

TESIS

KLAUSULA *AVALIST* DALAM PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA PENGEMBANG PERUMAHAN (*DEVELOPER*) DAN BANK UNTUK KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH

TMK 7/06

Mah
k

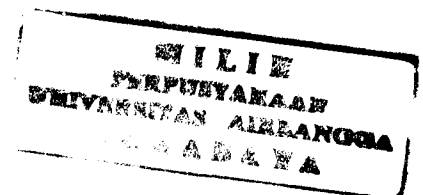


OLEH :

RULLY MAHARANY, S.H.

NIM : 030410503 N

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2006



**KLAUSULA *AVALIST* DALAM
PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA
PENGEMBANG PERUMAHAN (*DEVELOPER*) DAN BANK
UNTUK KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH**

TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister
Pada Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga
Surabaya**

OLEH :

RULLY MAHARANY, S.H.

NIM : 030410503 N

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2006**

LEMBAR PENGESAHAN

**TESIS INI TELAH DISETUJUI
PADA TANGGAL 07 AGUSTUS 2006**

Oleh :

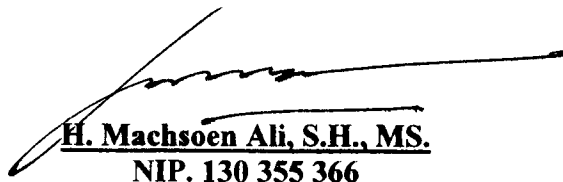
Dosen Pembimbing



Dr. Y. Sogar Simamora, S.H., M.Hum.
NIP. 131 570 342

Mengetahui :

**Ketua Program Studi Magister Hukum Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga**



H. Machsoen Ali, S.H., MS.
NIP. 130 355 366

**Tesis ini telah diuji dan dinilai oleh Panitia Penguji
Pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Airlangga Surabaya pada tanggal 07 Agustus 2006**

PANITIA PENGUJI TESIS :

Ketua : Prof. Dr. H. Moch. Isnaeni, S.H., MS.

Anggota : 1. Agus Yudha Hernoko, S.H., MH.

2. Dr. Y. Sogar Simamora, S.H., M.Hum.

*Allah mencintai kita dengan dua hal, dalam
laranganNya ada keburukan yang dijaga bagi kita, dalam
perintahNya ada kebaikan yang diberi kepada kita.
Allah lah pemilik cinta, cintailah Allah maka
kita akan dicintai semua makhlukNya*

*To be what we are,
and to become what we are Capable of becoming is the only end of Life*
(Robert Luis Stevenco, 1882)

RULLY

KATA PENGANTAR

Pertama-tama perkenankanlah saya mengucapkan Puji dan Syukur ke hadirat ALLAH SWT, karena atas Rahmat dan Hidayahnya saya dapat menempuh pendidikan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, dan saya dapat menyelesaikan tesis ini tepat pada waktunya, semoga tesis berjudul "**Klausula Avalist Dalam Perjanjian Kerjasama Antara Pengembang Perumahan (developer) dan Bank Untuk Kredit Kepemilikan Rumah**", dapat diterima sebagai karya pemanfaatan ilmu

Dengan segala hormat, saya mengucapkan terima kasih kepada bapak Dr.Y.Sogar Simamora,S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu dan memberi support kepada saya selama proses penyusunan tesis ini.

Terima kasih saya ucapkan kepada Bapak H. Machsoen Ali, S.H.,MS., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Bapak Prof.Dr.H.Moch.Isnaini,S.H.,MS., Bapak Agus Yudha Hernoko,S.H.,MH., selaku Panitia Penguji tesis, yang telah menguji dan memberikan masukan sebagai tambahan bahan penulisan sebagai penyempurnaan tesis ini.

Dalam kesempatan ini saya juga mengucapkan terima kasih kepada :

1. Suami saya tercinta, Dr. Harmono Kuswojo, yang dengan sabar telah menemani saya dalam suka dan duka, mendengar keluh kesah, dan yang selalu memberikan kisah-kisah terindah dalam hidup saya.
2. Kedua Orang Tua saya yang saya sayangi, yang tek henti-hentinya berdoa dan telah dengan tulus hati membesarkan dan mendorong saya untuk mendapatkan pendidikan yang dicita-citakan dan menjadi orang yang berguna.
3. Keluarga,Kakak dan adik saya yang sangat membantu dan memberi banyak masukan yang berharga buat saya.

4. Bapak dan Ibu dosen Magister Notariat Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah mendidik dan membekali ilmu selama saya kuliah, serta kepada seluruh staff bagian administrasi yang selama ini telah banyak membantu saya.
5. Sahabat – sahabat saya, Nanin, Shitra, Kiki, dan Winda yang memberi saya banyak inspirasi dan semangat untuk menjalani hidup.. life is so different without you all!.
6. Sahabat di Magister Notariat Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Putri “Noby”, Lita, John, Sonan, Anneke, Vonny, dan teman-teman yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, kalian membawa warna yang indah selama saya menempuh kuliah di Magister Notariat, semoga persahabatan kita dapat terjalin selamanya.
7. Sahabat dan teman-teman saya di Bank Niaga, Novi, teddy, mbak Jofimalani, mbak Tirta, Mas Bahri, mbak sarka, hilman.. terima kasih atas ilmu dan pengertian yang telah kalian berikan, sehingga saya dapat membagi waktu saya dengan baik.
8. dan untuk semua sobat dan pihak yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu yang telah membantu baik moril maupun materiil dalam penulisan tesis ini.

Akhirnya tiada gading yang tidak retak, dengan segala kerendahan hati, saya menyadari keterbatasan saya sebagai manusia, untuk itu segala saran yang bermanfaat bagi pengembangan dan penyempurnaan tesis ini sangat saya harapkan.

Besar harapan saya semoga tesis ini dapat berguna dan bermanfaat bagi ilmu pengetahuan.

Surabaya, 28 Agustus 2006

Penulis,

Rully Maharany, S.H.

DAFTAR ISI

Lembar Pengesahan -----	i
Lembar penetapan Panitia Penguji -----	ii
Kata Pengantar -----	iii
Daftar Isi -----	iv
BAB I : PENDAHULUAN -----	1
I.1 Latar Belakang Masalah dan Rumusannya-----	1
I.2 Tujuan Penelitian-----	8
I.3 Manfaat Penelitian-----	8
I.4 Kajian Pustaka-----	9
I.5 Metode Penelitian-----	13
a) Pendekatan Masalah-----	13
b) Bahan Hukum-----	14
c) Prosedur Pengolahan&Pengumpulan Bahan Hukum -----	14
I.6 Pertanggungjawaban Sistematika-----	15
BAB II : SYARAT SAH DAN MENGIKATNYA PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA PENGEMBANG PERUMAHAN DAN BANK -----	18
1. Aspek Hukum Perjanjian-----	18
1.1 Syarat Sahnya Perjanjian-----	18
1.1.1 Subjek Perjanjian -----	19
1.1.2 Objek Perjanjian-----	20

2.	Aspek Hukum dari Bentuk Kerjasama Bank dan Developer----	21
2.1	Jenis Jaminan-----	24
2.2	Jenis Dokumentasi hukum-----	26
2.3	Persyaratan Perijinan-----	30
2.4	Status sertifikat-----	31
2.5	kondisi Bangunan-----	33
BAB III: KLAUSULA AVALIST DALAM PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA BANK DAN PENGEMBANG PERUMAHAN-----		39
3.1	Perjanjian Kerjasama-----	39
3.2	Fungsi Jaminan Secara Yuridis-----	40
3.3	Perumusan dan Kajian Klausula Avalist-----	41
3.4	Tanggung gugat dalam perjanjian kerjasama antara Bank dan Pengembang Perumahan -----	51
3.5	Penggadaian Hak-hak Deposito -----	53
BAB IV : PENUTUP -----		56
4.1	Kesimpulan -----	56
4.2	Saran-----	57
Daftar Bacaan		
Lampiran.		

BAB I PENDAHULUAN

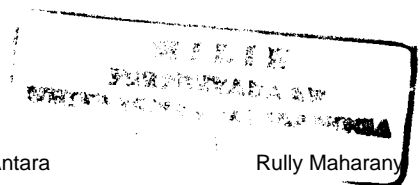
1.1. Latar Belakang Masalah dan Rumusannya.

Rumah saat ini adalah merupakan kebutuhan mendasar bagi masyarakat, hal ini tidak dapat dipungkiri mengingat rumah/papan adalah kebutuhan dasar yang ketiga setelah pangan dan sandang, rumah merupakan tempat kita tinggal dan bernaung disana, tempat membentuk keluarga dan bercengkrama, dari sehariannya kita berkaktifitas diluar. Sehingga saat ini rumah menjadi prioritas utama bagi masyarakat kita. Akibatnya masyarakat akan berusaha untuk memenuhi kebutuhan perumahan mereka, dengan bekerja keras dan menyisihkan sebagian penghasilan mereka untuk membeli rumah.

Sejak diaturnya masalah Perumahan dan Permukiman dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4/1992, khususnya pasal 29 ayat 1 dan 2, yang mengatur:

1. *Setiap warga negara mempunyai hak dan kesempatan yang sama dan seluas-luasnya untuk berperan serta dalam pembangunan perumahan dan permukiman.*
2. *Pelaksanaan peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dilakukan secara perseorangan atau dalam bentuk usaha bersama.*

Jadi pengembang perumahan bisa merupakan orang atau badan yang membangun rumah atau perumahan, dan dalam memenuhi



kebutuhan akan perumahan tersebut, perusahaan pengembang perumahan tidak hanya menyediakan rumah tinggal, tetapi juga berbagai fasilitas umum dan sosial yang memadai, sehingga bisa disebut kawasan perumahan tersebut sebagai permukiman, hal ini dilakukan untuk mencari minat konsumen untuk membeli rumah yang mereka bangun.

Perusahaan pengembang perumahan mempunyai peran besar dalam menyediakan kebutuhan rumah bagi masyarakat, dalam rangka pemenuhan kebutuhan masyarakat akan perumahan, dalam pasal 33 ayat Undang-undang Nomor 4/1992, mengatur :

1. *Untuk memberikan bantuan dan/atau kemudahan kepada masyarakat dalam membangun rumah sendiri atau memiliki rumah, Pemerintah melakukan upaya pemupukan dana.*
2. *Bantuan dan/atau kemudahan sebagaimana dimaksud dalam ayat(1) berupa kredit perumahan.*

Dalam rangka pemberian kemudahan bagi masyarakat untuk memiliki rumah melalui kredit perumahan, perusahaan pengembang perumahan melakukan kerjasama dengan bank, sebagai lembaga keuangan. bank menurut beberapa literatur :“ *a bank is an institution, usually incorporaed, whose business it is to receive money on deposit, csh checks or draft, discount commercial paper, make loan, and issue promissory notespayeble to bearer, known as bank notes.*”¹

¹ Henry Campbell Blak's. *Blaks Law dictinary sixth edition. St paul Minn : West Publishing Co, 1990*,hal 144

Suyatno Thomas dalam bukunya *Bank Politik*, mengatakan “Bank adalah suatu badan yang bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit, baik dengan alat-alat pembayarannya sendiri atau uang yang diperolehnya dari orang lain, maupun dengan jalan memperedarkan alat-alat penukar baru berupa uang giral”.²

Sedangkan dalam pasal 1 Undang-undang nomor 10 tahun 1998, tentang Perubahan atas Undang-undang nomor 7 tahun 1992, mengatur “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”.

Peran bank dalam rangka kerjasama dengan perusahaan pengembang perumahan adalah membantu memberikan fasilitas kredit, fungsi pokok kredit pada dasarnya ialah pemenuhan jasa untuk melayani kebutuhan masyarakat dalam hal ini adalah pemenuhan kebutuhan atas kepemilikan rumah sebagai tempat tinggal, dan dalam rangka mendorong dan melancarkan perdagangan, mendorong dan melancarkan produksi, jasa-jasa dan bahkan konsumsi yang semuanya itu pada akhirnya ditujukan untuk menaikkan taraf hidup masyarakat.

Kerjasama dengan pihak bank dilakukan untuk membantu konsumen yang tidak mempunyai kemampuan untuk melakukan pembayaran dengan tunai, sehingga konsumen dapat membeli rumah

² Suyatno Thomas, *Kelembagaan Perbankan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta 1993, hal. 1

yang mereka inginkan, dengan cara pembayaran yang lebih ringan yaitu kredit, melalui bank, hal ini sesuai dengan fungsi bank sebagai lembaga keuangan.

Bank sebagai pihak yang memfasilitasi kepemilikan rumah dengan fasilitas kredit, melalui produk perbankan yang biasanya dikenal dengan Kredit Kepemilikan Rumah, menyadari juga akan fenomena tersebut, hal itu berkaitan juga dengan peran bank selaku lembaga intermediasi yang berperan untuk menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat secara efektif dan efisien ke arah peningkatan taraf hidup masyarakat.

Didasari oleh hal tersebut, maka saat ini banyak sekali perusahaan pengembang perumahan yang menjalin kerjasama dengan Bank, baik bank-bank pemerintah maupun bank swasta. Dalam hubungan ini terjalin kerjasama yang saling menunjang kehidupan perekonomian, yaitu Perusahaan pengembang perumahan membantu bank untuk menyalurkan dana kepada masyarakat, dan Bank membantu perusahaan pengembang perumahan untuk memasarkan perumahannya, dengan memberikan kemudahan pemberian fasilitas kredit bagi konsumennya.

Hubungan kerjasama antara Perusahaan pengembang perumahan dan bank ini dituangkan dalam suatu perjanjian kerjasama, yang bertujuan untuk menuangkan suatu kesepakatan antara Bank dan pihak

pengembang perumahan, sedangkan bentuk perjanjiannya bukan merupakan bentuk perjanjian baku³.

Karena dalam melakukan kerjasama pihak perusahaan pengembang perumahan masih dimungkinkan untuk melakukan perundingan terhadap isi perjanjian. Namun dalam menjalin kerjasama dengan perusahaan pengembang perumahan pihak bank tidak begitu saja menerima penawaran kerjasama dengan perusahaan pengembang perumahan untuk melakukan kerjasama dalam hal pemberian fasilitas kredit bagi para konsumennya untuk kepemilikan rumah, beberapa hal juga perlu diperhatikan untuk melakukan kerjasama ini, diantaranya adalah lokasi perumahan yang akan ditawarkan pihak perusahaan pengembang perumahan, kredibilitas dan pengalaman perusahaan pengembang perumahan, status sertifikat serta kondisi bangunan, karena hal tersebut memang menjadi syarat bagi perusahaan pengembang perumahan selaku pengembang perumahan, berdasarkan Keputusan Menteri negara Perumahan Rakyat selaku Ketua Badan Kebijakan dan pengendalian pembangunan perumahan dan pemukiman nasional nomor 04/KPTS/BKP4N/1995 tentang ketentuan lebih lanjut surat keputusan bersama menteri dalam negeri, menteri pekerjaan umum, dan menteri negara perumahan rakyat nomor 648-384 tahun 1992, nomor 739/KPTS/1992, nomor 09/KPTS/1992 tentang Pedoman pembangunan perumahan dan pemukiman dengan lingkungan hunian yang berimbang.

³ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang bagi para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hal 66.

Akibat adanya kebebasan bagi pihak perusahaan pengembang perumahan untuk melakukan perundingan, maka dalam praktek yang terjadi di bank-bank swasta seringkali terjadi beberapa penyimpangan kondisi yang dituangkan dalam perjanjian kerjasama antara perusahaan pengembang perumahan dan Bank, sebagai contoh misalnya dalam perjanjian kerjasama PT.MBC, yang berlokasi di Malang dengan salah satu bank swasta di Surabaya, perusahaan pengembang perumahan PT. MBC, belum memenuhi syarat mengenai sertifikat tanah, yang ternyata masih bersertifikat induk, dan bangunan yang masih berupa kavling tanah, pada prinsipnya hal ini dilarang, mengingat sertifikat adalah merupakan bentuk jaminan dari konsumen selaku debitur dan bank, sertifikat tersebut merupakan objek jaminan yang merupakan jaminan (collateral) bagi bank terhadap debitur yang wanprestasi.

Dalam memberikan kebijakan untuk melakukan beberapa penyimpangan dari ketentuan mengenai hak tanggungan terhadap objek jaminan, tentunya bagi bank telah memperhitungkan langkah apa yang dilakukan untuk menjaga agar bank tidak dirugikan, akibat kesalahan atau kelalaian perusahaan pengembang perumahan, karena bangunan rumah belum jadi atau kurangnya persyaratan yang tidak dilengkapi sehingga bangunan (rumah) yang dijadikan sebagai objek jaminan tidak dapat dieksekusi oleh bank.

Dalam praktek bank-bank biasanya selalu menyertakan klausula "*Avalist*" dalam perjanjian kerjasama yang dibuatnya dengan perusahaan pengembang perumahan, khususnya dalam pembelian rumah baru oleh

debitur dari pengembang perumahan, yang biasanya dalam proses kredit kepemilikan rumah, perusahaan pengembang perumahan masih membangun rumah dalam kondisi rumah belum 100% siap huni, atau sertiikat masih dalam proses pengurusan sehingga untuk objek jaminannya pada dasarnya belum memenuhi persyaratan untuk diikat sebagai jaminan kredit.

