

## BAB II

### PENYELESAIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)

### DALAM HAL OBYEK HAK TANGGUNGAN HILANG ATAU MUSNAH

### AKIBAT LUAPAN LUMPUR PANAS PADA BANK "X"

#### A. TINJAUAN UMUM TENTANG KREDIT

##### 1. Pengertian Kredit

Kredit dikenal sebagai pinjaman atau hutang yang diberikan oleh pemberi kredit kepada penerima kredit. Dalam pengertian ini terdapat dua pihak yaitu pemberi kredit atau pihak pertama yang disebut kreditur dan penerima kredit atau pihak kedua yang disebut debitur. Dengan kata lain kredit tidak akan terjadi kalau tidak ada dua pihak.<sup>6</sup>

Istilah kredit secara etimologi berasal dari bahasa Yunani "*Credere*" yang dalam Bahasa Indonesia disebut kredit yang berarti kepercayaan, karena apabila seseorang menerima kredit berarti ia memperoleh kepercayaan bahwa ia mampu mengembalikan pinjamannya ditambah bunga yang ditetapkan.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> AS Mahmoedin, *op.cit.*, hlm.3.

<sup>7</sup> Edy Putra The'aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, (Yogyakarta:Liberty, 1989), hlm.1.

Menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 Pasal 1

butir 11 mengatakan bahwa :

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

Definisi tersebut menunjukkan bahwa adanya kewajiban pihak untuk melunasi hutangnya. Dari kewajiban itu dapat disimpulkan bahwa kredit hanya dapat diberikan kepada mereka yang dapat dipercaya mampu mengembalikan kredit itu di kemudian hari. Untuk memperoleh keyakinan tersebut sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian seksama terhadap calon debitur.

Dunia perbankan pada umumnya menggunakan instrument analisis yang terkenal dengan *The Five of Credit*, yaitu *Character* (watak), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (jaminan) dan *Condition of Economy* (kondisi ekonomi) untuk mengetahui atau menentukan bahwa seseorang dipercaya dalam memperoleh kredit.<sup>8</sup> Berdasarkan hal tersebut bank memiliki keyakinan bahwa debitur dapat memenuhi apa yang telah disepakati dalam pemberian kredit.

---

Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung:Alfabeta, 2005), hlm.92.

## 2. Fungsi dan Tujuan Pemberian Kredit

Kredit pada awal perkembangannya mengarahkan fungsinya untuk merangsang para pihak agar saling menolong dengan tujuan pencapaian kebutuhan baik dalam bidang usaha maupun kebutuhan sehari-hari. Pihak yang mendapat kredit harus dapat menunjukkan prestasi yang lebih tinggi dari kemajuan usahanya sendiri atau mendapatkan pemenuhan kebutuhannya. Adapun bagi pihak yang memberi kredit secara spiritual mendapatkan kepuasan dengan membantu pihak lain untuk mencapai kemajuan.

Kredit dapat mencapai fungsinya, apabila secara sosial ekonomis, baik bagi debitur, kreditur, maupun masyarakat membawa pengaruh yang lebih baik. Bagi para debitur dan kreditur, mereka memperoleh keuntungan, juga mengalami peningkatan kesejahteraan, sedang bagi negara mengalami tambahan pendapatan yaitu dari pajak, juga kemajuan ekonomi.

Sekarang ini dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan kredit mempunyai fungsi :<sup>9</sup>

- a. Meningkatkan daya guna uang
- b. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang
- c. Meningkatkan daya guna dan peredaran barang
- d. Salah satu alat stabilitas ekonomi

---

*Ibid.*

- e. Meningkatkan kegairahan berusaha
- f. Meningkatkan pemerataan pendapatan
- g. Meningkatkan hubungan internasional

Dana perkreditan dalam pembangunan perumahan berfungsi sebagai sarana dalam rangka pembangunan perumahan yang layak, sehat, aman dan selaras bagi masyarakat. Bank memberikan fasilitas kredit kepemilikan rumah (KPR) agar masyarakat dapat memenuhi kebutuhan rumah yang layak, guna meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan rakyat sesuai dengan tujuan pembangunan nasional.<sup>10</sup>

### **3. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit**

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko sehingga bank sangat berhati-hati dalam memberikan kredit. Guna memperoleh keyakinan terhadap debitur maka bank sebelum memberikan kreditnya harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan serta prospek usaha dari debitur.

Pemberian kredit terkait sekali perlunya suatu jaminan yaitu suatu keyakinan bahwa debitur akan sanggup untuk melunasi kreditnya. Di pihak bank untuk mendapatkan keyakinan dari seorang debitur bahwa debitur dapat melunasi pinjamannya maka bank harus meneliti dan menganalisis debitur tersebut baik

---

Rahmadi Usman, *op.cit*, hlm.38.

yang menyangkut kepribadiannya maupun segi-segi kegiatan usaha dan agunannya.

Bank mendapatkan keyakinan bahwa debitur mempunyai kemampuan untuk mengembalikan setelah melalui analisis dan penelitian. Adapun dalam praktek perbankan acuan dalam rangka analisis dan penelitian tersebut yaitu meliputi : 5 (lima) C, 4 (empat) P, dan 3 (tiga) R. Acuan 5 (lima) C meliputi *Character, Capital, Capacity, Collateral, Condition of Economy*. Acuan 4 (empat) P meliputi *Personality, Purpose, Prospect dan Payment*. Acuan 3 (tiga) R meliputi *Returns, Repayment, dan Risk Bearing Ability*.<sup>11</sup>

*Character* merupakan sifat-sifat calon debitur seperti kejujuran, perilaku, dan ketaatannya. Guna mendapatkan data-data mengenai karakter debitur tersebut maka bank dapat melakukannya dengan cara mengumpulkan informasi dari referensi bank lainnya. *Capital* atau permodalan, hal yang menjadi perhatian dari segi permodalan ini yaitu tentang besar dan struktur modal misal dari pendapatan seorang debitur. *Capacity* atau kemampuan, perhatian yang diberikan terhadap kemampuan debitur yaitu kepemimpinan dan kinerjanya dalam perusahaan. *Collateral* atau agunan yaitu kemampuan si calon debitur memberikan agunan yang baik serta memiliki nilai baik secara hukum maupun secara ekonomi. *Condition of Economy* atau kondisi perekonomian yaitu segi kondisi yang sangat cepat berubah, adapun yang menjadi perhatiannya meliputi

---

<sup>11</sup> Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2003), hlm.394.

kebijakan pemerintah, politik, sosial, budaya dan segi lainnya yang dapat mempengaruhi kondisi ekonomi itu sendiri.

*Personality* atau kepribadian debitur merupakan segi-segi yang subjektif namun menjadi suatu yang penting dalam penentuan pemberian kredit sehingga dengan demikian perlu dikumpulkan data-data mengenai calon debitur tersebut. *Purpose* atau tujuan yaitu tujuan penggunaan dari kredit tersebut apakah untuk digunakan pada kegiatan yang bersifat konsumtif atau produktif atau mengandung unsur spekulatif. *Prospect* atau masa depan dari kegiatan yang mendapatkan pembiayaan kredit tersebut diantaranya yaitu bidang usaha pengelolaan, bidang usaha kebijakan pemerintah dan sebagainya. *Payment* atau cara pembayarannya hal yang menjadi perhatian untuk itu misalnya kelancaran aliran dana (*cash flow*).

