

BAB III

PERBEDAAN PROSEDUR PENGIKATAN JAMINAN KREDIT ATAS TANAH SEBELUM DAN SEJAK BERLAKUNYA UUHT

1. Obyek Jaminan Kredit Atas Tanah Sebelum Berlakunya UUHT

Obyek Jaminan Kredit sebelum berlakunya Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dibedakan untuk tanah yang bersertifikat dan tanah yang belum bersertifikat, hal itu terjadi sebagai akibat adanya penjajahan bangsa Belanda di Indonesia. Masyarakat pada mulanya hanya mengenal sertifikat sebagai bukti kepemilikan atas tanah-tanah hak barat yaitu jenis hak tanah yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW). Untuk tanah adat sebagai bukti kepemilikannya berupa petok D/ Girik. Bagi pedagang-pedagang belanda yang mempunyai sertifikat untuk mendapatkan modal dapat menjaminkan tanahnya melalui lembaga hipotek, yang diatur dalam buku bab 21 II BW pasal 1162 sampai dengan pasal 1232. Pengaruh perkembangan ekonomi sangat dirasakan pula oleh pedagang-pedagang Bumi Putera yang memerlukan dukungan untuk memperlancar usahanya, sementara itu untuk tanah adat tidak mengenal bentuk sertifikat. Untuk memenuhi kebutuhan pedagang golongan bumi putera oleh pemerintah kolonial belanda dibuat lembaga *Crediteverband*, obyek jaminannya adalah tanah yang belum bersertifikat. Sedangkan obyek hipotek adalah tanah Hak *Eigendom*. Hak *Opstal*, Hak *Erfpacht*. Selain tanah-tanah hak barat, obyek hipotek adalah benda yang tidak bergerak selain tanah misalnya pesawat atau kapal laut dengan ketentuan sebagai berikut:

“ Sesuai kewenangan yang dimiliki oleh pembentuk Undang-Undang, maka ditetapkan bahwa kapal dengan bobot 20 m atau lebih dan telah dibukukan dalam register kapal menurut peraturan yang akan diberikan dengan Ordonasi tersendiri, kalau dijadikan agunan, lembaga hipotek yang digunakan. Seluk-beluk jaminan kapal ini dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (Wet Boek Van Kooophandel yang masih berlaku atas

dasar pasal II Aturan Peralihan UUD 1945, untuk selanjutnya disebut Wvk) diatur dalam pasal 314 sampai pasal 315 c”

Perundang-undangan khusus yang mengatur penghipotikan kapal tidak dikenal di Indonesia. Terdapat pada Pasal 314 ayat 3 KUHD yang berbunyi: “ Atas kapal-kapal yang *didaftar* dalam register kapal, kapal-kapal dalam pembuatan dan saham kapal, beserta kapal-kapal dalam pembuatan dapat dikenakan/ dilakukan pemasangan *hipotik*”. Penghipotikan kapal bertitik tolak dari Pasal 314 ayat 3 KUHD tersebut dan sesuai Pasal 314 ayat 1 KUHD, hanya kapal-kapal yang berukuran isi kotor 20 m³ keatas dapat didaftarkan. Dan sesuai dengan pasal 315 c. KUHD, mengingat bahwa kapal-kapal yang didaftarkan merupakan *benda tidak bergerak*, maka selanjutnya dalam pelaksanaan penghipotikan kapal, berlaku ketentuan-ketentuan Umum sesuai dengan Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1227 KUHPerdara dengan beberapa pengecualian.¹

Adapun yang menjadi obyek jaminan Credietverband adalah tanah-tanah yang belum terdaftar atau yang belum ada sertifikatnya, misalnya berupa tanah hak adat, yaitu tanah Yasan, tanah gogolan. Tanah-tanah adat ini sejak berlakunya Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tanggal 24 September 1960 dikonversi menjadi salah satu hak atas tanah.

