usahanya. Kemampuan ini sangat penting karena akan menentukan besar kecilnya pendapatan Calon Debitur yang berdampak pada kemampuan pembayaran kredit;

3. *Capital Modal*

Terkait besarnya dan bagaimana struktur modal yang telah dimiliki oleh Calon Debitur. Untuk mengetahui masalah permodalan ini dapat terlihat dari laporan keuangan dan/atau pengamatan langsung ke lokasi Calon Debitur;

4. *Condition of Economy/ Kondisi Perekonomian*

Perlunya diperhatikan kondisi perekonomian yang berhubungan dan terkait langsung dengan sektor usaha Calon Debitur & prospeknya di masa mendatang.

5. *Collateral/ Agunan*

Agunan yang dimaksud adalah harta benda Calon Debitur atau Pihak ketiga lain yang diikat sebagai jaminan atas kredit bila terjadi ketidakmampuan dalam menyelesaikan kredit. Jaminan ini mempunyai dua fungsi sekaligus yaitu sebagai pembayaran utang bila Debitur tidak mampu membayar kredit dan juga sebagai penentu besarnya jumlah kredit yang akan diberikan.

Tetapi tidak semua harta benda dapat dijadikan jaminan karena ada syarat yang harus dipenuhi, yaitu:

a. *Marketability*

Adanya pasar yang luas dan pembeli yang cukup banyak atas jaminan;

b. *Ascertainability of Value*

Jaminan yang diberikan memiliki Standard harga tertentu;

c. *Stability of Value*

Harga jaminan tidak merosot bahkan cenderung meningkat setiap tahunnya, sehingga ada jaminan bagi bank saat mensual jaminan tersebut;

d. *Transferability*

Benda yang dijamin harus mudah dipindahtangankan baik secara fisik dan yuridis.

b. Prinsip 5P

Terdiri dari:⁶⁴

1. *Party/* Golongan

Bank mencoba menggolongkan calon debitur ke dalam kelompok tertentu menurut *character*, *capacity* dan *capital* dengan menilai 3C tersebut;

2. *Purpose/* Tujuan

Tujuan sebenarnya dari penggunaan kredit yang diajukan (*real purpose*) dari kredit tersebut, apakah memiliki aspek sosial yang positif dan luas atau tidak dan bank harus meneliti kesesuaian penggunaan dengan tujuan kredit;

3. *Payment/* Sumber Pembayaran

Perlu adanya perhitungan kemungkinan besarnya pendapatan yang dapat dicapai, sehingga dapat diperkirakan kemampuan dan kekuatan Calon Debitur untuk mengembalikan utangnya dalam jangka waktu berapa lama dan dengan cara apa;

4. *Profitability/* Kemampuan mendapatkan keuntungan

Perhitungan atas keuntungan untuk bank dan juga untuk Calon Debitur bila diberikan kredit tersebut atau tidak;

5. *Protection/* Perlindungan

Proteksi dimaksudkan untuk mengantisipasi hal-hal tidak terduga dengan cara meminta jaminan dan asuransi atas Kredit.

c. Prinsip 3R⁶⁵

⁶⁴ *Ibid.*, hal. 88-89

1. *Return/* Hasil yang dicapai
Hasil yang akan dicapai oleh Calon Debitur dengan adanya Kredit dan juga keuntungan yang akan didapat oleh Bank dari pemberian Kredit;
2. *Repayment/* Pembayaran Kembali
Untuk menilai berapa lama Kredit dapat dikembalikan sesuai kemampuan membayar kembali (*repayment capacity*) dan bagaimana cara pembayarannya apakah dengan diangsur atau tunai sekaligus di akhir periode;
3. *Risk Bearing Ability* (Kemampuan Menanggung Resiki)
Harus dinilai seberapa kemampuan Debitur dalam menanggung risiko kegagalan bila terjadi hal-hal tidak diinginkan.

Demikianlah persyaratan yang digunakan sebagai pertimbangan dalam pemberian kredit di Bank.

5. **Proses KPR**

Dalam pelaksanaan KPR terdapat dua hubungan hukum yaitu antara Debitur dengan Developer dan antara Debitur dengan Bank sebagai Kreditor, dengan uraian sebagai berikut:

- a. Pemberian tanda jadi kepada developer perumahan;
- b. Pembayaran uang muka dengan besaran antara 10% - 20% dari total harga kepada pengembang, hal ini dikarenakan Bank pada umumnya hanya memberikan kredit sebesar 80% dari total harga rumah;⁶⁶
- c. Pada umumnya karena rumah yang akan dibeli sedang dalam pembangunan atau belum siap dipindah tangankan oleh Developer, maka dibuat suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara pembeli dengan Developer;⁶⁷

⁶⁵ *Ibid.*, hal. 89-90

⁶⁶ "Proses KPR," <<http://www.tabloidrumah.com/index.php/news/read/1750/Proses%20KPR>>, diakses 6 September 2009.

- d. Setelah mendapat persetujuan Kredit dan persyaratan telah lengkap dapat dilakukan Perjanjian Kredit antara Debitur dengan Bank pemberi Kredit di hadapan Notaris;
- e. Setelah Rumah siap dipindahtangankan akan dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli antara Debitur dan Developer dihadapan Notaris;
- f. Penandatanganan Akta Jual Beli diikuti dengan Pembebanan Hak Tanggungan atas rumah obyek kredit, oleh karena itu ditandatangani juga Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) atau dibuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berlaku selambat-lambatnya tiga (3) bulan untuk rumah yang belum bersertifikat atau sudah bersertipikat tapi belum atas nama Debitur sebagai Pemberi Hak Tanggungan;
- g. Pendaftaran Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah ditandatanganinya APHT;
- h. Oleh Kantor Pertanahan pada tujuh hari setelah berkas diterima lengkap akan dikeluarkan Buku Tanah Hak Tanggungan yang menandai lahirnya Hak Tanggungan;
- i. Sebagai bukti Hak Tanggungan Kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang mempunyai titel eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan;
- j. Pada umumnya Sertipikat Hak Atas Tanah yang telah dibebankan Hak Tanggungan akan diserahkan dan disimpan ke Bank sampai berakhirnya Hak Tanggungan karena pelunasan Kredit atau sebab lain;⁶⁸

⁶⁷ Arie S. Hutagalung, *Konominium dan Permasalahannya*, (Depok:Badan Penerbit FHUI, 2002), hal 62.

⁶⁸ Indonesia (d), *op.Cit.*, Psl. 13, Ps. 14, dan Psl.15

- k. Seiring dengan penyelesaian pembebanan Hak Tanggungan, Debitur mulai melaksanakan pembayaran cicilan ke Bank dan Bank akan menyalurkan dana ke Developer.⁶⁹

B. HAK TANGGUNGAN

Ketentuan mengenai jaminan terdapat dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) dimana terdapat Jaminan umum dan Jaminan Khusus. Jaminan umum diatur dalam Pasal 1131 KUHPer yang menyatakan:

“Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”⁷⁰

Sedangkan Pasal 1132 KUHPer mengatur:

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan kepadanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing kecuali bila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah yang didahulukan.”⁷¹

Berdasarkan pasal tersebut maka dalam Jaminan umum semua kekayaan Debitur menjadi jaminan atas utang-utangnya dan Krediturnya menjadi Kreditor konkuren yang harus membagi rata kekayaan Debitur secara proporsional. Sedangkan yang dimaksud dengan Jaminan khusus adalah jaminan yang diperjanjikan atas suatu barang tertentu yang diperjanjikan untuk utang tertentu. Jaminan khusus dapat berupa jaminan perorangan maupun jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan memiliki ciri-ciri yaitu: mempunyai hubungan langsung atas benda Debitur, merupakan perjanjian *accessoir*, dapat dipertahankan terhadap

⁶⁹ Proses KPR, *op.Cit.*

⁷⁰ *Kitab Undang-undang Hukum Perdata Edisi Revisi (Burgerlijk Wetboek)*, *op. Cit.*, Psl. 1131.

⁷¹ *Ibid.*, Psl. 1132.

siapapun, selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*) dan dapat dialihkan.⁷² Dalam perjanjian KPR lazimnya digunakan Jaminan kebendaan berupa Hak Tanggungan.

1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, dalam Pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996 dirumuskan:

”Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 *Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-kreditor lain.”⁷³

Dari perumusan tersebut, terdapat unsur-unsur esensial dari Hak Tanggungan, yaitu:⁷⁴

1. Lembaga hak jaminan untuk pelunasan utang tertentu;
2. Pembebanannya pada hak atas tanah;
3. Berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah;
4. Memberikan kedudukan yang preferent kepada Kreditornya.

Terdapat ketentuan UU No. 4 Tahun 1996 yang berbeda dari jaminan lainnya:

- a. Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah; Berlakunya UU No. 4 Tahun 1996 pada 9 April 1996 menjadikan Hak Tanggungan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional Tertulis.⁷⁵

⁷² Sri Soedewi M. Sofyan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty, 1980), hal. 47.

⁷³ Indonesia (c), *op. Cit.*, Pasal 1 angka 1.

⁷⁴ Rachmadi Usman, *Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 1999), hal. 70.

- b. Hak Tanggungan merupakan komponen Hukum Perdata khususnya hukum jaminan;

Sejumlah hak tertentu dari UU No. 5 Tahun 1960 yang terdapat dalam UU No. 4 Tahun 1996 tunduk pada sistem Hukum Perdata dan sisi lain tunduk pada sistem hukum publik. Aspek-aspek keperdataan terdapat pada Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai.⁷⁶

2. CIRI-CIRI DAN SIFAT HAK TANGGUNGAN

a. Ciri-ciri Hak Tanggungan

Dalam Penjelasan atas UU No. 4 Tahun 1996 bagian umum angka 3 dinyatakan Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan yang kuat memiliki ciri-ciri:⁷⁷

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*).

Sesuai pengaturan dalam Pasal 1 angka 1 jo Pasal 20 ayat (1) b UU No. 4 Tahun 1996, merupakan hak Kreditur untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum, untuk mengambil pelunasan piutang dari penjualan tersebut bila Debitur cidera janji. Kedudukan mendahului tidak mengurangi preferensi piutang negara menurut ketentuan yang berlaku.⁷⁸

- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek berada (*droit de suite*).

Diatur dalam Pasal 7 UU No. 4 Tahun 1996, Hak Tanggungan tetap membebani obyek Hak Tanggungan di tangan siapapun benda tersebut berada. Hal ini berarti Kreditur pemegang Hak

⁷⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya Jilid I Hukum Tanah Nasional*, cet. IX edisi revisi, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 421.

⁷⁶ Mariam Darus Badruzaman, "Posisi Hak Tanggungan Dalam Hukum Jaminan Nasional" dalam *Seminar: Hak Atas Tanah & Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, cet. I, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006), hal 63.

⁷⁷ Indonesia (c), *op. Cit.*, Penjelasan Umum Angka 3.

⁷⁸ Harsono, *op. Cit.*, hal. 419.

Tanggungannya tetap berhak menjual lelang benda tersebut, walaupun sudah dipindahtangankan.⁷⁹

- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga mengikat pihak ketiga dan memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Untuk memenuhi asas spesialitas dalam pembebanan Hak Tanggungan harus memuat hal-hal dalam Pasal 11 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996, yaitu: (1) nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, (2) domisili para pihak, (3) penunjukan secara jelas utang yang dijamin, (4) Nilai Tanggungan dan uraian obyek Hak Tanggungan. Sedangkan asas publisitas dalam Pasal 13 UU No. 4 Tahun 1996 dipenuhi dengan kewajiban mendaftarkan pemberian Hak Tanggungan ke Kantor pertanahan Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan, dengan dibuatkan Buku Tanah Hak Tanggungan, pencatatan pada Buku Tanah hak yang dijadikan jaminan dan disalinnya catatan tersebut pada Sertipikat Hak atas tanah.⁸⁰

- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Keistimewaan lain Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Apabila Debitur cidera janji tidak perlu ditempuh acara gugatan perdata biasa, yang memakan waktu dan biaya. Debitur pemegang Hak Tanggungan disediakan cara khusus yang diatur dalam Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996.⁸¹

Dalam hal tertentu menurut Pasal 20 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 dapat dilakukan penjualan obyek Hak Tanggungan di bawah tangan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, bila dengan cara demikian akan diperoleh harga tertinggi.⁸²

⁷⁹ *Ibid.*, hal 419.