Pengembang perumahan yang membutuhkan dana dari penjualan rumah kepada debitur, melalui bank dengan pemberian fasilitas kredit kepemilikan rumah, dan disatu sisi jaminan sebagai salah satu persyaratan kredit yang belum sepenuhnya memenuhi persyaratan untuk dijadikan jaminan bagi bank, membuat bank berada pada posisi yang tidak aman, maka untuk melindungi kepentingan bank, maka dibuatlah klausula *Avalist* yaitu apabila dalam proses kredit yang sedang berjalan, apabila debitur wanprestasi dan bank belum bisa melakukan eksekusi atas objek jaminan, dikarenakan persyaratan atas jaminan yang belum dilengkapi oleh pihak perusahaan pengembang perumahan, sehingga objek jaminan belum bisa dibebani hak tanggungan, maka pihak perusahaan pengembang perumahan menjamin bahwa perusahaan pengembang perumahan akan membayar angsuran dari debitur yang tertunggak, sehingga bank tidak perlu melakukan proses eksekusi terhadap objek jaminan tersebut.

Selain itu Klausula *avalist*, dimaksudkan agar perusahaan pengembang perumahan tidak terlalu lama, dalam memenuhi kekurangan dokumen yang harus diselesaikan berkaitan dengan proses pemberian kredit.

Bertitik tolak dari latar belakang sebagaimana diuraikan diatas, maka beberapa hal yang akan penulis tarik sebagai pokok permasalahan adalah :

1. Apa syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh perusahaan pengembang perumahan dalam pembuatan perjanjian kerjasama dengan bank dalam rangka pemberian kredit kepemilikan rumah?
2. Apa fungsi dan akibat hukum klausula *Avalist* dalam perjanjian kerjasama antara perusahaan pengembang perumahan dan Bank?

1.2. Tujuan Penelitian

Secara umum, maksud dan tujuan yang ingin dicapai dari penulisan makalah ini adalah:

- a. Mengetahui bagaimana cara pemilihan perusahaan pengembang perumahan yang dapat diajak bekerjasama dengan bank yang kemudian dituangkan dalam suatu perjanjian kerjasama
- b. Untuk mengetahui apakah klausula avalist dapat memberikan jaminan kepastian hukum terhadap bank, dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama antara bank dan perusahaan pengembang perumahan?

1.3. Manfaat

- a. Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan wacana mengenai persyaratan apa saja yang harus dipenuhi oleh

perusahaan pengembang perumahan dalam rangka pembuatan perjanjian kersama dengan bank, sehingga posisi bank sebagai kreditur terlindungi.

b. Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan jalan keluar terhadap resiko yang mungkin timbul akibat penerapan klausula avalist dalam suatu perjanjian kerjasama antara perusahaan pengembang perumahan dan pengembang perumahan.

1.4. Kajian Pustaka

Pada dasarnya perjanjian kerjasama antara perusahaan pengembang perumahan dan bank dibuat dalam rangka pemberian kredit kepada debitur dalam hal ini adalah "user" atau pembeli dari perusahaan pengembang perumahan.

Perjanjian kerjasama yang dibuat oleh bank dan perusahaan pengembang perumahan merupakan hubungan dibidang bisnis, yang didalamnya kedua belah pihak saling membutuhkan untuk memenuhi kepentingan para pihak, yang wujudnya dituangkan dalam suatu perjanjian kerjasama, pasal 1313 BW memberikan rumusan tentang perjanjian sebagai berikut :

"Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."

Pengertian perjanjian antara lain juga kemukakan oleh Subekti :

“Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.”⁴

Perjanjian menurut sistem *Common Law*, dipahami sebagai suatu perjumpaan nalar, yang lebih merupakan perjumpaan pendapat atau ketetapan maksud. Perjanjian adalah perjumpaan dari dua atau lebih nalar tentang suatu hal yang telah dilakukan atau yang akan dilakukan⁵

Istilah “kontrak” atau “perjanjian” dalam sistem hukum nasional memiliki pengertian yang sama, seperti halnya di Belanda tidak dibedakan antara pengertian “contract” dan “overenkomst”

Dengan demikian, kontrak adalah suatu perjanjian (tertulis) antara dua atau lebih orang (pihak) yang menciptakan hak dan kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan suatu hal tertentu.⁶

Suatu kontrak atau perjanjian dengan demikian memiliki unsur-unsur, yaitu pihak-pihak yang kompeten, pokok yang disetujui, pertimbangan hukum, perjanjian timbal balik, serta hak dan kewajiban timbal balik. Ciri kontrak yang utama ialah bahwa kontrak merupakan suatu tulisan yang memuat janji dari para pihak secara lengkap dengan ketentuan-ketentuan dan persyaratan-persyaratan serta berfungsi sebagai alat bukti tentang adanya seperangkat kewajiban.

⁴ Subekti (1), *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1984, hal. 1

⁵ Budiono Kusumohamidjojo, *Panduan untuk Merancang Kontrak*, Grasindo, Jakarta, 2001, hal. 6.

⁶ Satrio, *Hukum perjanjian*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1992, hal 31-33.

Perjanjian kerjasama antara perusahaan pengembang perumahan dengan bank bertujuan untuk menuangkan suatu kesepakatan antara Bank dan pihak pengembang perumahan, sedangkan bentuk perjanjiannya bukan merupakan bentuk perjanjian baku, menurut Sutan Remy Sjahdeini, "Perjanjian baku ialah perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan".⁷

Perjanjian kerjasama antara bank dengan perusahaan pengembang perumahan memuat serangkaian klausula atau "covenant", dimana sebagian besar dari klausula tersebut merupakan upaya untuk melindungi pihak bank, yang nantinya akan bertindak selaku kreditur, dalam perjanjian kredit yang dibuat dengan "end use" atau pembeli dari perusahaan pengembang perumahan.

Klasula merupakan serangkaian persyaratan yang diformulasikan dalam upaya pemberian kredit ditinjau dari aspek finansial dan hukum.⁸

Dari aspek finansial klausula melindungi kreditur agar dapat menuntut atau menarik kembali dana yang telah diberikan kepada debitur dalam posisi yang menguntungkan bagi kreditur apabila kondisi debitur tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Sedangkan dari aspek hukum, klausula merupakan sarana untuk melakukan penegakan hukum agar nasabah

⁷ Sutan Remy Sjahdeini, Opcit, hal 66

⁸ Norton Joseph (Ed), *Commercial Loan Documentation Guide*, Matthew Bender and Co, 1989, New York, 1989, Bab 11.02, hal 9-11.

debitur dapat mematuhi substansi yang telah disepakati di dalam perjanjian kredit.⁹

Black's Law Dictionary memberikan pengertian tentang covenant sebagai berikut:

“An Agreement, convention, or promise of two or more parties, by deed in writing, signed, and delivered, by which either of the parties pledges himself to the other that something is either done, or shall be done, or shall not to be done, or stipulates for the truth or certain facts. At common law, such agreements were required to be under seal. The term is currently used primarily with respect to promises in conveyances or other instruments relating to real estate.”¹⁰

Sedangkan Collin Dictionary memberikan pengertian tentang covenant adalah :

“A promise contained in a deed. However, the word is used more generally to denote an agreement or undertaking in a contract or instrument of transfer. So, to covenant to do something is to undertake to that thing...”¹¹

Dari pengertian yang diuraikan beberapa referensi diatas, dapatlah dikatakan bahwa covenant merupakan suatu persetujuan atau janji

⁹ Ibid

¹⁰ Black's, Opcit. Hal. 362.

¹¹ J. Steward and Robert Burgees, *Collin Dictionary*, Harper and Collins Publisher, Glasgow, 1996, hal. 107.

yang dibuat oleh para pihak dalam suatu perjanjian untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan-tindakan tertentu.

Suatu covenant yang menentukan tindakan-tindakan yang harus dilakukan disebut *positive* atau *affirmative covenant*, sedangkan covenant yang menentukan tindakan-tindakan yang tidak boleh dilakukan disebut *negative covenant*.¹²

Pencantuman klausula-klausula dalam perjanjian kerjasama antara perusahaan pengembang perumahan dan bank sepatutnya merupakan upaya kemitraan karena baik bank selaku kreditur dalam perjanjian kredit kepemilikan rumah dengan pembeli dari perusahaan pengembang perumahan maupun perusahaan pengembang perumahan kedua-duanya saling membutuhkan dalam mengembangkan usahanya masing-masing.

1.5. Metode Penelitian

a. Pendekatan Masalah

Penelitian ini tergolong penelitian hukum, dalam hal ini permasalahan yang dikaji didekati secara *statute approach* artinya penelitian hukum yang bertolak dari peraturan perundang-undangan yang ada dan masih berlaku. Peraturan yang berkaitan dengan perjanjian, dan peraturan tentang Perbankan, dan peraturan – peraturan lain yang

¹² Sutan Remy Sjahdeini(2), *Kredit Sindikasi, Proses pembentukan dan Aspek Hukum*.Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 1997, hal. 156-157

berkaitan dengan permasalahan, yaitu mengenai Hak Tanggungan, dan peraturan-peraturan mengenai kepemilikan rumah.

b. Bahan Hukum

Bahan hukum dalam penelitian ini diperoleh dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, dalam hal ini Burgerlijk Wetboek ,peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jaminan dalam hal ini adalah Undang-undang no 4/1996 tentang hak tanggungan,dan beberapa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perumahan, diantaranya Undang-undang Nomor 4 tahun 1992, tentang perumahan dan permukiman.

Bahan hukum sekunder adalah pendapat dari para ahli hukum dan notaris, yang berkaitan dengan permasalahan yang diajukan.

c. Prosedur Pengumpulan dan pengolahan data

Bahan hukum primer maupun sekunder yang diperoleh akan diidentifikasi untuk selanjutnya dipergunakan dalam menganalisa permasalahan yang berhubungan dengan kajian penelitian ini. Bahan hukum primer diidentifikasi sebagai bahan hukum yang dipergunakan adalah studi kepustakaan yang mengacu pada peraturan perundang-undangan, buku-buku, atau literatur, sedangkan untuk bahan sekunder adalah dengan melalui wawancara langsung dengan beberapa notaris dan ahli hukum, kesemuanya dilakukan secara logis dan sistimatis sesuai

obyek penelitian dengan harapan akan mempermudah alur penyelesaian penelitian ini. Setelah melalui tahap identifikasi terhadap bahan hukum yang relevan, langkah selanjutnya adalah sistematisasi keseluruhan bahan hukum yang ada baik berupa peraturan perundang-undangan, kajian pustaka, serta wawancara. Proses sistematisasi ini juga diberlakukan terhadap teori-teori, konsep-konsep serta bahan rujukan lainnya.

Rangkaian tahapan tersebut dimaksudkan untuk mempergunakan pengkajian dari permasalahan penelitian agar konsistensi logisnya tetap ada, sehingga sesuai dengan teori-teori hukum yang ada, asas-asas tertentu untuk membuat kesimpulan deskriptif yang bersifat kritis analitis.

1.6. Pertanggungjawaban Sistematika

Penulisan dalam thesis ini saya bagi kedalam empat bab, yang secara garis besar saya uraikan sebagai berikut :

Bab I menguraikan mengenai latar belakang diangkatnya permasalahan ini dalam penulisan ini beserta uraian rumusan masalah yang akan dikaji, dan bahan-bahan hukum yang digunakan untuk menunjang pembahasan permasalahan dalam penulisan thesis ini.

Permasalahan pertama akan diuraikan dalam Bab II, yang akan membahas mengenai proses terjadinya perjanjian kerjasama antara pengembang perumahan dan Bank, dan karena objek dalam perjanjian kerjasama adalah bangunan yang nantinya akan digunakan dalam perjanjian kredit antara bank dan “pembeli atau debitur” sebagai pembeli

perumahan dari pengembang perumahan maka akan dibahas pula sedikit mengenai perjanjian kredit dan hak-hak tanggungan.

Bab III akan membahas permasalahan yang kedua yaitu mengenai klausula avalist dalam perjanjian kerjasama antara pengembang perumahan dan bank, mengenai resiko-resiko dalam perjanjian avalist dan bagaimana penyelesaian dari resiko atau celah hukum dari penerapan klausula avalist, sehingga nantinya dalam perjanjian kredit antara bank dan “pembeli atau debitur”nya dari pengembang perumahan, pihak bank sebagai kreditur nantinya dapat dicover dari resiko-resiko yang akan timbul berkenaan dengan bangunan dari pengembang perumahan yang akan digunakan sebagai objek jaminan dalam perjanjian kredit antara bank sebagai kreditur dan “pembeli atau debitur” sebagai debitur.

Sedangkan hasil dari penelitian ini akan saya simpulkan dalam Bab IV, yang berisi kesimpulan dari penelitian ini, dan sebagai bentuk tindak lanjut dari penelitian ini maka saya tuliskan saran dalam Bab IV.

BAB II

SYARAT SAH DAN MENGIKATNYA PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA PENGEMBANG PERUMAHAN DAN BANK

Pasal 1313 BW merumuskan pengertian perjanjian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Menurut beberapa ahli hukum pasal tersebut mengandung beberapa kelemahan, yaitu hanya menyangkut sepihak saja, kata perbuatan menyangkut juga tanpa konsensus, pengertian perjanjian terlalu luas tanpa menyebut tujuan tertentu.¹³

Abdulkadir Muhammad mengartikan perjanjian dengan suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal.¹⁴

Mengenai perjanjian Subekti memberikan definisi sebagai suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁵

R. Setiawan mengartikan perjanjian adalah merupakan persetujuan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹⁶

¹³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997 hal. 78

¹⁴ Ibid, hal 79

¹⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, cetakan XVII, Jakarta, 1998, hal. I

¹⁶ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1979, hal 49

Dari beberapa definisi diatas, maka dapat dilihat bahwa definisi perjanjian mengandung beberapa unsur, yaitu :

- a. Adanya para pihak, sedikitnya dua orang;
- b. Adanya persetujuan para pihak;
- c. Adanya tujuan yang hendak dicapai;
- d. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan;
- e. Adanya syarat-syarat tertentu;
- f. Adanya bentuk tertentu lisan atau tulisan;

1. Aspek hukum Perjanjian

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi suatu perjanjian agar sah dan mengikat, faktor-faktor tersebut diantaranya :

1.1. Syarat sahnya perjanjian

Perjanjian dapat dikatakan sah apabila memenuhi syarat yang telah ditentukan undang-undang, sehingga ia diakui oleh hukum (*Legally concluded contract*).¹⁷

Menurut pasal 1320 BW, syarat sah perjanjian adalah :

- a. Ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian;
- b. Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian;
- c. Ada suatu hal tertentu;
- d. Ada suatu sebab yang halal.

¹⁷ Mariam Darus Dadruzaman, *BW Buku III Hukum Perikatan dengan Pejelasan*, Alurni, Bandung, 1996, hal 93

Dua syarat yang pertama disebut sebagai syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya (subjeknya) yang mengadakan perjanjian, jika syarat ini tidak dipenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta pembatalan perjanjian (cancelling) kepada hakim.

Subekti mengemukakan pandangan bahwa pihak yang dapat meminta pembatalan perjanjian itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya (perizinannya) secara tidak bebas, jadi perjanjian yang telah dibuat itu mengikat juga selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak memintakan pembatalan tadi.¹⁸

Sedangkan dua syarat terakhir disebut sebagai syarat objektif, karena mengenai objek dari perjanjian itu sendiri yang diperjanjikan oleh para pihak, jika syarat objektif ini tidak dipenuhi, maka akan berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum, artinya : dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak untuk mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum, adalah gagal.¹⁹

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi suatu perjanjian agar sah dan mengikat , faktor-faktor tersebut diantaranya :

1.1.1 Subjek perjanjian

Yang dimaksud dengan subjek perjanjian ialah pihak-pihak yang terikat dengan diadakannya suatu perjanjian.

¹⁸ Subekti, Op.cit, hal. 20

¹⁹ Ibid

Menurut ketentuan pasal 1315 BW, mengatur bahwa :

“Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkan suatu jenis selain dari pada untuk dirinya sendiri”.

Pada dasarnya suatu perjanjian berlaku bagi pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri, asas ini merupakan asas pribadi (Ps 1315 jo 1340 BW), para pihak tidak dapat mengadakan perjanjian yang mengikat pihak ketiga, kecuali dalam hal apa yang disebut janji guna pihak ketiga (*bedding ten behoeve van derden*), Pasal 1317 BW.

Jadi dalam tiap-tiap perjanjian ada dua macam subjek yaitu ke-1 sesuatu manusia atau badan hukum yang mendapat beban kewajiban untuk sesuatu dan ke-2 seorang manusia atau badan hukum yang mendapat hak atas pelaksanaan kewajiban itu.²⁰

1.1.2. Objek Perjanjian

Mengenai objek perjanjian ini pasal 1332 BW, menentukan :

“Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja, dapat menjadi pokok persetujuan-persetujuan.”

Selain itu pasal 1333 BW juga menentukan :

“Suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya”.

²⁰ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Cetakan VIII, Mandar Maju, Bandung, 2000, hal 20.

Wirjono prodjodikoro mengartikan objek adalah sebagai hal yang diperlukan oleh subjek itu, berupa hal penting dalam tujuan yang dimaksud dengan membentuk perjanjian.²¹

Objek dalam perhubungan hukum perjanjian dapat dibedakan menjadi tiga macam:

- a. Barang-barang yang dapat diperdagangkan;
- b. Harus diketahui jenisnya dan dapat ditentukan;
- c. Barang yang baru ada dikemudian hari, yaitu:
 - Barang yang sama sekali belum ada;
 - Barang yang sudah ada tetapi masih berada ditempat lain.

