

**ANALISIS YURIDIS PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN  
DAN IMPLIKASI HUKUM ATAS HAK TANAH  
SEBAGAI OBJEK JAMINAN PERBANKAN  
(STUDI PENELITIAN DI PT. BPR INDOBARU FINANSIA BATAM)**

**Adjeng Widya Nursanti<sup>1</sup>, Lia Fadjriani<sup>2</sup>**

<sup>1,2</sup>*Department of Law, Faculty of Law, Batam University, Indonesia.*

*E-mail: adjgwdyaa20@gmail.com; lia.uniba@gmail.com;*

**ARTICLE INFO**

**Keywords:**

*mortgage rights, land  
and guarantee.*

**Coresspondent:**

Fakultas Hukum  
Universitas Batam,  
Jl. Abulyatama No. 5,  
Batam Center, Telp:  
0778-7485055, Fax.  
0778-7485054  
Email: zonakeadilan@  
univbatam.ac.id;  
lppm@univbatam.  
ac.id

**ABSTRACT**

*The Imposition of Mortgage rights is regulated in Act Number 4 of 1996 about Mortgage rights. Land rights that can be encumbered by the Mortgage rights are freehold rights title, cultivation rights title, building rights title and rights to use title of state land that has been registered at the National Land Office. This research aims to explain the process of the Mortgage rights' imposition and the legal implications of land rights as an object of bank guarantee and to find out the implementation, the obstacles, and the solutions. This research uses empirical normative research and sociological normative methods. The result of the research explained that the Mortgage rights is carried out based on the existence of debt agreement by the bank and the debtor called credit agreement. Therefore, the Mortgage rights is accecoir which is a special agreement made by the main agreemen. The purpose of The existence of Law Number 4 of 1996 about Mortgage Rights is to guarantee the debt granted by the bank as the holder of the Mortgage rights to the debtor. If the debtor breaks the agreement, then the land encumbered by the Mortgage rights can be sold by the Mortgage rights holder through the public auction and the debtor cannot express his objection. The Mortgage rights provide the protection both in legal and economic terms to the bank as the holder of the Mortgage rights.*

Copyright©2020 ZONA KEADILAN. All rights reserved

## ABSTRAK

Pembebanan Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Hak atas tanah yang dapat di bebaskan Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai diatas tanah negara yang sudah terdaftar di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Hak tanggungan merupakan hak preferent atau yang diutamakan daripada kreditor yang lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas). Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses pembebanan Hak Tanggungan serta implikasi hukum atas Hak Tanah sebagai objek jaminan perbankan dan mengetahui implementasi, kendala-kendala serta solusi. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normative empiris dan menggunakan metode normative sosiologis. Hasil penelitian menjelaskan bahwa Hak Tanggungan dilakukan berdasarkan adanya perjanjian utang piutang yang dilakukan oleh Bank dan Debitur yang disebut dengan perjanjian kredit. Oleh karena itu Hak Tanggungan bersifat *accecoir* yaitu ikutan atau perjanjian khusus yang dibuat berdasarkan perjanjian pokok. Untuk itu keberadaan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan adalah bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan Bank selaku Pemegang Hak Tanggungan kepada Debitur. Apabila Debitur cidera janji, maka tanah yang dibebani Hak Tanggungan dapat dijual oleh Pemegang Hak Tanggungan melalui pelelangan umum. Hak Tanggungan memberikan perlindungan baik dari segi hukum maupun dari segi ekonomis kepada Bank selaku pemegang Hak Tanggungan.

**Kata Kunci:** Hak Tanggungan, Tanah dan Jaminan.

## PENDAHULUAN

Meningkatnya pembangunan ekonomi maka dengan sendirinya kebutuhan masyarakat juga meningkat sesuai dengan kebutuhan hidupnya dan akan selalu membutuhkan pembiayaan yang besar. Penyedia dana yang dapat mengeluarkan pembiayaan yang besar salah satunya adalah Lembaga Perbankan. Seperti yang tercantum dalam dalam Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan bahwa Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf

hidup rakyat banyak. Jenis-jenis Bank secara umum antara lain Bank Sentral, Bank Umum, Bank Perkreditan Rakyat (BPR) dan Bank Syariah. (Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992, Pasal 1 ayat 2).