*Returns* atau pengembalian yaitu hasil yang akan dicapai dari kegiatan yang mendapatkan pembiayaan tersebut. *Repayment* atau perhitungan pengembalian dana dari kegiatan yang mendapatkan pembiayaan atau kredit. *Risk Bearing Ability* yaitu perhitungan besarnya kemampuan debitur dalam menghadapi risiko yang tak terduga.

Bank dalam rangka memberikan kredit kepada seorang calon debitur sangat memerlukan informasi mengenai keadaan debitur dan informasi tersebut tidak hanya didapatkan dalam aplikasi kredit tetapi harus dicari dari berbagai sumber. Hal demikian merupakan kebutuhan dalam mendukung pengkajian

keuangan untuk pemberian kredit tersebut, sehingga bank memiliki keyakinan bahwa debitur akan mengembalikan pinjamannya.

#### 4. Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit mendekati pada perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Bab XIII Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, adapun pengertian perjanjian kredit menurut beberapa pendapat para ahli yaitu menurut Marhainis Abdul Hay, S.H., bahwa pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan :

“Perjanjian pinjam meminjam ialah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”<sup>12</sup>

Sedangkan ketentuan Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata oleh Prof. DR. R. Wirjono Prodjodikoro, S.H., ditafsirkan sebagai persetujuan yang bersifat “riil”. Hal ini dapat dimaklumi, oleh karena pasal 1754 tidak menyebutkan bahwa pihak pertama “mengikatkan diri untuk mengikat” sesuatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian. Dengan menggabungkan kedua pendapat tersebut atas pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka sebagai konsekuensi logisnya, berarti perjanjian kredit bank adalah perjanjian yang bersifat riil.

---

Marhainis Abdul Hay, *Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta:Pradnya Paramita, 1975), hlm.67.

Pendapat yang lain dikemukakan oleh Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, SH. Beliau berpendapat bahwa perjanjian kredit bank adalah “Perjanjian Pendahuluan” dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil kesepakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat konsesuil obligatoir.<sup>13</sup>

Perjanjian pada umumnya terjadi berdasarkan asas kebebasan berkontrak antara dua pihak yang mempunyai kedudukan yang seimbang dan kedua pihak berusaha untuk mencapai kesepakatan bagi terjadinya perjanjian tersebut melalui negosiasi tersebut. Namun dewasa ini banyak dalam transaksi bisnis yang terjadi adalah bukan melalui proses negosiasi yang seimbang diantara para pihak, tetapi perjanjian tersebut terjadi dengan cara salah satu pihak telah mempersiapkan syarat-syarat yang baku pada suatu formulir perjanjian yang sudah dicetak dan kemudian disodorkan kepada pihak lain untuk disetujui hampir tidak memberikan kebebasan sama sekali kepada pihak lain untuk melakukan negosiasi atas syarat-syarat yang disodorkan. Perjanjian ini disebut dengan Perjanjian Baku atau Perjanjian Adhesi.

Istilah yang sering digunakan dalam bahasa Inggris untuk Perjanjian Baku adalah “*Standard Contract*” dalam kamus Inggris-Indonesia, “*standard*” artinya ukuran (sebagai pedoman) sedangkan “*contract*” artinya perjanjian, apabila diartikan maka “*standard contract*” adalah perjanjian yang berukuran.

---

Edy Putra Tje’Aman, *op.cit.*, hlm.31.

Prof. Mariam Darus Badruzaman menggolongkan "*standard contract*" menjadi dua, yaitu :<sup>14</sup>

- 1) Perjanjian standard umum adalah perjanjian yang bentuk dan isinya telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh kreditur kemudian disodorkan kepada debitur.
- 2) Perjanjian standar khusus adalah perjanjian standard yang disamakan terhadap perjanjian standard yang ditetapkan oleh pemerintah, seperti akta jual beli. Dimana adanya dan berlakunya perjanjian ini untuk para pihak ditetapkan secara sepihak oleh pemerintah.

Dari pengertian diatas "*standard contract*" merupakan perjanjian yang bentuknya tertulis dan isinya telah ditetapkan secara sepihak oleh kreditur, dan sifatnya memaksa debitur untuk menyetujui, sehingga mengakibatkan debitur tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan.

Hampir seluruhnya dalam dunia perbankan pada waktu memberikan kredit kepada nasabahnya telah mempraktekkan penggunaan "*standard contract*". Pada saat bank telah menyetujui permohonan kredit, bank menyerahkan formulir perjanjian kredit kepada nasabah. Dalam formulir tersebut pihak bank telah menyusun isi perjanjiannya hanya pada bagian-bagian tertentu saja seperti identitas para pihak, jumlah kredit, jangka waktu maupun jenis barang jaminan sengaja dikosongkan untuk diisi sesuai kepentingannya.

---

<sup>14</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 1991), hal. 24, mengutip dari H.M.A. Savelberg, *De Credit Hypotheek*, diss, 1885, hlm.34.

## 5. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah adalah kredit yang diberikan oleh suatu lembaga keuangan bukan bank atau bank yang bertindak sebagai kreditur kepada debitur yang tidak mempunyai dana yang cukup untuk membeli rumah beserta tanahnya secara tunai. Lembaga yang menyediakan dana untuk membiayai pemilikan rumah adalah Bank-bank Negara (terutama Bank Tabungan Negara, Bank Negara Indonesia dan Bank-bank Negara lainnya), Bank-Bank swasta yang sekarang ini banyak menawarkan fasilitas kredit pemilikan rumah serta Lembaga Keuangan Bukan Bank/LKBB.

Prakteknya dalam hal pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR), pembeli harus mempunyai dana sebesar 10%-20% dari harga rumah berikut tanah yang harus dibayarkan kepada penjual sebagai uang muka (*down payment*).<sup>15</sup> Sedangkan sisanya akan dibiayai oleh Lembaga Keuangan penyedia fasilitas KPR yang kemudian akan dibayarkan kepada penjual (pengembang), setelah ditandatangani perjanjian pemberian KPR (dalam praktek disebut Akad Kredit). Selanjutnya pembeli berkewajiban untuk mengangsur (mencicil) pinjaman pokok berikut bunganya selama jangka waktu yang telah disepakati bersama antara pembeli dan pihak pemberi KPR yang tertuang dalam Perjanjian Kredit. Dengan

---

Keterangan ini diperoleh sebagai hasil wawancara dengan Account Officer Bank "X" wilayah Surabaya pada tanggal 15 Mei 2008.

cara demikian, maka yang menanggung risiko jika terjadi wanprestasi dari pihak pembeli sebagai nasabah KPR adalah Bank/LKBB yang bersangkutan.

Pemberian Kredit Pemilikan Rumah untuk pembelian rumah berikut tanahnya, memiliki beberapa pihak yang saling terkait, yaitu :<sup>16</sup>

- a) Penjual adalah pemilik tanah dan bangunan, penyediaan rumah dilakukan oleh pengembang sebagai salah satu pihak yang kegiatan usahanya menyediakan perumahan dan jika rumah itu selesai dibangun akan dijual kepada pihak yang memerlukan.
- b) Pembeli adalah pihak yang dalam hal ini membutuhkan rumah berikut tanahnya, tetapi tidak cukup dana untuk membelinya secara tunai.
- c) Lembaga Keuangan pemberi KPR (bank atau Lembaga Keuangan Bukan Bank) adalah pihak yang bersedia menyediakan dana.

