

D A B VI

KESIMPULAN DAN SARAN-SARAN.

Dalam masalah tanah sebagai jaminan utang yang terpenting ialah peninjauan kita dari segi hukumnya. Umumnya orang menganggap tanah sebagai jaminan yang aman. Bukan disebabkan tanah tidak mudah hilang, tetapi karena terutama umumnya nilai tanah itu tidak berkurang, bahkan didaerah-daerah dimana dilakukan pembangunan nilai itu tambah lama tambah tinggi. Sehubungan dengan itu penting kiranya kita ketahui sampai dimana dan dengan syarat-syarat apakah hukum kita sekarang ini memungkinkan tanah itu dijadikan jaminan utang, yang akan dapat melindungi kepentingan kreditur, terhadap wanprestasi dari pihak Debiturnya. Patut kita ketahui bahwa hukum kita selalu memberi perlindungan kepada kreditur terhadap wanprestasi, jika ia memberikan perlindungan kepada debitur terhadap kreditur, yang tak jarang malah gunakan kedudukannya yang kuat dalam menghadapi mereka yang meminta kredit. Iaitu dengan meniadakan syarat-syarat yang melampaui kewajiban dan manfaat.

Jahkan hukumpun memberikan perlindungan pula kepada pihak ke III terhadap akibat-akibat merugikan yang dapat timbul dari apa yang disetujui bersama oleh debitur dan kreditur.

Kepada kreditur, hukum memberikan 2(dua) macam perlindungan yaitu perlindungan yang bersifat umum yang dinikmati oleh setiap kreditur (ps. 1131 B.W.) dan perlindungan yang diberikan secara khusus istimewa kepada kreditur-kreditur, dimana untuk itu ia harus memenuhi syarat-syarat dan harus pula melakukan tindakan-tindakan khusus yang ditentukan oleh hukum. Perlindungan yang istimewa itu diperolehnya jika kepadanya diberikan oleh debitur apa yang didalam U.U.P.A. disebut "hak tanggungan". Hak tanggungan itu masih perlu diatur dalam suatu Undang-undang.

Dalam Undang-undang tersebut belum ada maka untuk sementara sebagai gantinya masih berlaku hak-hak jaminan yang diatur oleh hukum yang lama. Hak-hak jaminan itu ialah hipotek dan credit verband, dimana ditunjuk dan dicodikan tanah atau tanah-tanah tertentu sebagai jaminan khusus bagi penanaman piutang kreditur. Hak peralihan tanah masih tetap ada pada debitur. Jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka kreditur berhak untuk menjual tanah yang dijadikan jaminan tadi dan mengambil sebagian atau seluruh hasilnya untuk penanaman piutangnya. Dalam hal-hal ini ia tidak wajib berbagi dengan kreditur-kreditur lain, kalau ada, ia mempunyai preferensi diatas kreditur-kreditur yang lain. Keistimewaan lain dari jaminan khusus ini ialah, bahwa canggahpun tanah tersebut kemudian beralih kepada pihak lain, namun kreditur masih tetap mempunyai hak untuk mengambil penanaman dari tanah

itu, sekalipun tanah tersebut sudah bukan menjadi milik debitur lagi (sifat *saakagevolg* atau *droit suite*).

Teranglah bahwa jaminan istimewa tersebut menguntakan tunggahan kreditur, tetapi sebaliknya mengurangi jaminan bagi kreditur-kreditur lain dan juga merugikan pihak ke III. Berhubung dengan itu maka secara tegas ditunjuk tanah atau tanah-tanah manakah yang dijadikan jaminan dan berapa jumlah piutang yang dijamin secara khusus itu. Dengan demikian diwajibkan adanya pendaftaran hak jaminan tersebut, sehingga yang berkepentingan dengan mudah akan dapat mengetahui adanya hak hipothik dan *crediet verband* itu dan mengambil tindakan-tindakan untuk mengamankan kepentingan masing-masing (*ayarat opschaffing* dan *openbaarheid*).

Menurut hukum sekarang ini pemberian hipothik dan *crediet verband* dilakukan dihadapan P.P.A.P. (pejabat pembuat akte tanah). Kemudian pendaftarannya dilakukan di kantor Pendaftaran tanah setempat. Kreditur akan menerima surat tanda bukti haknya, yang disebut sertifikat hipothik atau sertifikat *crediet verband*. Jelaslah bahwa pendaftaran merupakan syarat bagi lahirnya hipothik dan *crediet verband*. Jadi setelah "pendaftaran" selesai kreditur mempunyai kedudukan istimewa.