⁸⁰ *Ibid.*, hal. 422.

⁸¹ *Ibid.*, hal. 420.

⁸² *Ibid.*, hal. 461.

b. Sifat Hak Tanggungan

Hak Tanggungan memiliki sifat-sifat tertentu, yaitu:

1) Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi

Dalam Penjelasan Pasal 2 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Pelunasan sebagian dari utang yang dijamin tidak membebaskan sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan.⁸³ Sifat ini merupakan keharusan pelunasan sekaligus walaupun yang dijadikan jaminan itu beberapa persil tanah atau bangunan, kecuali ditentukan lain dalam pengikatan perjanjian pemberian Hak Tanggungan. Terhadap sifat ini terdapat pengecualian dalam Pasal 2 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996, jika terdapat beberapa persil dalam ikatan Hak Tanggungan dimungkinkan pembayaran menyicil atau angsuran. Hak Tanggungan tetap pada bagian yang belum dilunasi dan terhadap yang sudah dibebaskan dapat dimintakan royalti atau dibebaskan dari pembebanan hak tanggungan. Hal ini dikenal dengan sebutan Royalti Parsial.⁸⁴

2) Hak Tanggungan merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*)

Oleh Undang-undang, pembebanan Hak Tanggungan ditujukan sebagai jaminan pelunasan utang Debitor, sehingga Hak Tanggungan merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) dari perjanjian pokoknya. Akibat sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan adalah:⁸⁵ (1) Hak Tanggungan hapus karena hukum, bila perjanjian utang piutangnya berakhir atau hapus karena pelunasan atau sebab lain (Pasal 18 UU No. 4 Tahun 1996), (2) Hak Tanggungan beralih karena hukum kepada Kreditur baru dengan adanya pengalihan perjanjian utang piutang kepada

⁸³ Indonesia (c), *op. Cit.*, Penjelasan Pasal 2 ayat (1).

⁸⁴ A.P. Parlindungan, *Komentar Undang-undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah UU NO. 4 Tahun 1996/LN. No. 42) & Sejarah Pembentukannya*, cet. I, (Bandung: Mandar Maju, 1996), hal. 39-40.

⁸⁵ Usman, *op. Cit.*, hal. 75-76.

Kreditur lain secara cessie, subrogasi, pewarisan atau sebab lain, (3) Hak Tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutangnya, karena itu hapusnya Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang piutang yang dijamin.

- 3) Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan obyek Hak tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan untuk menjamin lebih dari satu utang.⁸⁶ Hal ini merupakan konsekuensi adanya kedudukan pemegang Hak Tanggungan yang diutamakan, sehingga terdapat peringkat pemegang Hak Tanggungan.⁸⁷ Peringkat tersebut ditentukan menurut tanggal pendaftarannya di Kantor Pertanahan, bila tanggal pendaftarannya sama akan ditentukan menurut tanggal pembuatan APHT. Ketentuan ini dikarenakan untuk satu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan yang pembuatan APHT dilakukan oleh PPAT yang sama.⁸⁸
- 4) Dilarang menjanjikan pemegang Hak Tanggungan menjadi pemilik obyek Hak Tanggungan bila Debitur cidera janji. Larangan ini terdapat dalam Pasal 12 UU No. 4 Tahun 1996 dan merupakan perlindungan bagi Debitur. Bila terdapat janji yang memberi kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan, akan batal demi hukum.⁸⁹

3. Subyek Dan Obyek Hak Tanggungan

a. Subyek Hak Tanggungan

Subyek Hak Tanggungan, yaitu mereka yang mengikatkan diri dalam perjanjian jaminan Hak Tanggungan, yang dalam hal ini terdiri atas pihak pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.⁹⁰ Dalam penjelasan Pasal 8 UU No. 4 Tahun

⁸⁶ Sudargo Gautama, *Komentar Atas Undang-undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No. 4*, cet. I, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hal. 66.

⁸⁷ Usman, *op. Cit.*, hal. 77.

⁸⁸ Indonesia (c), *op. Cit.*, Pasal 5 dan Penjelasan.

⁸⁹ Rachmadi Usman, *loc. Cit.*

1996 disebutkan lazimnya pemberi Hak Tanggungan adalah pihak yang berutang atau Debitur⁹¹. Namun dapat juga pihak lain yang bersedia menjamin pelunasan utang Debitur dengan membebankan tanah miliknya. Pada prinsipnya pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah harus dilakukan oleh pihak yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan, pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Hal ini karena Hak Tanggungan lahir pada saat didaftarkannya di Kantor Pertanahan, maka kewenangan melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan harus ada pada saat pembuatan Buku Tanah Hak Tanggungan.⁹²

Menurut penjelasan Pasal 8 ayat (2) kewenangan pemberi Hak Tanggungan harus ada dan terbukti benar pada saat pendaftaran Hak Tanggungan. Tetapi sebenarnya kewenangan tersebut sudah harus ada pada waktu dibuat perjanjian pembebanan Hak Tanggungan dalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Alat bukti yang dapat digunakan PPAT dan wajib diserahkan pada Kantor Pertanahan untuk pendaftaran berupa:⁹³

- a) Untuk hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan digunakan sertipikat asli hak atas tanah atau sertipikat HMSRS yang jadi obyek Hak Tanggungan.
- b) Untuk hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan karena diperoleh melalui peralihan hak, dibuktikan dengan sertipikat asli hak atas tanah atau sertipikat HMSRS yang jadi obyek Hak Tanggungan disertai dokumen asli yang membuktikan peralihan hak tersebut.
- c) Untuk sebagian atau hasil pemecahan dari hak atas tanah induk yang sudah terdaftar, yang diperoleh pemberi Hak Tanggungan melalui

⁹⁰ *Ibid.*, hal. 102.

⁹¹ Parlindungan, *op. Cit.*, hal. 47.

⁹² Usman, *op. Cit.*, hal. 102.

⁹³ Harsono, *op. Cit.*, hal. 431-432.

pemindahan hak digunakan sertipikat asli hak atas tanah yang akan dipecah (sertipikat induk) disertai akta jual beli asli hak atas bidang tanah dari pemegang hak atas tanah induk kepada pemberi Hak Tanggungan.

- d) Untuk tanah bekas hak milik adat yang belum terdaftar dibuktikan dengan (a) Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan atau pernyataan dari pemberi Hak Tanggungan bahwa tanah tersebut belum terdaftar, (b) Surat bukti hak dan Keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat yang membenarkan surat-surat hak tersebut, (c) Surat Keterangan Waris, Akta Pembagian Waris, Akta Pemindahan Hak yang dibuat PPAT yang berwenang atau Akta Pemindahan Hak yang dibuat berdasarkan Hukum Adat dan dicantumkan kesaksian Kepala Desa, yang menjadi dasar perolehan hak pemberi Hak Tanggungan bila bukti hak yang dimaksud dalam (b) masih atas nama pihak yang mewariskan atau yang menjual. Untuk tanah jenis ini harus diselesaikan dahulu pendaftaran hak atas tanahnya baru kemudian dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan.

Subyek Hak Tanggungan lainnya adalah penerima Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 9 UU No. 4 Tahun 1996, pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Badan hukum asing atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia atau di luar negeri dapat juga menjadi pemegang Hak Tanggungan, sepanjang kredit yang bersangkutan untuk keperluan pembangunan di wilayah Indonesia. Hal ini untuk menunjang pembangunan nasional Indonesia yang membutuhkan banyak dana.⁹⁴ Untuk badan hukum asing atau orang asing yang tinggal di luar Indonesia harus mencantumkan domisili pilihan di Indonesia. Jika tidak mencantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih. Sehingga syarat domisili dianggap sudah terpenuhi.⁹⁵

Setelah dibuat APHT, Kreditur berkedudukan sebagai Penerima Hak Tanggungan. Setelah dilakukan pembukuan Hak Tanggungan dalam Buku Tanah

⁹⁴ Harsono, *op. Cit.*, hal. 433.

⁹⁵ Indonesia (c), *op. Cit.*, Pasal 11 ayat (1) b dan Penjelasan.

Hak Tanggungan, penerima Hak Tanggungan menjadi Pemegang Hak Tanggungan.⁹⁶

b. Obyek Hak Tanggungan

Mengenai obyek Hak Tanggungan, untuk dapat dijadikan jaminan dengan dibebani hak jaminan atas tanah, benda tersebut harus memenuhi beberapa syarat, yaitu:⁹⁷

- a) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang
- b) Dapat dipindahtangankan, karena bila debitur cidera janji benda tersebut akan dijual dan hasilnya diambil pelunasan utang
- c) Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan pendaftaran tanah yang berlaku.

Hal ini untuk memenuhi asas publisitas sekaligus berkaitan dengan kedudukan diutamakan Kreditur.⁹⁸ Sehingga setiap orang dapat mengetahui bahwa atas bidang tanah tersebut telah dibebankan Hak Tanggungan atas suatu utang dan Kreditur dapat langsung mengambil hasilnya pada saat dilakukan lelang atas benda tersebut.⁹⁹

- d) Memerlukan penunjukan khusus oleh undang-undang

Berdasarkan persyaratan tersebut, untuk hak atas tanah yang dapat menjadi obyek Hak Tanggungan Hak Tanggungan adalah:¹⁰⁰

- (1) Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 Pasal 25, Pasal 33, Pasal 39 jo Pasal 51 dan Pasal 4 UU No. 4 Tahun 1996.
- (2) Yang ditunjuk oleh Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun (UU No. 16 Tahun 1985) Pasal 12 dan Pasal 13 jo. Pasal

⁹⁶ Harsono, *loc. Cit.*

⁹⁷ *Ibid.*, hal. 425.

⁹⁸ Gautama, *op. Cit.*, hal.61.

⁹⁹ Parlindungan, *op. Cit.*, hal. 43.

¹⁰⁰ Harsono, *op. Cit.*, hal. 426.

27 UU No. 4 Tahun 1996, yaitu (a) Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah negara. Yang jadi pokok jaminan Hak Tanggungan adalah rumah susunnya, (b) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bangunannya berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Negara. Yang jadi pokok jaminan Hak Tanggungan bukan tanahnya melainkan Hak milik atas satuan rumah susunnya.¹⁰¹

- (3) Hak Pakai atas tanah negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan wajib didaftar. Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 Pasal 4 ayat (2).

Hak Pakai atas tanah negara dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan bukan merupakan perubahan UU No. 5 Tahun 1960, melainkan penyesuaian ketentuan dan perkembangan Hak Pakai serta kebutuhan masyarakat. Selain itu merupakan perwujudan unifikasi Hukum Tanah Nasional karena Hak Tanggungan menjadi satu-satunya lembaga Hak Jaminan atas tanah.¹⁰² Untuk Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara kepada perseorangan dan badan hukum selama jangka waktu tertentu dan untuk keperluan pribadi atau usaha dapat dijadikan jaminan dengan Hak Tanggungan. Sedangkan Hak Pakai yang diberikan kepada instansi pemerintah dan badan keagamaan dan sosial serta perwakilan Negara Asing tidak dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan.¹⁰³

Selain obyek diatas dalam Pasal 4 ayat (4) dimungkinkan untuk membebankan Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Hasil karya yang dimaksud dapat berupa candi, patung, gapura, relief yang merupakan satu kesatuan dengan tanah. Selain itu bangunan yang dapat dibebani Hak

¹⁰¹ Arie S. Hutagalung (a), *Condominium dan Permasalahannya*, cet. II, (Jakarta: Badan Penerbit FHUI, 2002), hal. 75-76.

¹⁰² Boedi Harsono, *loc. Cit.*

¹⁰³ Soelarman BR, "Pelaksanaan Pendaftaran Dan Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan," (Makalah disampaikan dalam acara Diseminasi UU No. 4 Tahun 1996, Semarang, 3 Juni 1996), hal.4.

Tanggungjian bersamaan dengan tanah adalah bangunan yang berada di atas maupun bagian bangunan yang berada di bawah tanah, asal secara fisik berhubungan dengan bangunan yang ada di atas tanah tersebut seperti ruang bawah tanah.

Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah berikutan bangunan dan benda-benda di atasnya tidak berarti asas pemisahan horizontal yang dianut Hukum Tanah Nasional telah ditinggalkan, karena membebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut harus dinyatakan secara tegas dalam APHT.¹⁰⁴ Pasal 4 ayat (4) UU No. 4 Tahun 1996 ditafsirkan Hak Tanggungan dapat dibebankan berikutan bangunan yang melekat di atasnya atau hanya hak atas tanahnya yang dibebani Hak Tanggungan tanpa berikutan bangunan yang melekat di atasnya. Sehingga bila Debitur cidera janji dan dilakukan eksekusi, yang dieksekusi hanya hak atas tanahnya dan tidak bangunannya. Hal ini merupakan pemikiran asas pemisahan horizontal yang dianut oleh UU No. 5 Tahun 1960.¹⁰⁵

Penjaminan bangunan, tanaman dan hasil karya harus dinyatakan secara tegas dalam APHT. Jika pemiliknya lain dengan pemegang hak atas tanah, menurut Pasal 4 ayat (5) UU No. 4 Tahun 1996 pembebanan wajib dilakukan bersamaan dengan pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan dan dinyatakan secara tegas dalam APHT yang ditandatangani bersama oleh pemiliknya dan pemegang hak atas tanah atau kuasanya yang dikuasakan dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Baik pemegang hak atas tanah maupun pemilik bangunan, tanaman dan hasil karya bertindak sebagai pemberi Hak Tanggungan.¹⁰⁶

4. Piutang Yang Dijamin Dengan Hak Tanggungan

Sebagai perjanjian *accessoir*, perjanjian pemberian Hak Tanggungan harus memenuhi unsur-unsur sahnya perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320

¹⁰⁴ Harsono, *op. Cit.*, hal. 429.

¹⁰⁵ Maria S.W. Sumardjono, "Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Impikasinya Terhadap Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah" dalam *Seminar: Hak Tanggungan Atas Tanah & Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, cet. I, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006), hal 57.

¹⁰⁶ Usman, *op. Cit.*, hal. 95.

KUHPer. Salah satu syarat sahnya perjanjian adalah suatu hal tertentu. Hal tertentu ini adalah tagihan yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Jumlah tagihan atau utang Debitur harus dapat dipastikan karena sebagai syarat agar dapat dilakukan eksekusi sesuai ketentuan UU No. 4 Tahun 1996.

Pasal 3 UU No. 4 Tahun 1996 menentukan beberapa kriteria mengenai perjanjian pokok yang menjadi dasar adanya perikatan penjaminan dengan Hak Tanggungan, yaitu: (1) utang yang telah ada dengan jumlah tertentu, (2) utang yang akan ada dengan jumlah tertentu, (3) atau jumlah yang pada saat eksekusi Hak Tanggungan diajukan, dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan utang-piutang.¹⁰⁷

Berikut akan diuraikan mengenai piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan:¹⁰⁸

1. Utang Yang Telah Ada Dengan Jumlah Tertentu

Utang yang telah ada adalah utang yang telah direalisasikan dan jumlah uang yang diutangkan sudah diserahkan kepada Debitur. Utang yang telah ada dapat berupa utang murni atau utang dengan ketentuan waktu. Pada utang murni hanya disebutkan jumlah utang dan jika diperjanjikan disebutkan bunganya serta dapat segera ditagih. Sedangkan utang dengan ketentuan waktu, disebutkan berapa lama utang diberikan sehingga Kreditur tidak dapat menagih piutang sebelum waktu yang ditentukan habis, kecuali ditentukan lain. Tetapi Debitur dapat setiap saat melunasi utangnya.

Mengenai kriteria "dengan jumlah tertentu", piutang yang dijamin pelunasannya dapat disebut secara Pasti jumlahnya di dalam APHT. Bila jumlahnya baru dapat diketahui kemudian setelah diadakan perhitungan berdasarkan ketentuan Akta utang piutangnya atau berdasarkan perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang tersebut, dalam APHT wajib dicantumkan secara tegas suatu jumlah tertentu yang disebut Nilai Tanggungan. Nilai Tanggungan ini merupakan kesepakatan batas jumlah

¹⁰⁷ Satrio, *op. Cit.*, hal 149.

¹⁰⁸ *Ibid.*, hal. 150-158

utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Piutang yang sebenarnya bisa kurang atau lebih besar dari nilai tanggungan yang disepakati.¹⁰⁹

2. Utang Yang Akan Ada Dengan Jumlah Tertentu

Perjanjian utang piutang merupakan perjanjian riil yang baru akan lahir setelah prestasi yang dijanjikan sudah diserahkan kepada Debitur. Dalam praktik, perjanjian utang piutang ditutup lebih dahulu, kemudian uang pinjaman akan diserahkan. Sehingga perjanjian utang piutang sebagai perjanjian induk sudah ada tetapi perikatan yang lahir dari perjanjian itu belum ada pada saat itu. Untuk perjanjian seperti ini Pasal 3 UU No. 4 Tahun 1996 menyebutkan selama jumlah yang akan diserahkan sebagai pinjaman adalah tertentu, maka perjanjian tersebut dapat dijamin dengan Hak Tanggungan. Dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan dapat digunakan untuk menjamin utang yang akan ada, dengan syarat perjanjian induk yang melahirkan utang-piutang yang akan ada sudah dibuat pada saat itu.¹¹⁰

Lebih lanjut, pembebanan Hak Tanggungan tidak terbatas pada bangunan, tanaman dan hasil karya yang sudah ada pada saat pembebanan Hak Tanggungan, dapat pula dibebani bangunan, tanaman dan hasil karya yang baru akan ada kemudian asalkan disebutkan secara tegas dalam APHT. Hal ini penting untuk mendapat kredit bagi pembiayaan bangunan, penanaman bangunan atau pembuatan hasil karya yang akan dijadikan jaminan bagi pelunasan *construction loan*.¹¹¹

3. Utang Yang Berasal Dari Satu atau Beberapa Hubungan Hukum Tertentu.

¹⁰⁹ Harsono, *op. Cit.*, hal. 424.

¹¹⁰ Satrio, *op. Cit.*, hal.158.

¹¹¹ Harsono, *op. Cit.*, hal. 428.

Dalam Pasal 3 ayat (2) diatur bahwa Hak Tanggungan dapat diberikan untuk menjamin:¹¹²

(a) Suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum tertentu.

Maksudnya suatu perjanjian pinjam meminjam dapat menimbulkan satu atau lebih perikatan.

(b) Satu atau beberapa utang yang berasal dari beberapa hubungan hukum tertentu.

Dapat dimungkinkan seseorang mempunyai beberapa utang atas dasar beberapa hubungan hukum yang berlainan. Contohnya seorang Debitur berutang beberapa kewajiban yang berasal dari beberapa jenis perjanjian kredit. Sehingga dapat dikatakan bahwa Hak Tanggungan dapat dipakai untuk menjamin utang-utang Debitur yang berasal dari beberapa perjanjian utang piutang yang berlainan.

5. Pembebanan Hak Tanggungan

Dalam Penjelasan Umum angka 7 UU No. 4 Tahun 1996 terjadinya Hak Tanggungan dilakukan dengan pembebanan Hak Tanggungan yang terbagi menjadi dua tahap, yaitu:¹¹³

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan

Dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin.

2. Tahap pendaftaran Hak Tanggungan

Merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan. Dilaksanakan oleh Pejabat Badan Pertanahan.

Pada tahap pertama, disebutkan dalam Pasal 10 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 bahwa pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai peraturan perundangan yang berlaku. APHT dibuat dua lembar yang semuanya asli ditandatangani oleh pemberi Hak Tanggungan, Kreditur

¹¹² *Ibid.*, hal. 170-171

¹¹³ Indonesia (c), *op. Cit.*, Penjelasan Umum angka 7.

penerima Hak Tanggungan dan dua orang saksi.¹¹⁴ Dalam Pasal 11 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996 ditentukan hal-hal yang wajib dicantumkan untuk sahnya APHT dan bila tidak dicantumkan mengakibatkan APHT batal demi hukum. Hal-hal yang wajib dicantumkan dalam APHT adalah:¹¹⁵

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
- b. Domisili para pihak
- c. Penunjukan secara jelas utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dan nama Debitur
- d. Nilai Tanggungan
- e. Uraian jelas mengenai obyek Hak Tanggungan, meliputi rincian mengenai Sertipikat hak atas tanah dan bagi tanah yang belum terdaftar minimal memuat uraian kepemilikan, letak, batas-batas dan luas tanahnya.

Isi APHT tersebut merupakan ciri asas spesialitas dari Hak Tanggungan. Selain itu, dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji yang sifatnya fakultatif dan tidak memiliki pengaruh terhadap sahnya APHT. Tetapi dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam APHT akan mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Janji-janji yang dimaksud disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996.¹¹⁶ Terdapat pula janji yang dilarang untuk diadakan seperti tercantum dalam Pasal 12 yaitu janji pemberian kewenangan kepada Kreditur untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila Debitur cidera janji.¹¹⁷

Dalam pemberian Hak Tanggungan, pada dasarnya wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan dan hadir di hadapan PPAT. Bila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT, diperkenankan membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan menunjuk pihak lain sebagai kuasanya. SKMHT wajib dibuat dengan Akta Otentik yang memuat kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. SKMHT memiliki jangka waktu

¹¹⁴ Harsono, *op. Cit.*, hal. 437.

¹¹⁵ Usman, *op. Cit.*, hal. 109-110.

¹¹⁶ Usman, *loc. Cit.*

¹¹⁷ Harsono, *op. Cit.*, hal. 424.

berlakunya yaitu satu bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan tiga bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar, yang wajib diikuti dengan pembuatan APHT.¹¹⁸ Untuk menjamin pelunasan jenis Kredit Usaha Kecil, Jangka waktu SKMHT yang diberikan berlaku sampai dengan berakhirnya masa berlaku perjanjian Kredit Usaha Kecil.¹¹⁹

Setelah ditandatangani SKMHT, PPAT berkewajiban mengirim berkas yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah penandatanganan APHT. Keterlambatan pengiriman berkas tidak menyebabkan batalnya APHT.¹²⁰

Tahap kedua dilakukan untuk memenuhi asas publisitas, berdasarkan Pasal 13 UU No. 4 Tahun 1996 pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak adanya Hak Tanggungan yang memberikan kedudukan diutamakan bagi Kreditur. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan sesuai tata cara dalam Pasal 13 ayat (3), yaitu:¹²¹

- 1) Membuat Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT;
- 2) Membuat Sertipikat Hak Tanggungan yang terdiri dari salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT;
- 3) Mencatat dalam Buku Tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan tentang pembebanan Hak Tanggungan;
- 4) Menyalin catatan tersebut pada Sertipikat Hak atas tanah;
- 5) Menyerahkan Sertipikat Hak Tanggungan pada Kreditur

¹¹⁸ Usman, *op. Cit.*, hal. 118-119.

¹¹⁹ Departemen Agraria, Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional *Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu*, Permen Agraria No. 4 tahun 1996, Psl. 1 dan 2. Jenis Kredit Usaha Kecil yang dimaksud adalah (1) Kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil, meliputi: a. Kredit kepada Koperasi Unit Desa, b. Kredit Usaha Tani, c. Kredit kepada Koperasi Primer untuk Anggotanya, dengan plafon kredit Rp. 50.000.000,- sampai Rp. 250.000.000,-; (2) KPR yang diberikan untuk pengadaan perumahan: a. Kredit untuk membiayai rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200m² dan luas bangunan tidak lebih dari 70m² dengan plafond kredit tidak lebih dari Rp. 250.000.000,-.

¹²⁰ Soelarman BR, *op. Cit.*, hal. 11.

¹²¹ Arie. S. Hutagalung (b), "Aspek Legal Jaminan Sehubungan Dengan Bad Debt," (Makalah disampaikan pada Seminar Know Your Legal Collect-Debt, Jakarta, 19 Maret 2002), hal. 121.

- 6) Menyerahkan Sertipikat obyek Hak Tanggungan kepada Debitur, kecuali diperjanjikan lain.

Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan. Tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ke tujuh setelah tanggal penerimaan berkas pendaftaran Hak Tanggungan secara lengkap oleh Kantor Pertanahan setempat. Apabila tanggal tersebut jatuh pada hari libur, Buku Tanah Hak Tanggungan dan pencatatannya diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" dan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Sertipikat Hak Tanggungan adalah salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan Salinan APHT yang dijahit menjadi satu sampul dokumen.¹²² Sertipikat Hak Tanggungan lahir pada tujuh hari kerja setelah dibuatnya Buku Tanah Hak Tanggungan, sebagai bukti adanya Hak Tanggungan.¹²³ Kecuali diperjanjikan lain, Sertipikat Hak atas tanah atau sertipikat HMSRS yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan, dikembalikan kepada pemegang Hak atas tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan. Hal ini sesuai Pasal 14 ayat (4) dan (5) UU No. 4 Tahun 1996.¹²⁴

Sebelum pendaftaran Hak Tanggungan harus terlebih dahulu diselesaikan pendaftaran Hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, kemudian dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan. Permohonan pendaftaran Hak atas tanah dapat dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran Hak Tanggungan.¹²⁵

6. Peralihan Hak Tanggungan

¹²² Soelarman BR, *op. Cit.*, hal. 12-17.

¹²³ Harsono, *op. Cit.*, hal. 449.

¹²⁴ Usman, *op. Cit.*, hal. 116.

¹²⁵ Soelarman BR, *op. Cit.*, hal. 10.

Sehubungan dengan Penjelasan Umum angka 8 UU No. 4 Tahun 1996 yang menjelaskan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, maka peralihan Hak Tanggungan mengikuti peralihan piutang yang dijamin. Dalam Pasal 16 disebutkan peralihan piutang dapat terjadi karena *cessie*, subrogasi, pewarisan atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan ikut beralih karena hukum kepada Kreditor yang baru.¹²⁶

Cessie dalam KUHPer Pasal 613 merupakan perbuatan penyerahan piutang atas nama dengan cara membuat suatu Akta Otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan dilimpahkan kepada orang lain. Penyerahan tersebut baru berlaku bagi Debitur setelah ada pemberitahuan atau secara tertulis disetujui & diakui oleh Debitur. Pengertian Subrogasi terdapat dalam Pasal 1400 KUHPer adalah penggantian hak-hak Kreditor oleh Pihak Ketiga, yang membayar lunas utang Debitur kepada Kreditor. Apabila Kreditor dengan menerima pembayaran dari Pihak Ketiga menetapkan bahwa Pihak Ketiga tersebut yang akan menggantikan hak-haknya, gugatan-gugatannya, hak-hak istimewa dan hipotiknya atas Debitur, maka subrogasi ini harus dinyatakan dengan tegas dan dilakukan tepat pada saat pembayaran.¹²⁷

Dalam penjelasan pasal 16, *Cessie* didefinisikan sebagai perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh Kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lain. Sedangkan Subrogasi adalah penggantian Kreditor oleh pihak ketiga yang melunasi utang Debitur. Yang dimaksud sebab lain dapat berupa pengambilalihan atau penggabungan perusahaan. Jika piutang beralih kepada pihak lain, secara hukum Hak Tanggungan turut beralih kepada Kreditor lain.¹²⁸

Untuk memenuhi syarat publisitas, peralihan ini harus didaftarkan oleh Kreditor pemegang Hak Tanggungan yang baru ke Kantor Pertanahan.¹²⁹ Pencatatan peralihan tidak memerlukan Akta PPAT tetapi cukup dengan pendaftaran peralihan Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan untuk dilakukan

¹²⁶ Indonesia (c), *Op.cit.*, psl. 16 ayat (1).

¹²⁷ *Kitab Undang-undang Hukum Perdata Edisi Revisi (Burgerlijk Wetboek)*, *Op. cit.*, Psl. 1401.

¹²⁸ Indonesia (c), *op. Cit.*, Psl. 16 dan Penjelasannya.

¹²⁹ Harsono, *op. Cit.*, hal. 452.

pencatatan pada Buku Tanah Hak Tanggungan dan Buku Tanah hak atas tanah obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut dalam Sertipikat Hak Tanggungan.¹³⁰ Pendaftaran Peralihan harus disertai:¹³¹

1. Sertipikat Hak Tanggungan;
2. Surat tanda bukti peralihan piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan berupa (a) Akta cession atau Akta otentik yang menunjukkan adanya cession, (b) Akta subrogasi atau Akta otentik yang menyatakan adanya subrogasi tersebut, (c) bukti pewarisan, (d) bukti penggabungan atau pengambilalihan perusahaan.
3. Identitas pemohon atau surat kuasa tertulis apabila permohonan pendaftaran diajukan oleh pihak lain;
4. Apabila Sertipikat hak atas tanah atau HMSRS yang dibebani Hak Tanggungan disimpan oleh pemegang Hak Tanggungan, sertipikat tersebut dilampirkan dalam permohonan pendaftaran.

Pendaftaran peralihan tersebut wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan dalam jangka waktu tujuh hari kerja setelah beralihnya utang piutang. Peralihan ini mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan pada Buku Tanah, yaitu hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran peralihan Hak Tanggungan. Jika hari ketujuh jatuh pada hari libur, catatan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Ketentuan ini terdapat dalam Pasal 16 UU No. 4 Tahun 1996.¹³²

7. Hapusnya Hak Tanggungan

Dalam Pasal 18 UU No. 4 Tahun 1996 disebutkan empat hal yang menyebabkan hapusnya atau berakhirnya Hak Tanggungan, yaitu:¹³³

- a) Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;

¹³⁰ Soelarman BR, *op. Cit.*, hal. 18.

¹³¹ Harsono, *loc. Cit.*

¹³² Usman, *op. Cit.*, hal. 105.

¹³³ *Ibid.*, hal. 124-127.

Hal ini merupakan konsekuensi sifat *accessoir* Hak Tanggungan. Bila piutang hapus karena pelunasan atau sebab lain, dengan sendirinya Hak Tanggungan akan hapus.

- b) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
Hal ini dibuktikan dengan Akta atau pernyataan tertulis yang diberikan kepada pemberi Hak Tanggungan. Pelepasan ini membuat kedudukan Kreditur preferen berubah menjadi Kreditur konkuren.
- c) Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
Terjadi berdasarkan permohonan pembeli obyek Hak Tanggungan jika hasil penjualan obyek Hak Tanggungan tidak memenuhi semua utang Debitur. Karena bila tidak dilakukan pembersihan, benda tersebut akan tetap terbebani Hak Tanggungan.
Apabila obyek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan diantara para pemegang Hak Tanggungan mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan, pembeli dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat obyek Hak Tanggungan berada untuk menetapkan pembagian hasil penjualan lelang diantara para Kreditur dan peringkat mereka menurut perundangan yang berlaku.
Permohonan pembersihan tidak dapat dilakukan oleh pembeli obyek Hak Tanggungan bila pembelian dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam APHT diperjanjikan bahwa obyek Hak Tanggungan tidak dapat dibersihkan dari beban Hak Tanggungan.
- d) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
Beberapa kemungkinan yang menyebabkan hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan hapus, yaitu:¹³⁴
- 1) Jangka waktu hak atas tanah berakhir,
 - 2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena suatu syarat tidak terpenuhi;
 - 3) Dicabut untuk kepentingan umum;

¹³⁴ Usman, *op. Cit.*, hal. 126.

- 4) Dilepaskan dengan sukarela oleh pemilik hak atas tanah;
- 5) Tanahnya musnah.

Setelah Hak Tanggungan hapus, Kantor Pertanahan akan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada Buku Tanah hak atas tanah dan Sertipikat hak atas tanah. Dengan hapusnya Hak Tanggungan, Sertipikat Hak Tanggungan akan ditarik bersama-sama dengan Buku Tanah Hak Tanggungan dan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan. Apabila Sertipikat Hak Tanggungan tidak dikembalikan karena suatu hal, akan dicatat pada Buku Tanah Hak Tanggungan.¹³⁵

Hapusnya Hak Tanggungan karena Hak atas tanah obyek Hak Tanggungan hapus, tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Piutang Kreditur masih tetap ada, hanya tidak dijamin secara khusus.¹³⁶

8. Pencoretan Catatan/ Roya dan Roya Partial Hak Tanggungan

a. Pencoretan Catatan/ Roya

Setelah hapusnya Hak Tanggungan yang dikarenakan sebab-sebab yang terdapat dalam Pasal 18 UU No. 4 Tahun 1996 dapat dilakukan pencoretan catatan atas Hak Tanggungan. Permohonan pencoretan diajukan oleh pihak yang berkepentingan atau Debitur dengan melampirkan Sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan Kreditor bahwa piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan telah lunas sehingga Kreditor melepaskan Hak Tanggungan tersebut. Bila Kreditor tidak mau memberikan pernyataan lunas, pihak yang berkepentingan atau Debitur dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi obyek Hak Tanggungan terdaftar.

Kantor Pertanahan akan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertipikatnya. Sedangkan Sertipikat dan buku tanah Hak Tanggungannya akan ditarik

¹³⁵ Soelarman BR, *op. Cit.*, hal. 20.

¹³⁶ Harsono, *loc. Cit.*

dan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan. Untuk permohonan pencoretan catatan yang berdasarkan perintah Pengadilan Negeri harus melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan. Kemudian Kantor Pertanahan akan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan.¹³⁷

b. Roya Parsial

Hak Tanggungan bersifat tidak dapat dibagi-bagi yang berarti bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Dengan dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin, tidak membebaskan sebagian obyek Hak Tanggungan karena Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyek sampai lunas seluruh utangnya.¹³⁸ Ketentuan ini sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 1163 KUHPer yang mengatur tentang Hipotik yang pada hakikatnya tidak dapat dibagi-bagi dan terletak diatas semua benda tak bergerak yang diikatkan dalam keseluruhannya. Benda-benda tersebut tetap dibebani hipotik meskipun bendanya berpindah tangan.

Namun mengingat adanya kebutuhan praktik asas tersebut dapat disempangi dengan memenuhi ketentuan yang ada dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) UU No. 4 Tahun 1996, yaitu untuk Hak Tanggungan yang dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang masing-masing merupakan satu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara sendiri, dalam APHT dapat diperjanjikan bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang menjadi bagian dari Hak Tanggungan, sehingga Hak Tanggungan hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan sebagai jaminan atas sisa utang yang belum dilunasi.¹³⁹

¹³⁷ Indonesia (c), *op. Cit.*, Psl. 22

¹³⁸ *Ibid.*, Psl. 2 ayat (1) dan Penjelasan.

Hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan akan dicatatkan pada buku tanah dan sertipikat Hak Tanggungan serta pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanahnya.¹⁴⁰

9. Eksekusi Hak Tanggungan

Dalam hal Debitur cidera janji, obyek Hak Tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan peraturan perundangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasil penjualan untuk pelunasan piutang, dengan hak mendahului daripada Kreditur lain.¹⁴¹

Menurut Boedi Harsono, dasar eksekusi dalam Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996 adalah:¹⁴²

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan seperti dimaksud Pasal 6.

Ketentuan eksekusi Pasal 20 UU No. 4 Tahun 1996 yaitu menggunakan haknya menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan ketentuan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 atau dilakukan *parate executie* berdasarkan Pasal 224 Reglemen Indonesia Baru (RIB), meskipun bukan *parate executie* dalam arti sebenarnya. Berdasarkan RIB, atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri dapat dilakukan pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara. Tetapi Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 mengatur pelaksanaan kewenangan Pemegang Hak Tanggungan pertama dapat dilakukan langsung melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara, tanpa memerlukan izin lebih dahulu dari Ketua Pengadilan Negeri. Jadi kewenangan yang pada awalnya didasarkan suatu janji yang bersifat fakultatif sebagaimana

¹³⁹ *Ibid.*, Psl. 2 ayat (1), (2) dan penjelasannya

¹⁴⁰ *Ibid.*, Psl. 22 ayat (9).

¹⁴¹ Hutagalung (a), *op. Cit.*, hal. 79.

¹⁴² Harsono, *op. Cit.*, hal. 457.

dimaksud Pasal 11 ayat (2) huruf e UU No. 4 Tahun 1996, menjadi kewenangan yang haknya diberikan oleh undang-undang.¹⁴³

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum untuk mengambil pelunasan piutang terlebih dahulu, merupakan realisasi dari kedudukan diutamakan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan atau Pemegang Hak Tanggungan Pertama dalam hal terdapat lebih dari satu Pemegang Hak Tanggungan;

- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan yang termuat dalam Pasal 14 ayat (2).