2. Obyek Jaminan Kredit Atas Tanah Sejak Berlakunya UUHT

Sejak berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan tidak membedakan lagi obyek jaminan atas tanah yang belum bersertifikat maupun yang telah bersertifikat, karena dengan jaminan yang belum bersertifikat maupun yang telah bersertifikat sekaligus diwajibkan mengajukan permohonan hak untuk memperoleh sertifikat. Obyek Hak Tanggungan meliputi tanah yang terdaftar/belum bersertifikat. Untuk selanjutnya

¹ BPHN, *Seminar Tentang Hipotik dan Lembaga-Lembaga Jaminan Lainnya*, Bina Cipta, Yogyakarta, 1977, hal 235-236

Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah yang mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional.

Berdasarkan Pasal 4 UUHT obyek Hak Tanggungan terdiri dari:

a. Hak Atas Tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan, adalah:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan.

Adapun yang dimaksud dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Hak Guna Bangunan meliputi Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara, di atas tanah Hak Pengelolaan, maupun di atas tanah Hak Milik.

b. Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah. Hak pakai atas tanah Hak Milik baru dapat dibebani Hak Tanggungan apabila hal itu sudah ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

c. Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut tanaman, bangunan, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

d. Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada huruf d tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan yang

bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Yang dimaksud akta otentik didalam ayat ini adalah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atas benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk dibebani Hak Tanggungan bersama-sama yang bersangkutan.²

UUPA menyatakan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dapat dibebani Hak Tanggungan(Hipotek/Credietverband) untuk menjamin pelunasan suatu utang. Hak Pakai dan Hak Sewa tidak disebut sebagai hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan, karena itu tidak dapat dibebani Hipotek/Credietverband. Karena sifatnya yang istimewa, untuk dapat dibebani Hak Tanggungan, suatu benda harus ditunjuk oleh suatu Undang-Undang sebagai obyek Hak Tanggungan.³

Dari Pasal 4 UUHT tersebut dapat UU bahwa ada perkembangan baru tentang obyek yang dijadikan jaminan Hak Tanggungan, yaitu yang dicantumkan pada pasal 4 ayat (2) UUHT yaitu: “ Selain hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1). Hak pakai atas negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib dan didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan”. Hak Pakai yang dimaksud dalam pasal tersebut Hak Pakai yang diberikan pada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan didalam keputusan pemberiannya. Adapun keharusan adanya ijin dari Pejabat yang berwenang yang disyaratkan oleh Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria hanya berkaitan dengan persyaratan tentang apakah penerima hak memenuhi persyaratan untuk pemegang hak pakai. Oleh karena menurut sifatnya Hak Pakai itu sendiri memuat hak untuk memindahtangankan kepada pihak lain.

² . C.S.T.Kansil,Christine S.T.Kansil, Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah, Pustaka Sinar Harapan,Jakarta,1997,hal 24-28

³ Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Jakarta,1991, hal 2

Pada mulanya Hak Pakai menurut Undang-Undang Pokok Agraria tidak ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, karena pada waktu itu tidak termasuk hak-hak atas tanah yang wajib di daftar dan karena tidak memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan hutang. Tetapi dalam perkembangan kebutuhan masyarakat yang semakin maju, Hak Pakai sebagian ada yang terdaftar yang diatur dalam Undang-Undang No 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun menurut kenyataannya dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Jaminan Fiducia. Dengan ditujukannya Hak Pakai sebagai obyek Hak Tanggungan mewujudkan kepedulian pemerintah terhadap sebagian golongan ekonomi lemah yang tidak mampu untuk memiliki tanah dengan status Hak Milik, Hak Guna Bangunan sehingga menjadi terbuka kemungkinan untuk menggunakan tanah yang dipunyainya sebagai jaminan untuk memperoleh kredit. Hak Pakai terdapat dua macam yaitu:

- 1) Hak Pakai atas tanah negara
 - 2) Hak Pakai tanah Hak Milik
- a) Hak Pakai Atas Negara

Hak Pakai atas tanah negara biasanya diberikan dengan jangka waktu 10 tahun. Dalam praktek Hak Pakai itu diberikan sebagai “ Hak Sementara”. Hak sementara dalam arti diberikan sebagai persiapan untuk memperoleh Hak Guna Bangunan atau Hak Milik. Atau bersifat “ sementara” itu karena tanah itu direncanakan dipakai hanya untuk sementara. Hak Pakai atas negara wajib di daftar di Kantor Pendaftaran Tanah(KPT) kepada pemegang hak dapat diberikan sertifikat.⁴