Dalam hukum kita yang lama, hipothik hanya dapat dicobatkan atas tanah-tanah yang dipunyai dengan hak

Barat (seperti hak eigendom, hak erfpacht dan hak opstal; sedang credit verband hanya dapat dibebankan atas tanah-tanah yang dipunyai dengan hak-hak Indonesia (mis.: tanah Javan, tanah usaha dan sebagainya). Sejak berlakunya U.U.P.A. tidak lagi dikenal perbedaan antara tanah-tanah hak Barat dan tanah-tanah Indonesia. Yang dikenal hanyalah tanah-tanah dengan hak-hak tanah yang diatur oleh U.U.P.A., jadi sekarang tidak ada lagi perbedaan antara tanah-tanah yang dapat dibebani hipothik dan credit verband.

Menurut hukum yang berlaku sekarang, keduanya dapat dibebankan pada tanah-tanah yang dipunyai dengan hak milik, baik guna usaha dan hak guna bangunan. Kalau dulu diatur oleh peraturan yang berbeda, maka sekarang diatur dalam peraturan yang sama yaitu Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1951 tentang "Pendaftaran tanah".

Perbedaan antara hipothik dan credit verband terletak pada persyaratan bagi kreditur yang boleh mempunyai. Hipothik boleh diberikan kepada setiap kreditur, baik perorangan maupun badan hukum, baik A.N.I. atau asing, baik badan hukum Indonesia ataupun badan hukum asing. Sebaliknya credit verband hanya boleh dipunyai oleh badan-badan pengkreditan yang ditunjuk (dulu oleh Gubernur Jendral) sekarang oleh Presiden atau Pemerintah.

Untuk memudahkan pembahasan saran-saran kami maka untuk selanjutnya kami hanya menyebut hipothik saja, di-

man berisiko cutadío-cutadío terhadap credit verband.

Hipothik hanyalah dapat dibebankan atas tanah yang berstatus hukum yang ditentukan dalam UU dalam hal ini - U.U.P.A., yaitu tanah hak milik, tanah hak guna usaha dan tanah hak guna bangunan. Hal ini seolah-olah menutup kemungkinan bagi tanah-tanah yang berstatus lain walaupun mempunyai/memenuhi syarat ekonomis untuk bisa dijadikan jaminan utang/mempunyai nilai ekonomis yang dapat dijual-beli. Tanah yang kita maksudkan ialah tanah-tanah hak pakai yang diberikan oleh Negara. Tanah tersebut tak bisa dihipothikkan karena tak disebut didalam U.U.P.A. sebagai tanah yang dapat dibebani hak. Padahal didalam praktek tanah-tanah hak pakai tersebut juga dijadikan jaminan utang untuk memungkinkan kreditur memperoleh perlindungan dan jaminan yang khusus berupa tanah hak pakai itu, apakah tak mungkin dipergunakan lembaga yang disebut "penyerahan hak secara fiduciair"? Dalam jurisprudensi lembaga ini hanya digunakan benda-benda bergerak; lembaga ini timbul karena kebutuhan praktek, disebabkan lembaga, "panti atau gadai" yang diatur oleh UU tidak memenuhi kebutuhan yang khusus. Apakah doktrin lembaga ini dimungkinkan juga untuk dipergunakan mengenai benda-benda tidak bergerak. Memang ada juga keberatan terhadap lembaga penyerahan hak secara fiduciair, karena bisa menimbulkan akibat yang merugikan pihak kreditur, yang memang sukar untuk dapat mengetahui adanya

penyerahan hak secara donikian. Mengenai benda-benda yang didaftarkan keboratan itu memang ada dasarnya.

Tetapi dalam hal kita ini, hak itu merupakan hak yang didaftar oleh karenanya maka adanya penyerahan hak secara fiduciair kepada kreditur itu dapat dicabut oleh K.P.T. pada buku tanah dan Sertipikat hak pakai yang bersangkutan. Dengan adanya pencatatan maka siapapun dapat mengetahuinya. Sehubungan dengan hak tersebut diatas tidak kita lihat adanya keboratan mempergunakan lembaga tersebut jika yang dijadikan jaminan itu tanah hak pakai.

Keboratan-keboratan/cara-cara lain terhadap hipothik terutama terletak pada bidang pembiayaan dalam pembuangannya serta besarnya besa materainya yang wajib dibayar. Belum lagi adanya tambahan-tambahan biaya yang tidak dan setengah resmi.