Dalam Penjelasan Umum angka 9 UU No. 4 Tahun 1996 ditentukan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” memberi kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.¹⁴⁴ Ketentuan ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh UU No. 4 Tahun 1996 bagi para Kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam melakukan eksekusi.¹⁴⁵

Pada prinsipnya eksekusi Hak Tanggungan harus dilakukan dengan penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum, tetapi dimungkinkan dengan cara lain untuk menghasilkan harga tertinggi. Berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 dapat dilakukan penjualan di bawah tangan jika dengan demikian akan dihasilkan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.¹⁴⁶ Yang dimaksud dengan penjualan obyek Hak Tanggungan “di bawah tangan”

¹⁴³ Harsono, *op. Cit.*, hal. 443.

¹⁴⁴ *Ibid.*, hal 458.

¹⁴⁵ Usman, *op. Cit.*, hal. 130.

¹⁴⁶ Hutagalung (a), *op. Cit.*, hal. 80.

adalah penjualan yang tidak melalui pelelangan umum.¹⁴⁷ Untuk pelaksanaan penjualan di bawah tangan harus memenuhi syarat:¹⁴⁸

- 1) Harus disepakati pemberi dan penerima Hak Tanggungan
- 2) Dilakukan setelah lewat satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan
- 3) Diumumkan sedikitnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat yang jangkauannya meliputi tempat obyek Hak Tanggungan
- 4) Tidak ada pernyataan keberatan.

Adanya penjualan bawah tangan dimaksudkan untuk mempercepat dan mempermudah proses penjualan obyek Hak Tanggungan dengan memperoleh harga tertinggi.

Untuk menghindari pelelangan atau eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan disertai biaya eksekusi yang telah dikeluarkan sampai saat pengumuman lelang seperti diatur dalam Pasal 20 ayat (5) UU No. 4 Tahun 1996.

Terhadap pemberi Hak Tanggungan yang dinyatakan pailit, eksekusi Hak Tanggungan tetap dapat dilaksanakan oleh pemegang Hak Tanggungan seolah-olah tidak ada kepailitan. Hal ini terdapat dalam Pasal 21 UU No. 4 Tahun 1996 jo Pasal 56 Peraturan Pengganti Undang-undang No. 1 Tahun 1998 *Tentang Perubahan Atas Undang-undang Kepailitan*.¹⁴⁹

¹⁴⁷ Harsono, *op. OCit.*, hal. 463.

¹⁴⁸ Usman, *op. Cit.*, hal. 131.

¹⁴⁹ Usman, *ibid.*, hal. 132.

BAB III

TINJAUAN UMUM SEKURITISASI ASET

A. PENGERTIAN

Terdapat beberapa pengertian yang diberikan terhadap Sekuritisasi, antara lain yaitu:

“Securitization, to convert (assets) into negotiable securities for resale in financial market, allowing the issuing financial institution to remove assets from its books, to improve its capital ratio and liquidity while making new loans with the security proceeds.”¹⁵⁰

Dalam *New Palgrave Dictionary of Money and finance*, sekuritisasi didefinisikan sebagai berikut:

“Securitization, the term refers to the transformation of non marketable assets into marketable assets, securities assets – primarily consumer loans like home mortgage loans, auto loans and credit card. Receivables- that had traditionally been held in commercial and savings bank portfolios increasingly are packaged into securities for resale on the secondary market.”¹⁵¹

Sedangkan dalam *encyclopedia of Banking & Finance* dijelaskan sebagai berikut:

“Securitization, the pooling and repackaging of similar loans into marketable securities that cab be sold to investors. Many types of

¹⁵⁰ Black, *Op. Cit.*, hal.1358.

¹⁵¹ Peter Newman, Murray Migate and John Eatwell, ed., *The New Pal grave Dictionary of Money & finance*, (The Macmilan Press Limited, 1994), hal 433.

loans are currently being securitized, residential mortgage loan, automobile, and other commercial loans. Securitization is distinguished from whole loans and loans participations. Securitization provides a process for improving the liquidity of assets and capital - to - asset ratios while increasing earnings....”¹⁵²

Dalam literature lainnya diartikan sebagai berikut:

“Securitization refers to the packing of designed pools of loans and receivables with an appropriate level of Credit Enhancement and the redistribution of these packages to the investors in the forms of securities or loans, which are collateralized on the underlying pool and its associated streams.”¹⁵³

Bila mengacu kepada beberapa peraturan yang mengatur mengenai Pembiayaan Sekunder Perumahan juga diberikan definisi sekuritisasi yang berbeda-beda. Dalam Peraturan Presiden No. 1 Tahun 2008 *Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden No. 19 Tahun 2005 Tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan*, Pasal 1 ayat (14) mendefinisikan sekuritisasi adalah transfertasi aset yang tidak liquid menjadi liquid dengan cara pembelian Aset Keuangan dari Kreditor Asal dan penerbitan Efek Beragun Aset berupa Surat Utang dan/ atau Surat Partisipasi.¹⁵⁴ Sedangkan dalam Peraturan Bank Indonesia No. 7/4/Pbi/2005 Tahun 2005 *Tentang Prinsip Kehati-Hatian Dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset Bagi Bank Umum* memberi definisi Sekuritisasi Aset adalah penerbitan surat berharga oleh penerbit efek beragun aset yang didasarkan pada pengalihan aset keuangan dari kreditor asal yang diikuti dengan pembayaran yang berasal dari hasil penjualan efek beragun aset kepada pemodal.¹⁵⁵

¹⁵² Charles J.Woelfel, *Encyclopedia of Banking & Finance Tenth Edition Vol II, J-Z*, (USA:Probus Publishing & Toppan Company (s) PTE, LTD, 1994) hal. 1043.

¹⁵³ RL Hyderabad, “Asset Securitization: A Financial Service To Be Nurtured” dalam *Financial Services: Text, Cases and Strategy*, ed. P Mohana Rao dan RL Hyderabad, (New Delhi: Deep & Deep Publications PVT Ltd, 2002), hal. 171.

¹⁵⁴ Indonesia (b), Peraturan Presiden *Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden No. 19 Tahun 2005 Tentang Pembiayaan Sekunder Perumahan*, Perpres No. 1 Tahun 2008, Psl. 1 ayat (14) jo Psl. 4 ayat (2) dan (3).

Dari pengertian- pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa sekuritisasi merupakan suatu proses perubahan dari aset yang tidak liquid menjadi liquid. Untuk itu dalam penulisan ini selanjutnya akan digunakan pengertian sekuritisasi yang diberikan dalam Peraturan Presiden No. 1 Tahun 2008.

B. MANFAAT

Terdapat beberapa manfaat yang menjadi alasan dilakukannya sekuritisasi oleh perusahaan atau lembaga keuangan untuk mendapatkan modal tambahan, yaitu:

1. dapat mengubah aset yang kurang liquid menjadi lebih liquid;
2. dapat mengubah aset yang kurang menarik menjadi lebih mudah untuk diperdagangkan karena instrumen yang dihasilkan dari sekuritisasi merupakan instrumen yang mudah diperjualbelikan;
3. agar terjadi perluasan investor terhadap suatu aset;
4. bagi investor yang membeli produk hasil sekuritisasi akan memperoleh keuntungan berupa bunga yang jauh lebih tinggi dari bunga perbankan.¹⁵⁶
5. merupakan sumber pendanaan yang sesuai untuk pinjaman jangka panjang; saat ini dalam perbankan sumber dana yang digunakan untuk memberi kredit jangka panjang adalah sumber dana jangka pendek yang berasal dari deposito dan tabungan, hal ini menyebabkan ketidaksesuaian sumber pendanaan. Dengan sekuritisasi perusahaan dapat menyesuaikan pendanaan dengan strategi pendanaan perusahaan;
6. dengan sekuritisasi aset dapat memindahkan aset piutang dari balance sheet Kreditur asal atau di kenal dengan transaksi *on balance sheet*. Hal ini membuat Kreditur Asal tidak menanggung beban atas piutang

¹⁵⁵ Bank Indonesia, Peraturan Bank Indonesia *Tentang Prinsip Kehati-Hatian Dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset Bagi Bank Umum*, PBI No. 7/4/Pbi/2005 Tahun 2005, LN No. 14 DPNP Tahun 2005, TLN No. 4473 DPNP, Psl. 1 ayat (2).

¹⁵⁶ Widjaja dan Sapardan, *op. Cit.*, hal. 13-16.

tersebut dan mengurangi tekanan terhadap penyesuaian rasion modal yang disyaratkan dan memudahkan penghitungan kecukupan modal;¹⁵⁷

7. membuat perusahaan dapat menarik dana dengan penjualan piutangnya tanpa perlu menambah kewajiban baru. Untuk perusahaan tertutup, sekuritisasi dapat digunakan untuk menerbitkan surat utang tanpa perlu melakukan keterbukaan kepada Publik (*disclosure*);
8. adanya diversifikasi sumber pembiayaan yang selama ini hanya berasal dari modal dan hutang menjadi bertambah dengan sekuritisasi ini.¹⁵⁸

Untuk Bank yang melakukan sekuritisasi aset KPR maka pendapatannya dapat berasal dari *originating fee* maupun *servicing fee* atau *custodian fee*.¹⁵⁹

C. RISIKO

Risiko- risiko yang dapat timbul dalam sekuritisasi aset, yaitu:¹⁶⁰

1. Risiko Aset

Merupakan risiko yang paling mendasar dalam sekuritisasi. Risiko aset menunjukkan kualitas piutang yang dijual kepada Penerbit untuk selanjutnya akan dijadikan dasar penerbitan Efek Beragun Aset. Kualitas piutang menunjukkan kualitas Kreditur Asal dalam memberikan pinjaman. Jika piutang yang dijual berkualitas rendah, hasil yang akan didapat oleh Kreditur Asal juga akan rendah. Untuk itu diperlukan adanya *Credit Rating Agency* atau Lembaga Pemeringkat yang akan menilai kelayakan piutang terkait dengan kualitas dari piutang itu

¹⁵⁷ Eilis Ferran, *Mortgage Securitization Legal Aspects*, (London: Butterworth & Co, Ltd, 1992), hal 3. "...as a reason for considering mortgage securitization is that it is a method of removing mortgage assets from the original mortgage lender's balance sheet, which can reduce the pressure on its gearing ration and, where it is a bank or building society subject to formal capital requirements, ease its capital adequacy calculations."

¹⁵⁸ Bambang Hermanto dan Adler Haymans Manurung, "Sekuritisasi Kredit dan Aset di Indonesia," *Usahawan No. 01*, (Januari, 2003) :15.

¹⁵⁹ Bank BTN, "Manfaat Pembiayaan Sekunder Perumahan (Secondary Mortgage Facility/SMF) Khususnya Bagi Industri Perbankan," (Makalah disampaikan dalam Seminar Sehari Secondary Mortgage Facility Membedah Aspek Hukum Dari Peluang Investasi Dan Potensi Bisnis Masa Depan, Jakarta, 10 Mei 2005), hal. 12.

¹⁶⁰ Widjaja dan Sapardan, *op. Cit.*, hal.16-20.

sendiri. Selain Lembaga Pemeringkat, kadang diperlukan juga adanya *Credit Enhancement* atau Kredit Pemeringkat yang berfungsi memastikan bahwa investor yang membeli atau ikut serta dalam penyertaan Efek Beragun Aset akan mendapatkan pembayaran sesuai dengan yang dijanjikan oleh Penerbit.

2. Risiko Servicer

Umumnya pihak yang menjadi Servicer merupakan Kreditor Asal dari piutang yang dialihkan. Kreditor Asal ditunjuk oleh Penerbit untuk menjadi Servicer dengan alasan bahwa Kreditor Asal yang paling mengerti serta memiliki informasi terkait dengan piutang yang dialihkan tersebut. Hal ini menyebabkan Penerbit dan Investor pemegang Efek Beragun Aset sangat bergantung pada Penerbit yang bertindak sekaligus sebagai Servicer. Bila Servicer merupakan Penerbit yang beritikad tidak baik, dapat terjadi Penerbit hanya menjual piutang-piutang yang berkualitas rendah sedangkan piutang yang berkualitas bagus tetap dipertahankan.

