

PROSES PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT DI PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO).Tbk CABANG GUNUNGSITOLI

Oleh :

Antonius Ndruru¹⁾, Kosmas Dohu Amajihono²⁾

^{1,2} Universitas Nias Raya

¹email: antoniusndruru11@gmail.com

²email: kosmasdoyan@gmail.com

Informasi Artikel

Riwayat Artikel :

Submit, 15 April 2024

Revisi, 20 April 2024

Diterima, 4 Mei 2024

Publish, 15 Mei 2024

Kata Kunci :

Peralihan Hak Milik,
Hak Tanggungan,
Perjanjian Kredit.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses peralihan hak milik atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan dalam perjanjian kredit di PT.BRI (PERSERO).Tbk Cabang Gunungsitoli, dan hambatan-hambatan yang dialami dalam proses peralihannya. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian Sosiologis Empiris, Penelitian terhadap identifikasi hukum, penelitian ini menggunakan data primer berupa wawancara dan data sekunder berupa peraturan perundangan. Data diperoleh dokumen-dokumen mengenai peralihan hak milik atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan. analisis data yang digunakan adalah menggunakan analisis kualitatif, yaitu dengan mendeskripsikan data dan fakta yang dihasilkan, serta menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif dan penelitian kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, Proses peralihan hak milik atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan dalam perjanjian kredit di PT.BRI, dapat dilakukan dengan penjualan di bawah tangan, dimana pihak debitur dan pihak bank sepakat untuk menjual tanah yang sedang dibebani hak tanggungan untuk pelunasan hutang debitur kepada pihak bank. Adapun faktor penghambat dalam peralihan hak milik atas tanah tersebut, adalah Pada saat melakukan perjanjian jual beli di hadapan notaris, dimana salah satu dari pihak yang melakukan perjanjian jual beli tanah, tidak dapat hadir langsung dihadapan notaris untuk melakkan perjanjian jual beli tersebut. Dalam melakukan perjanjian jual beli tanah, pihak calon penjual tanah tersebut tidak dapat menunjukkan bahwa tanah yang akan diperjual belikan adalah hak miliknya, atau debitur tidak mendapatkan persetujuan dari pihak kreditur.

This is an open access article under the [CC BY-SA](#) license



Corresponding Author:

Nama: Antonius Ndruru

Afiliasi: Universitas Nias Raya

Email: antoniusndruru11@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Berada jauh dari lingkungan rumah dapat memicu pengalaman stress terkhusus untuk individu berusia belia yang dikenal dengan istilah homesickness (Stroebe, Vliet, Hewstone, & Willis, 2002). Lieberman 1992, (dalam Yasmin, 2018) mengatakan bahwa adanya dukungan sosial dari

teman sebaya di lingkungan yang baru dapat mengubah persepsi seseorang terhadap stressor atau tekanan menjadi suatu hal yang dapat dihadapi dan diselesaikan karena adanya berbagai pertolongan yang diterima seseorang dalam menghadapi masa-masa yang sulit.

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting, oleh karena sebagian besar kehidupan manusia tergantung pada tanah. Pada masa sekarang, masalah di bidang pertanahan semakin lama semakin kompleks, hal ini disebabkan luas tanah yang ada cenderung semakin berkurang karena manusia yang membutuhkan tanah semakin banyak sedangkan tanah tidak akan pernah bertambah. Disamping itu juga karena kemajuan dan perkembangan ekonomi, sosial budaya dan teknologi, menghendaki pula tersedianya tanah yang luas untuk keperluan seperti perkebunan, peternakan, kawasan industri, perkantoran, jalan-jalan, dan lain-lain. Keperluan akan tanah sangat penting dalam kehidupan masyarakat. Sehubungan dengan hal-hal tersebut, sudah sepantasnya peraturan-peraturan di bidang pertanahan senantiasa dapat mengikuti perkembangan yang ada di tengah-tengah masyarakat. Kebijakan dasar penyelenggaraan pertanahan di Indonesia bersumber pada pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menegaskan bahwa: "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat".

Untuk mencapai tujuan dari pada Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yaitu untuk mengusahai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya untuk kepentingan rakyat Indonesia maka diterbitkan UU No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-dasar Pokok Agraria (UUPA) yang ditetapkan pada tanggal 24 September 1960. Dengan demikian telah ditetapkan landasan yang kokoh bagi pembinaan dan penyelenggaraan administrasi pertanahan, guna menunjang perwujudan tujuan nasional yaitu terciptanya masyarakat yang adil dan makmur

Tujuan pokok dari pada UUPA adalah:

- Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk mewujudkan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
- Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan persatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Berdasarkan tujuan tersebut diatas, dinyatakan bahwa salah satu tujuan yang ingin dicapai adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Menurut UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang dapat dijadikan obyek hak tanggungan dengan tanah sebagai agunan adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 51 UUPA. Pasal 51 menentukan bahwa "hak tanggungan dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang", selanjutnya Pasal 57 menentukan

bahwa "selama undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hypothek tersebut dalam KUH Perdata Indonesia dan Credietverband tersebut dalam S.1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S.1937-190. Untuk memenuhi ketentuan Pasal 51, maka oleh pemerintah diundangkanlah Undang-Undang Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996 dengan judul "Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah", hal ini membawa dampak positif, karena akan memberikan kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai agunan atau jaminan.

Dalam dunia perbankan perjanjian pinjam-meminjam uang disebut dengan istilah Perjanjian Kredit. Kredit merupakan salah satu bentuk fasilitas yang dimiliki oleh bank yang diberikan kepada pihak debitur yang membutuhkan uang melalui prosedur yang telah ditentukan oleh pihak manajemen bank dalam pemberian kredit dengan berdasarkan persetujuan untuk membuka kredit.