Oleh sebab itu, objek dalam perhubungan hukum perihal perjanjian ialah: hal yang diwajibkan kepada pihak berwajib (debitur), dan hal terhadap mana pihak-pihak berhak (kreditur) mempunyai hak.

2. Aspek Hukum dari Bentuk Kerjasama antara Bank dan Pengembang perumahan.

Rumusan pasal 1313 BW, dapat disimpulkan bahwa perjanjian atau persetujuan dalam pasal tersebut adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan.

Perjanjian kepemilikan rumah antara pembeli sebagai debitur dan bank sebagai kreditur, maka hal yang sangat terkait dalam proses pembentukan

²¹ Wirjono Prodjodikoro, Opcit, Hal. 19.

perjanjian tersebut adalah tentu saja mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, seperti telah diuraikan diatas, yaitu dalam pasal 1320 BW.

Perjanjian kredit kepemilikan rumah tentunya dituangkan dalam suatu perjanjian pemberian kredit, sedangkan terhadap perjanjian kredit terdapat beberapa pandangan yaitu :

Subekti mengatakan bahwa :

“dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur oleh BW(Burgerlijk Wetboek) pasal 1754 sampai dengan 1769’.

Mirip dengan pendapat Subekti adalah pendapat Marhais Abdul Hay :

“Perjanjian kredit adalah identik dengan perjanjian pinjam-meminjam dan dikuasai oleh ketentuan bab XIII dari buku III BW”.

Mariam Darus Badruzaman tidak sependapat dengan Subekti dan Marhai Abdul Hay. Karena berdasarkan kenyataan perjanjian kredit memiliki identitas sendiri yang berbeda dengan perjanjian pinjam uang.²²

Sutan Remy Sjahdeini menyimpulkan bahwa perjanjian kredit mempunyai pengertian secara khusus, yakni :

“Perjanjian antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai nasabah debitur mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mewajibkan nasabah-nasabah debitur

²² Johannes Ibrahim, *Bank Sebagai Lembaga Intermediasi Dalam Hukum Positif*, CV. UTOMO, Bandung, 2004, hal.108

*untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan, atau pembagian hasil keuntungan”.*²³

Oleh karena itulah didalam pemberian kredit kepada debitur, selain melakukan evaluasi kredit, bank juga harus memperhatikan aspek-aspek hukum dan mengadministrasikan dokumen-dokumen hukum yang diperlukan didalam menunjang pemberian fasilitas kredit.

Berkaitan dengan pemberian kredit bank kepada debitur, dokumen hukum yang dimaksud mencakup: dokumen jaminan, dokumen pengikatan jaminan, dan dokumen pinjaman.

Pasal 10 ayat (1) Undang-undang no.4 tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan (UUHT), berbunyi sebagai berikut :

“ Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.

Jadi timbulnya hak tanggungan dari jaminan yang menjadi jaminan dalam perjanjian kredit bank itu hanyalah dimungkinkan apabila sebelumnya telah diperjanjikan di dalam perjanjian utang-piutang (perjanjian kredit) yang menjadi dasar pemberian utang (kredit) yang dijamin dengan Hak tanggungan itu bahwa akan diberikan hak tanggungan kepada kreditur, sedangkan pemberian hak tanggungan itu sendiri nantinya dilakukan dengan pembuatan perjanjian tersendiri oleh

²³ Sutan Remy sjahdeini, Opcit, hal.158-160

PPAT yang disebut Akta Pemberian Hak Tanggungan (pasal 10 ayat 2 UUHT).

2.1 Jenis Jaminan

Jenis jaminan atau benda-benda yang menjadi jaminan yang biasa diterima oleh bank, khususnya dalam pemberian kredit kepada debitur terbagi dalam 2 bagian, yaitu Benda Tidak Bergerak dan Benda Bergerak, penggolongan ini penting menurut sistem hukum perdata yang berlaku di Indonesia, menurut sistem Hukum perdata pembedaan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak itu mempunyai arti penting dalam berbagai bidang yang berhubungan dengan penyerahan, daluwarsa, kedudukan berkuasa, dan pembebanan/jaminan.

Dalam hukum perdata terutama mengenai lembaga jaminan, penting sekali arti pembagian benda bergerak dan benda tidak bergerak, dimana atas dasar pembedaan benda tersebut, menentukan jenis lembaga jaminan/ikatan kredit yang mana yang dapat dipasang untuk kredit yang akan diberikan.

Kriteria mengenai benda bergerak dan benda tidak bergerak diatur dalam pasal 504, 506, sampai dengan 518 BW.

1. Benda Tidak Bergerak

Yang dimaksud benda tidak bergerak adalah suatu benda atau barang yang tidak dapat bergerak atau tidak dapat dipindahkan secara fisik, yaitu tanah dan bangunan.

Tidak semua bidang tanah dapat dijadikan jaminan kredit di bank, pada umumnya harus memenuhi dua persyaratan yaitu :

mempunyai nilai ekonomis dan dapat dipindahtangankan haknya kepada pihak lain.

Tanah yang dapat dijadikan jaminan adalah :

- tanah hak milik
- tanah hak guna usaha
- tanah hak guna bangunan
- tanah hak pakai atas tanah negara

Pengikatan jaminan atas tanah-tanah hak tersebut diatas adalah dengan Akta pembebanan Hak Tanggungan atau dengan Surat Kuasa membebankan hak tanggungan, yang meliputi pula seluruh bangunan dan tanaman yang berada diatasnya.

b. Benda Bergerak

Yang dimaksud benda bergerak adalah benda yang karena sifatnya dapat berpindah atau dipindahkan, misalnya kendaraan bermotor, deposito, barang-barang inventaris kantor dan sebagainya.

Barang bergerak dapat dijaminkan secara *Gadai* atau *Fidusia*. Dalam hal barang yang dijaminkan berada dalam penguasaan fisik Debitur, maka pengikatannya dilakukan secara fidusia. Sedangkan apabila benda tersebut berada dalam penguasaan fisik kreditur maka pengikatannya dilakukan secara gadai.

Fidusia Adalah lembaga jaminan yang dikenal berdasarkan yurisprudensi tanggal 25 Januari 1929, pada lembaga ini yang dipindahkan adalah hak milik atas benda sebagai jaminan atas dasar

kepercayaan sedangkan bendanya sendiri tetap berada dalam tangan si debitur, dengan kesepakatan bahwa kreditur akan mengalihkan kembali kepemilikan tersebut kepada debitur bilamana hutangnya telah diayar lunas. Penerima fidusia memiliki *hak preferensi* terhadap kreditur lainnya.

Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang kreditur atas suatu barang bergerak yang diserahkan kepadanya oleh seorang debitur atau oleh seseorang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si kreditur itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut didahulukan daripada kreditur lainnya. Barang yang digadaikan harus berada dalam penguasaan fisik penerima gadai, namun tidak boleh meliputi hak untuk memakai barang tersebut dengan ancaman batal demi hukum

C. Personal Guarantee/Bortoch/Jaminan Pribadi

Jenis jaminan lain selain benda bergerak dan benda tidak bergerak yang dapat diterima sebagai jaminan kredit di bank adalah jaminan pribadi/Personal guarantee/Bortoch, yaitu jaminan yang diberikan oleh seseorang untuk melunasi suatu hutang yang meliputi seluruh kekayaan peribadinya.

Jaminan pribadi ini dalam praktek biasanya hanya merupakan jaminan tambahan dari jaminan pokok, artinya bank biasanya dalam melakukan eksekusi akan mendahulukan jaminan pokok dulu

sebagai pelunasan hutang, apabila ternyata masih belum cukup baru dimintakan tambahan jaminan pribadi.

2.2 Jenis Dokumentasi Hukum

Terhadap debitur yang telah disetujui kreditnya harus dilakukan pendokumentasian dan pengadministrasian yang baik, hal tersebut akan sangat berguna bagi setiap pejabat bank yang setiap saat memerlukan data mengenai debitur yang bersangkutan. Selain itu bagi debitur, akan memberikan citra yang positif terhadap Bank, karena bisa memberikan informasi yang jelas atas kredit yang dinikmatinya, apabila sewaktu-waktu dibutuhkan.

Adapun dokumentasi hukum yang berkaitan dengan kredit kepemilikan rumah bagi debitur adalah :

a. Dokumen Jaminan

Yang termasuk kedalam dokumen jaminan adalah :

- Sertifikat Hak Atas Tanah/Cover note Notaris
- Akta Jual Beli (AJB)/Pengikatan Jual Beli (PJB)/Cover note
- Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)
- Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
- Bilyet deposito berjangka → apabila diperlukan.

b. Dokumen Pengikatan jaminan

Yang termasuk kedalam Dokumen Pengikatan Jaminan adalah :

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)/ Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT)

Menurut ketentuan pasal 1171 ayat (2) BW, kuasa untuk memasang hipotik harus dibuat dengan akta otentik. Di dalam pelaksanaannya akta otentik itu adalah akta notaris, tidak demikian halnya dengan untuk Surat Kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT), pasal 15 ayat (1) UUHT menentukan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, dengan kata lain sekalipun harus dibuat dengan akta otentik namun pilihannya bukan hanya dengan akta notaris saja, tetapi dapat pula dibuat dengan akta PPAT.

Hak tanggungan diberikan untuk menjamin pelunasan hutang debitur, hutang yang dijamin dengan barang tidak bergerak seperti tanah dan bangunan yang dapat dibebankan dengan hak tanggungan, dengan dibebankannya hak tanggungan, maka bank mempunyai *hak preferensi* atas tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan tersebut.

Undang-undang Hak Tanggungan memberikan definisi “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah”, yang selanjutnya disebut Hak tanggungan, didalam pasal 1 ayat (1) disebutkan bahwa :

“Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria,berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang

memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.

Jadi berdasarkan definisi diatas ada beberapa unsur pokok dari Hak tanggungan yang termuat di dalam definisi diatas,yaitu :

1. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang
2. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (Hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikud benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu
4. Utang yang dijamin harus utang tertentu
5. memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

c. Dokumen Pinjaman

yang termask kedalam dokumen pinjman adalah :

- Perjanjian Kredit
- Customer Acknowldgement Receipt (CAR)
- Surat Kuasa Pendebetan
- Surat Perintah transfer
- Perjanjian dan kuasa pencairan dana (apabila ada biaya pencadangan Hak Tanggungan)

d. Dokumen Administrasi

Yang termasuk dokumen administrasi adalah :

- KTP/Pasport yang masih berlaku
- Kartu Keluarga/surat nikah

- Surat keterangan WNI/Ganti nama

2.3 Persyaratan Perizinan

Pada umumnya pengembang perumahan sebelum melakukan kerjasama dalam bentuk perjanjian dengan bank maka persyaratan perijinan pembangunan perumahan harus dipenuhi, secara garis besarnya persyaratan perjanjian adalah :

a) Ijin Prinsip/Ijin lokasi

ijin ini mengatur 4(empat) hal pokok sebagai berikut :

1. hak pemegang ijin untuk melaksanakan pembebasan tanah
2. hak pemegang ijin untuk mengelola/membangun proyek tersebut
3. hak pemegang ijin untuk mengalihkan hasil proyek tersebut kepada pihak lain.
4. kewajiban kewajiban fasum(fasilitas umum) dan fasos (fasilitas sosial) yang akan dibangun/disediakan oleh pemegang ijin.

b) Site plan

Site plan dibuat oleh pengembang namun wajib mendapatkan persetujuan pemerintah setempat, site plan ini seyogyanya dijaga agar tidak terlalu banyak orang yang mengetahuinya sebelum pembebasan tanah selesai dilaksanakan agar mencegah spekulasi spekulasi tanah mengganjal lokasi pembangunan proyek tersebut.

c) IMB (ijin mendirikan bangunan)

hal ini sedapat mungkin dibuat tanpa adanya perubahan karena konsekuensinya pinalty atau denda uang yang wajib dibayarkan kepada PEMDA setempat.

d) IPB (Ijin penggunaan bangunan)

Ijin ini diberikan oleh PEMDA setempat setelah bangunan tersebut selesai dengan terlebih dahulu diadakan beberapa pengujian lat-alat yang ada di proyek tersebut oleh instansi yang berwenang masing-masing.

e) Ijin-ijin teknis lainnya.

Yang dikeluarkan oleh masing-masing instansi yang berwenang sesuai dengan kebutuhan pembangunan tersebut, diantaranya:

- ijin generator, rekomendasi lift, dll.

2.4 Status Sertifikat

Kondisi sertifikat, yang mempengaruhi dalam pemilihan pengembang perumahan oleh bank untuk dapat bekerjasama dalam kredit kepemilikan rumah, pada dasarnya dibagi menjadi 4 kondisi, yaitu:

1. Sertifikat pecahan atas nama pengembang perumahan
2. Sertifikat induk, langsung dipecah atas nama pembeli atau debitur
3. Sertifikat induk, dalam proses pemecahan atas nama pengembang perumahan
4. Sertifikat sedang dalam proses pengindukan

2.4.1 Sertifikat Pecahan Atas Nama Pengembang perumahan

Sertifikat yang dimiliki pengembang perumahan sudah sertifikat pecahan. Sehingga dapat langsung dilakukan peralihan kepemilikan dengan AJB (Akta Jual Beli), kemudian dilakukan balik nama pembeli atau debitur dan pengikatan dengan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan).

Resiko yang ditimbulkan dari sertifikat pecahan ini relatif lebih sedikit karena sudah dapat langsung dilakukan balik nama dan pengikatan. Resiko yang dapat muncul adalah apabila sertifikat dibuat oleh pengembang perumahan, ada kemungkinan setelah dilakukan jual beli, AJB tidak diserahkan ke BPN, sehingga sertifikat belum dapat diikat oleh Bank, sehingga Bank belum memiliki jaminan.

2.4.2 Sertifikat Induk, Langsung Dipecah Atas Nama Pembeli atau debitur

Pengembang perumahan telah memiliki sertifikat induk. Pada saat jual beli terjadi peralihan kepemilikan dengan adanya AJB. Setelah itu dilakukan balik nama menjadi atas nama pembeli dan dilakukan pengikatan dengan APHT.

Resiko-resiko yang dapat timbul dari sertifikat jenis ini adalah:

Pada saat pemecahan keatas nama pembeli atau debitur dan akan dilakukan pengikatan, SKMHT yang diberikan nasabah telah jatuh tempo, sehingga Bank tidak memiliki jaminan atau jaminan tanpa pengikatan.

2.4.3 Sertifikat Induk, Dalam Proses Pemecahan Atas Nama Pengembang perumahan

Sertifikat sedang dalam proses pemecahan oleh pengembang perumahan. Dalam hal ini belum dapat terjadi peralihan kepemilikan secara hukum, hanya secara material, sehingga antara penjual dan pembeli diikat dengan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli). Sedangkan untuk pengikatan jaminannya dilakukan dengan fidusia atas bangunan.

2.4.4 Sertifikat Sedang Dalam Proses Pengindukan

Sertifikat induk masih dalam proses pengurusan, sehingga belum dapat terjadi peralihan kepemilikan antara pembeli dan penjual secara hukum. Peralihan kepemilikan pada kondisi ini dilakukan dengan PPJB dan pengikatan jaminannya dengan fidusia atas bangunan, bila bangunan telah selesai. AJB baru dapat dilakukan setelah sertifikat induk terbit dan dilakukan pemecahan.

2.5 Kondisi Bangunan

Kondisi bangunan yang menentukan penilaian Bank dalam mengambil keputusan untuk bekerjasama dengan pengembang perumahan adalah:

1. Bangunan Siap Huni
2. Bangunan Belum Jadi

2.5.1 Bangunan Siap Huni

Pengembang perumahan telah menyelesaikan pembangunan di lahannya. Pembangunan disini berarti, bangunan sudah siap huni, sudah tersedia fasilitas umum, listrik, air serta infra-struktur nya.

2.5.2 Bangunan Belum Jadi

Pengembang perumahan belum melakukan pembangunan di lahannya.

Resiko yang dapat timbul yaitu:

1. Bangunan tidak direalisasikan sesuai jadwal yang direncanakan.
2. Adanya perubahan luas tanah dari yang direncanakan, sehingga memerlukan ijin untuk merubah site plan ke Dinas Tata Kota.
3. Adanya masalah dalam IMB (Ijin Mendirikan Bangunan).
4. Adanya komplain dari debitur.
5. Realisasi bangunan tidak sesuai dengan yang direncanakan pihak pengembang perumahan.