3. Risiko Penjamin

Risiko ini terdapat dalam penerbitan Efek Beragun Aset yang bersifat utang dalam bentuk Surat Utang. Seperti obligasi pada umumnya, untuk Efek Beragun Aset jenis ini pemenuhannya dapat dijamin oleh pihak ketiga kecuali Penerbit dan Kreditor Asal. Penjaminan ini dapat diberikan dalam berbagai bentuk penjaminan baik seperti penanggungan utang dalam Pasal 1820 KUHPer¹⁶¹ atau perikatan tanggung menanggung seperti dalam *Letter of Credit* dan *Performance Bond*.

4. Risiko Selisih Kurs Mata Uang

Risiko ini terjadi dalam *international securitization*, yaitu sekuritisasi lintas negara yang menggunakan lebih dari satu mata uang. Terjadi perbedaan mata uang pembayaran yang dilakukan debitor dalam Piutang asal yang dijual kepada Penerbit dengan mata uang dari nilai investasi

¹⁶¹ Pasal 1380 KIHPer menjelaskan “penanggungan adalah suatu perjanjian dengan mana seorang Pihak Ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya”.

dan keuntungan yang harus dibayarkan oleh Penerbit kepada investor. Risiko selisih mata uang ini dapat diatasi dengan *SWAP Transaction*, yaitu transaksi yang disertai dengan pembayaran premi tertentu oleh Penerbit. Penerbit diberikan hak opsi untuk melakukan penukaran nilai mata uang antara dua mata uang tersebut berdasarkan suatu nilai yang sama yang telah disepakati sebelumnya, sehingga tidak perlu mengacu pada nilai tukar yang sebenarnya.

5. Risiko Kedaulatan Negara

Risiko ini dihadapi dalam sekuritisasi lintas negara.

6. Risiko Bunga

Terjadi karena bunga atau keuntungan yang ditawarkan oleh Penerbit dalam penerbitan Efek Beragun Aset, pada dasarnya berbeda dengan bunga yang dibayarkan oleh debitor dari piutang asal yang dibeli oleh Penerbit.

7. Risiko Hukum

Terkait dengan segala aspek hukum yang dipergunakan dalam melakukan sekuritisasi aset. Risiko hukum akan bertambah bila sekuritisasi melibatkan institusi dari berbagai negara yang masing-masing memiliki sistem hukum yang berbeda.

D. PIHAK-PIHAK DALAM SEKURITISASI ASET

Ada beberapa pihak yang terlibat dalam proses sekuritisasi, yaitu:

1. Kreditor Asal (*Originator*)

Ada beberapa definisi Kreditor Asal yang diberikan oleh peraturan di Indonesia terkait Sekuritisasi Aset. Ada yang mengartikan Kreditor Asal adalah setiap bank atau lembaga keuangan yang mempunyai aset keuangan.¹⁶² Atau ada yang mengartikan sebagai Kreditor Asal (*Originator*) adalah pihak yang mengalihkan aset keuangan kepada Penerbit.¹⁶³ Selain itu dalam peraturan yang dikeluarkan oleh Badan

¹⁶² Indonesia (b), *op. Cit.*, Psl. 1 ayat (7).

¹⁶³ Bank Indonesia, *op. Cit.*, Psl 1 ayat (6).

Pengawas Pasar Modal – Lembaga Keuangan (Bapepam-LK), Kreditor Asal (Originator) merupakan pihak yang telah mengalihkan aset keuangannya kepada para pemegang Efek Beragun Aset secara kolektif dimana aset keuangan tersebut diperoleh Pihak yang bersangkutan karena pinjaman, penjualan dan atau pemberian jasa lain yang berkaitan dengan usahanya.¹⁶⁴

Jadi secara umum dapat dikatakan bahwa Kreditor Asal merupakan Pihak yang memiliki aset keuangan atau tagihan piutang yang dialihkan kepada pihak lain yang akan menerbitkan Efek Beragun Aset atas dasar aset keuangan yang dialihkan tersebut.

2. Penyedia Jasa (*Servicer*)

Penyedia jasa adalah pihak yang menatausahakan, memproses, mengawasi, dan melakukan tindakan-tindakan lainnya dalam rangka mengupayakan kelancaran arus kas aset keuangan yang dialihkan kepada Penerbit sesuai perjanjian antara pihak tersebut dengan Penerbit, termasuk memberikan peringatan kepada Debitur apabila terjadi keterlambatan pembayaran, melakukan negosiasi dan menyelesaikan tuntutan.¹⁶⁵ Penyedia Jasa ini umumnya dilakukan oleh Kreditor Asal karena dianggap sebagai Pihak yang paling mengetahui tentang Aset Keuangan yang dialihkan dan juga paling mengenal Debitur awal dari aset keuangan tersebut. Dengan menjadi Penyedia Jasa, Kreditor Awal akan mendapat *servicing fee*.¹⁶⁶

3. Penerbit (*Issuer*)

Adalah Pihak yang melakukan penerbitan efek beragun aset dalam rangka sekuritisasi.¹⁶⁷ Penerbit ini harus merupakan lembaga yang tidak

¹⁶⁴ Bapepam-LK, Keputusan Ketua Bapepam-LK *Tentang Perubahan Peraturan No. IX .K.1 Tentang Pedoman Kontrak Investasi Kolektif Efek Beragun Aset (Asset Backed Securities)*, Keputusan No. KEP-493/BL/2008 tahun 2008, Pasal 1 huruf (f).

¹⁶⁵ Bank Indonesia, *op. Cit.*, Psl 1 ayat (12).

¹⁶⁶ Widjaja dan Sapardan, *op. Cit.*, hal.17.

¹⁶⁷ Indonesia (b), *op. Cit.*, Psl. 1 ayat (13).

dapat dipailitkan. Pada umumnya, penerbit dapat berbentuk sebagai lembaga trusts, Special Purpose Vehicle (SPV) atau Conduit.

Bila mengambil dalam bentuk Trusts dapat terbagi dalam dua bentuk yaitu: (1) *owner trustee* yang merupakan pihak yang menjadi pemilik terdaftar dalam hukum dari piutang-piutang yang dijadikan dasar penerbitan Efek Beragun Aset. Efek tersebut merupakan bukti kepemilikan bersama yang tidak dapat dibagi-bagi atas piutang-piutang yang tercatat atas nama *owner trustee* atau merupakan efek yang berbentuk penyertaan; (2) *Indenture trustee* adalah pihak yang mewakili kepentingan pemegang Efek Beragun Aset yang diterbitkan dalam bentuk surat utang oleh Penerbit. Bila terjadi kepailitan trustee, aset yang berada dalam penguasaannya tidak termasuk dalam bundel pailit.

Special Purpose Vehicle (SPV) atau biasa disebut *Special Purpose Company* (SPC) merupakan perusahaan yang membeli piutang yang secara khusus dapat menerbitkan dan menjual obligasi atau (*Corporate Obligation*) kepada investor. Lembaga ini harus memiliki kualifikasi *insolvency proof* yaitu mempunyai kegiatan usaha khusus dengan risiko kegagalan yang relatif kecil.¹⁶⁸ Piutang yang dibeli dan menjadi dasar penerbitan Efek Beragun Aset akan menjadi kekayaan SPV dan bila terjadi kepailitan akan termasuk dalam bundel pailit. Untuk itu SPV harus merupakan lembaga yang tidak dapat dipailitkan (*bankruptcy remote*) dengan cara menerbitkan surat utang global yang penyimpanan dan pemeliharaannya dilakukan oleh *Indenture trustee* (wali amanat) sehingga SPV hanya memiliki satu Kreditor yaitu *Indenture trustee* (wali amanat) yang merupakan perwakilan dari para investor pemegang surat utang.

Untuk Penerbit yang berbentuk *Conduit* merupakan lembaga khusus yang didirikan untuk membeli piutang dari berbagai institusi yang memiliki aset keuangan dan selanjutnya akan menjual kembali kepada

¹⁶⁸ Arie. S. Hutagalung (c), *Tebaran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hal. 353.

investor. Conduit dapat dibentuk oleh Pemerintah maupun oleh swasta dan harus memiliki cukup modal untuk membeli piutang secara putus (*true sale*) dari Kreditor Asal. Lembaga ini dapat menerbitkan Efek berbentuk Surat Utang dan Efek bersifat penyertaan.¹⁶⁹

4. Kustodian (Custodian)

Pihak yang memberikan jasa penitipan Efek dan harta lain yang berkaitan dengan Efek serta jasa lain, termasuk menerima deviden, bunga dan hak-hak lain, menyelesaikan transaksi Efek dan mewakili pemegang rekening yang menjadi nasabahnya.¹⁷⁰ Jasa penitipan kolektif atas piutang yang dijadikan dasar penerbitan Efek Beragun Aset.

5. Kredit Pendukung (*Credit Enhancement*)

Fasilitas yang diberikan kepada Penerbit untuk meningkatkan kualitas asset keuangan yang dialihkan dalam rangka pembayaran kepada pemodal.¹⁷¹ Untuk meningkatkan kepercayaan investor atas Efek yang dikeluarkan.

6. Lembaga Pemeringkat Kredit (*Credit Rating Agency*)

Perusahaan yang melakukan penilaian terhadap kualitas piutang yang dijual dan dijadikan dasar penerbitan Efek Beragun Aset.¹⁷²

7. Pemodal (Investor)

Adalah Pihak yang membeli Efek Beragun Aset.¹⁷³

E. PROSES SEKURITISASI ASET

Secara umum proses sekuritisasi diawali dengan penjualan piutang oleh Bank atau lembaga Keuangan yang mempunyai aset keuangan atau

¹⁶⁹ Zulkarnain Sitompul, "Secondary Mortgage Facility (SMF) Sebagai Alternatif Pembiayaan Perumahan." *Jurnal Hukum Bisnis Vol.27*, (No.3 Tahun 2008), hal 40.

¹⁷⁰ Indonesia (e), *Undang-undang Tentang Pasar Modal*, UU No. 8 Tahun 1995, LN No. 64, TLN No. 3608, Psl. 1 ayat (8).

¹⁷¹ Bank Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia Tentang Prinsip Kehati-hatian Dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset Bagi Bank Umum*, PBI No. 7/4/PBI/2005, LN No. 14 Tahun 2005, TLN No. 4473, Psl. 1 ayat (10).

¹⁷² Widjaja dan Sapardan, *op. Cit.*, hal.32.

¹⁷³ Bank Indonesia, *op. Cit.*, Psl. 1 ayat (14).

biasa disebut sebagai Kreditor asal. Piutang yang dijual berupa tagihan kredit perumahan yang dijamin dengan rumah dan tanah yang dibeli dari hasil kredit sebagai jaminan pelunasan utang Debitur. Penjualan ini dilakukan kepada Penerbit yang akan menerbitkan efek dengan dasar piutang yang dialihkan tersebut. Sebelum dijual kepada Penerbit, Lembaga Pemeringkat Kredit akan menilai peringkat dari piutang-piutang tersebut. Setelah itu Penerbit akan mengelompokkan piutang berdasarkan kriteria tertentu. Setelah dikelompokkan, piutang tersebut bila perlu akan diberikan dukungan kredit agar investor lebih yakin dan mendapat keuntungan yang maksimal. Setelah itu Penerbit akan menerbitkan Efek dengan jaminan piutang yang dibeli dari Kreditor Asal atau dikenal dengan Efek Beragun Aset dan memasarkan kepada Investor. Setelah proses penjualan kepada investor akan ada Penyedia Jasa yang bertugas menagih, memperingati dan menerima pembayaran Debitur Asal untuk kemudian diberikan kepada Penerbit. Hasil penagihan ini akan dibayarkan kepada Investor.

Secara khusus dalam praktik dikenal tiga cara melakukan sekuritisasi, yaitu: pertama, Sekuritisasi dengan cara membentuk Trusts. Kreditor Asal akan membentuk Trusts untuk memisahkan piutang yang disekuritisasi dengan mengalihkan piutang tersebut kepada Trusts. Kemudian Trusts akan menerbitkan *Certificate of Beneficial Ownership* yang kemudian diberikan ke Kreditor Asal. Oleh Kreditor Asal, Certificate tersebut akan dijual kepada Investor dalam bentuk Surat partisipasi atau unit penyertaan sebagai bukti kepemilikan bersama atas piutang.