Kredit yang diberikan oleh bank mempunyai risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan dalam pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut sebelum memberikan jaminan, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitur. Mengingat bahwa agunan adalah salah satu unsur jaminan pemberian kredit, maka dalam hal ini sidebitur harus memberikan agunan sebagai jaminan kreditnya sehingga kreditur yakin atas kemampuan debitur untuk mengembalikan hutangnya. Selain agunan pokok ada juga agunan tambahan. Agunan pokok tersebut berupa proyek, sedangkan agunan tambahan yaitu dapat berupa barang yang sama sekali tidak berkaitan dengan kredit yang disalurkan oleh bank kepada seorang nasabah

Namun di dalam praktik adakalanya seorang debitur tidak mampu lagi untuk membayar hutangnya, untuk itu pemegang hak tanggungan berhak atau berwenang untuk menjual barang jaminan, dalam hal ini berupa tanah. Obyek hak tanggungan tersebut dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan, berdasarkan kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan.

Apabila obyek hak tanggungan dijual melalui lelang, maka kemungkinan harga barang jaminan lebih rendah. Oleh karena itu dimungkinkan oleh undang-undang agar tanah obyek hak tanggungan tersebut dijual kepada orang lain untuk mendapatkan harga yang lebih tinggi. Dalam Pasal 20 ayat (2) dan

(3) UUHT No.4 Tahun 1996 menegaskan bahwa "atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak dan penjualan hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (surat kabar) yang beredar di daerah yang bersangkutan dan atau di media massa setempat serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Namun sering kali dalam melakukan penjualan tanah yang sedang dibebani dengan hak tanggungan ditemui hambatan-hambatan, sehingga proses peralihan hak milik atas tanah tersebut tidak dapat dilaksanakan dengan lancar.

2. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Secara umum penelitian dapat diartikan sebagai suatu proses pengumpulan dan analisis data yang dilakukan secara sistematis dan logis untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu. Jenis penelitian terdiri dari:

- a. Jenis penelitian berdasarkan pendekatan yang artinya suatu proses mencari suatu kebenaran yang menghasilkan dalil atau hukum.
- b. Jenis penelitian berdasarkan fungsinya yaitu mengembangkan ilmu pengetahuan dan memperbaiki praktek.

Dalam Penulisan ini, penulis menggunakan Metode penelitian Lapangan yang dilakukan dengan cara wawancara Metode pengumpulan data dapat dilakukan dengan menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang didapatkan sendiri oleh penulis dari semua keterangan untuk pertama kalinya dicatat oleh penulis. Sedangkan data sekunder adalah data yang digunakan merupakan data yang dikumpulkan oleh orang lain dan sesuai dengan apa adanya karena tidak diketahui metode dan pengambilannya dan validitasnya.

Pengumpulan data primer dilakukan dengan cara observasi (Pengamatan langsung) dan wawancara responden yang telah ditentukan (Purposive Sampling Method) berdasarkan tujuan penelitian. Purposive Sampling dilakukan dengan cara mewawancarai orang-orang terpilih betul menurut ciri-ciri spesifik yang dimiliki oleh sampel tersebut.

Pengumpulan data sekunder, dilakukan dengan cara studi kepustakaan dan studi dokumen yang berhubungan dan menunjang penelitian ini. Data sekunder yang dikumpulkan kemudian digunakan pada dua tahap yakni *pertama*, dipelajari sebagai bahan pengetahuan awal penulis sebelum melakukan penelitian, *kedua*, digunakan sebagai bahan penunjang dalam tahap pembahasan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pengertian Hak Atas Tanah.

Menurut A.P.Parlindungan bahwa "hak atas tanah adalah hak yang diterima untuk perorangan atau badan hukum selaku pemegang hak atas tanah. Hak atas tanah memberikan wewenang kepada yang mempunyai hak tersebut untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan".

Berdasarkan hak menguasai dari Negara, maka Negara dalam hal ini adalah pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada seseorang, beberapa orang secara bersama-sama atau suatu badan hukum. Pemberian hak itu berarti pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundangan.

Sebagaimana telah dijelaskan bahwa "tanah" adalah "permukaan bumi", maka hak atas tanah itu adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja, sedangkan benda-benda lain di dalam tanah misalnya bahan-bahan mineral, minyak, dan lain-lainnya tidak termasuk.

Dengan diberikannya hak atas tanah tersebut, maka antara orang atau badan hukum itu telah tercipta suatu hubungan hukum. Dengan adanya hubungan hukum itu, dapatlah dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain, misalnya dapat melakukan perbuatan hukum berupa jual-beli, tukar-menukar, dan lain-lain.

2. Jenis-jenis Hak Atas Tanah

Hak milik adalah hak yang memberikan wewenang kepada yang mempunyai tanah untuk mempergunakan tanah itu sesuai dengan peruntukannya dengan dibatasi oleh fungsi sosial dari tanah (pasal 4 ayat (2) UUPA).

Dalam pasal 16 UUPA mengatur tentang jenis-jenis hak atas tanah, yaitu:

- 1) Hak milik
- 2) Hak guna usaha
- 3) Hak guna bangunan
- 4) Hak pakai
- 5) Hak sewa
- 6) Hak membuka hutan
- 7) Hak memungut hasil hutan
- 8) Hak-hak lain yang tidak termasuk sebagaimana yang disebutkan di atas misalnya: hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa atas tanah pertanian.

Disamping itu, ada juga yang disebut hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria (PMA) No.9/1965 dan telah diganti dengan PMDN No.5/1974. Hak atas tanah dalam hukum agraria nasional tersebut, ada yang bersifat tetap dan ada yang bersifat sementara. Hak yang bersifat tetap adalah hak yang dikehendaki tetap adanya oleh UUPA yang merupakan hak yang tidak mengandung unsur-unsur pemerasan melainkan berfungsi sosial.

3. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah

Menurut K. Wantjik Saleh bahwa “ada dua (2) cara terjadinya dan cara mendapatkan hak milik. Cara pertama adalah dengan “peralihan” yaitu dengan cara beralih dan dialihkan. Beralih dapat dilakukan dengan cara pewarisan sedangkan Dialihkan dapat dilakukan dengan cara jual-beli, tukar-menukar, hibah wasiat. Hal ini berarti bahwa ada pihak yang kehilangan dan pihak lain mendapatkan suatu hak milik. Bagi yang mendapat ini berarti terjadi suatu hak milik baginya.”