Jika calon pembeli telah memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh penjual atau pengembang, yaitu dengan menandatangani surat-surat yang diperlukan dan melunasi pembayaran uang muka, barulah dapat dilaksanakan pemindahan hak atas bidang tanah Hak Guna Bangunan berikut rumahnya. Tentunya pemindahan hak tersebut melalui jual-beli tanah antara penjual (pengembang) dengan pembeli yang dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Bank untuk membuat Akta Jual Belinya.

---

<sup>16</sup> Keterangan ini diperoleh sebagai hasil wawancara dengan Account Officer Bank "X" wilayah Surabaya pada tanggal 15 Mei 2008.

Prosedur ini berlaku baik untuk penjualan secara tunai maupun secara kredit yang menggunakan fasilitas KPR. Terutama dalam hal ini perumahan yang dibangun oleh pengembang swasta. Perusahaan pembangunan perumahan swasta dapat menguasai tanah dengan Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai, tetapi pengembang swasta (khususnya yang berbentuk Perseroan Terbatas) lebih memilih tanah dengan Hak Guna Bangunan karena areal tanahnya dapat dijadikan jaminan hutang.

Rumah-rumah tersebut jika dijual melalui fasilitas KPR, maka saat dilaksanakan perbuatan jual-beli tersebut, pada saat yang bersamaan dilakukan pula penandatanganan Perjanjian Pemberian KPR (dalam praktek disebut akad kredit) antara pembeli dengan Bank atau LKBB pemberi KPR dihadapan Notaris. Biasanya Notaris yang bersangkutan adalah juga PPAT yang membuat akta jual beli tanah tersebut.

Pemberian KPR oleh Bank atau LKBB, pemberi KPR mensyaratkan bahwa pemberian KPR yang bersangkutan dijamin dengan disertai Pemberian Hak Tanggungan, maka pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan baru dapat dilaksanakan setelah bidang tanah Hak Guna Bangunan atas nama pembeli selesai dibuat Sertipikat Hak Guna Bangunan.

Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah dan bangunan yang dibeli melalui KPR sampai terdaftar atas nama penerima KPR dapat diperoleh dengan proses sebagai berikut :<sup>17</sup>

1) Berdasarkan Akta Jual Beli tanah HGB tersebut diadakan pemisahan (pemecahan) dari sertipikat Induk HGB yang terdaftar atas nama pihak pengembang oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat (di Kabupaten/Kotamadya). Berdasarkan pemisahan tersebut dibuatkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang dijual, yang masih terdaftar atas nama pengembang.

2) Pendaftaran Jual Beli HGB atas nama Pembeli.

Dalam rangka pendaftaran jual beli tersebut dicatat pada buku tanah dan sertipikat (bidang tanah) Hak Guna Bangunan tersebut (yang terjual) atas nama pembeli dan nama penjual (pengembang) dicoret.

Menurut ketentuan yang berlaku sertipikat HGB atas nama pembeli harus diserahkan kepada pembeli, jika dilaksanakan penjualan secara "tunai", akan tetapi jika dilaksanakan dengan fasilitas KPR, maka sertipikat HGB tersebut berdasarkan surat kuasa dari pembeli kepada penjual atau Bank/LKBB pemberi KPR akan diserahkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) kepada Penjual (pengembang) atau Bank/LKBB sebagai pihak pemberi kredit. Dengan cara

---

*Masalah-Masalah Di Dalam Praktek Pemberian Kredit Pemilikan Rumah Dengan Dibebani Hak Tanggungan (Tesis Program Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2004), hlm.45., mengutip dari Sunaryo Basuki, Hukum Real Estate Indonesia, (Jakarta, 1991), hlm. 55.*

demikian sertipikat HGB yang bersangkutan dapat dijadikan agunan atau jaminan Kredit Pemilikan Rumah baik dengan atau tanpa disertai pembebanan Hak Tanggungan.

Permohonan pencoretan dilakukan oleh kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dengan melampirkan Sertipikat Hak Tanggungan. Jika kreditur tidak bersedia dapat mengajukan permohonan pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat yang daerah hukumnya meliputi Daerah Tingkat II dimana Hak Tanggungan itu didaftarkan. Kantor Pertanahan melakukan pencoretan Hak Tanggungan dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal diterimanya permohonan tersebut.

Pencoretan pendaftaran Hak Tanggungan adalah suatu perbuatan perdata yang mengikuti hapusnya Hak Tanggungan. Pencoretan pendaftaran Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan atau tanpa pengembalian Sertipikat Hak Tanggungan yang telah dikeluarkan.<sup>18</sup> Dalam hal Sertipikat Hak Tanggungan tidak dikembalikan, maka hal tersebut harus dicatat dalam Buku Tanah Hak Tanggungan, hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 22 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Dengan demikian jelaslah bahwa pencoretan Hak Tanggungan adalah suatu kegiatan yang dilakukan oleh Pemberi Hak Tanggungan yang diberikan olehnya hapus, menurut ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan. Untuk keperluan pencoretan Hak Tanggungan tersebut, pemberi

---

<sup>18</sup> Kartini Muljadi-Gunawan Widajaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan*, (Kencana Prenada Media Grup: Jakarta 2004), hlm.272.

Hak Tanggungan yang telah hapus Hak anggungannya menurut Pasal 18 Undang-Undang hak Tanggungan diperbolehkan untuk mempergunakan semua sarana hukum yang diperbolehkan termasuk permohonan perintah pencoretan kepada Ketua Pengadilan Negeri, dan karenanya juga mempergunakan semua alat bukti yang diperkenankan yang membuktikan telah hapusnya Hak Tanggungan tersebut.

## **B. PENUNJUKKAN TANAH SEBAGAI JAMINAN KREDIT DENGAN DIBEBANI HAK TANGGUNGAN.**

### **1. Sejarah Perkembangan Hak Jaminan Atas Tanah**

#### **a. Sebelum Berlakunya UUPA**

##### **1) HIPOTIK**

Hipotik merupakan lembaga jaminan untuk tanah hak barat seperti *eigendom*, *erfpacht*, dan *opstal* yang ketentuannya diatur dalam Buku II Pasal 1162 sampai dengan 1232 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Sedangkan tata cara pembebanannya dan penerbitan surat tanda bukti haknya diatur menurut ketentuan "Overschirjving Ordonantie" (S 1834-27).<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Boedi Harsono, *op. cit.*, hlm. 57-58.

Pasal 1162 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia menyatakan : “Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan.”

Adapun ciri-ciri hipotik, yaitu :<sup>20</sup>

- a) Obyeknya adalah benda-benda tetap
- b) Bersifat *accessoir* artinya ia mengikuti perjanjian pokoknya, jika perjanjian pokoknya hapus maka hipotik juga akan hapus.
- c) Mempunyai sifat mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suit*).
- d) Mempunyai hak untuk didahulukan dalam pelunasan atas piutangnya (*droit de preference*).
- e) Tidak mengandung hak untuk menguasai atau memiliki bendanya hanya mengandung hak untuk memperoleh pelunasan hutang saja.
- f) Pemegang hipotik berhak menjual barang hipotik atas kekuasaan sendiri bilamana telah diperjanjikan sebelumnya.
- g) Hipotik tidak dapat dibagi-bagi.