- b) Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik

⁴ . Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali, Jakarta, 1991, hal 93

Hak Pakai atas tanah Hak Milik terjadi berdasar perjanjian antara pemilik dan yang diberi Hak Pakai ini tidak wajib di daftar di KPT, dan karena itu tentu saja tidak ada sertifikatnya. Peraturan pelaksanaan dari Hak Pakai belum ada juga formulir perjanjiannya belum ditetapkan oleh pemerintah. Dalam praktek Hak Pakai atas tanah Hak Milik jarang terjadi yang banyak ialah sewa-menyewa tanah.⁵

Tidak semua tanah dengan status Hak Pakai yang terdaftar dapat dijamin sebagai jaminan hutang, baik dengan Hak Tanggungan, karena Hak Pakai tersebut sifatnya tidak dapat dipindahtangankan, misalnya Hak Pakai atas tanah Pemerintah, Hak Pakai atas Badan Keagamaan dan sosial, dan Hak Pakai atas nama Perwakilan Negara Asing, yang berlakunya tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tersebut.

Selain Hak Pakai atas tanah Negara yang wajib terdaftar dan yang sifatnya dapat dipindahtangankan, yang menjadi obyek Hak Tanggungan adalah benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Sebagaimana diketahui Hukum Tanah Nasional yang diatur dalam UUPA di dasarkan Hukum Adat yang menganut Asas Pemisahan Horizontal tersebut, benda-benda yang merupakan kesatuan dengan tanah. Dalam praktek memungkinkan pula meliputi benda-benda tersebut di atas, hal tersebut telah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum, sepanjang benda-benda tersebut merupakan kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaannya dijadikan jaminan dengan tegas dinyatakan oleh pihak-pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Obyek Hak

⁵ *Ibid*, hal 95-96

Tanggungannya meliputi tanah yang terdaftar/bersertifikat dan tanah yang belum terdaftar/belum bersertifikat.

3. Pengikatan Kredit Atas Tanah Belum Bersertifikat Berdasarkan Credietverband

Bentuk jaminan tanah yang belum bersertifikat sebelum berlakunya Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan disebut Lembaga Credietverband. Yang dimaksud adalah suatu jaminan berdasarkan Koninklijk Besluit(KB) tanggal 6 Juli 1908 No.50 (Stbl 1908 No.5402). Dari konsiderans KB tersebut dapat diketahui bahwa yang dimaksudkan adalah untuk memberikan kesempatan kepada orang-orang BumiPutera yang perlu meminjam uang dari lembaga-lembaga perkreditan untuk memberikan jaminan tanah yang “ mirip dengan hipotek”.⁶

Seperti perjanjian-perjanjian pada umumnya, perjanjian jaminan Credietverband merupakan perjanjian tambahan atau *accessoir* sedangkan perjanjian pokoknya berupa utang-piutang, yang menurut Pasal 117 ayat (2) BW harus diadakan dengan akta otentik. Dalam hubungannya dengan masalah perkreditan sering terjadi debitor menyerahkan petok D atau surat segel dibawah tangan dari tanah hak gogolan atau hak yasan tersebut sebagai calon jaminan kredit bank dan kreditor tidak keberatan untuk menerima tanah bekas hak adat yang belum bersertifikat itu. Dengan demikian jaminan Credietverband yang membebani tanah itu dapat dibuat walaupun sertifikatnya belum ada dan pembebanan Credietverband itu dapat dilakukan bersama dengan permintaan untuk membukukan tanahnya pasal 18 PP.No 10 Tahun 1961, Pasal 25 ayat 1 PP No. 19 Tahun 1961 dan pasal 6 PMA No.15 Tahun 1961. Seiring dengan peraturan pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah telah diatur dengan Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan tidak diberlakukannya lagi jaminan Credietverband, maka

⁶ . *Ibid*, hal 34.