Dalam pertumbuhan ekonomi suatu negara, adanya hukum jaminan yang pasti dan kuat merupakan salah satu indikasi untuk mempercepat pertumbuhan perekonomian, karena Bank selaku Kreditor sebagai penyedia dana sudah tentu memerlukan jaminan dan perlindungan hukum yang memadai ketika mengucurkan pendanaan kepada Debitur, baik perorangan maupun Badan Hukum, bahkan

keberadaan Hukum Jaminan yang kuat dapat memberikan kepastian hukum dan adanya kemudahan dalam mengeksekusi sebuah jaminan.

Dalam Hukum Jaminan secara umum yang berlaku di Indonesia, dapat dibagi menjadi 2 (dua) jaminan, yaitu Jaminan Kebendaan dan Jaminan Perorangan (J. Satrio, 2015). Mengingat bahwa jaminan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur mengembalikan utangnya, jaminan hanya dapat berupa barang atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Penyebutan jaminan yang diikat dengan benda tertentu yang diperjanjikan antara kreditor dengan debitur dan atau pihak ketiga, dapat dipahami sebagai konsekuensi logis atas adanya jaminan kebendaan dan jaminan perorangan (Herowati Poesoko, 2010).

Dari jaminan tersebut maka Kreditor dapat menyalurkan kepada masyarakat salah satunya adalah dengan memberikan pinjaman dalam bentuk perkreditan yang mana dengan adanya jaminan maka Calon Debitur sudah bisa mendapatkan pembiayaan sesuai dengan kebutuhannya. Menurut Pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Undang-Undang Perbankan) sebagai berikut : Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang

mewajibkan peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga (Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Pasal 1 ayat 11).

Pemberian kredit pada umumnya dilakukan dengan adanya suatu perjanjian pokok antara Kreditor dengan Debitur, yang selanjutnya diikuti dengan sebuah perjanjian khusus. Maka dasar dari pemberian suatu kredit adalah adanya suatu perjanjian yang disebut dengan Perjanjian Kredit. Perjanjian kredit adalah perjanjian yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit (Kreditor) dengan penerima kredit (Debitur), yang mana segala sesuatu yang tertuang di dalam perjanjian kredit harus disepakati oleh Para pihak serta tidak

merugikan pihak manapun juga. Perjanjian kredit mengacu pada perjanjian pinjam-meminjam. Berdasarkan Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata : Perjanjian pinjam-meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1754).

Barang-barang yang diberikan kepada Kreditor merupakan sebuah jaminan yang akan dijaminan Debitur. Dalam prakteknya jaminan yang paling sering digunakan adalah jaminan kebendaan yang salah

satunya adalah Hak Tanggungan. Pada dasarnya Hak Tanggungan dibebankan atas tanah tetapi apabila terdapat bangunan diatas tanah tersebut, maka bangunan dan segala yang berdiri diatasnya merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan yang wajib ditegaskan didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Berkaitan dengan hal tersebut, maka lahirlah Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Pengertian Hak Tanggungan menurut Pasal 1 angka 1 Undang Undang 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 dan tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (M.J. Widijatmoko, 2015).

Di dalam Hak Tanggungan ada yang disebut sebagai Pemberi Hak Tanggungan dan Penerima Hak Tanggungan. Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan suatu keistimewaan untuk para Kreditur yang mana aturan tersebut dapat memberikan keamanan saat Debitur wanprestasi terhadap perjanjian yang sudah di sepakati. Kreditur dengan ini dapat mengeksekusi jaminan tersebut melalui pelelangan dan hanya mengambil hasil dari lelang berdasarkan outstanding utang Debitur, dan sisa dari hasil

pelelangan itu sendiri akan dikembalikan kepada Debitur dengan cara memasukkan kembali ke Rekening Tabungan debitur yang ada pada Bank dimana debitur melakukan kredit ataupun dapat mengambil secara tunai di Bank yang bersangkutan.