Dalam hal ini Pembebanan Hipotik dilakukan dihadapan “*Overschrijving Ambtenaar*” (Pejabat Balik Nama), kemudian diterbitkan

---

Rahmadi Usman, *op.cit.*, hlm.74-77.

surat tanda bukti adanya hipotik yang bersangkutan. Surat tanda bukti tersebut dikenal dengan sebutan "*Groose Acte Hypotheek*".<sup>21</sup>

Hapusnya Hipotik menurut pasal 1209 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia yaitu :

- a) Hapusnya Perikatan Pokok
- b) Pelepasan hipotik oleh si berpiutang (kreditor)
- c) Adanya penetapan tingkat hakim

Untuk Hipotik, pada dasarnya siapa saja dapat menjadi kreditor pemegang hipotik baik Warga Negara Indonesia (WNI), Warga Negara Asing (WNA), Badan Hukum Indonesia, Badan Hukum Asing.

## 2) CREDIETVERBAND

Merupakan lembaga jaminan yang diatur dalam S.1908-542 jo S.1909-584, yang mengatur hukum materiil, tata cara pembebanannya serta penerbitan surat tanda bukti haknya.<sup>22</sup>

Ciri-ciri umum Credietverband, yaitu :

- a) Obyeknya hanya tanah hak milik adat orang-orang Indonesia
- b) Obyeknya tidak dapat dipindahtangankan
- c) Tidak diperbolehkan mengadakan credietverband kedua atas barang yang sama.

---

Boedi Harsono, *op.cit.*, hlm.58.  
*Ibid.*

Credietverband hanya dapat diberikan kepada lembaga-lembaga kredit yang ditunjuk oleh (dulu) Gubernur Jenderal, seperti Bank-Bank pemerintah yang ditetapkan melalui Keppres No. 143/1973 yaitu Bank Negara Indonesia 1946, Bank Bumi Daya, Bank Dagang Negara, Bank Ekspor Import, Bank Rakyat Indonesia, dan Bank Pembangunan Indonesia.<sup>23</sup>

b) Setelah Berlakunya UUPA

Sejak tanggal 24 September 1960, yaitu sejak diundangkannya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang "Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria" yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria, dalam Lembaran Negara No. 104 Tahun 1960. Penjelasannya dimuat dalam Tambahan Lembaran Negara R.I Nomor 2043, maka sejak itu terjadilah perubahan yang sangat mendasar dalam bidang hukum pertanahan di Indonesia.<sup>24</sup>

Dengan berlakunya UUPA, yang sumber utamanya adalah Hukum Adat, maka hapuslah adanya dualisme hukum yang pernah terjadi sebelumnya dan menciptakan unifikasi hukum dalam hukum tanah Indonesia. Unifikasi tersebut tidak hanya di bidang hukum, namun meliputi pula unifikasi terhadap hak-hak penguasaan atas tanah yang berupa hak-hak perorangan atas tanah, yang didalamnya tercakup hak-hak atas tanah dan hak-hak jaminan atas tanah.

---

Arie S. Butagalung, *op.cit.*, hlm.220.

<sup>24</sup> Boedi Harsono, *op.cit.*, hlm.1.

Hak jaminan atas tanah yang tertera didalam UUPA adalah “Hak Tanggungan” seperti yang terdapat dalam pasal 51 UUPA, yang menyatakan sebagai berikut:

“Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan, tersebut dalam Pasal 25,33, dan 39 diatur dengan Undang-undang.”

Selanjutnya menurut ketentuan pasal 57 UUPA bahwa selama Undang-Undang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai hipotik tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan *credietverband* tersebut dalam S 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S 1973-190.

Dengan mulai diselenggarakannya Pendaftaran Tanah menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, ketentuan-ketentuan hipotik dan *credietverband* yang mengatur tata cara dan penerbitan surat tanda bukti haknya, tidak diperlukan lagi, artinya menjadi tidak berlaku lagi (PP 10 Tahun 1961 pada tanggal 8 Oktober 1997 diganti dengan PP Nomor 24 Tahun 1997) sepanjang mengenai hipotik (dalam pengertian Hak Tanggungan yang menggunakan ketentuan Hipotik), tata cara pembebanan dan penerbitan sertifikatnya dikukuhkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 oleh Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.<sup>25</sup>

---

*Ibid.*, hlm.146.

Lembaga hak jaminan atas tanah sesudah berlakunya UUPA adalah Hak Tanggungan dengan menggunakan ketentuan Hipotik dan Hak Tanggungan dengan menggunakan Credietverband. Pembentukan Undang-Undang di Indonesia menetapkan lembaga Fidusia sebagai hak jaminan atas tanah disamping Hak Tanggungan yang telah dibentuk sebelumnya.

Penguatan lembaga fidusia sebagai hak jaminan atas tanah itu dimuat dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Lembaga Fidusia sebagai lembaga jaminan atas tanah untuk Hak Pakai atas Tanah Negara dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibangun diatas tanah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara. Hak Pakai ini memenuhi syarat untuk dijadikan jaminan hutang tetapi tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, dikarenakan belum ada penunjukannya sebagai obyek Hak Tanggungan dengan Undang-Undang.

Masih adanya lembaga fidusia dalam Hukum Tanah Nasional kita dikukuhkan oleh Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, yang menunjuk Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibangun diatas tanah Hak Pakai yang diberikan oleh negara sebagai obyek fidusia, sekaligus memberikan ketentuan mengenai tata cara pembebanannya.

Pada tanggal 9 April 1996 mulai berlaku Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang

berkaitan dengan tanah atau disingkat Undang-Undang Hak Tanggungan. Diundangkan dalam Lembaran Negara Nomor 42 Tahun 1996 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632. Oleh Undang-Undang tersebut Hak Pakai yang diberikan oleh negara kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata dengan jangka waktu yang terbatas itu ditunjuk menjadi Obyek Hak Tanggungan. Dengan penunjukan itu lembaga fidusia tidak diperlukan lagi sebagai lembaga hak jaminan atas tanah.

Hak Tanggungan sejak saat itu menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah yang hukumnya tertulis dan menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Jaminan atas Tanah, sekaligus juga tuntas unifikasi Hukum Tanah Nasional kita.<sup>26</sup>

Unifikasi di bidang lembaganya, yaitu sebagai akibat ditunjuknya tanah Hak Pakai (hak primer) sebagai obyek Hak Tanggungan, maka lembaga Fidusia sebagaimana dijelaskan sebelumnya tidak lagi berfungsi sebagai hak jaminan atas tanah. Oleh karenanya Fidusia hanya berlaku sebagai lembaga jaminan kredit untuk benda-benda yang bukan tanah (benda-benda bergerak).<sup>27</sup>

Hak Tanggungan yang menggunakan ketentuan Hipotik dan Credietverband sebelum berlakunya UUHT, tetap diakui dan selanjutnya

---

<sup>26</sup> *Ibid.*, hlm. 332.

<sup>27</sup> *Ibid.*

berlangsung sebagai Hak Tanggungan menurut UU No. 4 tahun 1996 sampai berakhirnya hak tersebut.<sup>28</sup>

## 2. Obyek Jaminan Hak Tanggungan

Untuk dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak jaminan atas tanah, benda yang bersangkutan harus memenuhi berbagai syarat yaitu :

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijaminakan berupa uang.
- b. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual.
- c. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi "syarat publisitas"
- d. Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu undang-undang.