Menurut UUPA cara terjadinya hak milik atas tanah adalah :

Menurut Hukum Adat Terjadinya hak milik antara lain dalam hubungan dengan hak ulayat. Dalam Hukum Adat seseorang anggota masyarakat Hukum adat mempunyai hak untuk membuka hutan dalam lingkungan wilayah masyarakat Hukum Adat itu dengan persetujuan Kepala Adat. Hutan yang dibuka itu, kemudian lambat laun dapat menjadi Hak Milik yang membukanya itu.

Dengan Penetapan Pemerintah yakni pemerintah memberikan Hak Milik atas tanah yang secara langsung dikuasai oleh Negara, berdasarkan suatu permohonan, juga dapat memberikan Hak Milik berdasarkan perubahan dari suatu hak yang sudah ada, umpamanya Hak Guna Usaha. Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.

Karena Ketentuan Undang-Undang. Hal ini terjadi karena konversi, sebagaimana diatur dalam ketentuan-ketentuan konversi. Berdasarkan uraian di atas, jelaslah dikatakan bahwa tidak ada cara lain yang dapat dilakukan untuk mendapatkan atau memperoleh hak milik.

Sebelum berlakunya UUPA, maka cara memperoleh hak milik atas tanah diatur di dalam Pasal 584 KUHPerduta yaitu :

Hak milik atas suatu kebendaan tak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluarsa, karena pewarisan, baik menurut surat wasiat dan karena penunjukan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan tersebut.

Adapun tanah-tanah dengan hak-hak barat, seperti eigendom, hak erfpacht, hak opstal, yang disebut dengan tanah-tanah hak barat atau tanah-tanah eropa. Ada juga tanah-tanah dengan hak-hak Indonesia, seperti tanah-tanah adat yang disebut dengan tanah-tanah hukum adat. Ada juga tanah-tanah dengan hak-hak ciptaan pemerintah Hindia Belanda, seperti hak agrarisch eigendom, landerijen bezitrecht.

Juga dengan hak-hak ciptaan pemerintah swapraja, seperti grant sultan. Tanah-tanah dengan hak-hak adat dan hak-hak ciptaan pemerintah Hindia Belanda dan swapraja tersebut, bisa disebut dengan tanah-tanah hak Indonesia. Tanah-tanah hak barat dapat dilihat bahwa hampir semuanya terdaftar pada kantor overschrijvings ambtenaar menurut overschrijvings ordonantie S.1834-27.

Untuk tanah hak eigendom, hak erfpach dan hak opstal disediakan hypotheek sebagai lembaga jaminan atas tanah. Hukum materil hipotik pengaturannya terdapat pada Pasal 1162 sebagai pengganti hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah yang diatur dalam berbagai perangkat hukum tanah yang lama.

Sejalan dengan itu semua hak atas tanah dan hak-hak jaminan atas tanah yang terdapat dalam UUPA sebagai hubungan hukum konkrit diubah menjadi salah satu hak yang baru berdasarkan pasal-pasal ketentuan konversi, kecuali beberapa yang dinyatakan hapus atau diganti kemudian dengan hak yang baru.

a. Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan

Peralihan atau pemindahan berarti menggantikan status suatu hak dari yang lama kepada yang baru. Peralihan atau pemindahan hak atas tanah menyebabkan hak milik atas tanah tersebut beralih dari pemilik lama kepada pemilik baru.

Peralihan atau pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah tersebut berpindah dari yang memindahkan atau mengalihkan kepada yang menerima pemindahan atau pengalihan.

Perbuatan hukum peralihan /pemindahan hak atas tanah bisa dengan jual beli, tukar menukar, hibah/pemberian dengan wasiat. Peralihan disini dimaksudkan adalah peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli setelah jual belinya dilakukan. Menurut Efendi Perangin-angin, sesuai dengan kesadaran hukum rakyat, dimana apabila tanah sudah dijual dan uangnya sudah diterima, maka si penjual merasa tidak memiliki tanahnya lagi”.

Selanjutnya mengenai peralihan hak milik setelah terjadi jual beli, Boedi Harsono mengatakan bahwa “hak atas tanah beralih pada saat akta PPAT diperbuat. Akta PPAT itu merupakan bukti bahwa hak atas tanah telah beralih kepada pembeli, akan tetapi bukti itu belum berlaku terhadap pihak ketiga, karna belum wajib diketahui oleh pihak ketiga apa yang tercantum pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan.”

Hak atas tanah sudah beralih pada saat jual beli dilakukan, walaupun pembeli telah menjadi pemilik, kedudukannya ditinjau dari segi pembuktian baru sempurna apabila peralihan haknya itu didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Tanah.

Peraturan yang berlaku tentang peralihan hak atas tanah sebelum dan sesudah keluarnya UUPA adalah:

1. Peralihan hak atas tanah sebelum UUPA Yaitu peralihan hak atas tanah didasarkan pada: KUHPerdata, Overschryvings ordonantie Stb.1834 No.27 dan hukum adat
2. Peralihan hak atas tanah sesudah UUPA Yaitu peralihan hak atas tanah didasarkan kepada PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dan peraturan hukum adat.

Peralihan hak atas tanah, pelaksanaannya harus dilakukan dihadapan PPAT sesuai dengan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi melalui beberapa cara, yaitu :

1. Jual-Beli hak atas tanah

Jual-Beli hak atas tanah dapat dilakukam melalui 3 (hukum) yang berbeda yaitu:

- a. Hukum Perdata

Menurut Hukum Perdata jual beli adalah suatu perjanjian atau Pasal 1457. Untuk perjanjian jual-beli tersebut ada syarat yang harus dipenuhi yang tercantum dalam pasal tersebut. Namun agar hak atas tanah beralih atau berpindah dari penjual kepada pembeli harus dilakukan penyerahan secara yuridis. Oleh karena itu jual-beli hak atas tanah menurut hukum perdata harus dilakukan 2 (dua) perbuatan hukum yaitu:

- Pelaksanaan pembuatan perjanjiannya
- Penyerahan secara yuridis (yuridis levering)

- b. Hukum Agraria

Menurut Hukum Agraria, perjanjian jual-beli tanah merupakan perjanjian antara penjual dan pembeli. Perjanjian ini harus dibuat dihadapan PPAT (Pasal 37 PP No. 24/1997). Jual-beli tanah harus dihadiri oleh penjual atau pembeli dan atau kuasanya serta di hadiri oleh dua orang saksi.