Kondisi sertifikat dari pengembang perumahan dalam pembangunan perumahan dapat digambarkan dalam matrik jual beli dan Pengikatan Jaminan dan Kerjasama pengembang perumahan sebagai berikut ini :

Matriks Jual Beli Dan Pengikatan Jaminan Dalam Kerjasama Developer

Kondisi	STATUS TANAH	Pada Saat Akad Kredit		Keterangan
		Peralihan Kepemilikan	Pengikatan Jaminan	
I	Pecahan an. Developer	AJB	APHT	

II	Induk an Developer	AJB (apabila Dev langsung melakukan pemecahan/pe misahan)	APHT/SK MHT (sesuai kondisi)	APHT pada saat telah dipemisahan dan dibalik nama
		PPJB* (apabila Dev tidak bersedia langsung dilakukan pemisahan)	Fidusia Atas Bangunan (bila ready stock & dilakukan jual beli bangunan)	AJB dan APHT pada saat telah dipecah dan dilakukan balik nama
III	Belum Induk (masih dalam pengurusan ke an Developer)	PPJB*	Fidusia Atas Bangunan (bila ready stock & dilakukan jual beli bangunan)	AJB dan APHT/SKMH T pada saat sertifikat induk terbit
IV	Induk (HPL)	- Perjanjian Penggunaan Tanah - Jual Beli Atas Bangunan	Fidusia Atas Bangunan (bila ready stock)	APHT pada saat terbit sertifikat HGB/Hak Milik diatas tanah HPL (dengan persetujuan pemegang HPL)

*) PPJB barulah suatu janji dari calon penjual dan calon pembeli untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian jual beli yang akan direalisasikan kemudian dengan syarat, kondisi dan formalitas tertentu, sehingga menurut hukum PPJB tersebut blm mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut

Berdasarkan beberapa kelemahan yuridis tersebut diatas maka jaminan atas kredit yang akan diberikan oleh Debitur kepada Bank

menjadi tidak terjamin, agunan yang merupakan pertimbangan bagi bank dalam memberikan kredit kepada debitur menjadi bermasalah, dan kedudukan bank sebagai kreditur menjadi lemah, mengingat bank menjadi tidak mempunyai jaminan atas pemberia kredit, sehingga hal ini bertentangan dengan prinsip “*Prudential Banking*” yaitu sikap berhati-hati bank dalam memberikan kredit.

Contoh beberapa kondisi dalam kerjasama developer

	KONDISI	RESIKO	KETERANGAN
I	Sertifikat pecahan atas beberapa pihak (bukan developer), terdapat bangunan yang berdiri di atas tanah di 2 atau lebih sertifikat	<ul style="list-style-type: none"> • Penandatanganan AJB sesuai jumlah sertifikat dimana bangunan tersebut berdiri • Pada saat AJB baru dilakukan SKMHT • Jangka waktu terbit sertifikat ke atas nama Debitur memakan waktu cukup lama, (proses pemecahan dari sertifikat lama untuk digabungkan ke sertifikat baru > 3 bln) 	<ul style="list-style-type: none"> • meminta Developer melakukan proses pemecahan sertifikat terlebih dahulu • dilakukan pembatasan pemberian fasilitas, dimana hanya diberikan kepada bangunan yang berdirui diatas tanah yang hanya satu sertifikat saja
II	Sertifikat Induk di jadikan jaminan untuk Construction Loan	Tidak dapat dilakukan AJB maupun APHT, apabila tidak adanya kesepakatan Royalty Partial antara Dev dengan Bank Pemberi <i>Construction Loan</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Terdapat kesepakatan antara Dev. Dng Bank pemberi <i>Construction Loan</i> untuk Royalty Partial • Sebelum akad

			kredit tersedia surat perinohanan Roya Partial dari Bank pemberi <i>Construction</i> loan kepada BPN
--	--	--	--

Untuk kondisi-kondisi tertentu, ***dimana resiko kredit yang mungkin timbul atas pemberian fasilitas kredit yang belum disertai dengan pengikatan jaminan kebendaan (secara penuh) atas tanah dan/atau bangunan, dapat diterima oleh Bank***, seperti kondisi :

- I. Se: tifikat Induk, PPJB, bangunan belum Ready stock
- II. Sertifikat belum Induk (dalam pengurusan), PPJB, bangunan belum ready stock
- III. Sertifikat HPL belum terbit Sertifikat HGB/HM diatas HPL, bangunan belum ready stock

Untuk kondisi tersebut, disyaratkan :

1. PPJB lunas;
2. Persyaratan Developer:
 - penyerahan Sertifikat dalam waktu yang disetujui Bank dan mengadakan AJB;
 - pengembalian Piutang Bank terhadap Debitur sebelum dilakukannya pembebanan Hak Tanggungan;
 - menyelesaikan pemban
 - gunan unit, pemecahan sertifikat , dan IMB berikut *blue print* masing-masing unit;
 - membebaskan Bank dari segala tuntutan Debitur berupa apapun jika bangunan /unit obyek PPJB tidak selesai dan/atau dikerjakan pembangunan oleh Developer;
 - Sertifikat Induk yang telah ada ataupun sedang dalam penguasaan tidak dijamin dan mengizinkan Bank untuk memeriksa sewaktu-waktu;

3. Pernyataan Debitur :
 - diketahui pada saat dibuatnya PPJB belum dilakukan pemecahannya/penerbitan Hak atas tanahnya oleh Developer;
 - tidak menuntut Bank dari segala tuntutan apapun jika bangunan tidak selesai/ tidak dikerjakan pembangunannya oleh Developer dan/atau jika pada saat pelunasan ternyata belum diselesaikan pengurusannya oleh Developer;
4. Pemberian Kuasa dari Debitur untuk menjual /mengalihkan obyek PPJB sebelum terbitnya Sertifikat Hak atas Tanah atau sebelum terlaksananya pembebanan Hak Tanggungan;
5. Buy Back Guarantee / Payment Guarantee dari Developer (berlaku sampai dengan terlaksananya APHT);
6. Grosse Akta Pengakuan Hutang dari Debitur; (*dibatalkan setelah terlaksananya APHT*)

Begitulah setelah semua persyaratan tersebut dipenuhi maka dibuatlah perjanjian kepemilikan rumah antara pengembang dengan bank, dimana kolateralnya adalah satuan unit rumah yang akan dijualnya kepada debitur, karena tujuan bank adalah mencari keuntungan dari pemberian kredit itu bukan sebagaimana sebanyak-banyaknya memberikan kredit, oleh karena itu diperlukan cara/bentuk kerjasama yang aman dan menguntungkan bagi para pihak, salah satunya adalah dengan memenuhi aspek legal dari persyaratan perjanjian kerjasama pemberian kredit perumahan tersebut.

BAB III

KLAUSULA AVALIST DALAM PERJANJIAN KERJASAMA ANTARA BANK DAN PENGEMBANG PERUMAHAN

3.1 *Perjanjian Kerjasama*

Perjanjian kerjasama antara bank dan pengembang adalah suatu kesepakatan yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak, bentuk perjanjian kerjasama antara bank dan pengembang perumahan bisa dalam bentuk notariil akta maupun dibawah tangan, sehingga sebagaimana dikemukakan diatas bahwa perjanjian kerjasama itu harus dibuat secara tertulis, agar bisa menjadi alat bukti bagi para pihak.²⁴

Seperti telah diuraikan diatas, maka syarat yang lazim diperjanjikan dalam perjanjian kerjasama antara bank dan pengembang perumahan adalah :

Bagi pengembang perumahan :

1. Jangka waktu pemenuhan kewajiban melengkapi data administrasi seperti: APHT, balik nama, IMB, dan Ijin Lokasi , site plan, dll.
2. Jangka waktu pemenuhan kewajiban untuk mendirikan bangunan sesuai kesepakatan yang telah dibuat dengan debitur, pemecahan sertifikat.
3. Jangka waktu penyerahan sertifikat yang telah disetujui oleh pihak bank dan mengadakan AJB.

²⁴ Hasanuddin Rahman, *Seri Ketrampilan merancang Kontrak Bisnis, Contract Drafting*, Citra Aditya Bkati, Bandung, 2003, Hal. 21

4. Pernyataan dari pengembang perumahan mengenai klausula avalist yaitu pengambilalihan Piutang Bank terhadap debitur dilakukannya pembebanan Hak tanggungan.

Bagi Bank :

1. Besarnya pembiayaan Kredit Bank kepada Pihak Kedua.
2. Ketentuan mengenai pelaksanaan pemberian kredit dari Bank kepada debitur
3. Prosedur pencairan Pinjaman dari bank kepada Pengembang perumahan.
4. Jangka waktu perjanjian kerjasama

Seluruh syarat tersebut dimasukkan ke dalam pasal-pasal dalam perjanjian kerjasama.

3.2 Fungsi Jaminan secara Yuridis

Jaminan adalah sarana perlindungan bagi keamanan kreditur, yaitu kepastian atas pelunasan hutang debitur atau pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur. Keberadaan jaminan merupakan persyaratan untuk memperkecil resiko bank dalam menyalurkan kredit. Walaupun demikian secara prinsip jaminan bukan persyaratan utama, bank memprioritaskan dari kelayakan usaha yang dibiayainya sebagai jaminan utama bagi pengembalian kredit sesuai dengan jadwal yang disepakati bersama. Jaminan merupakan alternative terakhir, jika kelayakan usaha atas prospek bisnis calon debitur tidak mendukung lagi

untuk pengembalian kredit dalam rangka menarik kembali dana yang telah disalurkan.

Dalam hal menentukan harga jual terhadap jaminan seyogyanya sesuai dengan asas kepatutan dan itikad baik, bank tidak menentukan sendiri harga jual atas barang-barang agunan dalam rangka penyelesaian kredit macet debitur, dan penaksiran barang jaminan dilakukan oleh suatu penilai (*Appraisal company*), yang mempunyai reputasi baik dan independen. Seperti dalam contoh kasus dalam putusan Mahkamah Agung, yaitu putusan No. 1726K/PDT/1986, tanggal 31 Mei 1996 berikut yaitu mengenai penjualan barang agunan kredit berupa tanah oleh bank secara sepihak tanpa memberitahukan kepada nasabah debitur, berikut duduk perkaranya :

Posisi Kasus:

Ny.Hartati Arwadi dengan izin suaminya Hariadi menjadi nasabah Bank Tabungan Sakura, yang kemudian berubah menjadi Bank Umum Majapahit Jaya, dengan rekening koran A/C no. 556. Ny Hartati Arwadi memperoleh kredit dari bank tersebut sebesar Rp. 4 juta berdasarkan Perjanjian Kredit tanggal 24 Desember 1975. Perjanjian kredit tersebut diketahui dan ditandatangani pula oleh suami Ny.Hartati Arwadi yaitu Hariadi. Untuk Menjamin pelunasan kredit tersebut telah diserahkan jaminan milik pihak ketiga berupa sebidang tanah yang terletak di daerah tomang, Jakarta Barat, yaitu milik Ny.Tohayana. Pengikatan jaminan dilakukan dengan akta *cessie* no. 252 tanggal 24 Desember 1975 yang

dibuat oleh Notaris Ridwan Susilo. Penandatanganan akta *cessie* itu dilakukan pada hari yang sama dengan tanggal penandatanganan perjanjian kredit. Didalam akta *cessie* tersebut disebutkan bahwa Ny.Hartati Arwadi Atas dasar kuasa Ny. Tohayana menyerahkan dan memindahkan (cederen) semua hak atas tanah yang dijadikan jaminan kredit tersebut kepada PT. Bank Umum Majapahit Jaya, dalam hubungan kredit yang diterima Ny.Hartati Arwadi. Pada saat kredit tersebut jatuh tempo, ternyata Ny.Hartati Arwadi belum dapat membayar lunas kredit itu. Berdasarkan kesepakatan antara Ny.Hartati Arwadi dengan Bank maka jangka waktu kredit diperpanjang dengan ketentuan debitur harus tetap membayar bunganya.

Untuk membayar utangnya kepada bank dengan seizin pemilik Ny. Tohayana, debitur Ny.Hartati Arwadi menjual tanah tersebut kepada Ir. Samboedi Chandra. Surat tanah akan diserahkan oleh Ny.Hartati Arwadi Kepada Ir. Samboedi Chandra Setelah diterima dari Bank, yaitu pada saat pelunasan kredit dilakukan oleh Ny.Hartati Arwadi . Setelah kredit dibayar lunas Ny.Hartati Arwadi telah meminta agar surat tanah yang dipegang oleh bank diserahkan kembali kepadanya. Namun bank menolak memberikan kembali surat tanah tersebut kepada Ny.Hartati Arwadi Karena tanah tersebut telah dijual oleh bank kepada pihak ketiga,yaitu Ny.Liana. ,dan surat tanah tersebut telah diserahkan oleh bank kepada Ny.Liana. Hal tersebut dilakukan oleh bank karena pembayaran kredit oleh Ny.Hartati Arwadi Kepada bank dinilai telah terlambat 1 bulan setelah tanggal jatuh tempo. Ny.Hartati Arwadi Menolak alasan bank

tersebut, karena ia tidak pernah diberitahu sebelumnya bahwa bank akan menjual tanah yang menjadi agunan kredit itu. Sebaliknya bank berpendapat bahwa tindakannya menjual tanah tersebut adalah benar karena bank memiliki akta *cessie* atas tanah tersebut.

Karena surat tanah telah diserahkan oleh bank kepada Ny.Liana, maka Ny.Hartati Arwadi Tidak dapat menyerahkan surat tanah tersebut kepada Ir. Samboedi Chandra Karena dalam musyawara mengalami jalan buntu, maka akhirnya Ir. Samboedi Chandra Mengajukan gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang didaftar di bawah No. 021/1981/G, tanggal 3 Maret 1982.

Pengadilan Negeri menilai bahwa Bank umum Majapahit Jaya dan direktornya(tergugat III dan IV) telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menjual tanah tersebut kepada Ny.Liana.(tergugat V) tanpa memberitahukan terlebih dahulu kepada nasabah debitur Ny.Hartati Arwadi (Tergugat II) dan tanpa melalui prosedur lelang umum, oleh karena itu jualbeli tanah sengketa antara Bank Umum Majapahit Jaya dan Direktornya kepada Ny.Liana batal demi hukum. Selanjutnya Pengadilan Negeri menghukum Liana (tergugat V) untuk menyerahkan surat tanah sengketa kepada pembeli yang sebenarnya,yaitu Penggugat (Ir. Samboedi Chandra).

Terhadap putusan Pengadilan Negeri tersebut diatas,Bank umum Majapahit Jaya mengajukan banding ke Pengadilan tinggi Jakarta, Hakim membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta barat, dan selanjutnya mengadili sendiri perkara tersebut. Menurut penilaian hakim banding

Bank Umum Majapahit Jaya (tergugat III) dan direktornya (tergugat IV) tidak melakukan perbuatan melawan hukum. Dasar pertimbangannya adalah karena pihak yang lalai dalam kasus ini adalah suami-istri Hariadi (Tergugat I) dan Ny. Hartati Arwardi (tergugat II), karena pelunasan kreditnya baru kepada bank baru dilakukan pada tanggal 28 September 1977. Akibat keterlambatan itulah maka tergugat I dan tergugat II harus bertanggung jawab kepada penggugat karena bank telah menjual tanah sengketa kepada Ny. Liana (tergugat V). Hakim banding juga berpendapat bahwa Ny. Liana (tergugat V) adalah seorang pembeli tanah yang beritikad baik, karena pembelian tersebut dilakukan dari bank yang telah memegang akta *cessie* atas tanah tersebut dari tergugat II. Dengan fakta ini maka Ny. Liana tidak melakukan perbuatan melawan hukum. Sebagai pembeli yang beritikad baik ia harus dilindungi. Dengan alasan tersebut di atas, maka gugatan penggugat harus ditolak dan sita jaminan atas tanah sengketa harus diangkat. Dengan penilaian hakim banding bahwa transaksi jual beli tanah sengketa antara Bank Umum Majapahit Jaya (tergugat III) dengan Ny. Liana (Tergugat V) adalah sah, maka berdasarkan Keadilan, hakim banding menetapkan suami istri Hariadi (tergugat I dan tergugat II) harus mengembalikan uang yang pernah diterimanya kepada penggugat. Pada akhirnya hakim banding memberikan putusan yang pokoknya adalah : membatalkan putusan pengadilan negeri dan menghukum nasabah debitur membayar kepada Penggugat sejumlah Rp. 4.750.000,00. Putusan ini telah diputus oleh

pengadilan tinggi DKI Jakarta dibawah nomor 300/1982/PT/Pdt, tanggal 15 Desember 1982.

Terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut, Penggugat mengajukan permohonan kasasi kepada Mahkamah Agung RI. Penggugat mengemukakan bahwa Pengadilan Tinggi telah mengakui tanah sengketa adalah jaminan hutang Ny. Hartati Awardi(tergugat II) kepada Bank Umum Majapahit Jaya (tergugat III),bank telah melakukan penyelewengan hukum yaitu menjual barang jaminan secara langsung kepada Ny. Liana (tergugat V) tanpa memberitahukan hal tersebut kepada debitur Ny. Hartati Awardi(tergugat II) dan tanpa melalui penjualan lelang umum. Selanjutnya dikemukakan pula bahwa Pengadilan Tinggi telah keliru menyatakan Ny. Liana (tergugat V) sebagai pembeli beritikad baik, karena penjualan tersebut tidak melalui lelang umum.