Obyek jaminan kredit adalah benda-benda tetap berupa tanah yang mempunyai hak tertentu. Dengan melihat uraian-uraian sebelumnya maka obyek dan lembaga jaminan kredit dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu :

### a. Obyek Jaminan Kredit Sebelum Berlakunya UUPA

Penunjukkan obyek jaminan kredit sebelum berlakunya UUPA adalah menurut Hak-Hak Barat untuk Hipotik dan Hak-Hak Adat untuk Credietverband.

---

Pasal 24 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Menurut pasal 1164 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia yang dapat dibebani Hipotik antara lain :

- 1) Benda-benda tidak bergerak yang dapat dipindahtangankan.
- 2) Hak Vruchtgebruik atas benda-benda tidak bergerak
- 3) Hak Opstal
- 4) Hak Erfpacht

Adapun yang dapat dibebani credietverband menurut pasal 3 S 1908-542 ialah tanah-tanah bukan merupakan tanah yang dikuasai dengan hak-hak barat alias tanah adat.<sup>29</sup>

#### **b. Obyek Jaminan Kredit Setelah Berlakunya UUPA**

Dengan mulai berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dinyatakan sebagai satu-satunya hak jaminan atas tanah. Obyek Hak Tanggungan sebagaimana ditetapkan dalam UUHT yaitu :

- 1) Obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh UUPA
  - a) Hak Milik (Pasal 25 UUPA)
  - b) Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA)
  - c) Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA)

---

*Penelitian Hukum Tentang Perkembangan Lembaga Jaminan di Indonesia*, (Jakarta : Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Hukum dan HAM RI, 2007), hlm. 76.

- 2) Obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh UU Rumah Susun (UU No. 16/1985)
  - a) Rumah Susun berikut tanah hak bersama (Hak Milik, HGB, Hak Pakai)
  - b) Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (diatur dalam pasal 12 dan 13 UU No.16/1985)
- 3) Obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh UUHT (UU No.4/1996). Hak Pakai atas tanah negara yang memenuhi syarat yaitu bersertifikat dan dapat diperjualbelikan.

Pembebanan Hak Tanggungan dapat dilaksanakan pada hak atas tanah berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah karena menurut sifatnya secara fisik menjadi satu kesatuan dengan tanahnya baik yang sudah ada maupun yang akan ada yang berupa bangunan permanen, tanaman keras dan hasil karya.

Dengan ketentuan bahwa benda-benda tersebut milik pemegang hak ataupun milik pihak lain. Apabila benda-benda itu milik pihak lain, maka pihak lain pemilik benda tersebut harus ikut menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan atas tanah yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu

yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.<sup>30</sup>

Dalam hal pemberian Hak Tanggungan terdapat Pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Artinya bahwa pemberi Hak Tanggungan sebagai yang berhak atas obyek Hak Tanggungan dan memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah tersebut.

Pemegang Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang berkedudukan hukum sebagai pihak yang berpiutang atau sering disebut kreditur meliputi :<sup>31</sup>

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Badan Hukum Indonesia
- 3) Warga Negara Asing, baik yang berdomisili di Indonesia maupun yang berdomisili di mancanegara.
- 4) Badan Hukum Asing, baik yang mempunyai kantor perwakilan di Indonesia maupun yang kantor pusatnya di mancanegara.

---

Pasal 1 ayat 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Arie S. Hutagalung, *op.cit.*, hlm. 220.

Apabila salah satu pihak, pemberi Hak Tanggungan atau Pemegang Hak Tanggungan berdomisili diluar Indonesia baginya harus pula mencantumkan domisili pilihan di Indonesia dan dalam hal domisili tidak dicantumkan, maka kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih.

### 3. Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri dari 2 tahap yaitu :

- a. Tahap Pemberiannya yang dilakukan dihadapan PPAT.
- b. Tahap Pendaftarannya yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Oleh karena Hak Tanggungan bersifat *accessoir* pada suatu hubungan hutang piutang tertentu, maka proses pembebanan Hak Tanggungan didahului dengan diadakannya perjanjian hutang piutang antara debitur dan kreditur, yang merupakan perjanjian pokoknya. Selama ini tidak ada ketentuan yang mengharuskan perjanjian pokok tersebut berbentuk akta otentik (notariil).

Untuk sahnya pembebanan Hak Tanggungan, harus dipenuhi 3 (tiga) syarat, yaitu :

- a. Pemberian Hak Tanggungan harus dibuktikan dengan akta otentik yang sekarang dilaksanakan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT (Pasal 10 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996).
- b. Syarat Spesialitas artinya harus disebutkan jumlah pinjamannya secara pasti (pinjaman pokok ditambah bunganya) dan disebutkan pula penunjukkan tanah sebagai jaminan hutang (Pasal 3 dan Pasal 11 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996).
- c. Syarat Publisitas artinya setiap pemberian Hak Tanggungan harus didaftar di Kantor Pertanahan agar pihak-pihak yang berkepentingan dapat mengetahui (Peraturan Menteri Nomor 3/1997).

#### 1) Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang, baik Notaris atau camat yang karena jabatannya menjadi PPAT. Dalam tahap ini yang bertugas membuat akta Pemberian Hak Tanggungan adalah PPAT, sehingga kepadanya harus diserahkan surat-surat mengenai tanahnya, orangnya dan biaya pendaftaran Hak Tanggungan. Dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

Jika ada SKMHT dalam rangka pemberian KPR maka debitor akan diwakili oleh Bank Pemberi KPR dalam pembuatan APHT. Yang harus diperhatikan dalam tahap pemberian Hak Tanggungan, adalah .<sup>32</sup>

a) Kewajiban mencantumkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

- Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
- Domisili para pihak yaitu pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
- Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan
- Nilai Tanggungan
- Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan

b) Janji-janji (bedingen) yang bersifat fakultatif, artinya tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan dan dapat dicantumkan dalam akta tersebut dan jika didaftarkan pada Kantor Pertanahan mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga.

## 2) Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran Hak Tanggungan dilaksanakan untuk memenuhi syarat publisitas didalam pemberian Hak Tanggungan. Fungsi pendaftaran dalam rangka Pembebanan Hak Tanggungan adalah sebagai syarat

---

Pasal 11 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

lahirnya Hak Tanggungan dan untuk keperluan pembuktian. Tahap pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan pada Kantor Pertanahan setempat akan :

- a) Mencatat adanya beban tersebut dalam buku tanah hak atas tanah yang dijaminkan.
- b) Membuat buku tanah Hak Tanggungan dan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan yang terdiri atas salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). PPAT wajib mendaftarkan Hak Tanggungan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah APHT ditandatangani.

Hak Tanggungan lahir pada saat dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan. Jika Tanah bersertipikat kepastian mengenai tanggal pembuatan buku tanah yang ditetapkan 7 (tujuh) hari setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh Kantor Pertanahan.

#### **4. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)**

##### **a. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)**

Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang

melakukan perbuatan hukum membebaskan Hak Tanggungan atas obyek yang dijadikan jaminan. Hanya apabila benar-benar diperlukan dan berhalangan, kehadirannya untuk memberikan Hak Tanggungan dan menandatangani APHT nya dapat dikuasakan kepada pihak lain.<sup>33</sup>

SKMHT menurut pasal 15 UUHT diatur secara khusus dengan disertai persyaratan tertentu. SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- 1) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada pemberian Hak Tanggungan.
- 2) Tidak memuat kuasa substitusi
- 3) Mencantumkan secara jelas :
  - a. Obyek Hak Tanggungan
  - b. Jumlah Hutang
  - c. Identitas krediturnya
  - d. Nama dan identitas debitur, apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Kuasa yang diberikan tersebut tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun, kecuali berakhirnya karena telah dilaksanakan atau habis jangka waktunya.

