

SKRIPSI

MARISKA FIBRICLA

**IMPLIKASI UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN
(UU NO.4 TAHUN 1996)
TERHADAP PELAKSANAAN PEMBERIAN
KREDIT PEMILIKAN RUMAH**



*KK
Per. 2259/97
Fib
i*

**MILIK
PERPUSTAKAAN
"UNIVERSITAS AIRLANGGA"
SURABAYA**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA**

1997

**IMPLIKASI UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN
(UU NO.4 TAHUN 1996)
TERHADAP PELAKSANANAAN PEMBERIAN
KREDIT PEMILIKAN RUMAH**



KK.
Per. 2259/97
Fib
i

MILIK
PERPUSTAKAAN
"UNIVERSITAS AIRLANGGA"
SURABAYA

SKRIPSI

DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI TUGAS
DAN MEMENUHI SYARAT-SYARAT UNTUK
MENCAPAI GELAR SARJANA HUKUM

DOSEN PEMBIMBING

DR. MOCH. ISNAENI, S.H., MS

NIP. 130 604270

PENYUSUN

MARISKA FIBRICLA

NIM. 039313702

TELAH DIUJI PADA TANGGAL 21 JANUARI 1997

PANITIA PENGUJI :

KETUA : MOERDIATI SOEBAGYO, S.H., MS.

SEKRETARIS : SRI HANDAJANI, S.H., M.HUM

ANGGOTA : DR. MOCH. ISNAENI, S.H., MS.

DJASADIN SARAGIH, S.H., LL.M.



.....

BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Dengan berlakunya UU No.4/1996 sangat memungkinkan bagi calon konsumen untuk membeli satuan rumah hunian di lingkungan real estat melalui fasilitas KPR walaupun Sertifikat Hak Guna Bangunan dari pihak pengembang (developer) masih dibebani Hak Tanggungan sehubungan dengan diperolehnya fasilitas pinjaman kredit konstruksi. UU No.4/1996 melalui pasal-pasal nya telah menetapkan mekanisme yang harus ditempuh oleh pihak debitur yaitu developer ataupun pembeli rumah serta pihak bank selaku kreditur. Mekanisme yang harus ditempuh sehubungan dengan masalah diatas adalah melalui proses roya ataupun roya parsial. Roy a parsial dapat dilakukan walaupun status sertifikat yang dijamin kan atau dibebani Hak Tanggungan dalam pemberian kredit konstruksi masih berupa HGB induk. Roy a parsial ini mekanismenya telah diatur dalam pasal 2 UU No.4/1996. Roy a parsial ini dapat dilaksanakan sepanjang dalam pemasangan APHTnya telah diperjanjikan terlebih dahulu.
- b. Prosedur pelaksanaan KPR yang harus ditempuh sehubungan dengan berlakunya UU No.4/1996 yang berkaitan dengan pemberian jaminan adalah adanya kewajiban untuk membuat dua jenis akta, yaitu Surat Kuasa

Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) ataupun Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Akta Pengakuan Hutang (APH) yang juga memuat Kuasa Menjual. Sebelum berlakunya UU No.4/1996, untuk mengikat jaminan, pihak kreditur cukup membuat satu akta yaitu Akta Kuasa Memasang Hipotek yang didalamnya mengatur Kuasa Memasang Hipotek, Pengakuan Hutang dan Kuasa Untuk Menjual. Sementara itu, bila dikaitkan dengan status Sertifikat Hak Guna Bangunan yang akan diperjual belikan pihak developer kepada calon konsumen yang masih dibebani Hak Tanggungan, maka sebelum dilaksanakan pemasangan SKMHT ataupun APHT, pihak developer wajib membersihkan Hak Tanggungan (roya) atas Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut. Sedangkan dalam praktek pelaksanaan pemberian KPR, UUNo.4/1996 membawa implikasi berupa :

- Dapat dipergunakannya sertifikat tanah dengan status Hak Pakai sebagai jaminan dalam pemberian kredit.
- Bertambahnya biaya proses dalam pelaksanaan KPR. Hal ini disebabkan karena bertambahnya jumlah akta yang harus dibuat dihadapan PPAT / Notaris.
- Adanya kepastian hukum yang lebih menjamin pelunasan kredit yang diberikan.

2. Saran

- a. Bagi pihak pengembang (developer), untuk mempermudah pelaksanaan pemberian KPR sebaiknya telah memecah terlebih dahulu Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dimilikinya sebelum menjual satuan rumah hunian kepada masyarakat atau calon konsumen. Apabila tidak memungkinkan untuk memecah Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut, maka paling tidak tanah yang dimilikinya telah memiliki status atau sudah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional.
- b. Sementara itu bagi pihak bank pengelola KPR dan calon pembeli yang ingin memiliki rumah hunian melalui fasilitas KPR hendaknya meneliti terlebih dahulu status tanah yang diperjualbelikan. Kekurangtelitian pihak bank pengelola KPR dan calon pembeli dalam melihat status tanah yang diperjualbelikan tersebut akan merugikan mereka sendiri. Hal ini disebabkan karena proses pengajuan maupun pencairan KPR menjadi terhambat.