PPAT dapat menolak membuat akta jual-beli tanah, jika:

- Untuk tanah yang sudah bersertifikat tidak diserahkan sertifikat aslinya atau keterangan-keterangan yang terdapat dalam sertifikat tidak sesuai dengan yang terdapat di Kantor Pertanahan
- Untuk tanah yang belum bersertifikat kepada PPAT tidak disampaikan surat keterangan dari Kepala Desa dan surat keterangan dari Kantor Pertanahan
- Tanah yang diperjual-belikan sedang dalam sengketa/perselisihan
- Salah satu atau para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau salah satu saksi tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak dalam hukum
- Tidak diperoleh izin pemindahan hak atas tanah (PMA No. 14 tahun 1961)

2. Peralihan hak karena pewarisan

Pewarisan merupakan salah satu cara memperoleh hak atas tanah dari pewaris yang terjadi karena hukum. Pada pewarisan hak atas tanah beralih kepada ahli waris setelah pewaris meninggal dunia.

Pewarisan dilakukan peralihannya dengan 2 cara yang tergantung kepada status tanahnya yaitu:

- 1) Tanah yang sudah bersertifikat
- 2) Untuk tanah bersertifikat pelaksanaan pendaftaran peralihan haknya dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membawa sertifikatnya. Jika penerima warisan satu orang peralihannya dapat dilakukan secara langsung, tetapi jika lebih dari satu orang maka harus dibuatkan sertifikat yang baru dengan menentukan bagiannya masing-masing Tanah yang belum bersertifikat

Untuk tanah yang belum bersertifikat maka peralihannya di kantor pertanahan dilakukan setelah adanya surat keterangan dari Kepala Desa dan surat keterangan dari Kantor Pertanahan.

Sedangkan peralihan hak milik atas tanah yang dibebani hak tanggungan diatur dalam Pasal 16 UUHT yang memungkinkan terjadinya peralihan hak tanggungan dari satu kreditur kepada kreditur lain, hal ini sesuai dengan sifat hak tanggungan yang merupakan *accessoir* dari suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian hutang-piutang atau perjanjian lain.

Peralihan hak tanggungan menurut Paal 16 dapat terjadi karena :

1. Cessie yaitu perbuatan hukum peralihan piutang oleh kreditur pemegang hak tanggungan kepada pihak lain.
2. Subrogasi yaitu penggantian kreditur oleh pihak ketiga yang melunasi hutang-hutang debitur.
3. Pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan yang baru.
4. Karena pewarisan

4. Hak Tanggungan Atas Tanah

a. Pengertian

Hak tanggungan sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No.4 tahun 1996 adalah “ Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.

Dari pengertian tersebut ada beberapa unsur pokok dari hak tanggungan yang termuat di dalam defenisi tersebut di atas, yaitu:

- a. hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang
- b. objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai dengan UUPA
- c. hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah
- d. hutang yang dijamin harus suatu hutang tertentu.
- e. memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Berdasarkan pengertian hak tanggungan diatas maka hak tanggungan tidak hanya dibebani atas tanahnya saja tetapi juga berikutan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Mengenai klasifikasi sifat hak tanggungan, Sutan Remi Syahdeni menyatakan sebagai berikut:

- a. Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan (selanjutnya disingkat APHT). Hal ini tercantum dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) UU No. 4 tahun 1996
- b. Hak tanggungan mudah dan pasti pelaksanaannya eksekusi atas objek hak tanggungan.
- c. Hak tanggungan mempunyai kedudukan diutamakan atau mendahului dari pada kreditur lainnya. Dalam hal pemegang hak tanggungan lebih dari satu maka pemegang pertama didahulukan.
- d. Hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (Pasal 7 UU No. 4 tahun 1996).
- e. Pembebanan hak tanggungan harus memenuhi asas dapat dialihkan dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga.

Berkaitan dengan hutang yang menimbulkan jaminan dengan tanah sebagai jaminannya, maka dalam Pasal 3 ayat (1) UU No. 4 tahun 1996 menyebutkan bahwa, "hutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan dapat berupa hutang yang telah ada pada saat permohonan eksekusi hak tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian hutang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan hutang piutang yang bersangkutan.

Selanjutnya Pasal 3 ayat (2) UU No. 4 tahun 1996 diatur "hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu hutang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu hutang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum. Berkaitan dengan ketentuan-ketentuan tersebut, maka hak tanggungan merupakan suatu perjanjian tambahan (*accessoir*) dari adanya perjanjian pinjam-meminjam atau hutang piutang sebagai perjanjian pokok.

Menurut Maria S.W Sumardjono, "pada hakekatnya hak tanggungan merupakan ikutan (*accessoir*) pada perjanjian pokok, yakni perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang". Dengan demikian maka keberadaan peralihan dan hapusnya hak tanggungan tergantung pada hutang yang dijamin pelunasannya tersebut.

b. Ciri-ciri Hak Tanggungan

Berdasarkan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam UUHT, maka dapat diuraikan ciri-ciri hak tanggungan sebagai berikut:

1. memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegangnya (*droit de preference*). Dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) ditegaskan "apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual objek yang dijadikan jaminan melakukan

pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya".

2. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas. Dalam Pasal 10 ayat (2) dinyatakan bahwa pemberian hak tanggungan wajib dilakukan dengan akta PPAT yang harus memenuhi syarat spesialisitas antara lain: wajib dicantumkan sampai sejumlah berupa yang dijamin serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan, selain juga identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan serta domisili masing-masing wajib dicantumkan dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan. Kemudian Pasal 13 ayat (1) diperintahkan hak tanggungan tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan (syarat publisitas).
3. Satu obyek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan. Tiap-tiap hak tanggungan diberi apa yang disebut peringkat yang berbeda, yang ditetapkan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan, yaitu tanggal pembukuannya dalam Buku Tanah oleh Kantor Pertanahan. Sedangkan apabila ada beberapa hak tanggungan yang didaftarkan pada tanggal yang sama, ditentukan peringkatnya menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Mungkin satu obyek dibebani lebih dari satu hak tanggungan pada tanggal yang sama. Peringkat tiap-tiap hak tanggungan ditentukan menurut urutan nomor akta pemberian hak tanggungannya. Peringkat hak tanggungan menentukan urutan pengembalian pelunasan piutang kreditur masing-masing dari hasil penjualan obyek hak tanggungan yang bersangkutan.
4. Sebaliknya hak tanggungan dapat dibebani atas lebih dari satu obyek. Obyek yang dibebani bisa terdiri dari atas lebih dari satu bagian, misalnya bangunan rumah susun dan proyek perumahan real estate. Apabila pembangunan rumah susun/real estate tersebut menggunakan dana pinjaman yang dijamin dengan hak tanggungan, maka hak tanggungan yang bersangkutan membebani secara utuh seluruh proyek perumahan tersebut.
5. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Penjelasan umum angka 9 UUHT disebutkan bahwa walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu mengatur lembaga *Parate Excecutie* (kebebasan pemegang hak tanggungan untuk menjual obyek hak tanggungan secara di bawah tangan). Sehubungan dengan itu pada sertifikat hak tanggungan yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hak tanggungan, dibubuhkan

irah-irah dengan kata-kata “demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap.

c. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan.

Maksud dari subyek-subyek hak tanggungan adalah mereka yang mengikatkan diri dalam perjanjian jaminan hak tanggungan, yaitu pemberi dan pemegang hak tanggungan. Dalam Pasal 8 UUHT disebutkan bahwa yang dapat menjadi pemberi hak tanggungan adalah “orang perseorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah Negara, yang hak atas tanahnya dapat beralih dan dialihkan serta terdaftar”.

Subyek hukum yang dapat menjadi pemegang hak tanggungan menurut Pasal 9 UUHT adalah “orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Subyek-subyek hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang ini dapat berupa lembaga keuangan, lembaga keuangan bukan bank, badan hukum lainnya atau perseorangan yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan hutang.

Sedang obyek hak tanggungan menurut Pasal 4 UUHT adalah:

1. Hak milik (Pasal 25)
2. Hak guna usaha (Pasal 33)
3. Hak guna bangunan (Pasal 39)
4. Hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Yang dimaksudkan adalah hak pakai yang diberikan oleh negara kepada orang perorangan dan badan hukum perdata dengan jangka waktu yang terbatas, untuk keperluan pribadi atau usaha. Tidak termasuk objek hak milik, hak pakai yang diberikan kepada instansi-instansi pemerintah, pemerintah daerah, Badan-badan Keagamaan dan sosial serta perwakilan negara asing yang peruntukannya tertentu biarpun didaftarkan menurut sifatnya tidak dapat dipindahtangankan. Demikian juga hak pakai yang diberikan kepada instansi-instansi pemerintah, pemerintah daerah, badan-badan keagamaan, dan sosial serta perwakilan negara asing, yang peruntukannya tertentu dan biarpun didaftar, menurut sifatnya tidak dapat dipindahtangankan, bukanlah suatu obyek hak tanggungan. Pernyataan bahwa hak pakai dapat dijadikan sebagai obyek hak tanggungan bukan merupakan perubahan UUPA, melainkan penyesuaian ketentuannya dengan perkembangan hak pakai tersebut serta kebutuhan masyarakat. Selain mewujudkan unifikasi hukum tanah nasional, yang tidak lebih penting adalah bahwa dengan ditunjukkannya hak pakai tersebut sebagai obyek hak tanggungan, bagi para pemegang haknya, yang sebagian besar terdiri dari golongan ekonomi lemah yang tidak

berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan hak milik atau hak guna bangunan, menjadi terbuka kemungkinannya untuk memperoleh kredit yang diperlukannya, dengan menggunakan tanah yang dipunyainya sebagai jaminan.

5. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, hasil karya yang telah ada atau yang akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan didalam APHT;
6. Hak atas tanah berikut bangunan tanaman, hasil karya yang tidak dimiliki pemegang hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada APHT yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Berkaitan dengan adanya hak pakai yang bersifat privat dan hak pakai yang bersifat publik maka perlu ditegaskan bahwa hak pakai atas tanah yang dapat dijadikan obyek hak tanggungan sebagai mana diatur dalam UUHT hanyalah hak pakai yang bersifat privat.

Menurut A.P. Perlindungan, Pasal 1 UUHT memberikan pembatasan sebagai berikut:

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

Objek yang dapat dibebani hak tanggungan pada dasarnya dibebankan kepada hak atas tanah yang meliputi : Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Objek hak tanggungan selain sebagaimana hak atas tanah diatas juga dapat dibebani hak tanggungan, yaitu Hak Pakai atas tanah negara asalkan telah memenuhi ketentuan pendaftaran dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.

Hak tanggungan juga dapat dibebankan kepada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Namun demikian, atas bangunan yang menggunakan ruang bawah tanah secara fisik tidak ada hubungannya dengan bangunan yang ada diatas permukaan bumi, tidak termasuk dalam ketentuan hak tanggungan menurut UUHT

d. Pengikatan Hak Tanggungan Atas Tanah

Menurut Boedi Harsono, untuk dapat dijadikan jaminan hutang yang dibebani hak jaminan atas tanah, benda yang bersangkutan harus memenuhi berbagai syarat, yaitu:

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin berupa uang

- b. Mempunyai sifat dapat dipindah tangankan, 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.

Sehubungan dengan proses pembebanan atau pengikatan hak tanggungan, menurut Boedi Harsono dilaksanakan melalui 2 tahap kegiatan yaitu :

1. Tahap pemberian hak tanggungan dengan dibuatnya akta pemberian hak tanggungan oleh pejabat pembuat akta tanah yang didahului dengan perjanjian hutang piutang yang dijamin, pada saat dimana hak tanggungan yang bersangkutan belum lahir
2. Tahap pendaftarannya (saat lahirnya hak tanggungan) dimana hak tanggungan tersebut baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di Kantor Pertanahan.