Seiring melemahnya kondisi perekonomian di Kota Batam maka hal tersebut juga berdampak pada jaminan-jaminan yang berada di perbankan karena ketidakmampuan Debitur untuk melaksanakan kewajibannya lagi, sehingga mengakibatkan adanya kredit macet dan hal tersebut pada akhirnya akan menimbulkan pengeksekusian terhadap jaminan yang dijaminan oleh Debitur. Ada akibat yang timbul dari penyelesaian hubungan utang piutang antara debitur dan kreditor yang mana disaat debitur cidera janji terhadap perjanjian yang sudah disepakatinya.

Dalam menghadapi kemungkinan seperti itu, hukum menyediakan sarana bagi setiap kreditor untuk memperoleh kembali kredit yang diberikannya, seperti dinyatakan dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana seluruh harta kekayaan debitur, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, merupakan jaminan untuk segala perikatan pribadi debitur tersebut (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1131).

Dilakukan secara jujur (fair), maka pemegang Hak Tanggungan dapat menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan,

Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 6).

### **Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Pengaturan Hukum Terhadap Pembebanan Hak Tanggungan Dan Implikasi Hukum Atas Hak Tanah Sebagai Objek Jaminan Perbankan (Studi Penelitian di PT. BPR Indobaru Finansia Batam) ?
2. Bagaimana implementasi, kendala dan solusi dalam Pembebanan Hak Tanggungan Dan Implikasi Hukum Atas Hak Tanah Sebagai Objek Jaminan Perbankan (Studi Penelitian di PT. BPR Indobaru Finansia Batam) ?
3. Pemberian Kredit dan Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Jaminan di PT. BPR Indobaru Finansia.

### **METODOLOGI**

#### **Pendekatan Penelitian**

Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan metode penelitian hukum empiris yang mana peneliti lakukan di PT. Bank Perkreditan Rakyat Indobaru Finansia Kota Batam serta didukung dengan metode penelitian hukum normatif yang peneliti lakukan dengan studi dokumen/kepuustakaan dan juga wawancara. Analisis penelitian ini menggunakan metode kualitatif yang

bersifat deskriptif karena akan menggambarkan keadaan subjek dan/atau objek penelitian yang meliputi instansi pemerintah dan/atau instansi swasta lembaga, organisasi dan masyarakat.

#### **Sumber Data Dan Alat Pengumpulan Data**

Sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer yang bersumber dari hasil wawancara di PT. BPR Indobaru Finansia. Pengumpulan data sekunder dilakukan melalui penelitian kepustakaan dengan cara mengkaji buku-buku, jurnal, hasil penelitian, konvensi dan peraturan perundang-undangan serta melalui media internet berkenaan dengan hal yang berhubungan dengan permasalahan penelitian.

Data primer diperoleh dengan melakukan Penelitian lapangan dengan cara mewawancarai pihak informan dan responden yang berkaitan dengan objek penelitian ini. Adapun yang menjadi informan dan responden seperti Direktur Utama, Direktur, Risk Asset Management, Loan Admin dan salah satu Debitur.

#### **Analisis Data**

Data yang telah diperoleh tersebut, baik data primer dari penelitian lapangan, maupun data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan digeneralisikan yang selanjutnya dianalisis secara kualitatif. Analisis data ini sebagai upaya mencari dan menata data secara sistematis untuk meningkatkan pemahaman peneliti tentang masalah yang diteliti dan

menyajikannya sebagai suatu temuan penelitian. (Idham, 2014).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Analisis permasalahan merupakan kegiatan yang dilakukan untuk mencari solusi atau jalan keluar terhadap suatu permasalahan yang diteliti dan menjelaskan kaidah-kaidah terhadap suatu masalah tersebut. Analisis permasalahan digunakan untuk melatih seseorang dalam memecahkan sebuah kasus sehingga didapat solusi dan jalan keluar terkait permasalahan yang akan di bahas. Didalam analisis penulis dapat memaparkan pendapat serta solusi atas permasalahan yang akan dibahas. Terhadap analisis tersebut maka akan timbul sebuah kesimpulan yang mana dari kesimpulan tersebut akan didapat saran yang nantinya berguna agar permasalahan yang ada tidak terjadi lagi.