Cara kedua, sekuritisasi melalui pendirian Special Purpose Vehicle (SPV). Kreditor Asal menjual putus (*true sale*) piutang kepada SPV. Selanjutnya SPV akan menerbitkan Surat Utang global yang akan disimpan dan dipelihara oleh *Indenture Trustee/ wali Amanat* yang mewakili kepentingan semua investor. Sehingga SPV hanya memiliki satu Kreditur, hal ini untuk memenuhi kualifikasi sebagai lembaga yang sulit untuk dipailitkan.

Cara sekuritisasi yang ketiga, sekuritisasi dilakukan oleh Institusi Keuangan atau *Conduit*. Sekuritisasi dengan cara ini, pertama Conduit dapat

membeli piutang jangka panjang dari beberapa Kreditor Asal pada saat bersamaan, oleh karena itu lembaga ini harus memiliki modal yang cukup untuk melakukan pembelian piutang secara putus dari Kreditor Asal. Piutang yang telah dibeli tersebut bila diperlukan untuk mengatasi ketidakcocokan kewajiban pembayaran kepada Investor, perlu adanya *liquidity provider* yaitu pihak yang memberikan dana talangan kepada Penerbit. Untuk menghindari kepailitan *Conduit* perlu membentuk Trusts agar piutang-piutang yang dimiliki beralih menjadi harta trustee. Bila Efek yang diterbitkan bersifat ekuitas/ penyertaan, trusts yang dibentuk berupa custodian trustee yang menyediakan jasa penitipan Efek Beragun Aset. Bila Efek yang diterbitkan bersifat utang, trusts yang dibentuk berupa Indenturee Trustee/ wali amanat yang mewakili seluruh kepentingan Investor terkait pembayaran efek tersebut.¹⁷⁴

F. PRODUK YANG DIHASILKAN MELALUI SEKURITISASI ASET

Dari proses sekuritisasi aset ini dapat dihasilkan beberapa instrumen keuangan, antara lain:

1. Mortgage Back Securities (MBS)

Secara teknis MBS ini merupakan bagian dari pasar Efek Beragun Aset, dimana aset yang dijadikan dasar penerbitannya berasal dari *pool mortgage* atas perumahan. Pool atau kumpulan piutang tersebut terdiri dari sejumlah besar *mortgage loan* yang serupa karakternya atau secara umum memiliki atribut yang sama seperti tingkat bunga yang harus dibayarkan oleh Debitur *Mortgage*, waktu jatuh tempo, kualitas kredit, jumlah pinjaman. Terdapat beberapa jenis dari MBS, yaitu:¹⁷⁵

a. Mortgage- Backed Bonds (MBBs)

Obligasi yang diterbitkan pembayarannya berasal dari keuangan piutang mortgage yang telah di *pool* untuk menarik dan meyakinkan investor, issuer melakukan overcollateralization, Pembayaran yang

¹⁷⁴ Widjaja dan Sapardan, *op. Cit.*, hal.45-51.

¹⁷⁵ Frank J. Fabozzi, ed., "The Handbook of *Fixed Income Securities 5th edition*," (Chicago: Irwin Professional Publishing, 1997), hal. 525-531.

diterima Debitor Mortgage tidak langsung diberikan ke investor tetapi dikelola dahulu sampai pada saat jatuh tempo. Pembayaran umumnya hanya berupa pembayaran bunga saja, pembayaran obligasi dilakukan pada akhir masa obligasi.

b. *Mortgage Pass- Through Securities* (MPTs)

MPTs ini berupa unit penyertaan atas pool piutang yang dikuasai oleh Trusts. Disebut *Pass-Through* karena pendapatan dari mortgage (setelah dikurangi biaya service) langsung diberikan setiap bulannya kepada pemegang sertifikat *Pass-Through*. Meskipun umumnya ada perbedaan beberapa waktu yang tidak lama antara pembayaran dari Debitor *Mortgage loan* dengan pembayaran dari Servicer MPTs kepada investor. Pembayaran yang diberikan kepada investor termasuk pengembalian utang pokok dan bunga atau memungkinkan dibayarkan pula pembayaran utang pokok yang tidak direncanakan sebelumnya dikarenakan adanya pembayaran atau wanprestasi dari Debitor *Mortgage loan*. MPTs memiliki masa jatuh tempo yang paling lama dibanding Mortgage lain dalam pool yg sama dengan kemungkinan pengembalian lebih awal dari sebagian utang pokok.

c. *Mortgage Pay-Through Bond* (MPTBs)

Diterbitkan dalam bentuk Surat Utang. Yang umumnya diterbitkan oleh SPV. Waktu Pembayaran yang diterima investor tidak sama dengan waktu pembayaran *Debitor Mortgage loan* karena telah ditentukan jatuh temponya oleh Penerbit. Hal ini karena waktu pembayaran sesuai dengan prospektus yang dikeluarkan Penerbit.

2. *Collateralized Debt Obligation* (CDO)

Merupakan sekuritisasi dalam bentuk penerbitan surat utang atau obligasi yang dijamin dengan piutang jangka menengah dan aset lain selain dari mortgage loan. Bila dijamin oleh surat utang disebut *Collateralized Bond Obligation* (CBO), bila dijamin dengan pinjaman bank disebut *Collateralized Loan Obligation* (CLO).¹⁷⁶

3. Collateralized Mortgage Obligation (CMO)

CMO merupakan derivatif dari MBS. Jaminan dari pinjaman ini dapat berupa beberapa pass through atau *pool mortgage loan* yang tidak disekuritisasi. Arus kas utama dari CMO adalah arus kas dari *pool of mortgage loan*. Investor dalam *pass-through* tetap menghadapi risiko pembayaran dimuka yang terdapat dalam pool dari mortgage loan yang dijadikan dasar penerbitan efek. Dalam CMO, sebagai ganti pembagian arus kas bulanan yang dibagikan secara pro rata dalam *pass through*, pengembalian utang pokok (baik pengembalian dan pembayaran dimuka) dilakukan dengan prioritas tertentu. Karena terdapat tiga kelas obligasi dengan nilai nominal saham yang berbeda setiap kelasnya. Aturan pembagian pelunasan utang pokok adalah Kelas A terlebih dahulu akan menerima seluruh pengembalian utang dan bunga senilai yang ditetapkan sebelumnya, kemudian Kelas B akan menerima pembayaran sejumlah tertentu sesuai nilai nominal sahamnya, setelah semua investor dalam Kelas B menerima pembayaran, investor Kelas C akan menerima pembayaran. Kelas A akan memiliki jangka waktu jatuh tempo yang paling cepat dibanding Kelas B dan C.¹⁷⁷

4. Stripped Mortgage-Backed Securities

Dalam Stripped Mortgage-Backed Securities, pengembalian utang pokok dan bunga terbagi dalam dua kelas yang berbeda. Ada kelas yang hanya berhak menerima seluruh pengembalian pinjaman pokok atau Kelas *Principal-only* (PO) dan ada kelas lain yang akan menerima hanya bunga yang disebut *Kelas Interest-only* (IO). PO dibeli dengan mendapat potongan harga yang cukup besar. Pengembalian terhadap investor tergantung kecepatan pembayaran yang dibuat, semakin cepat pembayaran semakin tinggi keuntungan investor. Bila para pemilik rumah yang dijadikan dasar penerbitan mortgage pool memutuskan

¹⁷⁶ Widjaja dan Sapardan, *op. Cit.*, hal.67-68

¹⁷⁷ Fabozzi, *op. Cit.*, hal. 519- 521.

untuk secepatnya membayar dan melunasi utangnya, PO investor akan mendapat pelunasan utang pokok seluruhnya. Bila tidak ada pembayaran, pengembalian akan dilakukan selama jangka waktu mortgage dan investor hanya mendapat keuntungan yang sedikit.

Untuk IO tidak memiliki nilai nominal tertentu sehingga investornya menginginkan pembayaran atas utang berjalan lama karena besarnya bunga yang diterima tergantung besarnya sisa utang pokok yang belum dibayarkan. Semakin banyak pembayaran utang dilakukan, semakin sedikit bunga yang diterima.¹⁷⁸

G. PELAKSANAAN SEKURITISASI ASET DI BEBERAPA NEGARA

1. Cagamas di Malaysia

Secondary Mortgage Market ini Malaysia dimulai dengan beroperasionalnya Cagamas Berhad pada tahun 1987. Cagamas Berhad didirikan untuk berfungsi sebagai perantara antara Pemberi Pinjaman Utama (*Primary Lender*) dan investor jangka panjang dan jaminan Surat-surat berharga yang menghasilkan pendapatan tetap, dengan cara perusahaan akan membeli tagihan atas mortgage perumahan dan mortgage lainnya untuk diterbitkan surat utang yang akan membiayai pembelian mortgage. Awalnya Cagamas didirikan dengan tiga tujuan yaitu: untuk mengurangi masalah likuiditas karena ada perbedaan struktur jatuh tempo dari sumber dana dengan struktur jatuh tempo pinjaman perumahan; untuk mengurangi resiko tingkat suku bunga yang dihadapi oleh Pemberi Pinjaman Utama dengan cara membuat tingkat bunga yang tetap selama pembiayaan jangka panjang dan untuk membantu sektor keuangan menciptakan pilihan investasi berupa surat berharga dengan pendapatan tetap.

Cagamas menekankan pada peningkatan kepemilikan rumah untuk penduduk berpenghasilan rendah. Untuk mendukung hal ini Bank Sentral Malaysia mengeluarkan peraturan yang melarang bank-bank

¹⁷⁸ *Ibid.*, hal. 521-522.

komersial dan perusahaan keuangan mengenakan bunga lebih dari 9% per tahun untuk pinjaman perumahan seharga atau kurang dari RM 100, 000 (Seratus Ringgit Malaysia). Selain itu dana yang diterima oleh institusi keuangan dari hasil penjualan piutang perumahan ke Cagamas dikecualikan dari ketentuan rasio cadangan dan likuiditas yang disyaratkan pemerintah serta transaksi yang terkait perumahan dan industri properti dibebaskan dari bea materai.

Proses sekuritisasi dalam Cagamas dimulai dengan Pemberi Pinjaman utama menjamin pembeli rumah dan kemudian pembeli tersebut menjual tagihan kredit tersebut kepada Cagamas. Kemudian Cagamas akan mendapatkan dana untuk membeli piutang tersebut dengan menerbitkan tagihan surat berharga dalam bentuk Obligasi Cagamas jangka panjang dan Diskonto note Cagamas jangka pendek.

Cagamas secara efektif merubah dari aset jangka panjang yang tidak likuid yang berasal dari pinjaman perumahan menjadi tagihan surat berharga yang dapat diperdagangkan di pasar sekunder perumahan. Proses ini memungkinkan investor mendapatkan keuntungan dari tagihan surat berharga Cagamas yang pada dasarnya merupakan produk turunan dari pembayaran bunga mortgage oleh para pembeli rumah yang melalui kredit perumahan.

Saat ini menawarkan lima jenis fasilitas pembelian pembelian mortgage kepada Pemberi dana utama dari mortgage berpenghasilan tetap, yaitu (1) fasilitas pembelian dengan tingkat bunga mengambang; (2) fasilitas pembelian mortgage dengan tingkat bunga yang dapat ditukar; (3) fasilitas pembelian utang pembiayaan rumah islami; dan (4) fasilitas pembelian utang industri perumahan. Mortgage yang dibeli oleh Cagamas dapat ditinjau ulang harganya setiap tiga, lima atau tujuh tahun, dengan hak option pada institusi penjual. Pada akhir masa peninjauan kembali, pembeli mempunyai hak untuk membeli kembali tagihan-tagihan tersebut bila tidak setuju dengan harga baru yang ditawarkan Cagamas.

Cagamas hanya membeli tagihan perumahan dari institusi keuangan yang diatur oleh Bank central Malaysia. Pemberi dana utama dapat bertindak sebagai servicer, trustee dan kustodian untuk Cagamas dalam penjualan tersebut dan bertanggung jawab untuk mengumpulkan cicilan bulanan dan mengirimkannya ke Cagamas. Sebagai keuntungan lembaga tersebut akan mendapat biaya servicer.