Adanya persoalan biaya ini perlu mendapat perhatian dari pengusaha, agar tidak lagi merupakan penghambat bagi penggunaan lembaga hipothik dan demi menunjang kegiatan, yang sehat dalam bidang pengkreditan. Dalam kejadian-kejadian sehari-hari sering kita jumpai kreditur (biasanya kreditur perseorangan) yang tidak suka menggunakan lembaga hipothik, karena hal itu akan menarik perhatian Instansi Pajak. Oleh karena itu hal ini bukan lah masalah persoalan juridic.

Kondaan lain yang memerlukan tanggapan serius yaitu terlotak pada bidang juridis yang menyangkut eksistensi dari hipotek sendiri. Hal ini nicalnya jika tanahnya dengan sengaja dibiarkan dalam keadaan terlantar, maka tanah yang manapun, haknya dapat dibatalkan oleh instansi yang berwenang. Hal ini merupakan konsekuensi yang mendacarai hukum kita, bahwa orang diberi kesempatan untuk menghaki tanah bukan sekedar untuk memunyainya, melainkan dengan tujuan agar dimanfaatkan, hingga dapat memenuhi fungsi sosialnya. Ini adalah pelaksanaan dari pada politik pertanahan yang bertujuan untuk melindungi kepentingan bangsa Indonesia, terutama rakyat yang ekonominya masih lemah. Jatuhnya tanah ditangan pihak-pihak yang tidak memenuhi syarat mengakibatkan pula batalnya hak tanah yang bersangkutan dan tanahnya menjadi dikuasai oleh negara. Dan jika tanah tersebut dibebani hipotek maka dengan batalnya hak atas tanah itu hipotek yang membebaninya menjadi batal pula. Dalam keadaan demikian utang kreditor masih dapat ditagih, tetapi sudah tidak menjadi kreditor preferent. Hal seperti tersebut diatas perlu dijelaskan oleh Menteri Dalam Negeri didalam surat edarannya kepada instansi-instansi berwenangnya. Bahwa apa yang dikatakan Mendagri itu merupakan kemungkinan yang merugikan kedudukan para kreditor pemegang hipotek adalah benar, sesungguhnya peristiwa batalnya/pembatalan hak tersebut tidak terjadi tiap hari. Dan apa yang dikemukakan Menteri Dalam Negeri itu bu-

halah persiptaan ketentuan baru, melainkan Menteri Dalam Negeri hanya menjolakan apa yang memang sudah merupakan hukumnya. Di sini lebih tepatlah kiranya bagi kreditur untuk mengadakan pengawasan agar tanah yang dijadikan jaminan itu tetap dipelihara dan dipergunakan sebagaimana mestinya, sehingga mencegah batalnya hak atas tanah tersebut.

Hal-hal lainnya lagi yang memerlukan pemecahan, ialah terlokak pada kesulitan dalam mengonfirmasi hipothik, jika debitur tak memenuhi kewajibannya. Hal ini risalnya jika tanah yang dijadikan jaminan itu ada runahnya. Untuk mengpecongkan rumah tersebut ~~umunya~~ diperlukan waktu dan biaya yang mungkin juga akan menimbulkan pula problem yang berbelit-belit. Kiranya untuk mempermudah dan mempersingkat prosedur pengpecongkan rumah alangkah baiknya jika diadakan inisiatif pada debitur sendiri yang dalam hal ini menjadi pengumunya atau pihak yang datang kemudian yang bertanggung jawab adanya hipothik itu.

Sehubungan dengan kesulitan-kesulitan yang terdapat dalam lembaga penjaminan, maka akhir-akhir ini timbul terutama di kota-kota besar "lembaga jual beli" dengan hak untuk membeli kembali, sebagai upaya untuk melindungi kreditur. Lembaga yang kita maksudkan bukanlah "Koop van koop met recht van wederinkoop" seperti yang diatur dalam H.B. 1. 1. 1. 1. Pada jual beli dengan hak untuk membeli kembali, maka baik kreditur maupun debitur tidak mengadakan

perjanjian utang piutang dengan menunjuk tanah tertentu sebagai jaminannya, melainkan melakukan jual beli dihadapan P.P.A.T. Debitur (penjual) menerima uang sebesar kredit yang diberikan kepadanya, tetapi dalam akte jual belinya hanya dicantumkan sebagai harga tanah yang telah diterima oleh penjual, uang yang jumlahnya lebih besar yaitu sebesar kredit ditambah bunga yang wajib dibayar oleh kreditur. Kemudian sertifikat hak tanahnya diserahkan kepada kreditur pembeli. Bersamaan dengan itu dibuatlah perjanjian tertulis tersendiri (dibawah tangan atau berupa akte notaris), yang memberikan hak kepada debitur penjual untuk membelinya kembali dalam waktu yang ditentukan; saat sama saja dengan waktu pembayarannya kembali utangnya, seandainya diadakan perjanjian utang piutang.