Jangka waktu SKMHT :

---

Boedi Harsono, *op.cit.*, hlm.431.

- 1) Apabila hak atas tanahnya sudah terdaftar wajib diikuti pembuatan APHT selambat-lambatnya 1(satu) bulan setelah diberikan.
- 2) Apabila hak atas tanahnya belum terdaftar wajib diikuti pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah diberikan.

Dalam hal SKMHT yang tidak diikuti dengan pembuatan APHT dalam jangka waktu yang ditentukan maka batal demi hukum.

#### **b. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)**

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Maksud dari PPAT yang berwenang adalah berdasarkan daerah kerjanya yang meliputi letak tanah hak yang akan dibebani Hak Tanggungan.

Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh pejabat tersebut, yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997. Dalam pasal 96 ayat 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 ditentukan bahwa pembuatan APHT dan SKMHT harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai bentuk yang ditetapkan oleh peraturan tersebut. Ditegaskan dalam ayat 3 bahwa Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan Hak Tanggungan yang diperlukan, bilamana APHT yang bersangkutan dibuat

berdasarkan SKMHT yang pembuatannya tidak menggunakan formulir yang telah disediakan. Pembuatan APHT wajib dihadiri oleh Pemberi Hak Tanggungan, kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan dan 2 orang saksi.

Dalam APHT wajib dicantumkan syarat spesialitas. APHT dibuat dua rangkap yang masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama dan masing-masing ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT yang bersangkutan. PPAT berwenang untuk membuat salinan APHT sesuai dengan permintaan pemberi dan penerima Hak Tanggungan. Salinan APHT ditandatangani oleh PPAT yang bersangkutan dan dibubuhi materai untuk dijadikan alat bukti.<sup>34</sup>

## 5. Hapusnya Hak Tanggungan

### a. Hapusnya Hak Tanggungan Karena Hapusnya Utang Yang Dijamin

Ketentuan yang diberikan dalam Pasal 18 ayat (1) butir a Undang-Undang Hak Tanggungan pada pokoknya menunjukkan pada sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan. Berkaitan dengan hapusnya perikatan pokok yang merupakan sumber keberadaan dari Hak Tanggungan, yang jika dihubungkan dengan Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan :<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> *Ibid.*, hlm.437.

<sup>35</sup> Kartini Muljadi-Gunawan Widajaja, *op.cit.*, hlm.264.

“Semua perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau yang terlarang tidaklah mempunyai kekuatan.”

Jadi jelaslah bahwa tanpa adanya utang yang menjadi sumber adanya Hak Tanggungan maka perjanjian pemberian Hak Tanggungan menjadi tidak memiliki sebab dan perjanjian tanpa suatu sebab adalah perjanjian yang tidak dapat dimintakan pelaksanaannya oleh kreditor.

Hapusnya Hak Tanggungan harus diikuti dengan pencoretan Hak Tanggungan dari buku tanah hak atas tanah yang dibebankan dengan Hak Tanggungan. Hapusnya hak atas tanah yang disebabkan karena hapusnya utang pokok yang menimbulkan adanya Hak Tanggungan saja, untuk kepentingan pencoretan Hak Tanggungan diperlukan adanya bukti berupa pernyataan tertulis yang dikeluarkan oleh kreditor, pemegang Hak Tanggungan, bahwa utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut telah hapus demi hukum, dan karenanya Hak Tanggungan tersebut dapat dicoret pendaftarannya.

Tanpa adanya pernyataan bebas dari kreditor terhadap debitur maka utang debitur masih tetap harus dipenuhi oleh debitur kepada kreditor. Demikian pula halnya suatu Hak Tanggungan tanpa adanya pernyataan pelepasan Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan maka Hak Tanggungan tidak pernah hapus.

Jelas bahwa suatu Hak Tanggungan yang telah diberikan sebelum dilepaskan oleh pemegang Hak Tanggungan tidak akan hapus dan akan terus berlaku untuk menjamin pelunasan utang yang masih akan ada di kemudian hari selama dan sepanjang perikatan pokok antara debitur dan kreditur pemegang Hak Tanggungan yang (akan) lahir dari perjanjian antara mereka tidak atau belum dihapuskan.

**b. Hapusnya Hak Tanggungan Karena Dilepaskan Oleh Pemegang Hak Tanggungan**

Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegang Hak Tanggungan, ketentuan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan sebagai berikut :

“Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.”

Dalam hal ini tanpa adanya pernyataan bebas dari kreditor terhadap debitor, maka utang debitor masih tetap harus dipenuhi oleh debitor kepada kreditor. Demikian pula halnya suatu Hak Tanggungan tanpa adanya pernyataan pelepasan Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan tidak pernah hapus. Pernyataan tertulis kreditor pemegang Hak Tanggungan mengenai maksudnya untuk

melepaskan Hak Tanggungan harus disampaikan agar pencoretan Hak Tanggungan dapat dilakukan.

**c. Hapusnya Hak Tanggungan Karena Pembersihan Hak Tanggungan Berdasarkan Penetapan Peringkat Oleh Ketua Pengadilan Negeri**

Hapusnya Hak Tanggungan sebagai akibat pembersihan Hak Tanggungan sebagai akibat pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, dilaksanakan menurut ketentuan Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Dalam hal ini hapusnya Hak Tanggungan hanya dapat dilaksanakan apabila obyek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu hak Tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan diantara para pemegang Hak Tanggungan tersebut mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban yang melebihi harga pembeliannya dan apabila pembeli membeli benda tersebut dari pelelangan. Hanya pembeli kebendaan yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan melalui pelelangan (umum) yang dapat secara mutlak meminta pembersihan Hak Tanggungan dan sekaligus meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk membagi hasil penjualan kebendaan tersebut manakala terjadi sengketa mengenai pembersihan objek Hak Tanggungan tersebut. Secara teori masalah perolehan pembuktian dapat muncul dari pemegang Hak Tanggungan peringkat ke-2

dan seterusnya, manakala hasil penjualan tidak mencukupi untuk melunasi piutang mereka. Oleh karena itu maka khusus bagi pembeli pelelangan umum, mereka ini diberikan suatu kepastian bahwa kebendaan yang dibeli adalah bebas dari segala beban, maka karena hal tersebut mereka berhak untuk menuntut pembebasan tersebut, meskipun hal itu dapat merugikan pemegang Hak Tanggungan peringkat ke-2 dan seterusnya.

**d. Hapusnya Hak Tanggungan Karena Hapusnya Hak Atas Tanah Yang Dibebani Hak Tanggungan**

Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dijamin tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Piutang kreditur masih tetap ada, tetapi bukan lagi piutang yang dijamin secara khusus yang memberikan kedudukan istimewa kreditur. Dalam hal hak atas tanah yang dibebani berakhir jangka waktunya dan kemudian diperpanjang, Hak Tanggungan yang bersangkutan tidak menjadi hapus, karena hak atas tanah yang dibebani tetap berlangsung selama jangka waktu perpanjangan. Berbeda halnya jika hak atas tanah yang bersangkutan diperbaharui, karena hak atas tanah yang semula memang hapus. Jika obyek yang semula tetap akan dijadikan jaminan harus dilakukan pembebanan Hak Tanggungan baru.