Pada grand theory penulis menggunakan teori John Austin mengenai kepastian hukum yang mana hukum dipandang sebagai perintah dari pemegang kekuasaan tertinggi yang mana perintah tersebut tidak dapat diganggu gugat. Pada middle theory penulis menggunakan teori Utrecht. Teori Utrecht menjelaskan mengenai teori kepastian hukum yang mengandung tentang aturan yang bersifat umum tentang individu untuk mengetahui perbuatan apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan. Selanjutnya, applied theory penulis menggunakan Teori mengenai sifat manusia, yakni bahwa manusia pada

hakikatnya dapat dipercaya, mampu bertindak dengan penuh tanggung

jawab, memiliki integritas dan kejujuran terhadap pihak lain yang di kemukakan oleh Stewardship.

Hak Tanggungan merupakan hal yang sangat sering digunakan khususnya oleh pihak Perbankan yang mana hal tersebut merupakan suatu bentuk pengamanan untuk Bank. Hak Tanggungan menjadi tumpuan Perbankan dalam mengeksekusi jaminan yang apabila pemilik jaminan atau disebut juga Debitur melakukan wanprestasi terhadap perjanjian yang dari awal sudah disepakati kedua belah pihak . Oleh karena itu kali ini penulis akan menjelaskan lebih detail tentang Hak Tanggungan dan menjelaskan resiko hukum yang akan didapat oleh Debitur selaku pemberi Hak Tanggungan, keuntungan serta kerugian terhadap Kreditur selaku Penerima Hak Tanggungan. Adapun yang akan dibahas adalah sebagai berikut (Dominikus Rato, 2010).

### **1. Pengaturan Hukum Tentang Pembebanan Hak Tanggungan dan Implikasi Hukum Atas Hak Tanah Sebagai Objek Jaminan Perbankan (Studi Penelitian di PT. BPR Indobaru Finansia Batam).**

Dalam pasal 4 Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pasal 25, pasal 33 dan pasal 39, ditarik kesimpulan bahwa tidak semua sertifikat hak atas tanah dapat dibebankan Hak Tanggungan. Hak atas tanah yang dapat dibebankan Hak Tanggungan hanyalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan sudah didaftarkan

dan sifatnya dapat dialihkan kepada pihak lain.

Hak Tanggungan juga dapat dibebankan pada Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun Pasal 12 dan 13. Selanjutnya Hak Tanggungan bersifat tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*) kecuali telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) daerah setempat, sehingga Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 2 ayat 2).

Asas-asas dari Hak Tanggungan terdiri dari:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) kepada pemegang Hak Tanggungan;
2. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas;
3. Asas tidak dapat dibagi-bagi;
4. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada;
5. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Hak Tanggungan merupakan perjanjian khusus (*accessoir*) yang harus didasari oleh perjanjian pokok yang mana perjanjian tersebut

menimbulkan hukum hutang-piutang (perjanjian kredit).

Objek yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha) beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Subyek Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan (orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan) dan pemegang Hak Tanggungan (orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang) (Adirian Sutedi, 2018), .

## **2. Implementasi, kendala dan solusi Proses Pembebanan Hak Tanggungan Dan Implikasi Hukum Atas Hak Tanah Sebagai Objek Jaminan Perbankan (Studi Penelitian di PT. BPR Indobaru Finansia Batam)**

Tata cara pemberian Hak Tanggungan diatur dalam pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang mana didalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan diatur pemberian Hak Tanggungan dengan menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Selanjutnya apabila telah dilakukannya pengecekan maka pendaftaran Hak Tanggungan bisa dilakukan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Menurut Pak Jimi Heriza selaku Direktur Utama PT. BPR Indobaru Finansia mengatakan bahwa Bank dan Notaris berhak menolak sebuah sertifikat hak atas tanah yang keabsahannya tidak diakui oleh Badan Pertanahan Nasional selaku pihak yang mengeluarkan sertifikat hak atas tanah tersebut (Hasil wawancara bersama Direktur Utama PT. BPR Indobaru Finansia).