Pembeli/kreditur pada waktu itu berjanji tidak akan melakukan pendaftaran jual-belinya pada Kantor Pendaftaran Tanah, jadi sertifikat haknya masih tetap atas nama debitur/penjual. Selain itu kreditur berjanji tidak akan memindahkan hak tanah itu kepada orang lain atau membebaniya dengan hipotik selama debitur/penjual masih mempunyai hak untuk membelinya kembali. Sementara itu tanahnya tetap berada dalam penguasaan debitur/penjual atas dasar ketentuan khusus dalam perjanjian tersebut. Jika debitur tidak mempergunakan haknya didalam waktu yang diton

tukan, maka hilanglah kemungkinannya untuk membolinya kembali seperti yang diperjanjikan.

Dalam praktek terdapat variasi-variasi dalam mengatur hubungan antara kreditur ini tetapi umumnya adalah seperti yang diuraikan diatas. Prosedur ini ditempuh jika pihak kreditur memenuhi syarat untuk menjadi subyek hak tanah yang bersangkutan. Jika kreditur itu suatu Bank Swasta dan tanahnya tanah hak milik maka tidak dapat dilakukan jual beli, karena akan terkena ketentuan pasal : U.U.P.A,

Apa yang terjadi dalam praktek itu merupakan suatu perkembangan hukum dalam bidang pengkreditan, dimana kreditur mencari jalan untuk memperoleh perlindungan yang lebih aman dari pada yang diperolehnya jika dipergunakan lembaga jaminan yang ada.

Demang dengan dilakukan jual beli itu kedudukan kreditur menjadi lebih kuat, karena ia berkedudukan bukan sebagai pemegang hak jaminan, melainkan sebagai pemilik, sebagai pemegang hak tanah yang bersangkutan.

Tetapi dipihak debitur keadaan tersebut akan berlaku sebaliknya. Jadi harus ada jaminan baginya bahwa kreditur pembeli benar-benar akan memenuhi janjinya, yaitu tidak akan melakukan pendaftaran jual belinya pada K.P.T., tidak akan menjual tanahnya dan tidak akan menjaminkan tanahnya kepada pihak lain selama waktu yang

diperjanjikan belum habis. Bagaimana kalau kreditur eulaa/ingkar? Hal.hal seperti tersebut tentulah bisa diselesaikan lewat pengadilan, tetapi bagaimanapun akan tetap merugikan debitur.

Sehubungan dengan itu alangkah baiknya jika dapat di cecan suatu model perjanjian, dimana segala kemungkinan yang dapat merugikan pihak yang manapun diperhitungkan dan ditan pung. Dalam hal ini pentinglah sekali nicalnya jasa pihak ke III (nicalnya Notaris/PPAS) yang dipercaya oleh kedua belah pihak, dimana Notaris/PPAS itu oleh kedua belah pihak diberi kuasa untuk bertindak atas namanya masing-masing dalam memenuhi kewajibannya. Sehingga bisa dihindarkan penipuan/pengingharian dari salah satu pihak.

Selain itu pada hemat kami alangkah baiknya apabila lembaga hipotik dan erodiot verband dihapuskan dijadikan satu hak tanggungan; sedang mengenai Bea Materainya (ps 52 tentang Bea Materai), supaya tidak dipungut terlalu tinggi. Sehingga dengan demikian dapatlah terrealisir apa yang tercantum dalam pasal 51 UUPA yaitu terciptanya suatu hak tanggungan.

Kegulitan-kesulitan yang dikemukakan tadi tak akan terjadiandainya semua pihak selalu memenuhi apa yang telah diperjanjikan bersama. Oleh karena itu sudah-sudahnya apa yang kami kemukakan tadi ada manfaatnya, sehingga sumbangsan pemikiran dalam rangka penyelenggaraan pembangunan negara ini.

----- " -----