Hak-hak atas tanah pada dasarnya kepemilikannya digantungkan pada subjek hukum yang diperkenankan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 sebagai pemegang haknya dan karena itu dapat berubah-ubah atas suatu bidang tanah tertentu tergantung pada subyek hukum yang akan menjadi pemegang haknya. Dalam hal subyek hukum yang menguasai sebidang tanah tertentu bukanlah subyek hukum yang diperkenankan sebagai pemegang hak atas tanah dari bidang tersebut, maka demi hukum hak atas tanah tersebut akan hapus demi hukum. Bahkan dalam hal subyek hukum tersebut berkehendak untuk mengubah status hak atas tanah sehingga subyek hukum tersebut menjadi berhak atas bidang tanah tersebut, perubahan status hak atas tanah juga demi hukum menghapuskan hak atas tanah yang telah ada sebelumnya.

Pemberian Hak Tanggungan dengan demikian harus memperhatikan dengan cermat hal-hal yang menyebabkan dapat hapusnya hak atas tanah yang dibebankan dengan Hak Tanggungan tersebut. Oleh karena itu setiap hal yang menyebabkan hapusnya hak atas tanah demi hukum akan menghapuskan Hak Tanggungan yang dibebankan di atasnya.

### C. PENYELESAIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DALAM HAL OBYEK HAK TANGGUNGAN HILANG ATAU MUSNAH AKIBAT LUAPAN LUMPUR PANAS PADA BANK "X"

#### 1. Syarat dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank "X".

##### a. Syarat-Syarat Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Guna membantu golongan masyarakat yang tidak mempunyai dana yang cukup untuk pembelian rumah beserta tanah di atasnya secara tunai, lembaga keuangan seperti Bank memberikan kemudahan bagi mereka melalui pemberian fasilitas Kredit Pemilikan Rumah.

Dalam hal pemberian Kredit Pemilikan Rumah, Bank "X" mensyaratkan kepada setiap pihak yang akan mengajukan permohonan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah dengan syarat sebagai calon debitur sebagai berikut:<sup>36</sup>

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Berusia 21 tahun atau sudah menikah
- 3) Pengalaman Kerja minimal 2 tahun
- 4) Besarnya penghasilan bersih (gaji) yang boleh dipakai untuk membayar kredit hanya 30%-40% dari penghasilan bersih (gaji) yang diperoleh setiap bulannya.

---

<sup>36</sup> Keterangan ini diperoleh sebagai hasil wawancara dengan Account Officer Bank "X" wilayah Surabaya pada tanggal 15 Mei 2008.

- 5) Jalanan di depan rumah yang akan dibeli harus cukup untuk 2 (dua) mobil dengan arah berlawanan.
- 6) Lokasi rumah yang akan dibeli di daerah bebas banjir.
- 7) Bersedia membuka rekening di Bank "X" bagi calon debitur yang belum mempunyai rekening di Bank "X"

Dokumen-dokumen yang dibutuhkan untuk kelengkapan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yaitu :<sup>37</sup>

- 1) Foto copy KTP/SIM/Paspor calon debitur yang masih berlaku;
- 2) Foto copy KTP Suami/Isteri yang masih berlaku, bagi calon debitur yang sudah menikah;
- 3) Foto copy kartu keluarga;
- 4) Foto copy NPWP Perusahaan/SPT PPh 21;
- 5) Foto copy rekening koran atau tabungan 3 bulan terakhir;
- 6) Asli surat keterangan kerja dan slip gaji;
- 7) Pas foto 3x4 (calon debitur dan suami/isteri);
- 8) Foto copy dokumen atas jaminan harus lengkap yaitu
  - a. Akta Jual Beli
  - b. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
  - c. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terakhir

---

Keterangan ini diperoleh sebagai hasil wawancara dengan Account Officer Bank "X" wilayah Surabaya pada tanggal 15 Mei 2008.

d. denah dan advis planning (khususnya untuk jaminan yang berada di luar kompleks perumahan)

9) Jika calon debitur seorang pengusaha harus disertakan foto copy akta pendirian perusahaan dan perubahannya, Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP) dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP).

b. Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Proses pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) pada Bank "X" dilakukan oleh bagian Sentra Kredit Konsumen. Pada saat calon debitur hendak mengajukan permohonan kredit pemilikan rumah maka akan diterima oleh Account Officer kemudian Account Officer tersebut akan mempersilahkan calon debitur untuk mengisi formulir atau aplikasi permohonan kredit pemilikan rumah. Apabila developer atau penjual rumah/pemilik rumah yang akan dijual belum mempunyai hubungan kerjasama dengan Bank "X" maka harus menyerahkan surat penawaran dari developer atau penjual/pemilik rumah. Setelah formulir diisi dengan lengkap dan kelengkapan dokumen diperiksa maka *Account Officer* pada kantor cabang Bank "X" akan mengirimkan seluruh berkas dokumen ke Sentra Kredit Konsumen (SKK) Wilayah dan selanjutnya Sentra Kredit Konsumen (SKK) akan melakukan hal-hal sebagai berikut :

- 1) Survei kepada calon debitur dengan melakukan wawancara kepada calon debitur kemudian dipastikan kebenaran data yang ditulis dalam aplikasi tersebut;
- 2) Survei ke rumah yang hendak dibeli, kegiatan ini dilakukan oleh vendor yang disetujui oleh Bank Indonesia, dimana vendor tersebut tidak dapat dipengaruhi pendapatnya oleh Bank "X" atau calon debitur. Hasil penilaian dan pemberian taksiran harga rumah ini disebut *appraisal*, jika dalam *appraisal* tersebut masih ada selisih harga dimana harga rumah menurut *appraisal* lebih rendah dari harga rumah yang diajukan developer/penjual, maka selisih tersebut dibebankan pada pembeli rumah atau calon debitur secara langsung. Biaya pembuatan *appraisal* ini ditanggung oleh debitur.
- 3) Selanjutnya pihak Bank akan mengkonfirmasi jadwal pengikatan kredit dengan notaris yang ditunjuk oleh Bank "X". Adapun pada saat pengikatan kredit yaitu pembuatan perjanjian kredit, sekaligus dilaksanakan :
  - a. Akta Jual Beli antara pembeli (calon debitur) dengan penjual (pengembang/pemilik rumah yang akan dijual)
  - b. Pembuatan Akta Pengakuan Hutang
  - c. Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)
  - d. Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Setelah pengikatan kredit dilakukan pihak Bank "X" akan melakukan pencairan dana kredit yang harus ditandatangani oleh debitur. Pencairan dana kredit ke pihak pengembang/pemilik rumah yang dijual, selanjutnya debitur akan membayar angsuran setiap bulan yang jumlahnya telah diperjanjikan kepada Bank "X" seperti yang telah ditentukan dalam Perjanjian Kredit.

## **2. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Hal Obyek Hak Tanggungan Hilang Atau Musnah Akibat Luapan Lumpur Panas.**

Pada pelaksanaan perjanjian kredit dengan Hak Tanggungan bank maupun debitur dapat dihadapkan pada situasi yang tidak menguntungkan atau tidak diharapkan seperti yang dialami oleh warga yang terkena luapan lumpur panas. Luapan lumpur panas di Sidoarjo, Jawa Timur yang terjadi sejak 29 Mei 2006 memberikan dampak negatif yang luas, tak terkecuali bagi dunia perbankan di Jawa Timur.