Dalam tahapan pertama sangat perlu diperhatikan hal-hal yang bersifat wajib untuk sahnya akta pemberian hak tanggungan sebagaimana tercantum dalam pasal 11 ayat 1 UUHT. Hal tersebut sangat perlu karena apabila tidak dicantumkan hal-hal yang wajib, maka akibatnya akta yang bersangkutan akan batal demi hukum. Sedangkan dalam tahapan kedua, hal yang menjadi perhatian adalah mengenai sertifikat sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, maka Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan.

5. Hapusnya Hak Tanggungan

Berdasarkan pasal 18 UUHT, Hak tanggungan hapus karena:

1. Hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan
2. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan
3. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri
4. Hapusnya hak tanah yang dibebani hak tanggungan

Selanjutnya hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan, tidak menyebabkan hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut. Ada beberapa hal yang menyebabkan hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan itu hapus, yaitu

- a. Jangka waktunya berakhir kecuali hak atas tanah yang dijadikan objek hak tanggungan diperpanjang sebelum berakhir jangka waktunya
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, karena suatu syarat batal
- c. Dicabut untuk kepentingan umum
- d. Dilepaskan dengan sukarela oleh pemilik hak atas tanah
- e. Tanahnya musnah.

6. Pencoretan Hak Tanggungan

Apabila sudah dilaksanakan pendaftaran hak tanggungan, maka suatu saat hutang tersebut dapat dilunasi, untuk menunjukkan tidak ada lagi hubungan hukum antara debitur dan kreditur, maka dilakukanlah pencoretan hak tanggungan yang bersangkutan. Dengan kata lain apabila hak tanggungan hapus dengan sebab-sebab yang disebutkan dalam pasal 18 UUHT, maka dilakukanlah pencoretan hak tanggungan. Kantor Pertanahan mencoret catatan hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah hak tanggungan dan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.

Pasal 22 UUHT menentukan, bahwa pencoretan hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan atas dasar sebagaimana tersebut dibawah ini

- a. Permohonan yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan:
 1. Sertifikat hak tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur bahwa hak tanggungan hapus karena piutang yang dijamin oleh pelunasannya dengan hak tanggungan itu sudah lunas, atau
 2. Pernyataan tertulis dari kreditur bahwa hak tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu telah lunas, atau
 3. Pernyataan tertulis dari kreditur bahwa kreditur telah melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan.
- b. Perintah Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat hak tanggungan itu didaftar, maka permohonan pencoretan hak tanggungan diajukan kepada Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan, berhubung kreditur tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana tersebut diatas karena permohonan pencoretan timbul dari sengketa yang diperiksa oleh Pengadilan Negeri.

Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan hak tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundangan-undangan yang berlaku dalam waktu 7 hari terhitung sejak diterimanya permohonan pencoretan hak tanggungan tersebut.

5. Perjanjian Kredit Pada Bank

1. Pengertian Bank

Bank dikenal sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya menerima simpanan giro, tabungan dan deposito, kemudian bank juga dikenal sebagai tempat untuk meminjam uang (kredit) bagi masyarakat yang membutuhkannya. Disamping itu bank juga dikenal sebagai tempat untuk menukar uang dan memindahkan uang.

Pasal 1 angka (2) UUP menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan bank adalah "badan usaha

yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”

Dari pengertian di atas dapat diketahui secara lebih luas lagi bahwa bank merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan, artinya aktifitas perbankan selalu berkaitan dalam bidang keuangan.

Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) UUP, maka jenis bank terdiri dari dua (2) yaitu:

1) Bank Umum

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

2) Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Artinya disini kegiatan BPR jauh lebih sempit jika dibandingkan dengan kegiatan Bank Umum. Bank perkreditan rakyat disediakan khusus untuk melayani masyarakat kecil yang memerlukan modal tidak begitu besar. Dalam pelaksanaan pemberian kredit pada BPR dilakukan dengan prosedur yang cepat dan sederhana. BPR dalam operasinya menyebar kedesadesa, ke kampung-kampung, serta di pasar-pasar, sehingga dapat dikatakan bahawa program BPR tersebut adalah memberikan pelayanan kepada masyarakat kecil yang tidak terjangkau oleh Bank Umum. Tugas BPR adalah memberikan bantuan kepada masyarakat kecil yang membutuhkan bantuan dana dipasar-pasar dan didesa-desa. Selain itu tugasnya adalah menghimpun dana tabungan masyarakat berupa deposito berjangka.

2. Perjanjian Kredit

a. Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit pada hakekatnya adalah perjanjian pinjam meminjam uang sebagaimana diatur di dalam KUH Perdata. Pasal 1754 KUH Perdata menentukan bahwa: “pinjam-meminjam ialah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Dalam Praktek perbankan, guna mengamankan pemberian kredit atau pembiayaan, umumnya perjanjian kredit dituangkan dalam bentuk tertulis dan dalam perjanjian baku (standard).

Perjanjian Bank biasanya dibuat secara di bawah tangan dan bias secara Notarial.

Perjanjian kredit disini berfungsi sebagai panduan bank dalam perencanaan, pelaksanaan, pengorganisasian dan pengawasan pemberian kredit yang dilakukan oleh bank, sehingga bank tidak dirugikan dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank terjamin dengan sebaik-baiknya. Oleh karena itu, sebelum pemberian kredit dilakukan, bank harus sudah memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan kredit telah diselesaikan dan telah memberikan perlindungan yang memadai bagi bank.