Untuk menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, Undang-Undang Pokok Agraria mengharuskan Pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran adalah pencatatan adanya pembebanan, penghapusan, peralihan, pemecahan, penggabungan, hak, sita, ganti nama, dan lain-lain dalam kegiatan pendaftaran tanah, pada daftar-daftar di Kantor Pertanahan dengan melampirkan:

1. Sertifikat Hak Atas Tanah asli yang akan dibebani Hak Tanggungan;
2. Salinan berkas (*fotocopy*) identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan;
3. Salinan berkas (*fotocopy*) perjanjian kredit atau perjanjian lainnya yang dijadikan dasar untuk pembebanan Hak Tanggungan;
4. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang ditandatangani diatas materai;
5. Surat Kuasa asli untuk mendaftarkan Hak Tanggungan;

Bukti pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang mana besarnya ditetapkan berdasarkan nilai pertanggungannya

(Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun Tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional, Pasal 26).

Kantor Pertanahan membuat Sertifikat Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah atau sertifikat hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang didaftarkan Hak Tanggungan. Hak tanggungan lahir pada saat Sertifikat Hak Tanggungan telah diberikan tanggal yang mana hal tersebut telah dijelaskan dalam Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996. Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mana kalimat tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap yang sama dengan putusan pengadilan sehingga tidak diperlukan pembuktian apapun lagi.

Sertifikat Hak Tanggungan diberikan kepada Pemegang Hak Tanggungan. Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam pasal 20 sampai dengan pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 yang apabila Debitur cidera janji maka Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996; dan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului



dari pada kreditur-kreditur yang lainnya. Prinsipnya setiap eksekusi Hak Tanggungan harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara tersebut diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek Hak Tanggungan.

Cara eksekusi objek Hak Tanggungan belum ada pengaturannya secara tersendiri maka segala cara eksekusi Hak Tanggungan dikembalikan ke dasar hukum awal yaitu Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908: 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3); Instruksi Lelang (Vendu Instructie, Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1930:85); dan yang terakhir adalah Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Roya Hak Tanggungan diatur dalam pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Pencoretan catatan atau roya Hak Tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus. Apabila pihak perbankan sudah mengeluarkan surat keterangan lunas dan surat roya maka kantor pertanahan akan melakukan roya Hak Tanggungan terhadap Sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat yang dibebani Hak Tanggungan tersebut.

Apabila dalam jangka waktu setelah di lunasinya hutang kepada Kreditur,

tetapi belum dilakukan pencoretan maka terhadap Sertifikat hak atas tanah tersebut tidak dapat dilakukan perbuatan hukum lainnya (M. Ridwan Indra, 2010).

### **3. Pemberian Kredit dan Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Jaminan di PT. BPR Indobaru Finansia.**

Dalam pemberian kredit, pembebanan Hak Tanggungan sampai dengan implikasi hukum terhadap hak atas tanah sebagai objek jaminan di PT. BPR Indobaru Finansia selanjutnya penulis sebut Bank, telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Pasal 10, Pasal 13, Pasal 14, Pasal 20 dan Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Tahapan pemberian kredit yang pertama adalah Bank akan melakukan pemeriksaan terhadap calon debiturnya dengan memperhatikan lima kriteria yaitu *character* (watak), *Capacity* (kemampuan debitur), *Capital* (Modal), *Collateral* (Jaminan), *Condition of Economy* (kondisi keuangan) (M. Bahsan, 2015).