PP No.10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi diganti dengan PP No.24 Tahun 1997.

Untuk mengadakan perjanjian kredit di bank, pihak bank sebagai kreditur telah mempersiapkan formulir yang bentuk dan syarat-syaratnya telah ditentukan terlebih dahulu oleh pihak bank. Dan debitor diminta pendapatnya sanggup atau tidaknya untuk menerima syarat-syarat yang tercantum dalam formulir tersebut. Apabila pemohon telah menyetujui, maka perjanjian segera ditandatangani oleh pemohon dalam kedudukannya sebagai debitor dan pihak bank sebagai kreditor. Dengan adanya permohonan kredit yang diajukan oleh pihak bank, maka bank akan menilai permohonan tersebut dengan menggunakan pedoman “ The Five C’s(5C)” yaitu:

Character (kepribadian/watak dari pemohon)

1) *Capital* (modal dari pemohon)

2) *Chapacity* (kemampuan dari pemohon)

3) *Collateral* (jaminan/agunan yang akan diberikan oleh pemohon)

4) *Condition* (kondisi ekonomi dari pemohon).

Dengan watak dari pemohon, maka itikad dari kejujuran pemohon kredit dapat dipertimbangkan. Kemampuan adalah kemampuan dari si pemohon menguasai bidang usahanya. Modal dari pemohon yaitu pemohon untuk mendapatkan kredit dari bank yang disyaratkan harus sudah memiliki modal sendiri. Jaminan yang diberikan oleh pemohon maksudnya agar tidak begitu saja akan menyerahkan uang pinjamannya kepada pemohon sebelum pihak bank mengetahui barang yang dijadikan jaminan. Kondisi ekonomi dari pemohon yaitu keadaan ekonomi dari pemohon pada waktu yang diberikan.

Mengenai didaftarkannya hak pakai, memang hal itu dimaksudkan untuk memberikan suatu kepastian hak/hukum terhadap status tanah hak atas tanah tersebut, akan tetapi ketentuan itu belum berarti bahwa hak pakai tersebut dengan sendirinya dapat

dibebani hipotek/credietverband walaupun tidak ada ketentuan yang secara tegas melarangnya, karena penafsiran semacam itu akan membawa resiko bagi kreditor, oleh karena itu sejalan dengan prinsip-prinsip yang dianut dalam UUPA serta mengingat ketentuan-ketentuan yang berlaku dengan tidak mengurangi usaha-usaha untuk memperlancar pemberian kredit dalam rangka peningkatan permodalan dalam masa pembangunan sekarang ini.

Cara Pelaksanaan jaminan hipotek/credietverband ada 4 (empat) dokumen sebagai berikut:

1. Perjanjian kredit/akad kredit: yang dibuat antara bank selaku kreditor dengan debitor selaku pemohon kredit.
2. Surat Kuasa Memasang Hipotek / Credietverband: yang menurut pasal 1171 ayat (2) BW dibuat dengan akta notaris.
3. Akta Pembebanan Hipotek: dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961).
4. Sertifikat Hipotek: yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan.

3.1 Perjanjian Pemberian Kredit/Akad Kredit

Seperti perjanjian-perjanjian jaminan pada umumnya, perjanjian jaminan Credietverband merupakan perjanjian tambahan atau accesoir, sedangkan perjanjian pokoknya berupa perjanjian Utang-Piutang, yang menurut Pasal 117 ayat (2) BW harus diadakan dengan akta otentik.

Untuk perjanjian pemberian kredit, merupakan suatu perjanjian yang oleh Undang-Undang tidak ditetapkan suatu bentuk cara tertentu. Jadi, bisa diadakan dengan akta dibawah tangan bahkan secara lisanpun. Dalam kaitannya dengan ini PP No 10 Tahun 1961 mengatakan bahwa “ setiap perjanjian yang dimaksudkan memindahkan hak

atas tanah, memberikan hak baru hak atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria, akta tersebut beentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut pejabat)”.⁷

Menurut PP No.10 Tahun 1961 diatas baik perjanjian pinjam uang maupun pinjam perjanjian pembebanan hipotek/Credietverband harus dituangkan dalam suatu bentuk akta yang dibuat oleh PPAT, akan tetapi dalam praktek penyaluran kredit khususnya dari perbankan, kedua bentuk perjanjian pinjam uang dibuat dengan Akta dibawah tangan, sedangkan perjanjian untuk pembebanan hipotek/Credietverband dengan bentuk akta yang dibuat oleh PPAT yang disebut Akta Hipotek/Credietverband.