Pembelian oleh Cagamas merupakan penjualan tidak putus dimana institusi yang menjual diharuskan untuk membeli kembali setiap tagihan perumahan bila ditemukan kualitas dibawah standard Cagamas. Untuk lembaga keuangan sebelum melakukan transaksi dengan Cagamas harus membuat Perjanjian Induk Jual Beli dengan Cagamas, setelah itu Cagamas akan membeli sesuai nilai buku mereka. Penjual juga bertanggung jawab untuk mengalihkan dokumen jaminan untuk Cagamas meskipun Cagamas hanya merupakan beneficiary owner atas tagihan yang dibeli tersebut.

Saat ini cagamas mengeluarkan tiga jenis surat berharga konvensional, yaitu obligasi dengan bunga tetap, obligasi dengan bunga mengambang dan Diskonto note jangka pendek. Sebagai tambahan dapat diterbitkan obligasi Mudharabah (pembagian keuntungan) untuk membiayai tagihan perumahan syariah.

Di Malaysia National Land Code 1965 mengatur prosedur hukum dan administrasi untuk mengalihkan dan membebaskan kepemilikan tanah. Undang-undang tersebut berasal dari sistem pendaftaran tanah Torrens yang termasuk pendaftaran instrumen dan pengalihan pembebanan. Dalam pembebanan. untuk Pendaftaran instrumen, kerangka hukum pembiayaan perumahan di Malaysia terbatas pada pemberian hak atas tanah secara individual untuk tanah yang belum diberi hak untuk dijadikan jaminan atas pengembalian pinjaman kredit perumahan atau fasilitas dari bank. Akibatnya, mortgage yang dalam hukum Inggris sama dengan mendaftarkan pembebanan hak atas tanah sesuai National Land Code, dijadikan jaminan atau pembayaran terlebih dahulu atas kredit untuk Pemberi pinjaman. Instrumen tersebut hanya pengikat para

pihak yang terkait dengan perjanjian sesuai doktrin kontrak berlaku bagi para pihak yang membuat, sehingga pihak lain tidak terikat instrumen tersebut. Seharusnya diciptakan instrumen dengan ketentuan bahwa pembebanan yang telah pernah melakukan pendaftaran terkait di instansi relevan dapat diakui menjadi membebanan menurut Torrens, yang mengikat siapapun baik yang membuat perjanjian maupun pihak ketiga. Pembebanan hipotik diberikan diatas masing-masing tanah yang terdaftar dan hanya pemilik tanah terdaftar yang dapat membebankan hipotik diatas tanahnya.

Untuk peralihan hak, tidak ada special purpose vehicle yang didirikan dalam sekuritisasi di Malaysia. Lembaga keuangan menjual tagihan mortgage kepada Cagamas sesuai dengan perjanjian induk jual beli yang telah ditandatangani antara institusi yang menjual dengan Cagamas. Perjanjian tersebut memuat ketentuan umum dan syarat-syarat yang mengatur penjualan mortgage ke Cagamas dan lembaga keuangan tersebut menyatakan bahwa mortgage tersebut berada dibawah penguasaan trust dengan Cagamas sebagai trustee dimana Tagihan mortgage dibeli oleh Cagamas dan instrumen mortgage dan semua uang yang diterima tetapi tidak dibayarkan kepada Cagamas. Tidak diperlukan persetujuan dari Debitur Mortgage untuk penjualan piutang perumahan, karena umumnya telah ada ketentuan mengenai pengalihan yang mengatur bahwa lembaga keuangan dibolehkan untuk mengalihkan atau menugaskan semua hak dan kepentingan atas piutang perumahan kepada pihak lain.

Pengalihan property yang dimaksudkan untuk mengamankan pinjaman perumahan harus didaftarkan atas nama Lembaga keuangan sekaligus sebagai yang menerima pengalihan atas segala haknya. Pada saat Lembaga keuangan menunjuk Cagamas dan wakilnya untuk menjadi kuasanya, hal itu merupakan pelaksanaan dari perjanjian Induk Jual Beli. Pada saat menjual masing-masing tagihan perumahan, lembaga keuangan melakukan berdasar perjanjian pembelian dimana

lembaga keuangan menjual dan mengalihkan tagihan kepada Cagamas.¹⁷⁹

2. Amerika Serikat

Amerika Serikat memiliki Pasar Sekunder *Mortgage* yang terbesar dan paling berkembang. Terdapat tiga jenis *Mortgage-Backed Securities* (MBS), yaitu: *Pass through*, *Mortgage-back bonds* dan *Pay throughs*. *Pass through* merupakan yang paling banyak diterbitkan.

Struktur *Pass through* dengan memasukkan portofolio *Mortgage* ke dalam Trust. Kemudian akan dikeluarkan Sertifikat Kepemilikan (*Certificate of Ownership*) untuk ditawarkan kepada investor. Investor akan memiliki *beneficiary owner* dari portofolio mortgage yang ada di Trust. Kreditor asal pada umumnya akan bertindak menjadi penyedia jasa (*servicer*) yang bertugas untuk menagih pembayaran pinjaman pokok & bunga dari tagihan mortgage serta memberikannya kepada Investor setelah dipotong biaya penyedia jasa (*Servicer fee*). Dalam peran yang terakhir Kreditor Asal berperan juga sebagai *Conduit*.¹⁸⁰

Sebagian besar Efek *Pass Through* dijamin oleh *Government National Mortgage Assosiation* (GNMA atau Ginnie Mae) yang merupakan Agen Pemerintah Federal. Jaminan yang diberikan berupa jaminan kepercayaan dan jaminan keuangan dari Pemerintah Amerika. Sehingga menjamin investor akan mendapat pembayaran selama jangka waktu efek, untuk jaminan ini Kreditor Asal Mortgage harus membayar kepada Gennie Mae. Pinjaman atas mortgage tersebut dijamin oleh *Departemen of Veterans Affair* (VA) atau diasuransikan oleh *Federal Housing Administration* (FHA). *Departement of Agriculture's Rural Housing Service* (RHS) dan *Departement of Housing and Urban Development's Office of Public and Indian Housing* (PIH) dapat pula

¹⁷⁹ Masakazu Watanabe, ed., *New Directions in Asia Housing Finance Linking Capital Markets And Housing Finance*, (Japan, International Finance Corporation, 1998), hal. 184-192

¹⁸⁰ Eilis Ferran, *Mortgage Securitization Legal Aspects*, (London, Butterworth & Co, Ltd, 1992), hal. 22-23.

menjadi penjamin untuk Ginnie Mae. Selain Ginnie Mae ada *The Federal Home Loan Mortgage Corporation* (FHLMC atau Freddie Mae) yang merupakan perwakilan Pemerintah Federal untuk menerbitkan *Mortgage Pass Through*. Ada juga *Federal National Association* (FNMA atau Fannie Mae) yang menciptakan sendiri jenis Efek pass through. Selain diterbitkan oleh Agen Pemerintah, *Mortgage Pass Through* juga diterbitkan oleh swasta seperti bank komersial dan lembaga simpan pinjam lain dengan jaminan atau Kredit pendukung berupa jaminan swasta, jenis ini biasa disebut *subordinate classes*.¹⁸¹

Mortgage Backed Bond merupakan surat utang yang dijamin dengan portfolio mortgage dan memiliki struktur seperti Obligasi perusahaan, dapat dikeluarkan oleh Agen Federal maupun swasta. Arus kas dari mortgage tidak untuk pembayaran pinjaman pokok dan utang kepada investor karena umumnya bunga dibayarkan beberapa kali dalam setahun dan pinjaman pokok baru dibayarkan pada saat jatuh tempo. *Mortgage Backed Bond* biasanya *over-collateralised* dan nilainya ditinjau kembali secara rutin sehingga penerbit perlu meningkatkan jaminannya selama jangka waktu Obligasi.

Efek *Pay-through* ini merupakan gabungan dari *Pass-Through* dan *Mortgage Back Bond* karena merupakan efek bersifat utang atau obligasi yang dijamin dengan kumpulan *mortgage* tetapi arus kas yang berasal dari mortgage diberikan langsung kepada Investor baik berupa bunga maupun pinjaman pokoknya. *Pay-Through* dapat diterbitkan oleh Agen Pemerintah dan swasta. Pertama kali diterbitkan oleh Freddie Mac pada Juni 1983, dikenal dengan *Collateralised Mortgage Obligation* (CMO) terbagi dalam tiga kelas jatuh tempo yang masing-masing pembayaran bunganya semi tahunan. Pemegang Obligasi Kelas 1 menerima cicilan pembayaran pinjaman pokok dan bunga pertama kali, baru kemudian Kelas lainnya akan menerima pembayaran setelah Kelas di atasnya

¹⁸¹ Frank J. Fabozzi, Anand K. Bhattacharya dan William S. Berliner, *Mortgage- Backed Securities Products, Structure, and Analytical Techniques*, (New Jersey: John Wiley & Son, Inc, 2007), hal 22-23.

menerima pembayaran penuh. Kemudian CMO berkembang menjadi empat kelas dan kelas yang terakhir disebut Kelas Z dimana akan menerima bunga tambahan yang akan ditambahkan dalam pinjaman pokok sementara kelas lainnya hanya mendapat bunga yang ada.

Sekuritisasi aset ini terus berkembang dan menghasilkan inovasi produk seperti CMO dengan tingkat bunga tidak tetap dan Efek Stripped yang pembayarannya terbagi atas bunga saja (*Interest only* atau IO) dan Pinjaman Pokok saja (*Principal Only* atau PO).¹⁸²

3. Inggris

Langkah pertama untuk menerbitkan *Mortgage-Back Securities* adalah dengan mendirikan *Special Purpose Company* (SPV) yang akan menawarkan efek ke pasar. Di Inggris, SPV yang digunakan berbentuk perusahaan terdaftar dan termasuk perusahaan terbuka, hal ini sesuai ketentuan dari Undang-undang Perusahaan Inggris dan untuk menghindari masalah perpajakan. Agar SPV tersebut tidak mendapat tuntutan dari Pihak ketiga selama melakukan pembayaran pinjaman pokok dan bunga kepada Investor, SPV dilarang mempunyai usaha lain selain bagian dari sekuritisasi, dilarang membuat utang selain yang telah ada serta tidak diperbolehkan mempunyai karyawan, walaupun sebagai perusahaan terbuka diharuskan memiliki minimal 2 orang direksi dan sekretaris perusahaan.

Mortgage yang dialihkan ke SPV harus diambil dari Kreditur Mortgage dan Mortgage yang disekuritisasi harus benar-benar Mortgage atas kepemilikan perumahan di Inggris dan Wales yang berperforma baik. Rating yang bagus dilihat dari kualitas kumpulan Mortgage yang menjadi dasar penerbitannya. Lembaga pemeringkat dalam memberi penilaian akan mempertimbangkan beberapa hal, yaitu: jenis Mortgage, karakter dari aset yang dijamin, nilai rasio pinjaman, besarnya

¹⁸² Ferran, *op. Cit.*, hal. 24-27.

pinjaman, batas pendapatan, besarnya kumpulan mortgage, pengecekan kredit atas nama Kreditor Mortgage.

Beberapa tipe mortgage yang dapat disekuritisasi di Inggris adalah Dana pensiun, *Repayment mortgage*, Mortgage hanya Bunga (*Interest Only Mortgage*). Jenis Mortgage Back Security yang paling banyak adalah jenis dengan tingkat bunga tidak tetap walaupun mortgage dengan tingkat bunga tetap juga ada. Sedangkan Pass-Through mortgage tidak sesuai dengan Hukum Inggris untuk diterbitkan secara umum. Di Inggris, sangat penting sekuritisasi dilakukan oleh SPV dan bukan oleh Trust karena untuk memastikan bahwa dalam sekuritisasi tidak ada skema kumpulan investasi. Hal ini karena skema kumpulan investasi di atur secara ketat dalam Financial Services Act 1986. Untuk jenis Pay Through jumlahnya tidak banyak karena suku bunga yang tetap merupakan aturan tidak tertulis. Sehingga sekuritisasi mortgage hanya berperan kecil dalam proses pendanaan mortgage.¹⁸³

¹⁸³ *Ibid.*, 16-23.