Majelis Mahkamah agung setelah memeriksa perkara ini, terlepas dari semua keberatan yang diajukan oleh pemohon kasasi berpendirian bahwa putusan *judex facti* (Pengadilan Tinggi) sebagai putusan yang salah menerapkan hukum, sehingga harus dibatalkan , selanjutnya Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini. Mahkamah Agung berpendapat bahwa karena akata *cessie* No. 252 yang dibuat oleh Notaris Ridwan Susilo pada tanggal 24 Desember 1975 itu bersamaan waktunya dengan dilaksanakannya perjanjian kredit yang ditandatangani oleh nasabah debitur dan Bank Umum majapahit jaya sebagai kreditur. Hal ini membuktikan bahwa pada hakikatnya status tanah sengketa hanya sebagai jaminan (agunan) terhadap pinjaman uang Ny. Hartati Awardi (tergugat

II) kepada PT. Bank Umum Majapahit Jaya (tergugat III). Oleh karena itu maka akta *Cessie* tersebut hanya merupakan pembuatan semu. Bahwa pihak bank atau direkturnya ternyata tidak memperoleh kuasa khusus bahwa sesudah tanggal 24 Desember 1975 PT. Bank Umum Majapahit diizinkan menjual atau memindah tangankan/menyerahkan tanah jaminan kepada orang lain, yaitu sebagai tindak lanjut dari adanya perjanjian kredit. Dengan demikian maka pihak bank dan direkturnya tidak berhak untuk melakukan penyerahan dan pemindahan hak (*cessie*) seperti yang dituangkan dalam akta *cessie* tersebut. Oleh karena itu maka akta *cessie* tersebut tidak sah dan harus dibatalkan atau batal demi hukum. Akhirnya Mahkamah Agung memberikan putusan yang amarnya pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta
- Menyatakan perbuatan Tergugat III(bank Umum Majapahit Jaya) dan tergugat IV (direktur bank tersebut), yang telah menyerahkan tanah sengketa kepada tergugat V (Ny. Liana), merupakan perbuatan melawan hukum.
- Menyatakan penyerahan dan pemindahan hak (*cessie*) dalam akta *cessie* adalah batal demi hukum.
- Menghukum Tergugat IV dan tergugat V untuk menyerahkan surat tanah sengketa kepada penggugat.

Didalam praktek perbankan sangat sulit untuk dapat menjual barang agunan dengan harga pasar, bahkan sering sulit juga untuk dijual sekalipun dengan harga sedikit dibawah harga pasar. Kenyataan ini membuat kedudukan bank makin sulit apabila menghadapi kredit macet, yaitu karena tidak cukupnya sarana *contract enforcement* untuk melindungi bank.

Sebagai langkah antisipatif dalam menarik kembali dana yang telah disalurkan kepada debitur, jaminan hendaknya mempertimbangkan dua faktor, yaitu²⁵ :

1. *Secured*, artinya jaminan kredit dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal, sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan. Jika di kemudian hari terjadi wanprestasi dari debitur, maka bank memiliki kekuatan yuridis untuk melakukan tindakan eksekusi.
2. *Marketable*, artinya jaminan tersebut bila hendak dieksekusi dapat segera dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh kewajiban debitur.

Dengan mempertimbangkan ke dua faktor di atas, jaminan yang diterima oleh pihak bank diharapkan dapat meminimal resiko dalam penyaluran kredit sesuai dengan prinsip *prudential banking*.

Lembaga jaminan kredit yang dikenal dalam praktek adalah :

1. **Jaminan Perorangan**, adalah suatu perjanjian antara kreditur dan dengan pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban

²⁵ Johannes Ibrahim, *Cross Default & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Refika Aditama, Bandung, 2004, Hal.72

debitur, perjanjian ini dapat juga diadakan diluar sepengetahuan debitur. Termasuk dalam perjanjian perorangan misalnya "*Borg*" yaitu pihak ketiga yang menjamin bahwa utang debitur pasti akan dibayar pada waktu yang telah ditentukan, persetujuan adanya *borg* disebut "*Borgtogh*".

Jaminan perorangan mempunyai ciri-ciri :

- Menimbulkan hubungan langsung pada perorangan debitur
- Juga dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu.

2. Jaminan kebendaan adalah suatu perjanjian yang diadakan antara kreditor dan debitur atau kreditor dengan pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban debitur.

Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri :

- Mempunyai hubungan antara benda tertentu dari debitur
- Dapat dipertahankan pada siapapun
- Selalu mengikuti bendanya
- Dapat dialihkan.

Adapun fungsi jaminan kredit adalah :

- Dalam hal orang yang berhutang (debitur) tidak dapat melakukan kewajibannya atau melakukan wanprestasi, maka debitur dapat mengambil kembali uang yang telah dipinjamkannya kepada debitur, dengan menjual barang yang telah dijaminkan sehingga dengan demikian ia mendapat kepastian tentang kembalinya uang yang telah dipinjamkannya kepada debitur.

- Dengan mengadakan perjanjian jaminan kredit, maka kreditur mempunyai kedudukan konkuren terhadap kreditur-kreditur lainnya, bahkan apabila ada kreditur-kreditur konkuren lain, pemegang jaminan kebendaan hak tanggungan berdasarkan pasal 1133 ayat 1 dan 1134 BW tetap mempunyai hak untuk didahulukan.

Dari uraian tersebut diatas, yang penting dari adanya jaminan bagi pemberian kredit adalah demi keamanan modal dan kepastian hukum bagi pemberi kredit. Maka untuk memperkuat kedudukan kreditur dalam suatu perjanjian kredit, dibutuhkan jaminan-jaminan khusus untuk memperoleh kembalinya uang yang telah dipinjamkan, nilai barang yang dijadikan jaminan harus lebih tinggi daripada kredit yang diberikan oleh kreditur.

3.3. Perumusan dan Kajian Klausula avalist untuk mencegah Wanprestasi

Perumusan pemenuhan kewajiban bagi pengembang perumahan dalam perjanjian kerjasama antara bank dan pengembang perumahan dirumuskan dalam klausula tentang avalist, yaitu kondisi-kondisi yang memberikan hak kepada bank atau kuasa untuk menahan sejumlah dana tertentu dari pencairan dana untuk pelunasan kredit kepemilikan rumah kepada pengembang perumahan, dikarenakan pengembang perumahan belum memenuhi kewajibannya terhadap bank.

Hal ini merupakan salah satu upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Bank berkaitan dengan hak-haknya sebagai Kreditur jika Debitur tidak dapat memenuhi perikatannya, akibat kesalahan pihak ketiga dalam hal ini akibat kesalahan developer yang belum memenuhi kewajiban legal maupun administratif terhadap Bank.

Di dalam bidang perkreditan banyak terjadi penjaminan yang berbentuk penanggungan, itu disebabkan alasan-alasan tertentu, misalnya karena sertifikat sebagai persyaratan dalam perjanjian Kredit Rumah dengan Bank, masih dalam proses pengurusan sertifikat oleh pengembang.

Sedangkan sertifikat merupakan hal penting dalam pemberian kredit, karena sertifikat merupakan surat bukti kepemilikan rumah, yang nantinya akan diikat dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), jika sertifikat ini tidak ada, atau masih dalam pengurusan maka untuk mempercepat proses kredit, sambil menunggu diselesaikannya proses balik nama, maka sertifikat itu akan diikat sementara dengan Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), namun SKMHT ini bersifat sementara artinya harus segera diubah dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan, karena SKMHT merupakan surat kuasa maka ada jangka waktu berlakunya.

Untuk merubah SKMHT menjadi APHT kadangkala jangka waktu yang dibutuhkan untuk kepengurusannya memakan waktu lama, apabila jangka waktu berlakunya sudah habis, maka pihak pengembang dan Bank harus menghadirkan kembali pihak-pihak, dalam praktek perbankan hal itu

bukanlah suatu hal yang mudah, dikarenakan karena waktu yang sudah dilewati terlampau lama debitur seringkali menolak untuk datang kembali ke notaris untuk membuat perpanjangan SKMHT dan perlunya di buat APHT. Kedudukan seperti ini memberikan kedudukan yang kurang aman bagi Bank, dari segi *collateral* bisa dikatakan bank belum memiliki jaminan, oleh karena itulah dibuatlah klausula avalist dalam setiap perjanjian kerjasama antara bank dengan pengembang perumahan, klausula avalist sebenarnya dikenal dalam Kitab Undang-undang Hukum Dagang (KUHD) untuk surat berharga yang diatur dalam BAB Ketujuh, tentang cek, tentang promes dan tentang kwitansi kepada pembawa (aan toonder) di Bagian ketiga KUHD, tentang aval (jaminan).

Klausula avalist juga merupakan perkembangan lebih lanjut dari ketentuan BW tentang Penanggungan.

Seperti diatur dalam pasal 1820 BW yang menentukan bahwa :

“Penanggungan adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berpiutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya”.

Klausula avalist merupakan perkembangan lebih lanjut dari pasal 1820 BW, yang dikenal dengan *company guarantee*, yaitu merupakan suatu jaminan dari perusahaan dalam hal ini perusahaan pengembang perumahan, bahwa pengembang perumahan akan memberikan pemenuhan kewajiban kepada bank, sehubungan dengan pembangunan perumahan yang mereka jual kepada pembeli atau end user melalui bank,

dengan menggunakan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah. Dalam bidang perkreditan banyak terjadi penjaminan yang berbentuk penanggungan, hal tersebut mungkin disebabkan karena alasan-alasan tertentu, misalnya penanggung mempunyai kepentingan-kepentingan ekonomi dengan si debitur, akibat belum terselesaikannya kewajiban dengan kredit pemberi kredit yaitu bank, jadi secara tidak langsung pengembang menjamin bahwa sebelum mereka belum memenuhi semua kewajibannya mereka bersedia melakukan pemenuhan apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur.

Klausula avalist memungkinkan bank melakukan pemaksaan pemenuhan perikatan kepada developer, dengan cara melakukan eksekusi riil terhadap jaminan yang diberikan olehnya, apabila developer sampai tenggat waktu yang diberikan tidak memenuhi kewajibannya. Oleh karena itu dengan adanya klausula avalist dapat menciptakan norma hukum (kewajiban berprestasi) yang dapat melindungi pihak Bank (Kreditur).

Dalam praktek dan jursiprudensi di Negeri Belanda dimungkinkan juga adanya penanggungan untuk piutang-piutang yang masih akan ada²⁶ Bentuk-bentuk penanggungan demikian banyak dilakukan dalam praktek perbankan, meskipun belum ada pengaturan dalam undang-undang. Penanggungan ini diberikan untuk kepentingan kreditur bagi pemenuhan prestasi yang masih akan ada terhadap debitur, dengan kondisi tertentu.

²⁶ Jurisprudensi dari Hoge Raad telah mengakui penanggungan untuk piutang yang akan datang dalam arrestnya tanggal 14 April 1927

Dalam beberapa kepustakaan dikenal adanya penanggungan untuk piutang-piutang yang masih akan ada dalam bentuk-bentuk²⁷ :

- a. *Kreditbortocht*, penanggung menanggung pembayaran sejumlah kredit yang diberikan oleh kreditur kepada debitur.
- b. *Bankbortocht*, penanggung menanggung untuk apa yang akan terutang oleh debitur kepada kreditur, pada masa yang akan datang
- c. *Saldobortocht*, penanggung menanggung untuk saldo yang akan dapat ditagih oleh kreditur pada saat penutupan rekening.

Sedangkan avalist dalam perjanjian kerjasama bank dan pengembang merupakan bentuk pengembangan dari penanggungan, yaitu *saldobortocht* karena dana pencairan pinjaman ke pengembang perumahan dari bank di tahan sementara waktu, sejumlah dana tertentu sampai dengan dipenuhinya segala kewajiban kepada bank, dan adanya penanggungan dari pengembang dengan kondisi tertentu untuk memenuhi prestasi debitur kepada kreditur.

Perjanjian kerjasama yang isinya memuat tentang akta penanggungan ini mempunyai fungsi penting dalam dua hal yaitu :

1. Sebagai alat pembuktian tentang adanya penanggungan tersebut oleh penanggung.
2. Memuat ketentuan-ketentuan ataupun janji-janji yang mengatur perjanjian penanggungan tersebut.

²⁷ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan Dan Perorangan*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Yogyakarta, 1980, Hal. 114

Fungsi kedua ini penting bagi kreditur karena banyak ketentuan dari penanggungan sebagaimana diutr dalam BW justru banyak yang dianggap memberatkan bagi kreditur, sehingga jika tidak diadakan janji-janji khusus yang sengaja dibuat untuk menyampingkan ketentuan-ketentuan BW melepaskan hak-hak dari penanggung yang dapat memberatkan kreditur tersebut pada waktu melaksanakan hak verhaalnya maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan sebagaimana yang tercantum dalam BW.²⁸

Penanggungan adalah perjanjian yang berbentuk bebas dan biasanya bersifat sepihak, tetapi lebih ditekankan kepada kewajiban penanggung, pada umumnya penanggungan adalah merupakan perjanjian sepihak, namun mungkin juga bahwa kreditur menjanjikan suatu prestasi sehingga prestasi datang dari kedua belah pihak.

Perjanjian penanggungan juga mirip dengan perjanjian garansi (ps. 1316 BW) yaitu sama-sama adanya pihak ketiga yang berkewajiban memenuhi prestasi. Hanya perbedaannya ialah bahwa pada perjanjian garansi adanya kewajiban demikian dicantumkan dalam perjanjian pokok yang berdiri sendiri, dimana seseorang berjanjii untuk menanggung kerugiab yang akan diderita oleh pihak lawannya, manala pihak ketiga tidak memenuhinya, sedangkan pernjjian penanggungan (borgtoogh) adanya kewajiban memenuhi prestasi dari sipenanggung (manakala debitur wanprestasi) tercantum dalam perjanjian yang accesoir)

²⁸ Ibid hal 97

Perbedaan yang lain ialah bahwa pada perjanjian garansi kewajiban yang harus dipenuhi guna kepentingan pihak ketiga itu berwujud kewajiban penggantian kerugian, sedangkan kewajiban pada penanggungan berupa kewajiban memenuhi perutangan/prestasi.²⁹

Adapun ketentuan-ketentuan ataupun janji-janji yang biasa diadakan/dicantumkan dalam akta penanggungan ialah :

1. Janji agar penanggung melepaskan haknya untuk menuntut penjualan harta benda debitur lebih dahulu
2. Janji agar penanggung melepaskan haknya untuk membagi-bagi hutang (voorrecht van schuldsplitsing)
3. Janji agar penanggung melepaskan haknya untuk diberhentikan dari penanggungan, jika karena perbuatan kreditur mengakibatkan tidak dapat lagi menggantikan hak-haknya, hipotiknya dan hak-hak utama dari kreditur.³⁰

Perumusan klausula avalist dalam perjanjian kerjasama antara bank dengan pengembang perumahan berbunyi sebagai berikut :

1. *Bahwa untuk menjamin pemenuhan kewajiban PIHAK PERTAMA dalam perjanjian ini maka PIHAK PERTAMA dengan ini memberikan persetujuan dan kuasa kepada PIHAK KEDUA dalam perjanjian ini untuk dan atas nama PIHAK PERTAMA untuk mendebet terlebih dahulu segala rekening milik PIHAK PERTAMA*

²⁹ Op.Cit hal.84

³⁰ Ibid, hal 98

dalam bentuk apapun serta dalam mata uang rupiah dan/atau mata uang lain yang ada pada PIHAK KEDUA.

2. *Tanpa mengurangi maksud dan ketentuan lain dalam PERJANJIAN ini, selama Ijin Mendirikan Bangunan (IMB),sertipikat atas nama PEMBELI atau DEBITUR belum diserahkan kepada PIHAK KEDUA, belum dilakukan penandatanganan APHT ,untuk kepentingan PIHAK KEDUA, dan kondisi bangunan belum dalam keadaan siap huni menurut penilaian PIHAK KEDUA, terdapat keadaan PEMBELI atau DEBITUR :*

- *Menunggak kewajiban angsuran sebanyak-----kali berturut-turut atau selama ----- hari atau lalai memenuhi kewajiban PEMBELI atau DEBITUR berdasarkan perjanjian pe,janjian kredit maka PIHAK PERTAMA wajib melunasi/membayar tunggakan tersebut berikut denda keterlambatan dalam-----hari setelah PIHAK PERTAMA menerima surat pemberitahuan dari PIHAK KEDUA.*
- *Bilamana setelah PIHAK PERTAMA melunasi hutang tersebut, ternyata PEMBELI atau DEBITUR dapat melanjutkan pembayaran atau pelunasan angsuran pada bulan berikutnya, maka PIHAK KEDUA dalam waktu selambat-lambatnya ----- hari sejak pelunasan oleh PEMBELI atau DEBITUR tersebut,wajib menyetorkan ke rekening PIHAK PERTAMA jumlah yang telah dilunasi oleh PIHAK PERTAMA tersebut namun bilamana dalam*

bulan berikutnya *PEMBELI* atau debitur tetap tidak dapat melunasi kewajibannya maka *PIHAK PERTAMA* wajib melunasi seluruh hutang *PEMBELI* atau *DEBITUR* kepada *PIHAK KEDUA* berikut bunga, denda dan biaya-biaya lain yang terhutang berdasarkan ketentuan dalam perjanjian Kredit

3. Bank dengan ini diberi persetujuan dan kuasa oleh *PENJAMIN* yang tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir oleh sebab apapun termasuk pula ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia, untuk mencairkan surat-surat deposito berjangka tersebut dan mengambil pelunasan atas hutang pokok, bunga, provisi, dan/atau biaya-biaya lain termasuk namun tidak terbatas biaya perkara dimuka pengadilan dan honor pengacara apabila *PEMINJAM* lalai (*wanprestasi*) atas kewajiban-kewajibannya dan/atau tidak dapat memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kredit.
 - Bank dengan ini pula diberi persetujuan dan kuasa oleh *PENJAMIN* untuk mencairkan surat – surat deposito berjangka tersebut bilamana bangunan telah selesai secara keseluruhan (*siap huni*), surat *IMB* sudah diserahkan kepada Bank dan Pembeli tanah dan/atau bangunan sudah membuat dan menandatangani *APHT* untuk kepentingan Bank.
4. Selama *PIHAK PERTAMA* mengurus penyelesaian baik nama/pemecahan sertifikat atas nama end user serta surat-surat

bangunan termasuk surat Ijin Mendirikan Bangunan dan belum menyerahkan sertifikat hak atas tanah atas nama enduser dan surat-surat bangunan termasuk surat Ijin Mendirikan Bangunan tersebut kepada PIHAK KEDUA, maka PIHAK PERTAMA bersedia untuk menyimpan dana pada PIHAK KEDUA dan diblokir oleh PIHAK KEDUA sekurang-kurangnya sebesar 5% (lima persen) dari setiap plafond fasilitas kredit pemilikan rumah yang diberikan PIHAK KEDUA kepada end user yang disetujui. Kewajiban PIHAK PERTAMA untuk menyimpan dan memblokir dana tersebut di atas merupakan jaminan atas

- *Penyelesaian Ijin Mendirikan Bangunan (pecahan) atas kavling yang bersangkutan (2%)*
- *Penyelesaian Sertifikat (pecahan) atas nama Enduser yang bersangkutan (3%)*

Dan karenanya dana tersebut akan diserahkan kembali kepada PIHAK PERTAMA apabila PIHAK PERTAMA sudah apat memenuhi kewajibannya tersebut.