Hasanuddin Rahman menyatakan bahwa perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi:

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

Sehubungan dengan pemberian kredit tersebut, maka R. Subekti menyatakan bahwa lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit, maka jaminan yang baik (ideal) adalah :

1. Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya
2. Yang tidak melemahkan potensi atau kekuatan sipencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya
3. Yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia atau dapat dieksekusi setiap waktu, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk pelunasan hutang-hutangnya kepada si pemberi kredit.

b. Kredit

Dalam UUP menyebutkan bahwa kredit adalah “ penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam uang antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Hasanuddin Rahman mengemukakan bahwa, “kredit dilihat dari sudut bahasa berarti kepercayaan, dalam arti bahwa apabila seseorang atau suatu badan usaha mendapatkan fasilitas kredit dari bank, maka orang atau badan usaha tersebut telah mendapatkan kepercayaan dari bank pemberi kredit.”

c. Jaminan kredit dalam perjanjian kredit

Pasal 3 ayat (2) UUHT menentukan bahwa “Hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk

satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.”

Dalam pasal 3 ayat (2) UUHT tersebut memungkinkan pemberian satu hak tanggungan untuk :

1. Beberapa kreditur yang memberikan utang kepada debitur berdasarkan satu perjanjian utang piutang,
2. Beberapa kreditur yang memberikan utang kepada satu debitur berdasarkan beberapa perjanjian utang piutang (bilateral) antara masing-masing kreditur dengan debitur yang bersangkutan.

Dengan adanya pasal 3 ayat (2) UUHT itu, tertampung sudah kebutuhan pemberian hak tanggungan bagi kredit sindikasi perbankan, yaitu dalam hal ini seorang debitur memperoleh kredit lebih dari satu bank (beberapa kreditur), tetapi berdasarkan syarat-syaratnya dan ketentuan yang sama yang dituangkan dalam satu perjanjian saja.

Remy Syahdeni mengatakan ”Dalam praktik perbankan ada kemungkinan seorang nasabah debitur menikmati kredit dari beberapa bank (beberapa kreditur) berdasarkan perjanjian-perjanjian kredit yang berlainan, sedangkan agunan yang digunakan untuk kreditur tersebut adalah barang sama.”

Proses peralihan hak milik atas tanah yang sedang dibebani dengan hak tanggungan dalam perjanjian kredit di PT.BRI (Persero) Tbk. Cabang Gunungsitoli Medan

- a. Proses Peralihan hak milik atas tanah yang dibebani hak tanggungan yang dilakukan oleh pihak bank

Dalam proses jual beli tanah yang dibebani hak tanggungan ada beberapa pihak yang harus ikut serta dalam melakukan jual beli tersebut. Para pihak yang dimaksud adalah Notaris, pihak pemegang hak tanggungan (kreditur), pihak yang memberikan hak tanggungan (debitur) dan calon pembeli tanah yang dibebani hak tanggungan.

Proses penjualan tanah tersebut dilakukan dengan cara di bawah tangan dimana pihak debitur dan pihak bank sepakat untuk menjual tanah yang sedang dibebani hak tanggungan tersebut untuk pelunasan hutang debitur kepada pihak bank. Selain dengan cara tersebut di atas, pihak debitur juga dapat meminta foto copy sertifikat hak milik tanahnya kepada pihak bank dengan maksud bahwasanya foto copy tersebut sebagai bukti kepada calon pembeli, bahwa tanah tersebut adalah miliknya. Penjualan hak tanggungan yang dilakukan oleh pihak bank dan pihak debitur dapat menyebabkan resiko yang besar bagi pihak bank maupun pihak debitur itu sendiri. Hal ini disebabkan karena apabila ada itikad buruk dari salah satu pihak, maka pihak lainnya dapat dirugikan. Hal itikad buruk tersebutlah yang merupakan salah satu hambatan sehingga tanah yang dibebani hak tanggungan tidak dapat diperjual belikan. Dan untuk mengatasi hal tersebut, sebaiknya penjualan obyek hak tanggungan tersebut dilakukan

dihadapan kedua belah pihak yaitu pihak bank dan pihak debitur.

Salah satu tugas ataupun kewenangan seorang notaris sebagai pejabat umum yang khusus ditunjuk dan diangkat oleh pemerintah adalah membuat proses perjanjian jual beli tanah yang ada ditengah-tengah masyarakat. Oleh karena itu sebelum menemui notaris untuk melakukan peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli. Para pihak, dalam hal ini calon penjual dan calon pembeli harus melengkapi beberapa persyaratan jual beli tanah yang dilakukan dihadapan notaris. Tidak selamanya perjanjian jual beli dapat berjalan dengan lancar, karena pihak yang datang menghadap pada notaris untuk melakukan perjanjian jual beli selalu beraneka ragam, hal tersebut timbul baik dari pihak pembeli maupun dari pihak penjual tanah tersebut.

Keanekaragaman permasalahan yang dimaksud adalah :

1. Syarat-syarat tertulis tidak dipenuhi:
 - a. Sertifikat tanah yang menjadi objek perjanjian sedang menjadi agunan bank.
 - b. Sertifikat tanah yang menjadi objek perjanjian masih dalam permohonan hak
 - c. Sertifikat atas nama orang lain dan pembeli belum cukup umur
 - d. Jual beli tanah sawah
 - e. Jual beli bangunan diatas tanah hak guna bangunan.
 2. Syarat-syarat tidak tertulis tidak terpenuhi :
 - a. Jual-beli atas tanah yang sedang dijadikan obyek hak tanggungan kredit di bank disertai surat pernyataan pemberi hutang bersedia menyerahkan sisa harga tanah setelah dikurangi utang peminjam.
 - b. Jual beli tanah dengan pembayaran angsuran berdasarkan kesepakatan para pihak.
 - c. Jual beli tanah dengan pembayaran angsuran dimana sertifikat disimpan di kantor notaris sebagai jaminan.
 - d. Jual beli tanah disertai surat pernyataan memberi hak pertama kepada penjual untuk membeli kembali tanah tersebut.
 - e. Jual beli tanah dan rumah sebagai kompensasi hutang penjual kepada pembeli.
- Terkait mengenai jual beli tanah dimana sertifikat tanah sedang dibebani hak tanggungan, maka alternatif-alternatif yang ditempuh notaris sebagai penyuluh dan penasehat hukum adalah:
- a. Menyarankan agar pihak calon penjual tanah tersebut untuk melunasi hutang-hutangnya kepada bank agar sertifikat tanahnya dapat diperoleh kembali, setelah itu baru dilakukan jual beli tanah tersebut.
 - b. Karna kondisi ekonomi si peminjam tidak memungkinkan untuk melunasi hutang-hutangnya, maka disarankan kepada pihak calon pembeli objek hak tanggungan tersebut agar melunasi hutang-hutang sipemberi hak tanggungan tersebut kepada pihak bank.

b. Terjadinya cidera janji atau wanprestasi pada perjanjian kredit.