Debitur yang menjadi korban luapan lumpur panas mengaku merasa kesulitan apabila harus membayar angsuran kredit karena harta bendanya telah musnah termasuk tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan atas pinjaman di bank.<sup>38</sup> Sedangkan bank sebagai kreditur juga tidak dapat melakukan eksekusi terhadap tanah dan bangunan yang

---

Keterangan ini diperoleh dari hasil wawancara dengan Ibu Ani warga Sidoarjo, Kecamatan Renokenongo, Korban Lumpur Panas, pada tanggal 9 Mei 2008.

dijadikan jaminan yang dalam hal ini adalah Hak Tanggungan yang dibebankan atas tanah beserta bangunan di atasnya karena obyek hak tanggungan telah musnah oleh karena itu bank harus melakukan suatu tindakan dalam rangka menjaga kreditnya sehingga diupayakan agar terhindar dari kerugian yang lebih besar.

Musnahnya obyek hak tanggungan tidak mengakibatkan hapusnya hutang yang dijamin dan tidak memutuskan Perjanjian Kredit antara kreditur dan debitur, dalam ketentuan yang diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan :

“Segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”

Berdasarkan hal tersebut kreditur berhak meminta pelunasan atas utang debitur, namun debitur yang menjadi korban luapan lumpur panas telah kehilangan harta bendanya termasuk tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan atas pinjaman di bank, sehingga debitur merasa kesulitan untuk melakukan pembayaran atas kreditnya tersebut.

Ketentuan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pada titik yang kesepuluh menyebutkan :

“Pihak Pertama akan mengasuransikan obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak

Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya. Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitur.”

Pihak Pertama dalam hal ini Pemberi Hak Tanggungan berkewajiban untuk mengasuransikan obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua atau Penerima Hak Tanggungan dan diberi kewenangan untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi dalam hal terjadi kerugian atau malapetaka lain atas obyek Hak Tanggungan tersebut. Berdasarkan ketentuan tersebut maka dalam hal terjadi malapetaka atau karena suatu kejadian di luar kuasa manusia (*force majeure*) seperti yang dialami oleh warga Sidoarjo dimana obyek Hak Tanggungan hilang atau musnah akibat luapan lumpur panas maka Bank sebagai Kreditur dapat berhak meminta dan menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi dalam hal hilang atau musnahnya obyek Hak Tanggungan akibat luapan lumpur panas atas hutang atau pinjaman kredit debitur kepada pihak Bank.

Hal ini merupakan suatu bentuk perlindungan hukum bagi Kreditur dalam hal obyek Hak Tanggungan hilang atau musnah, sehingga bank sebagai kreditur tidak dirugikan dan dapat menerima pengembalian atas kredit yang telah diberikan kepada debitur.

### **3. Penyelesaian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Hal Obyek Hak Tanggungan Hilang Atau Musnah Akibat Luapan Lumpur Panas Pada Bank "X"**

Peraturan perundangan yang berlaku dibidang perbankan dalam rangka memberikan kredit kepada nasabahnya menentukan bank untuk mensyaratkan jaminan atas pembayaran kredit dari nasabah-nasabahnya. Tanah salah satu jaminan yang disukai oleh bank, karena tanah tidak musnah dan harganya terus meningkat.<sup>39</sup>

Masalah akan muncul apabila debitur tidak dapat membayar angsuran bulannya dan bank tidak dapat melakukan eksekusi terhadap tanah beserta bangunannya yang dijadikan jaminan karena tanah beserta bangunannya hilang atau musnah seperti yang terjadi di Sidoarjo akibat luapan lumpur panas. Akibat dampak luapan lumpur tersebut sudah sedemikian luas terhadap sendi-sendi kehidupan masyarakat, masyarakat menderita kerugian karena kehilangan tanah dan bangunan serta isinya dan terpaksa meninggalkan wilayah tempat dan daerah hidupnya sehari-hari.

Melihat kondisi yang seperti itu maka ditetapkanlah Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Lumpur Sidoarjo, pada tanggal 8 April 2007, namun ketentuan dalam Pasal 15 ayat (10) dan (2) Peraturan tersebut menggunakan

---

Arie S. Hutagalung, *op.cit.*, hlm.215.

pengertian membeli tanah, menurut Hukum Tanah Nasional hal ini tidak mungkin dilaksanakan karena tidak memenuhi persyaratan yaitu :<sup>40</sup>

- a. Karena hampir semua bidang tanah yang terkena genangan lumpur adalah tanah hak milik, maka sebuah Perseroan Terbatas (PT) tidak memenuhi syarat untuk membelinya.
- b. Kalau pun bidang tanahnya bukan tanah hak milik, melainkan tanah Hak Guna Bangunan, pembayarannya tidak mungkin dilakukan secara bertahap.
- c. Kalau pun jual beli dilakukan pada waktu pembayaran sisa 80% yang ditetapkan, obyeknya tidak memenuhi syarat, karena tertutup lumpur, sehingga di lapangan tidak lagi pasti data fisiknya.
- d. Banyak bidang tanah yang bukan saja tidak lagi pasti data fisiknya melainkan bahkan eksistensinya, karena sudah hilang atau musnah tertutup lumpur. Bidang tanahnya sudah tidak ada lagi. Menurut ketentuan Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria, hak atas tanahnya hapus, jika tanahnya musnah, dan karena hukum menjadi tanah negara. Jual beli tidak mungkin dilakukan karena tidak ada obyeknya dan tidak ada pemegang haknya.

---

<sup>40</sup> Boedi Harsono, *Ungkapan Keprihatinan Seorang Pengajar Hukum Tanah Nasional Indonesia*, (disampaikan dalam Pertemuan Ilmiah Tahunan, Pusat Studi Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta 11 Juli 2007).hlm.10-11.

mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya yang dilakukan antara lain melalui : penurunan suku bunga kredit, perpanjangan jangka waktu kredit, pengurangan tunggakan bunga kredit, pengurangan tunggakan pokok kredit, perubahan fasilitas kredit, konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.”

Sebagai bentuk perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur dalam penyelesaian kredit pemilikan rumah akibat luapan lumpur panas, upaya yang dilakukan oleh Bank “X” yaitu melakukan Penambahan Dalam Perjanjian Kredit (Addendum Perjanjian) dengan ketentuan sebagai berikut:<sup>41</sup>

- a) Melakukan ketentuan penjadwalan kembali pembayaran atas kredit pemilikan rumah termasuk memperpanjang jangka waktu pembayaran;
- b) Memperkecil angsuran kredit yang dibayarkan setiap bulan;
- c) Apabila terdapat pembayaran ganti kerugian atas barang jaminan dalam hal ini adalah hak tanggungan yang dibebankan atas tanah dan bangunan di atasnya terkait dengan luapan lumpur panas dari pihak ketiga yang menimbulkan kerugian maka uang pembayaran ganti kerugian yang diterima oleh debitur terlebih dahulu akan digunakan untuk melunasi secara sekaligus fasilitas kredit dan apabila terdapat kelebihan maka akan diserahkan kepada debitur.

---

<sup>41</sup> Keterangan ini diperoleh dari hasil wawancara dengan pihak Bank “X” Kantor Pusat Jakarta pada tanggal 03 Juni 2008.

Langkah ini merupakan langkah yang dilakukan untuk menghindari kerugian yang lebih besar yang akan menjadi beban bagi bank terhadap kredit yang telah diberikan kepada debitur dan hal ini juga memberikan keringanan kepada debitur untuk melakukan pembayaran kreditnya dengan memperkecil angsuran bulanannya.