Berdasarkan klausula tentang avalist yang termuat dalam perjanjian kredit antara bank dan pengembang, maka dapat diuraikan bahwa :

- a. Bank merumuskan klausula avalist merupakan suatu upaya bagi bank untuk meminimalisir resiko apabila dalam pelaksanaan perjanjian tersebut pengembang tidak dapat memenuhi kewajiban yang harus ditunaikan, dengan mempertimbangkan jaminan yang belum bisa di eksekusi sebagai pemenuhan kewajiban, maka tidak

semua uang realisasi kredit dapat dibayarkan kepada pengembang perumahan.

- b. Dalam klausula avalist objek jaminan tidak disebutkan secara jelas dan terperinci, misalnya mengenai tanah dan bangunannya, namun disertai dengan akta pemberian jaminan yang merupakan perjanjian asesoir dalam perjanjian kredit bank dengan debitur.
- c. Dalam merumuskan klausula avalist dirumuskan secara tegas dan jelas dengan kata “PIHAK PERTAMA memberi kuasa kepada PIHAK KEDUA untuk melakukan tindakan dan perbuatan yang dianggap perlu oleh bank yang berkaitan dengan jaminan berupa deposito dan mendebet rekening-rekening dari PIHAK PERTAMA”

3.4 Tanggung Gugat dalam perjanjian Kerjasama antara developer dan Bank.

Tanggung gugat yang dibebankan kepada developer akibat kurangnya kewajiban yang harus diserahkan kepada bank berkaitan dengan Kredit Kepemilikan rumah oleh debitur, merupakan suatu tanggung gugat resiko, seperti yang diatur dalam pasal 1369BW, yg mengatur bahwa :

“pemilik bertanggung gugat atas kerugian yang disebabkan oleh runtuhnya sebagian atau seluruh bangunan, sejauh hal itu terjadi karena kealpaan dalam pemeliharaan, atau karena cacat dalam pembangunan dan konstruksi.”

Dengan adanya penanggungan/avalist dari pengembang perumahan, maka pengembang perumahan berdasarkan perjanjian tersebut setelah menerima pemberitahuan dari Kreditur, ia wajib memenuhi hutang debitur tersebut, namun bilamana sipenanggung telah memenuhi kewajiban si debitur secara keseluruhan maka ia dapat mengambil alih kedudukan kreditur, sehingga bila semula kreditur adalah Bank maka dengan telah dilunasinya hutang Debitur oleh pengembang perumahan maka pengembang perumahan tersebut, kedudukannya akan menjadi kreditur terhadap debitur, yang menggantikan kedudukan bank selaku kreditur awal.

Pasal 1400 BW, memberikan suatu perumusan mengenai apa yang dimaksud dengan Subrogasi, disana dikatakan bahwa subrogasi atau penggantian hak si berpiutang oleh seorang pihak ketiga, yang membayar kepada si berpiutang itu, terjadi baik karena persetujuan maupun karena undang-undang, jadi unsur-unsur subrogatie tampak dalam penggantian kewajiban debitur oleh developer, yaitu terdapat :

- a) Penggantian hak-hak kreditur oleh pihak ketiga; yang dimaksud dengan hak-hak kreditur disini adalah hak-hak yang dipunyai oleh kreditur terhadap debitur, sedang pihak ketiga adalah pihak yang bukan kreditur maupun debitur(utama), pihak ketiga memperoleh subrogatie tersebut karena ia membayar hutang-hutang debitur.³¹

³¹ J.Satrio, *J Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Percampuran Hurang*, Alumni, Bandung, 1999, hal 50

b) Adanya pembayaran oleh pihak ketiga; artinya bahwa pihak ketiga baru mendapatkan hak-hak berdasarkan subrogatie atas hak-hak debitur, kalau dan hanya dalam-hal hutang-hutang yang dilunasi, yang menurut anggapan/pikiran pihak ketiga dalam subrogatie yang diperjanjikan dioper karena pembayaran olehnya benar ada.³²

c) Terjadinya baik karena perjanjian maupun undang-undang.

Biasanya untuk memperjelas status masing-masing pihak, maka Bank dan pngembang perumahan membuat perjanjian penggantian Kreditur/perjanjian Subrogasi, secara notariil. Konsekuensi yuridisnya maka segala jaminan yang dimiliki bank sekarang beralih hak pemenuhan piutang pengembang perumahan, dengan terlebih dahulu perjanjian subrogasi tersebut didaftarkan ke instansi terkait dengan objek jaminan tersebut.

Tanggung gugat yang dibebankan kepada developer akibat kurangnya kewajiban yang harus diserahkan kepada bank berkaitan dengan Kredit Kepemilikan rumah oleh debitur, merupakan suatu tanggung gugat resiko, seperti yang diatur dalam pasal 1369BW, yg mengatur bahwa :

“pemilik bertanggung gugat atas kerugian yang disebabkan oleh runtuhnya sebagian atau seluruh bangunan, sejauh hal itu terjadi karena kealpaan dalam pemeliharaan, atau karena cacat dalam pembangunan dan konstruksi³³.

³² Ibid hal. 58

³³ J.H. Nieuwenhus, Ibid, Hal. 139.

3.4 Penggadaian Hak-hak Deposito

Di dalam memberikan kredit kepada debitur, dimana bank akan mencairkan dana pinjaman tersebut ke rekening pengembang perumahan, bank tetap harus memperhatikan prinsip kehati-hatian, pencantuman klausula avalist sebagai bentuk pertanggungan dari pengembang sebagai kompensasi dari penyimpangan dari objek jaminan yang masih belum memenuhi syarat, dalam praktek pelaksanaannya agak mengalami kendala dalam melakukan eksekusi, hal tersebut berkaitan dengan prinsip “rahasia nasabah”, sebagaimana tercantum dalam Undang-undang nomor 10/1998 tentang Perbankan, sehingga bank tidak boleh mengambil dana di rekening di nasabahnya, tanpa ada perintah tertulis dari nasabah yang bersangkutan.

Oleh karena itu, menurut hemat penulis agar mempermudah proses eksekusi avalist, sebaiknya dibuatkan juga surat kuasa pendebitan rekening dari pengembang perumahan kepada Bank untuk melakukan pendebitan di rekeningnya, berkaitan dengan klausula avalist apabila debitur wanprestasi, dan pemenuhan kewajiban pengembang perumahan pada bank pemberi kredit belum terlengkapi.

Gadai atau pand merupakan lembaga jaminan kebendaan bagi benda bergerak yang diatur dalam BW. Pengertian gadai terdapat dalam pasal 1150 BW yang berbunyi “*gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang kreditur atas suatu benda bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh debitur atau oleh orang lain atas namanya dan memberikan kekuasaan kepada kreditur untuk mengambil pelunasan dari benda tersebut secara*

didahulukan daripada kreditur lainnya, dengan pengecualian untuk mendahulukan biaya lelang, biaya penyelamatan benda setelah digadaikan”.

Bentuk penyerahan kekuasaan hak mendebet rekening dari pengembang perumahan kepada bank berkaitan dengan klausula avalist ini, menggunakan gadai, karena bentuk dana yang ditahan adalah dalam bentuk deposito, dan deposito merupakan surat bukti simpanan dengan jangka waktu tertentu yang biasa disebut dengan “bilyet”, sehingga termasuk benda bergerak, dengan dimasukkan klausula gadai deposito dalam perjanjian kerjasama antara bank dan pengembang perumahan maka lahirlah kekuasaan atas barang gadai yaitu hak-hak deposito tersebut dari pengembang perumahan kepada bank/kreditur pemegang gadai, dengan begitu kreditur sebagai pemegang gadai berhak untuk mengambil pelunasan dari barang gadai lebih dahulu daripada kreditur-kreditur lainnya, dan dengan begitu dengan dimasukkannya klausula gadai deposito, apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur, dan bank harus mendebet rekening deposito dari pengembang perumahan, maka bank tidak membutuhkan persetujuan ulang dari pengembang perumahan untuk melakukan pendebitan dari rekening depositonya.

Hal ini tentu saja, secara tenaga dan waktu akan sangat membantu, dari segi hukum kepentingan bank juga akan lebih terlindungi

BAB IV

PENUTUP

4.1. Kesimpulan

- a. Tujuan dari adanya Perjanjian kersama antara Bank dengan Pengembang perumahan adalah untuk memudahkan Bank mengadakan kerjasama dalam pemberian fasilitas kredit. Karena dengan adanya Perjanjian kerjasama tersebut, Bank dapat mengetahui bagaimana reputasi pengembang perumahan tersebut dan dari sisi legal, diharapkan Bank terlindungi karena adanya kerjasama tersebut, sehingga perlu adanya kerjasama dalam bentuk tertulis, yang biasanya di dasari oleh MOU.
- b. Dari hasil pembahasan dapat diketahui bahwa banyak sekali pertimbangan dalam menentukan apakah suatu pengembang perumahan dapat diajak bekerja sama dengan Bank atau tidak. Hal-hal yang dapat dijadikan pertimbangan dalam menentukan hal tersebut antara lain lokasi perumahan, kualifikasi dan pengalaman pengembang perumahan, status sertifikat dan kondisi bangunan, beserta dokumen legal. Akan tetapi, jika mengetahui resiko dari semua hal yang dipertimbangkan tersebut, dapat ditentukan resiko mana yang masih dapat ditolerir untuk diambil dengan berdasarkan pada back up resiko yang dimiliki, seperti memuat klausula avalist dalam perjanjian kerjasama antara bank dengan pengembang perumahan yang

dari segi jaminan belum bisa memberikan target penyelesaian dokumen jaminan. Sehingga dapat ditentukan pengembang perumahan seperti apa yang dapat diterima sebagai approve pengembang perumahan untuk bekerja sama dengan Bank, tanpa menghilangkan sisi keamanan dari segi jaminan atau *Collateral*, sehingga tetap memperhatikan kelangsungan hidup bank di kemudian hari, untuk itulah dalam memberikan fasilitas kredit, Bank harus tetap memperhatikan prinsip "*prudential banking*".

4.2. Saran

- a. Pembuatan Perjanjian Kerjasama antara Bank Dan Pengembang perumahan hendaknya dituangkan dalam Bentuk Perjanjian secara tertulis, supaya jelas hak dan kewajiban masing-masing pihak.
- b. Diperlukan alternatif lain yang dapat memberikan jaminan pengembalian kredit tanpa harus kehilangan aspek hukum suatu jaminan, oleh karena itu dalam menerapkan klausula avalist sebagaiik *back up* perjanjian, sebaiknya dibuatkan juga klausula gadai deposito agar Bank dalam melakukan eksekusi terhadap jaminan avalist tidak mengalami kesulitan.

DAFTAR BACAAN

Dewan Pengurus Daerah Realestat Indonesia, *Direktori Real Estate Indonesia, 2005, Jawa Timur*, Surabaya, 2005

Ibrahim Johannes, *Bank Sebagai Lembaga Intermediasi Dalam Hukum Positif*, CV. Utomo, Bandung, 2004

Henry Campbell Blak's, *Black Law Dictionary*, sixth Edition, St. Paul Minn: Web Publishing Co, 1990.

_____, *Cross Default & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Refika Aditama, Bandung, 2004

Muhammad Abdulkadir, *Hukum perjanjian*, Alumni, Bandung, 1980

Nieuwenhuis, J.H., *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Terjemahan Djasadin Saragih, Surabaya, 1985

Rahman Hasanuddin, *Contract Drafting Seri ketrampilan merancang Kontrak Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003

Satrio, J., *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensasi & Percampuran Hutang*, Alumni, Cetakan ke II, Bandung, 1999

Sjahdeini Sutan Remi, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang dari Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Seri Hukum Perbankan, Jakarta, 1993.

_____, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok, dan Masalah-masalah yang Dihadapi oleh Perbankan, Suatu Kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Airlangga University Press, Surabaya, 1996

Sofwan Sri Soedewi M., *Hukum Benda*, Liberti, Cetakan Ke II, Yogyakarta, 2003

Sofwan Sri Soedewi M., *Hukum Benda*, Liberti, Cetakan Ke II, Yogyakarta, 2003

_____, *Hukum Jaminan Di Indonesia: Pokok-pokok Hukum Jaminan & Jaminan Perorangan*, Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman, Cetakan ke III, Yogyakarta, 2003

Subekti, R., *Hukum Perjanjian*, Cetakan XVII, Intermasa, Jakarta, 1998

PERUNDANG-UNDANGAN

Subekti, R. dan Tjitrosudibio, R. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Edisi Revisi, Pradnya Paramita, Cetakan ke 28, Jakarta, 1996

_____, *Kitab Undang-undang Hukum Dagang dan Kepailitan*, Pradnya Paramita, Cetakan ke 23, Jakarta, 1997

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, *Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.*

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996, *Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu.*

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996, *Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.*

**PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 4 TAHUN 1996
TENTANG
PENETAPAN BATAS WAKTU PENGGUNAAN
SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN UNTUK
MENJAMIN PELUNASAN KREDIT-KREDIT TERTENTU**

MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

- Menimbang :**
- a. bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan, batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin beberapa jenis kredit tertentu dikecualikan dari ketentuan Pasal 15 ayat (2) dan (3);
 - b. bahwa berhubung dengan itu perlu menetapkan batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud huruf a dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional,
- Mengingat :**
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun;
 3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
 4. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 96/M tentang Pembentukan Kabinet Pembangunan VI,
- Memperhatikan :** Hasil pertemuan konsultasi dengan Departemen Keuangan, Departemen Pertanian, Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat, Bank Indonesia, Bank Rakyat Indonesia, Bank Tabungan Negara dan Badan Pengurus Pusat Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tanggal 2 Mei 1996.

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PENETAPAN BATAS WAKTU PENGGUNAAN SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN UNTUK MENJAMIN JENIS-JENIS KREDIT TERTENTU.

Pasal 1

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 tersebut di bawah ini berlaku sampai saat berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan:

1. Kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil, yang meliputi:
 - a. Kredit kepada Koperasi Unit Desa;
 - b. Kredit Usaha Tani;
 - c. Kredit kepada Koperasi Primer untuk Anggotanya.
2. Kredit Pemilikan Rumah yang diberikan untuk pengadaan perumahan, yaitu:
 - a. Kredit yang diberikan untuk membiayai pemilikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m² (duaratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi);
 - b. Kredit yang diberikan untuk pemilikan Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m² (limapuluh empat meter persegi) sampai dengan 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya;
 - c. Kredit yang diberikan untuk perbaikan/pemugaran rumah sebagaimana dimaksud huruf a dan b;
3. Kredit produktif lain yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafond kredit tidak melebihi Rp.50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah), antara lain:
 - a. Kredit Umum Pedesaan (BRI);
 - b. Kredit Kelayakan Usaha (yang disalurkan oleh Bank Pemerintah).

Pasal 2

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit di bawah ini dengan obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang pensertifikatannya sedang dalam pengurusan, berlaku sampai 3 (tiga) bulan sejak tanggal dikeluarkannya Sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan:

1. Kredit produktif yang termasuk Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafond kredit Rp. 50.000.000,00 (limapuluh juta rupiah) ke atas sampai dengan Rp. 250.000.000,00 (duaratus limapuluh juta rupiah).
2. Kredit Pemilikan Rumah yang termasuk dalam golongan Kredit Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/24/KEP/DIR/ tanggal 29 Mei 1993 yang tidak termasuk jenis kredit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 2, yaitu kredit yang diberikan untuk pemilikan rumah dan toko (ruko) oleh usaha kecil dengan luas tanah maksimum 200 m² (duaratus meter persegi) dan luas bangunan rumah dan toko tersebut masing-masing tidak lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi) dengan plafond tidak melebihi Rp. 250.000.000,00 (duaratus limapuluh juta rupiah), yang dijamin dengan hak atas tanah yang dibiayai pengadaannya dengan kredit tersebut.
3. Kredit untuk Perusahaan Inti dalam rangka KKPA PIRTRANS atau PIR lainnya yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaannya dibiayai dengan kredit tersebut.
4. Kredit pembebasan tanah dan kredit konstruksi yang diberikan kepada pengembang dalam rangka Kredit Pemilikan Rumah yang termasuk dalam Pasal 1 angka 2 dan Pasal 2 angka 2 yang dijamin dengan hak atas tanah yang pengadaan dan pengembangannya dibiayai dengan kredit tersebut.