Dengan demikian dalam Pasal 19 PP No 10 Tahun 1961 ini ada 5 hal yang dipersoalkan:

- a) Memindahkan hak atas tanah
- b) Memberikan hak baru atas tanah
- c) Menggadaikan atau sebagai jaminan
- d) Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁷

Ditinjau dari segi sifatnya perjanjian pemberian kredit ini merupakan perjanjian yang bersifat pokok, berbentuk bebas dan bersifat obligator. Dimana segi obligatornya perjanjian harus terjadi secara tertib sesuai dengan Undang-Undang.

3.2 Surat Kuasa Memasang Hipotek/Credietverband

Menurut ketentuan Pasal 1171 ayat 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan “ bahwa kuasa memasang hipotek harus dibuat dengan akta otentik, yang

⁷ A.P.Parlindungan,*Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*,Alumni Bandung,1983,hal 91

dimaksud dengan akta otentik ini adalah akta notaris, bukan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dalam praktik perbankan surat kuasa pemasangan hipotek/credietverband lebih banyak dilakukan dibandingkan dengan jumlah pemasangan yang nyata, hal ini disebabkan karena prosedurnya lebih murah, cepat, murah. Surat kuasa ini berlaku juga pemberian kredit dengan jaminan tanah yang sedang diproses untuk memperoleh sertifikat. Sambil menunggu selesainya sertifikat tanah sebagai jaminan itu bank memberikan kredit dengan ikatan surat kuasa memasang hipotek/credietverband.

Ikatan kredit dengan jaminan demikian dimungkinkan dalam rangka perlindungan terhadap kredit-kredit kecil atau kredit-kredit program di daerah-daerah dan perlindungan pada golongan ekonomi lemah yang membutuhkan kredit untuk perluasan usahanya namun mempunyai sertifikat tanah sebagai jaminannya.

3.3 Akta Pembebanan Hipotek/Credietverband

Diadakan bersama dengan Pembuatan Akta Perjanjian Kredit tanpa harus terlebih dahulu dengan membuat Surat Kuasa Memasang Hipotek. Namun pada prakteknya kebanyakan bank tidak langsung membebani tanah dan bangunan dengan Credietverband, melainkan bank hanya meminta Surat Kuasa Memasang Credietverband. Adapun beberapa pertimbangan antara lain:

- a) Pertimbangan Biaya, dengan hanya Surat Kuasa Credietverband, debitor atau bank tidak perlu membayar mahal-mahal untuk biaya pembebanan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun biaya pendaftaran kepada kantor pendaftaran tanah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN).
- b) Pertimbangan nilai Credietverband yang tidak begitu besar.

Padahal pada sisi lain kalau hanya dibuat Surat Kuasa Memasang Credietverband, ada beberapa kelemahan yang sangat mendasar antara lain:

1. Tidak dapat dimohonkan eksekusi apabila obyek barang jaminan disita oleh pihak lain.
2. Apabila pemberi kuasa meninggal dunia, maka pemberian kuasa tersebut ikut gugur atau menjadi batal dan tidak dapat dipergunakan lagi.
3. Apabila kuasa tersebut akan ditingkatkan menjadi Akta Pembebanan Credietverband pada saat kredit yang diterima oleh debitor macet, maka bank akan kesulitan dalam hal biaya pendaftaran pembebanan Credietverband
4. Pemberian kuasa Credietverband bukanlah merupakan pengikatan jaminan melainkan hanya merupakan sarana kearah pembebanan Credietverband.