Debitur yang memperoleh kredit bank tidak seluruhnya dapat mengembalikannya dengan baik atau tepat pada waktu yang telah diperjanjikan. Akibat debitur tidak dapat membayar lunas hutang-hutangnya, maka dengan demikian secara tidak langsung kredit dinyatakan terhenti atau macet.

Keadaan yang demikian dalam hukum perdata disebut wanprestasi atau ingkar janji. Sebagaimana yang telah diketahui bahwa kredit merupakan perjanjian pinjam meminjam uang, maka debitur yang tidak dapat membayar lunas hutang-hutangnya setelah jangka waktu yang telah diperjanjikan disebut wanprestasi

Menurut Subekti, dikatakan lalai apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak sesuai janji.

Selanjutnya Sinungan mengatakan;

“Kredit macet atau kredit yang diragukan (*dubious*) adalah kredit tidak lancar, berkembang terus dan setelah masa jatuh tempo ditambah dengan masa kesempatan mengusahakan untuk perbaikan selama tiga bulan setelah jatuh tempo tersebut, tetap juga kredit tidak dapat dilunasi, maka tergolonglah kredit diragukan”.

Apabila dihubungkan dengan kredit macet maka ada tiga macam perbuatan yang tergolong wanprestasi, yaitu sebagai berikut :

- Debitur sama sekali tidak dapat membayar angsuran;
- Debitur membayar sebagian angsuran kredit. Pembayaran angsuran kredit tidak dipersoalkan apakah nasabah telah membayar sebagian besar atau sebagian kecil angsuran;
- Debitur membayar lunas kredit setelah jangka waktu yang telah diperjanjikan berakhir

Apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya, yaitu tidak membayar hutang-hutangnya sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam pemberian kredit, maka kreditur akan mengajukan permintaan kepada Hakim atau Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang, yaitu dari tempat tinggal debitur atau domisili yang dieksekusi.

4. KESIMPULAN

A. KESIMPULAN

Dari hasil penelitian di lapangan, maka dapat ditarik kesimpulan Sebagai berikut:

- Proses peralihan hak milik atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan di PT. BRI Gunungsitoli dilaksanakan melalui 3 cara yaitu:
 - Penjualan lelang atas kekuasaan sendiri oleh pemegang hak tanggungan pertama. Apabila debitur cidera janji pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.
 - Penjualan dibawah tangan. Sarana hukum penjualan dibawah tangan objek hak tanggungan

dimungkinkan berdasarkan ketentuan pasal 20 ayat (2) UUHT. Adapun syarat-syaratnya adalah:

- Harus ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan
 - Pejualan telah dapat menghasilkan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak,
 - Lebih dahulu diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan antara lain; pemegang hak tanggungan kedua, ketiga dan kreditur lain dari pemberi hak tanggungan.
 - Penjualan tersebut diumumkan terlebih dahulu sedikitnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan atau media massa setempat,
 - Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- c. Eksekusi melalui pelelangan merupakan alternatif ketiga dalam penjualan obyek hak tanggungan. Sarana hukum ini benar-benar bersifat eksekutorial karena ditempuh apabila debitur benar-benar ingkar janji dan menolak untuk menerima dan melaksanakan janji seperti diatur dalam pasal 6 UUHT.
- Hambatan-hambatan yang dihadapi dalam proses peralihan hak milik atas tanah yang dijadikan sebagai hak tanggungan dalam perjanjian kredit di PT. BRI (Persero) Tbk. Cabang Gunungsitoli Medan ada 2, yaitu :
 - Dalam melakukan perjanjian jual beli tanah yang sedang dibebani hak tanggungan adalah dimana salah satu dari pihak yang akan melakukan perjanjian jual beli tanah tidak dapat hadir langsung dihadapan notaris untuk melakukan perjanjian jual beli tersebut
 - Dalam melakukan perjanjian jual beli tanah, pihak calon penjual tanah tersebut tidak dapat menunjukkan bahwa tanah yang akan diperjual belikan tersebut adalah hak miliknya, atau pihak debitur tidak mendapat persetujuan dari pihak kreditur dalam hal penjualan tanah yang sedang dibebani hak tanggungan tersebut.

B. Saran

- Dalam melakukan penjualan tanah yang sedang dibebani hak tanggungan, kiranya perlu diberikan kepercayaan penuh kepada pemberi hak tanggungan, hal ini dilakukan untuk menghormati bahwa si pemberi hak tanggungan adalah pemilik hak atas tanah tersebut.
- Sebelum melakukan penjualan hak atas tanah yang sedang dibebani hak tanggungan, hendaknya debitur terlebih dahulu mencari pinjaman lain untuk membayar hutang-hutangnya kepada pihak bank, sehingga tidak timbul masalah dalam perjanjian jual beli tanah tersebut.

5. REFERENSI

- Harsono, Budi, 2005, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta. 1996, *Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan*. Djambatan, Bandung. 1997, *Undang-Undang Pokok Agraria*. Djambatan, Jakarta.
- Parlindungan, A.P, 1996, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan dan Sejarah Terjadinya*. Mandar Maju, Bandung. 1982, *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata cara Pejabat Pembuat Akta tanah*. Mandar Maju, Bandung.
- Perangin-angin, Efendi, 1974, *Praktek Jual Beli Tanah*. Esa Studi Club, Jakarta.
- Rahman, Hasanuddin, S.H, 1994, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian kredit perbankan Di Indonesia*. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Remi, Syahdeni Sutan, 1991, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Perbankan*. Mandar Maju, Bandung.
- Sumarjono, Maria, S.W, 2000, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Djambatan, Jakarta.
- Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria* Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*,
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*,
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang *Perbankan*.