Pasal 3

Ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 berlaku juga untuk batas waktu penggunaan surat kuasa membebaskan hipotik yang sudah ada pada waktu diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan sepanjang mengenai surat kuasa yang diberikan dalam rangka menjamin pelunasan jenis-jenis kredit sebagaimana dimaksud Pasal 1 dan 2 dan batas waktu berlakunya surat kuasa tersebut menurut Peraturan ini lebih panjang dari pada 6 (enam) bulan sejak diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pasal 4

Peraturan ini mulai berlaku sejak tanggal 9 April 1996.

Ditetapkan di Jakarta
Pada tanggal 8 Mei 1996

**MENTERI NEGERA AGRARIA /
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

ttt

IR. SONI HARSONO



Jakarta, 29 Mei 1996

Nomor	: 130-016/Sesmen/96	Kepada Yth.
Lampiran	:	Direksi Bank Exim
Perihal	: Penjelasan mengenai UUHT Dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 dan 4 Tahun 1996.	di Jakarta,-

Memenuhi permintaan Saudara dalam surat tanggal 17 Mei 1996 nomor Bidir/346 dengan hormat disampaikan sebagai berikut :

1. Mengenai janji-janji dalam SKMHT dan APHT.

Dalam surat Saudara di atas dikhawatirkan bahwa debitor akan mempermasalahkan legalitas SKMHT yang telah dibuatnya, karena dalam SKMHT yang dibuat sesuai bentuk menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 3 Tahun 1996 tersebut dimuat kuasa kepada penerima kuasa untuk mencantumkan di dalam APHT janji-janji a.l. :

- a. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang HT untuk mengajukan permohonan perpanjangan masa laku dan atau memperbaharui hak atas tanah yang menjadi obyek HT;
- b. Janji bahwa pemegang HT pertama berhak menjual obyek HT atas kekuasaan sendiri.

Sedangkan menurut Pasal 15 ayat (1) UUHT, SKMHT tidak boleh memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan HT, bahkan dalam penjelasan Pasal tersebut disebutkan sebagai contoh dilarangnya dimuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek HT ataupun memperpanjang hak atas tanah yang bersangkutan.

Kekhawatiran tersebut di atas tidak perlu ada, karena kuasa yang diberikan kepada penerima kuasa dalam SKMHT untuk memuat janji-janji tersebut dalam APHT bukanlah kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan HT yang dilarang oleh Pasal 15 ayat (1) UUHT. Pemuatan janji-janji itu adalah bagian dari perbuatan membebaskan HT khususnya dalam membuat APHT. Apabila dikehendaki oleh pemberi kuasa bahwa di dalam APHT akan dimuat janji-janji tertentu, maka penerima kuasa memerlukan kuasa untuk mencantumkan janji-janji yang disepakati itu di dalam APHT, seperti halnya dia juga memerlukan kuasa untuk menghadap dimana perlu dan memberi pernyataan yang diperlukan untuk keperluan pembuatan APHT. Untuk keperluan itulah penerima diberi kuasa atau wewenang di dalam SKMHT yang bersangkutan untuk mencantumkan janji dan kuasa-kuasa yang dimaksudkan atas nama pemberi

kuasa, dalam hal ini pemberi HT, di dalam APHT. Kuasa untuk mencantumkan janji tertentu dalam APHT sebagaimana dimuat dalam bentuk SKMHT menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 3 Tahun 1996, misalnya bahwa pemegang HT diwenangkan untuk mengurus perpanjangan hak atas tanah, tidaklah sama dengan kuasa yang diberikan kepada kreditor selaku penerima kuasa memberikan hipotik untuk, baik sebelum maupun sesudah hipotik diberikan, mengurus perpanjangan hak atas tanah yang menjadi obyek hipotik, yang biasanya ada pada SKMH sebelum berlakunya UUHT. Penerima kuasa dalam SKMHT sekarang, baik dia itu kreditor sendiri atau pihak lain, tidak dapat mengurus perpanjangan hak atas tanah, tidaklah sama dengan kuasa yang diberikan kepada kreditor selaku penerima kuasa memberikan hipotik untuk, baik sebelum maupun sesudah hipotik diberikan, mengurus perpanjangan hak atas tanah yang menjadi obyek hipotik, yang biasanya ada pada SKMH sebelum berlakunya UUHT. Penerima kuasa dalam SKMHT sekarang, baik dia itu kreditor sendiri ataupun pihak lain, tidak dapat mengurus perpanjangan hak atas tanah berdasarkan kuasa itu. Yang dapat dia lakukan hanyalah mencantulkannya sebagai janji yang diberikan olehnya atas nama pemberi HT kepada kreditor selaku pemegang HT, sehingga kemudian pemegang HT dapat mengurus perpanjangan hak atas tanah apabila diperlukan.

2. Mengenai batas plafond kredit sebesar Rp. 50.000.000,00.
Maksud Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 4 Tahun 1996 Pasal 1 butir 3 dihubungkan dengan Pasal 2 butir 1 adalah bahwa kredit dengan plafond Rp. 50.000.000,00 termasuk dalam ketentuan Pasal 1 butir 3, sedangkan yang diatas atau lebih besar daripada Rp. 50.000.000,00 termasuk ketentuan Pasal 2 butir 1. Oleh karena itu sesuai dengan maksud diadakannya pembatasan tersebut kata-kata dalam Pasal 2 butir 1 yang berbunyi "Rp. 50.000.000,00 ke atas sampai dengan Rp. 250.000.000,00 hendaknya dibaca "diatas Rp. 50.000.000,00 sampai dengan Rp. 250.000.000,00".
3. Mengenai ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN nomor 4 Tahun 1996.
Ketentuan dalam Pasal 3 tersebut dimaksudkan untuk mengatur batas penggunaan waktu surat kuasa membebaskan hipotik yang menyangkut kredit kredit dari jenis yang diatur dalam Pasal 1 ayat 2 yang sudah ada pada waktu berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan. Dalam pengertian "surat kuasa membebaskan hipotik" ini termasuk Surat Kuasa Memasang Hipotik, Surat Kuasa Memasang Credietverband dan surat kuasa lain yang bermaksud membebaskan hak jaminan atas tanah (Penjelasan pasal 24 ayat 3 UUHT). Apabila Pasal 3 itu tidak ada maka surat-surat kuasa tersebut yang ada sebelum tanggal 9 April 1996 dan dibuat dalam rangka kredit yang diatur dalam Pasal 1 dan 2 hanya akan berlaku sampai 6 bulan sesudah diundangkannya UUHT (sampai tanggal 9 Oktober 1996), yang berarti lebih singkat daripada yang ditentukan dalam Pasal 1 dan 2. Oleh karena itu agar surat-surat kuasa di atas dapat berlaku sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 2 1 dan 2, maka berdasarkan ketentuan

dalam Pasal 24 ayat (3) yang berbunyi “dengan mengingat Pasal 15 ayat (5)”, diadakanlah ketentuan Pasal 3 tersebut.

Dalam pada itu hubungan dengan Pasal 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 4 Tahun 1996 mungkin ada surat kuasa membebaskan hipotik lama yang berlakunya kurang daripada 6 bulan sesudah diundangkannya UUHT (yaitu kalau Sertipikat tanah ybs. keluar sebelum tanggal 8 Juli 1996). Untuk surat-surat kuasa ini tetap berlaku ketentuan Pasal 24 ayat (3), yaitu sampai 6 bulan diundangkannya UUHT.

Demikianlah disampaikan untuk menjadikan maklum.

Sekretaris Menteri Negara Agraria

ttd.

J. Sudarjanto Wirjodarsono SH
NIP. 080014748

Tembusan kepada Yth. :

1. Bpk. Menteri Negara Agraria/Kepala BPN (sebagai laporan);
2. Deputi bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah BPN;
3. Prof. Boedi Harsono SH., Penasihat Ahli Menteri Negara Agraria;
4. DR. Maria SW. Soemardjono SH. MPA. MCL., Penasihat Ahli Menteri Negara Agraria;
5. Direksi Bank Indonesia, up. Biro Hukum;
6. BPP Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
7. Para Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi di seluruh Indonesia.

**PENYAMPAIAN PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 5 TAHUN 1996
TENTANG
PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN**

(Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 110-1544, tanggal 30 Mei 1996)

Kepada Yth.

1. Para Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Seluruh Indonesia.
2. Para Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di Seluruh Indonesia.
3. BPP IPPAT.

Bersama ini disampaikan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan. Peraturan ini adalah peraturan pelaksanaan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang ditetapkan berdasarkan ketentuan Pasal 17 dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah serta Pasal 28. Maksud dikeluarkannya peraturan ini adalah untuk mengatur proses pendaftaran Hak Tanggungan serta persyaratannya sesuai ketentuan Pasal 10, 13 dan 14 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Dalam rangka pelaksanaan peraturan ini hendaknya diperhatikan beberapa hal sbb.:

1. Ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyangkut prosedur pendaftaran Hak Tanggungan menghendaki adanya kepastian mengenai jangka waktu dan tanggal dilaksanakannya kegiatan-kegiatan dalam rangka pendaftaran tersebut dan mengenai persyaratan yang harus dipenuhi untuk setiap tahap kegiatan. Oleh karena itu para pelaksana hendaknya memegang teguh ketentuan jangka waktu tersebut dan memastikan terpenuhinya persyaratan sebagaimana ditentukan. Penambahan persyaratan di luar yang ditentukan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria No. 5 Tahun 1996 ini tidak diperkenankan.
2. Mengenai pengiriman berkas oleh PPAT.
PPAT wajib mengirimkan berkas yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sesudah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Oleh karena itu PPAT bertanggung-jawab terhadap semua akibat, termasuk kerugian yang diderita oleh pihak-pihak yang bersangkutan, yang disebabkan oleh keterlambatan pengiriman berkas tersebut. Dalam pada itu perlu diperhatikan bahwa keterlambatan pengiriman berkas permohonan pendaftaran Hak Tanggungan tidak mengakibatkan batalnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Oleh karena itu dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1996 ini ditegaskan bahwa walaupun pengiriman terlambat, berkas tersebut wajib tetap diproses

oleh Kantor Pertanahan (Pasal 1 ayat 7), Pasal 2 ayat (4), Pasal 3 ayat (4), Pasal 4 ayat (4)).

Pengiriman berkas untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui petugasnya sendiri (Pasal 1 ayat (1)) melalui Pos Tercatat (Pasal 1 ayat (2)), atau melalui penerima Hak Tanggungan (Pasal 1 ayat (2)), yang pilihannya harus ditentukan oleh PPAT ybs, dengan mempertimbangkan tujuan untuk segera didaftarkan Hak Tanggungan itu dan segi keamanannya. Pilihan ini harus dilakukan oleh PPAT dengan baik karena risiko mengenai tidak terlaksananya ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang diakibatkan oleh pemilihan cara pengiriman berkas yang tidak tepat menjadi tanggung-jawab PPAT ybs. dan juga akan mempengaruhi penilaian terhadap pelaksanaan tugasnya.

3. Mengenai persyaratan dokumen untuk pendaftaran Hak Tanggungan. Ketentuan Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan. Penjelasan pasal tersebut mengatakan bahwa pada saat pendaftaran Hak Tanggungan harus dibuktikan keabsahan dari kewenangan itu. Hal tersebut berarti pada saat Hak Tanggungan didaftar oleh Kantor Pertanahan obyek Hak Tanggungan harus sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan. Hal tersebut juga berarti bahwa pada waktu dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan obyek Hak Tanggungan itu belum harus terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, namun sebagaimana dinyatakan dalam Penjelasan Umum angka 7, cukup apabila terdapat keyakinan pada PPAT bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan ybs. Sehubungan dengan hal tsb dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1996 ini ditentukan beberapa persyaratan mengenai status obyek Hak Tanggungan yang boleh dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungannya oleh PPAT, yaitu :
 - a. Obyek Hak Tanggungan yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan (Pasal 1);
 - b. Obyek Hak Tanggungan yang sudah terdaftar, tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan, sedangkan obyek Hak Tanggungan tersebut sudah diperoleh pemberi Hak Tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak (Pasal 2);
 - c. Obyek Hak Tanggungan yang berupa sebagian atau hasil pemecahan dari hak atas tanah induk yang sudah terdaftar tidak atas nama pemberi Hak Tanggungan yang diperoleh pemberi Hak Tanggungan melalui pemindahan hak (Pasal 3);
 - d. Obyek Hak Tanggungan yang berupa hak atas tanah bekas hak milik adat yang belum terdaftar (Pasal 4).

Sesuai dengan perbedaan status hubungan hukum antara obyek Hak Tanggungan dengan Pemberi Hak Tanggungan sebagaimana diuraikan di atas maka persyaratan dokumen untuk pendaftaran Hak Tanggungan dan proses pendaftarannya juga berlainan (Pasal 1 ayat (1), Pasal 2 ayat (1), Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 4 ayat (1)). Persyaratan dan proses pendaftaran ini berbeda karena dalam hal obyek Hak Tanggungan sudah bersertipikat atas nama pemberi Hak Tanggungan, Hak Tanggungan tersebut dapat langsung didaftar. Sedangkan apabila obyek Hak Tanggungan belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, harus ditempuh lebih dahulu proses pendaftaran hak/peralihan hak/pemecahan yang diperlukan agar obyek Hak Tanggungan tersebut terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan (Pasal 2 ayat (2), Pasal 3 ayat (2) dan Pasal 4 ayat (2)).

Dalam hubungan dengan apa yang dikemukakan di atas perlu diperhatikan ketentuan dalam Penjelasan Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, bahwa Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus sudah bersertipikat atas nama pengembang sebelum satuan-satuan ybs. boleh dijual. Oleh karena itu pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dilakukan menurut ketentuan Pasal 1 atau Pasal 2, dan tidak menurut Pasal 3.

4. Mengenai Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Salah satu syarat kelengkapan berkas pendaftaran Hak Tanggungan adalah "Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan", termasuk di dalamnya :

- akta pemberian Hak Tanggungan dengan bentuk Akta Hipotik, Akta Credietverband yang dibuat sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan (Pasal 24 ayat (1) UUHT);
- akta pemberian Hak Tanggungan dengan bentuk Akta Hipotik dan Akta Credietverband yang dibuat sebelum tanggal 1 Juni 1996 dengan tidak menggunakan kata "Hak Tanggungan" sebagai ganti kata-kata "Hipotik" dan "Credietverband" (Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1996 Pasal 3 ayat (3)).
- Akta pemberian Hak Tanggungan dengan bentuk Akta Hipotik dan Akta Credietverband yang dibuat sebelum tanggal 1 Agustus 1996 dengan menggunakan kata-kata "Hak Tanggungan" sebagai pengganti kata-kata "Hipotik" atau "Credietverband", baik yang diberi judul "Akta Hak Tanggungan" maupun "Akta Pemberian Hak Tanggungan". (Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1996 Pasal 3 ayat (2)).

Sedangkan yang dimaksud dengan "lembar ke-2" adalah lembar akta yang diperuntukkan bagi Kantor Pertanahan, baik yang mencantumkan sebutan "Lembar ke-2" (pada bentuk akta yang baru digunakan mulai tgl. 1 Agustus 1996) maupun yang tidak memuat sebutan itu.

5. Mengenai penerimaan berkas pendaftaran Hak Tanggungan.

Penyampaian berkas pendaftaran Hak Tanggungan oleh PPAT harus disertai dengan pengantar yang dibuat rangkap 2 (dua). Tanda penerimaan berkas oleh

Kantor Pertanahan diberikan dengan mengembalikan kepada PPAT ybs. salah satu surat pengantar tersebut yang sudah dibubuhi tanggal penerimaan (Pasal 1 ayat (3)). Pengembalian surat pengantar tsb semata-mata sebagai pemberitahuan mengenai penerimaan berkas ybs. dan tidak selalu merupakan pernyataan bahwa berkas tsb sudah lengkap. Apabila dalam pemeriksaan kemudian ternyata bahwa berkas yang disampaikan kurang lengkap, maka dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sesudah tanggal penerimaan tsb. Kepala Kantor Pertanahan wajib memberitahukan secara tertulis kepada PPAT ybs. bahwa berkas itu tidak lengkap dan apa yang masih kurang (Pasal 1 ayat (4)). Kewajiban ini juga berlaku terhadap berkas yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, baik berkas yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan hak (Pasal 2 ayat (4), untuk pendaftaran pemecahan hak (Pasal 3 ayat (4), maupun untuk pendaftaran pemecahan hak atas tanah yang berasal dari konversi (Pasal 4 ayat (4)).

6. Mengenai tanggal Buku-tanah Hak Tanggungan.
 Dalam Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan ditentukan bahwa tanggal Buku-tanah Hak Tanggungan dan pencatatan adanya Hak Tanggungan pada Buku-Tanah dan Sertipikat Hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan adalah "tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari iibur, buku-tanah ybs. diberi bertanggal hari kerja berikutnya". Sedangkan dalam penjelasannya disebutkan "ayat ini menetapkan satu tanggal yang pasti sebagai tanggal buku tanah itu, yaitu tanggal hari ketujuh dihitung dari hari dipenuhinya persyaratan berupa surat-surat untuk pendaftaran secara lengkap".