3.4 Sertifikat Hipotek/Credietverband

Kepala Kantor Pendaftaran Tanah tersebut memberikan sertifikat hipotek pemegang hipotek (Pasal 22 ayat 4 PP No 10 Tahun 1961), seperti yang dilampirkan sebagai model C dengan disertai akta hipotek yang dijahit menjadi satu sertifikat hipotek tersebut (Pasal 7 ayat 1 PMA No 15 Tahun 1961), sedangkan hak atas tanahnya diberikan kepada yang berhak, yaitu pihak yang memberikan hipotek.

Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.⁸

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan Hak Tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Pada Pasal 1209 KUHperdata disebutkan sebab-sebab hapusnya Credietverband yaitu:

⁸ . Syamsudin, *Sekilas Tentang Pendaftaran Tanah*, hal 1

- a. Karena hapusnya perikatan pokok.
- b. Karena pelepas credietverband oleh siberpiutang
- c. Karena penetapan oleh hakim.⁹

Kemudian pada pasal 1381 KUHPerdato menyebutkan bahwa hapusnya perikatan pokok, dapat disebabkan oleh:

- 1) Karena Pembayaran
- 2) Karena penawaran tunai diikuti dengan penitipan.
- 3) Karena pencampuran hutang
- 4) Karena pembebasan hutang
- 5) Karena pembatalan
- 6) Karena berlakunya syarat-syarat batal

Akibat hapusnya perikatan pokok dalam perjanjian Credietverband, tidaklah secara otomatis berlangsung, melainkan masih ada tindakan lain yang harus dilakukan untuk menghapusnya, oleh Kantor Pertanahan atas permintaan kreditor atau debitor.

Adapun perbedaan antara jaminan Hipotek dan Credieverband antara lain:

- a) Surat Kuasa Memasang Hipotek harus berupa akta otentik atau dibuat oleh dn dihadapan pejabat, sebagaimana dicantumkan oleh pasal 1171 ayat 2 KUHPerdato, sedangkan Kuasa Memasang Credietverband tidak bersyaratkan surat kuasa otentik, tetapi cukup tertulis saja.
- b) Pada lembaga jaminan hipotek dikenal adanya tingkatan atau rangking pemegang hak, yaitu hipotek pertama, kedua dan seterusnya, sebagaimana dimungkinkan oleh pasal 1181 KUHPerdato. Sedangkan lembaga jaminan credietverband tidak mengenal adanya tingkatan yang demikian sebagaimana ditentukan Pasal 13 Peraturan

⁹ BPHN, *Seminar Tentang Hipotik dan Lembaga-Lembaga Jaminan Lainnya*, Bina Cipta, Yogyakarta, 1977, hal 128

Credietverband bahwa suatu obyek yang telah dibebani Credietverband tidak dapat di credietverbandkan lagi.

- c) Perbedaan lain yaitu pada Credietverband apabila obyek jaminan atau dipindahtangankan akan menjadi hapus sebagaimana ketentuan Pasal 29 Peraturan Credietverband. Sedangkan hipotek bilamana obyek jaminan dialihkan pada pihak lain tidak membuat hapus tetapi melekat hak hipotek tersebut sebagaimana ditentukan Pasal 1163 ayat 2 KUHPerdato.

4. Pengikatan Jaminan Atas Tanah Belum Terdaftar Sejak Berlakunya UUHT

Ketentuan hukum yang mengatur jaminan terutama adalah untuk kepentingan kreditur, namun demikian hal ini tentu saja memperhatikan pula kepentingan-kepentingan pihak lain yang terlibat didalamnya. Peraturan yang memberikan kepada kreditur perlindungan secara umum yaitu Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan.

Artinya bila debitor tidak memenuhi kewajibannya, maka kreditur dalam hal ini lembaga bank berhak mengambil pelunasan dari piutangnya baik seluruh atau sebagian kekayaan yang dimiliki oleh debitor, mengenai caranya tentu telah diatur dalam hukum acara.

Seperti yang disebutkan, bahwa jaminan yang telah diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hal itu ditujukan kepada kreditur tanpa ada pengecualian dengan membedakan berupa besar piutang dan kapan terjadinya piutang.

Dalam perkembangan selanjutnya sebagaimana yang dimaksudkan dalam Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa Hak

Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah jaminan atas tanah untuk pelunasan tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain.

Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lainnya.¹⁰

Oleh karena itu bentuk jaminan Hak Tanggungan yang obyeknya tanah, tidak lagi membedakan antara tanah yang belum bersertifikat dan tanah yang sudah terdaftar/tanah yang bersertifikat. Hal ini diatur dengan pasal 10 ayat (3) UUHT yang berbunyi sebagai berikut:

“Apabila obyek Hak Tanggungan berupa Hak Atas Tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan”.

Pasal ini bermakna untuk tanah yang belum bersertifikat pun dapat dijamin melalui Hak Tanggungan dan pada saat itu pula mengajukan permohonan Sertifikat Hak Atas Tanahnya. Maksud pemerintah adalah selain mempermudah bagi pihak yang ingin memperoleh kredit, juga tersembunyi maksud agar termotivikasi untuk mengurus sertifikat atas tanahnya.

Adapun pembebanan Hak Tanggungan menurut Penjelasan Umum Atas Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) angka 7, melalui dua tahap kegiatan sebagai berikut:

1. Tahap Pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.

¹⁰ C.S.T.Kansil, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1997, hal 29

Tahap Pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.¹¹

Adapun prosedur pengikatan kredit untuk tanah yang belum bersertifikat sejak berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai berikut:

- **Tahap Pemberian Hak Tanggungan:** setelah didahului dengan perjanjian utang-piutang antara debitor dan bank, maka berarti telah terjadi kesepakatan saling mengikatkan diri meminjamkan uang dengan jaminan Hak Tanggungan. Perjanjian yang menimbulkan utang-piutang disebut Perjanjian Kredit.
- **Tahap Pendaftarannya:** Tanggal Pendaftaran ke kantor pertanahan merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan, karena saat itu kreditor/bank memperoleh kedudukan sebagai kreditor preferent yaitu kreditor utama terhadap kreditor lainnya yang sama-sama memegang Hak Tanggungan atas obyek yang sama.

Pembebanan hak atas tanah wajib dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya telah ditetapkan, sebagai bukti diberlakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukannya seperti tersebut diatas, maka akta yang dibuat PPAT merupakan Akta Otentik. Oleh karena itu, si Pemberi Hak Tanggungan dapat hadir, ia dapat menunjuk pihak lain sebagai kuasanya yaitu dengan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk Akta Otentik. Kewenangan membuat SKMHT tersebut selain kewenangan notaris yang meliputi wilayah kerja lebih luas, dapat juga ditugaskan pada PPAT hanya saja

¹¹ C.S.T, Christine, S.T. Kansil, *Pokok-Pokok Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1997, hal 12

terbatas keberadaannya sampai wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

Pada saat pembuatan SKHMT dan APHT, Notaris atau PPAT itu harus mempunyai keyakinan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan. Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam Buku Tanah di Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional setempat. Oleh karena itu, kepastian mengenai tanggal didaftarkannya Hak Tanggungan itu sangat penting bagi kreditor, karena menentukan kedudukannya sebagai Kreditor Preferent atau kreditor yang diutamakan terhadap kreditor-kreditor lain yang juga pemegang Hak Tanggungan dengan obyek tanah yang sama sebagai jaminannya.

Menurut pasal 16 ayat 4 Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT):

“Tanggal pencatatan pada buku tanah adalah hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya”. Dan berlakunya Hak Tanggungan bagi pihak ketiga adalah hari tanggal pencatatan tersebut.

Apabila perjanjian kredit di bank telah ditanda tangannya perjanjian tersebut, tidak berarti harus dengan disertai antara penyerahan uang pinjaman. Dengan adanya jarak waktu antara penandatanganan perjanjian kredit dengan penyerahan uangnya, maka sangat mungkin walaupun sudah ditanda tangani perjanjian kredit ini, namun penyerahan tidak jadi karena pertimbangan-pertimbangan tertentu dari bank atau dari penerima kredit yang tidak jadi mengambil kredit tersebut, karena si debitor telah mendapat pinjaman dari pihak lain, hingga perjanjian bank dibatalkan.