Untuk melaksanakan ketentuan ini ada 2 hal yang perlu diperhatikan :

- a. Penentuan tanggal diterima dan dipenuhinya surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan secara lengkap.
 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.5 Tahun 1996 menetapkan bahwa penentuan tanggal ini tergantung pada status hubungan hukum antara obyek Hak Tanggungan dengan pemberi Hak Tanggungan, yaitu :
 - 1) Dalam hal obyek Hak Tanggungan sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, maka tanggal diterima dan dipenuhinya surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan secara lengkap tsb. adalah *tanggal penerimaan berkas yang lengkap dari PPAT oleh Kantor Pertanahan*, yaitu:
 - a) tanggal penerimaan berkas yang diserahkan atau dikirim oleh PPAT untuk pertama kali oleh PPAT apabila dalam 7 (tujuh) hari kerja Kepala Kantor Pertanahan tidak memberitahukan secara tertulis kepada PPAT ybs. bahwa berkas tersebut belum lengkap (Pasal 1 ayat (5), atau
 - b) tanggal penerimaan kelengkapan berkas yang kurang apabila dalam 7 (tujuh) hari setelah penerimaan berkas pertama oleh Kantor Pertanahan diberitahukan adanya kekurangan berkas tsb (Pasal 1 ayat (6).

- 2) Dalam hal obyek Hak Tanggungan belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan dan permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan bersamaan waktunya dengan permohonan pendaftaran obyek Hak Tanggungan, maka tanggal diterima dan dipenuhinya surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran Hak Tanggungan secara lengkap tsb. adalah *tanggal pembukuan hak atas obyek Hak Tanggungan atas nama pemberi Hak Tanggungan*, jika surat-surat lain yang diperlukan sudah lengkap untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan (Pasal 2 ayat (3), Pasal 3 ayat (3), dan pasal 4 ayat (3)).
- b. Cara menghitung hari ketujuh.
Menurut ketentuan Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan hari ketujuh tsb dihitung "setelah" penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan, sedangkan penjelasannya mengatakan hari ketujuh itu dihitung "dari" hari dipenuhinya persyaratan. Kedua istilah tsb. tidak mengakibatkan perhitungan yang berbeda. Untuk memudahkannya hendaknya dipergunakan cara menghitung sbb.: Hari pertama setelah (atau dari) hari penerimaan dan pemenuhan berkas secara lengkap adalah hari *berikut* setelah (atau dari) hari penerimaan berkas atau hari pembukuan hak sebagaimana disebut pada huruf a di atas, dan hari kedua adalah hari berikutnya lagi. Demikian seterusnya sehingga dapat ditentukan hari ketujuh. Jika hari ketujuh ini kebetulan jatuh pada hari libur pembukuan Hak Tanggungan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
7. Mengenai tanggal pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya terdiri dari beberapa hak atas tanah dan atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Untuk tidak menimbulkan keragu-raguan dalam memberi tanggal pembukuan Hak Tanggungan dalam hal obyek Hak Tanggungan terdiri dari beberapa hak atas tanah dan atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berbeda status hubungan hukumnya dengan pemberi Hak Tanggungan, ditentukan dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional ini bahwa tanggal Buku-tanah dan pencatatannya pada Buku-tanah dan Sertipikat Hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan adalah tanggal yang berakhir diantara tanggal-tanggal yang menurut Pasal 1, Pasal 2, Pasal 3, dan atau Pasal 4 harus dicantumkan sebagai tanggal pendaftaran Hak tanggungan menurut status masing-masing obyek Hak Tanggungan.
8. Mengenai penerbitan sertipikat Hak Tanggungan.
Tanggal Buku-tanah tidaklah harus sama dengan tanggal pengeluaran sertipikat. Demikian juga tanggal Buku-tanah Hak Tanggungan tidak harus sama dengan tanggal penerbitan sertipikatnya, terlebih karena Sertipikat Hak Tanggungan terdiri dari Salinan Buku-tanah Hak Tanggungan dan Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dijahit menjadi satu dalam sampul dokumen yang bentuknya ditetapkan (Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1996 Pasal 1 ayat (2)). Sehubungan dengan itu walaupun Undang-Undang Hak Tanggungan tidak mengatur kapan Sertipikat Hak Tanggungan harus diterbitkan, Pasal 6 Peraturan Menteri Negara Agraria/

Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1996 menentukan bahwa Sertipikat tsb harus diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal pembukuan Hak Tanggungan ybs. Pemberitahuan mengenai selesainya Sertipikat tsb disampaikan kepada pemegang Hak Tanggungan dengan tembusan kepada PPAT ybs.

9. Mengenai ketentuan tentang pendaftaran Hak Tanggungan yang sudah ada. Dengan telah ditetapkannya ketentuan mengenai pendaftaran Hak Tanggungan dalam bentuk Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 1996 ini, maka semua ketentuan yang tidak sesuai tidak berlaku lagi. Dengan demikian surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 600-1035A tentang persyaratan Pendaftaran Hak Tanggungan juga tidak berlaku lagi karena materinya sudah diatur dalam Peraturan Menteri tsb.

Demikianlah disampaikan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

ttd.

IR. SONI HARSONO

Tembusan :

1. Ketua Mahkamah Agung R.I.
2. Menteri Negara Sekretaris Negara.
3. Menteri Negara Sekretaris Kabinet.
4. Menteri Kehakiman.
5. Menteri Keuangan.
6. Menteri Perindustrian.
7. Menteri Pertanian.
8. Menteri Negara Perumahan Rakyat .
9. Gubernur Bank Indonesia.
10. Pengurus Perbanas.

**PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 5 TAHUN 1996
TENTANG
PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN**

MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

- Menimbang :**
- a. bahwa dalam rangka pelaksanaan Pasal 10, 13 dan 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan, perlu dikeluarkan ketentuan yang mengatur prosedur dan persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan.
 - b. bahwa sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Pasal 17 Undang-Undang Hak Tanggungan jo. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 28 Undang-Undang Hak Tanggungan ketentuan tersebut perlu ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional,
- Mengingat :**
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun;
 3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;
 5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertipikat Hak Tanggungan.

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan :** PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN

Pasal 1

- (1) Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari:
 - a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
 - b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
 - c. Foto copy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 - d. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan.
 - e. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - f. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan.
 - g. Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 2 Tahun 1992;
- (2) Di daerah yang letak Kantor PPAT sebagaimana dimaksud ayat (1) jauh dari Kantor Pertanahan dan menurut pendapat PPAT yang bersangkutan akan memerlukan biaya yang mahal untuk menyerahkan berkas tersebut dengan cara datang di Kantor Pertanahan, berkas tersebut dapat dikirim dengan Pos Tercepat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan atau disampaikan melalui penerima Hak Tanggungan atau disampaikan melalui penerima Hak Tanggungan yang bersedia menyerahkannya kepada Kantor Pertanahan tanpa membebankan biaya penyampaian berkas tersebut pada pemberi Hak Tanggungan.
- (3) Petugas Kantor Pertanahan yang ditunjuk membubuhkan tandatangan, cap, dan tanggal penerimaan pada lembar kedua surat pengantar sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (1) huruf a sebagai tanda-terima berkas tersebut dan mengembalikannya melalui petugas yang menyerahkan berkas itu atau, dalam hal berkas tersebut diterima melalui Pos Tercepat, menyampaikan tanda-terima itu kepada PPAT yang bersangkutan melalui Pos Tercepat pula.
- (4) Apabila dalam pemeriksaan berkas ternyata bahwa berkas tersebut tidak lengkap, baik karena jenis dokumen yang diterima tidak sesuai dengan jenis dokumen yang disyaratkan dalam ayat (1) maupun karena pada dokumen yang sudah diserahkan terdapat cacat materi, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sesudah tanggal penerimaan berkas sebagaimana dimaksud ayat (3) Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis ketidak lengkapan berkas tersebut kepada PPAT yang bersangkutan dengan menyebutkan jenis kekurangan yang ditemukan.
- (5) Segera sesudah ternyata bahwa berkas yang bersangkutan lengkap Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan

membuatkan Buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada Buku-tanah dan Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah tanggal hari ketujuh setelah tanggal tanda-terima termaksud ayat (3), dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, maka Buku-tanah Hak Tanggungan dan pencatatan di atas diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

- (6) Dalam hal terdapat ketidaklengkapan berkas sebagaimana dimaksud ayat (4), maka tanggal Buku-tanah Hak Tanggungan dan pencatatan sebagaimana dimaksud ayat (5) adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya kelengkapan berkas tersebut, dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, maka Buku-tanah Hak Tanggungan dan pencatatan di atas diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (7) Ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (3), (4), (5), dan (6) harus juga dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan, walaupun pengiriman berkas oleh PPAT dilakukan sesudah waktu yang ditetapkan dalam ayat (1) dan ayat (2).

Pasal 2

- (1) Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari:
 - a. Surat Pengantar dari PPAT, yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
 - b. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari pemberi Hak Tanggungan.
 - c. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud huruf b;
 - d. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan.
 - e. Dokumen asli yang membuktikan terjadinya peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun kepada pemberi Hak Tanggungan, yaitu:
 - 1) dalam hal pewarisan: Keterangan Waris dan Akta Pembagian Waris apabila sudah diadakan pembagian waris;
 - 2) dalam hal pemindahan hak melalui jual beli: Akta Jual Beli;
 - 3) dalam hal pemindahan hak melalui lelang: Risalah Lelang;
 - 4) dalam pemindahan hak melalui pemasukan modal dalam perusahaan (inbreng): Akta Pemasukan Modal;
 - 5) dalam hal pemindahan hak melalui tukar-menukar: Akta Tukar Menukar;
 - 6) dalam hal pemindahan hak melalui hibah: Akta Hibah;

- f. Izin Pemindahan Hak berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 jls. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. SK.59/DDA/1970 dan Nomor 6 Tahun 1972, apabila diperlukan izin untuk peralihan hak tersebut, atau pernyataan dari pemberi Hak Tanggungan mengenai bidang tanah yang dipunyainya menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.59/DDA/1970;
 - g. Bukti pelunasan biaya pendaftaran peralihan hak menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992;
 - h. Fotocopy bukti pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) untuk pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan yang menjadi obyek Hak Tanggungan apabila pembayaran tersebut diharuskan menurut peraturan yang berlaku.
 - i. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
 - j. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 - k. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan.
 - l. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
 - m. Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 2 Tahun 1992.
- (2) Dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan dan diperoleh oleh pemberi Hak Tanggungan karena peralihan hak, pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan dilaksanakan lebih dahulu.
- (3) Setelah hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat Buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada Buku-tanah dan Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah tanggal hari ketujuh setelah tanggal pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud ayat (2), dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur Buku-tanah Hak Tanggungan dan pencatatan tersebut diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (4) Ketentuan dalam Pasal 1 ayat (2), (3), (4), dan (7) berlaku secara mutatis mutandis terhadap pendaftaran Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal ini, baik mengenai permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun maupun permohonan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pasal 3

- (1) Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa sebagian atau hasil pemecahan dari hak atas tanah induk yang sudah terdaftar dalam satu usaha

real estate, kawasan industri atau Perusahaan Inti Rakyat (PIR) dan diperoleh pemberi Hak Tanggungan melalui pemindahan hak, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari:

- a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
 - b. Permohonan dari pemberi Hak Tanggungan untuk pendaftaran hak atas bidang tanah yang merupakan bagian atau pecahan dari bidang tanah induk;
 - c. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas bidang tanah sebagaimana dimaksud huruf b;
 - d. Sertipikat asli hak atas tanah yang akan dipecah (sertipikat induk);
 - e. Akta jual beli asli mengenai hak atas bidang tanah tersebut dari pemegang hak atas tanah induk kepada pemberi Hak Tanggungan;
 - f. Izin Pemindahan Hak berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 jls. Peraturan Menteri Dalam Negeri No.SK.59/DDA/1970 dan Nomor 6 Tahun 1972, apabila diperlukan izin untuk peralihan hak tersebut, atau pernyataan dari pemberi Hak Tanggungan mengenai bidang tanah yang dipunyainya menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.59/DDA/1970;
 - g. Bukti pelunasan biaya pendaftaran hak atas bidang tanah tersebut atas nama pemberi Hak Tanggungan menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1992;
 - h. Fotocopy bukti pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) untuk pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan yang menjadi obyek Hak Tanggungan apabila pembayaran tersebut diharuskan menurut peraturan yang berlaku;
 - i. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
 - j. Fotocopy surat bukti Identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 - k. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan.;
 - l. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
 - m. Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1992.
- (2) Dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah yang memerlukan pemisahan atau pemecahan hak dan pendaftaran hak atas bidang tanah atas nama pemberi Hak Tanggungan terlebih dahulu, maka pemisahan atau pemecahan hak dan pendaftaran hak atas bidang tanah atas nama pemberi Hak Tanggungan tersebut dilaksanakan lebih dahulu.
 - (3) Setelah hak atas bidang tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuatkan Buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada Buku-tanah dan Sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah tanggal hari

ketujuh setelah tanggal pendaftaran hak atas bidang tanah sebagaimana dimaksud ayat (2), dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur Buku-tanah dan pencatatan tersebut diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

- (4) Ketentuan dalam Pasal 1 ayat (2), (3), (4), dan (7) berlaku secara mutatis terhadap pendaftaran Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal ini, baik mengenai permohonan pendaftaran hak atas bidang tanah atas nama pemberi Hak Tanggungan maupun pemohon pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pasal 4

- (1) Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah bekas hak milik adat yang belum terdaftar, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari:
- a. Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
 - b. Surat permohonan pendaftaran hak atas bidang tanah yang berasal dari konversi hak milik adat dari pemberi Hak Tanggungan;
 - c. Fotocopy surat bukti identitas pemohon pendaftaran hak atas tanah termaksud huruf b;
 - d. Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan atau pernyataan pemberi Hak Tanggungan bahwa tanah yang bersangkutan belum terdaftar.
 - e. Surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat yang membenarkan surat-bukti hak tersebut, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jis. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 dan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 26/DDA/1970;
 - f. Surat Keterangan Waris, Akta Pembagian Waris, Akta Pemindahan Hak yang dibuat oleh PPAT yang berwenang atau akta pemindahan hak yang dibuat berdasarkan Hukum Adat yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Desa/ Kelurahan, yang menjadi dasar perolehan hak oleh pemberi Hak Tanggungan, apabila bukti hak sebagaimana dimaksud huruf e masih atas nama orang yang mewariskan atau yang menjual;
 - g. Izin Pemindahan Hak berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 jis. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. SK.59/DDA/1970 dan Nomor 6 Tahun 1977, apabila diperlukan izin untuk peralihan hak tersebut, atau pernyataan dari pemberi Hak Tanggungan mengenai bidang tanah yang dipunyainya menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.59/DDA/1970;

- h. Bukti pelunasan biaya pendaftaran tanah dan apabila ada, biaya peralihan hak menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 2 Tahun 1992;
 - i. Fotocopy bukti pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) untuk pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan yang menjadi obyek Hak Tanggungan apabila ada pengalihan hak dan pembayaran tersebut diharuskan menurut peraturan yang berlaku;
 - j. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
 - k. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 - l. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan.;
 - m. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
 - n. Fotocopy bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 2 Tahun 1992.
- (2) Dalam hal pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah bekas hak milik adat yang belum terdaftar, pendaftaran hak yang bersangkutan dilaksanakan lebih dahulu, baik melalui prosedur penegasan hak maupun melalui prosedur pengakuan hak.
- (3) Setelah hak atas tanah bekas hak milik adat didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat Buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada Buku-tanah dan Sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah tanggal hari ketujuh setelah tanggal pembukuan hak atas tanah sebagaimana dimaksud ayat (2), dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur Buku-tanah Hak Tanggungan dan pencatatan tersebut diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (4) Ketentuan dalam Pasal 1 ayat (2), (3), (4), dan (7) berlaku secara mutatis mutandis terhadap pendaftaran Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal ini, baik mengenai permohonan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi maupun permohonan pendaftaran Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pasal 5

Dalam hal yang dijadikan obyek Hak Tanggungan dua atau lebih hak atas tanah dan atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang masing-masing berbeda tingkat penyelesaian pendaftarannya sebagaimana disebut dalam Pasal 1, Pasal 2, Pasal 3, dan atau Pasal 4, yang semuanya terletak dalam wilayah satu Kantor Pertanahan yang dimiliki oleh satu pemberi Hak Tanggungan atau lebih, pembuatan Buku-tanah Hak Tanggungan dan pencatatannya pada Buku-tanah serta Sertipikat hak-hak yang bersangkutan, diberi bertanggal hari ketujuh setelah tanggal pembukuan hak yang terakhir atas nama pemberi Hak Tanggungan, dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, Buku-tanah Hak Tanggungan dan pencatatan tersebut diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Pasal 6

- (1) Dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan sebagaimana diatur dalam Pasal 1, 2, 3, dan 4, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan menurut bentuk yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996.
- (2) Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan telah selesainya penerbitan Sertifikat hak Tanggungan sebagaimana dimaksud ayat (1) kepada pemegang Hak Tanggungan dan mencantumkan hal tersebut pada papan pengumuman yang ada di Kantor Pertanahan.
- (3) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kuasanya.
- (4) Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah diberi catatan mengenai adanya Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan apabila di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak tercantum janji bahwa Sertipikat tersebut akan disimpan oleh pemegang Hak Tanggungan, sedangkan apabila di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tercantum janji tersebut maka Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan atau kuasanya berdasarkan janji itu.

Pasal 7

Dengan berlakunya peraturan ini, maka semua ketentuan mengenai prosedur dan persyaratan pendaftaran Hak Tanggungan yang tidak sesuai atau bertentangan dengan ketentuan dalam peraturan ini tidak berlaku lagi.

Pasal 8

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta
Pada tanggal 30 Mei 1996

MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

ttd.

IR. SONI HARSONO