Kedua, calon debitur akan diwawancarai terlebih dahulu oleh pihak marketing agar calon Debitur tersebut dapat menunjukkan wataknya, dan mendapatkan penjelasan mengenai *capacity*, *capital*, dan *condition of economy*. Setelah mendapatkan penjelasan langsung dari calon Debitur maka Bank akan melakukan pengecekan

terhadap lalu lintas rekeningnya selama 3 (tiga) bulan terakhir . Catatan rekening tersebut dilampirkan oleh calon Debitur sebagai syarat administrasi perbankan dan akan di lakukan pencocokan dengan catatan yang dimiliki oleh Bank yang di dapat melalui BI Checking yang hanya dapat diakses oleh seseorang yang mendapatkan izin langsung dari Otoritas Jasa Keuangan. Catatan rekening tersebut dilampirkan oleh calon Debitur sebagai syarat administrasi perbankan dan akan di lakukan pencocokan dengan catatan yang dimiliki oleh Bank yang di dapat melalui BI *Checking* yang hanya dapat diakses oleh seseorang yang mendapatkan izin langsung dari Otoritas Jasa Keuangan (Hasil wawancara bersama Admin PT. Bpr Indobaru Finansia).

Tahapan kedua adalah dilakukannya pemeriksaan terhadap jaminan yang akan diberikan calon Debitur kepada Bank. Jaminan yang layak diterima oleh Bank harus memiliki kriteria marketable (mudah dijual kembali) dan secured (aman) dari segi dokumen maupun dari segi lingkungannya . Penilaian jaminan harus dalam bentuk tertulis yang dikeluarkan oleh bagian risk asset management yang mana di dalam Laporan Hasil Penilaian Properti Tanah dan Bangunan atau disebut juga dengan taksasi, dituliskan bentuk jaminan sampai dengan struktur bangunan tersebut apakah permanen atau semi permanen dan mengeluarkan nilai taksasi yang mana nilai tersebut akan dijadikan acuan dalam perhitungan nilai Hak Tanggungan. Dalam divisi risk asset management terdapat bagian review yang bertugas untuk melihat

perkembangan usaha calon Debitur (jika memiliki usaha).

Tahapan ketiga adalah pemeriksaan dokumen-dokumen terkait objek jaminan oleh Divisi Legal. Peranan seorang legal adalah memeriksa dokumen-dokumen secara legalitas dan memberikan pandangan terhadap objek jaminan yang akan diberikan kepada Bank. Pada divisi ini dibutuhkan seseorang yang paham mengenai dokumen-dokumen terkait objek jaminan, status dan kedudukan individu ataupun Badan Hukum, dan bagaimana status objek jaminan tersebut. Legal mempunyai kewajiban untuk memastikan objek jaminan yang akan dibebankan Hak Tanggungan tidak berada dalam sengketa apapun. Setelah pemeriksaan dokumen dan dipastikan aman oleh Legal, maka data-data yang sudah didapatkan dan diperiksa oleh masing-masing divisi diajukan kepada Dewan Direksi selaku yang berwenang untuk memutuskan menerima atau menolak calon Debitur tersebut. Saat Dewan

Direksi memutuskan untuk menerima calon Debitur tersebut, maka kewenangan kembali kepada Legal untuk menghitung nilai Hak Tanggungan yang tidak boleh lebih besar dari nilai taksasi, dengan cara penghitungan jumlah hutang x 125%. Selanjutnya Legal meminta Notaris melakukan pengecekan terhadap sertifikat Hak Atas Tanah di Badan Pertanahan Nasional kurang lebih 3-7 hari. Jika sertifikat Hak Atas Tanah telah selesai pengecekan maka Legal meminta kepada Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk dibuatkan Akta Perjanjian Kredit dan pembuatan Akta

## Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Tahapan keempat adalah pengikatan kredit yang menghadirkan para pihak yang tertulis di dalam akta yang dibuat oleh Notaris. Akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang . Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib mencantumkan nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili pihak-pihak dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih, penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, nilai tanggungan dan uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan serta di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan terdapat janji-janji yang harus dicantumkan sesuai dengan Pasal 11 ayat 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Penandatanganan dilakukan dihadapan Notaris dan sebelum dilakukannya pengikatan kredit Notaris mempunyai hak untuk melihat identitas para pihak terlebih dahulu untuk memastikan bahwa subyek hukum yang melakukan perbuatan hukum tersebut merupakan individu yang bersangkutan. Penandatanganan Perjanjian Kredit dilakukan di waktu yang sama dengan penandatanganan

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sehingga Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) memuat klausul yang mengatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dilakukan. berdasarkan Perjanjian Kredit. Setelah penandatanganan selesai dilakukan, maka tahapan selanjutnya adalah pendaftaran Hak Tanggungan di kantor Badan Pertanahan Nasional Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan melakukan pendaftaran sebagaimana yang diatur di dalam pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Adapun tahapan terakhir yaitu diterbitkannya Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti bahwasanya obyek jaminan tersebut telah terpasang Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada Bank yang dalam hal ini selaku pemegang Hak Tanggungan

Selanjutnya apabila dalam masa waktu kredit Debitur melaksanakan kewajiban dengan baik dan benar serta tepat waktu dalam hal pembayaran angsuran maka saat Debitur melakukan pelunasan maka Bank akan mengeluarkan Surat Keterangan Lunas dan Surat Roya, serta memberikan dokumen terhadap obyek jaminan yaitu Sertifikat Hak Atas Tanah yang dipegang oleh Pemegang Hak Tanggungan. Apabila Debitur mengalami kemacetan dalam membayar angsuran maka Bank akan melakukan pendekatan secara preventif untuk mengingatkan kembali tentang kewajibannya sebagai Debitur.

Pendekatan tersebut dilakukan dengan memberikan kembali

pengarahan-pengarahan serta menjelaskan resiko yang harus ditanggung terhadap obyek yang dibebankan Hak Tanggungan. Bank akan memperingati melalui Surat Peringatan I sampai III, mendatangi rumah Debitur dan Bank akan memberikan advice untuk melakukan Rescheduling (penjadwalan kembali pembayaran kredit), Reconditioning (persyaratan kembali) dan Recstructuring (penataan Kembali) yang mana hal tersebut merupakan upaya untuk penyelamatan kredit tanpa harus mendaftarkan obyek tersebut ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Apabila Debitur menjadi individu yang melupakan kewajibannya serta menjadi tidak kooperatif maka Bank akan mengambil tindakan dengan cara memohon kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk melelang obyek yang dibebankan Hak Tanggungan dengan nilai jual yang tidak lebih besar dari nilai Hak Tanggungan. Apabila pemenang lelang memenangkan dengan harga yang lebih besar dari nilai Hak Tanggungan, maka sisa dari penjualan tersebut wajib dikembalikan kepada pemberi Hak Tanggungan.

Pengembalian Setelah pemenang lelang melaksanakan kewajibannya dengan membayar pelunasan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) serta lunasnya pajak pembeli maka pemenang lelang akan diarahkan ke Bank untuk mengambil jaminan. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) akan memberikan risalah lelang kepada Bank dan

memberikan Kutipan Risalah Lelang kepada pemenang lelang.

## KESIMPULAN

Dari penelitian tersebut, peneliti menarik beberapa poin kesimpulan yaitu:

1. Bank dalam melakukan pengikatan kredit dengan Debitur berlandaskan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* yang mana perjanjian tersebut berdasarkan perjanjian pokok yang dalam hal ini perjanjian pokok tersebut adalah perjanjian kredit. Dengan adanya Hak Tanggungan Debitur diwajibkan untuk memberikan jaminan kepada Bank untuk mendapatkan suatu pinjaman kredit di perbankan. Di tempat penelitian penulis, perjanjian kredit dibuat secara notariil yang dibuat oleh Notaris yang ditandatangani oleh Debitur dan Bank. Di dalam perjanjian kredit terdapat klausula-klausula tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak. Keberadaan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan adalah bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan oleh Bank kepada Debitur;
2. Hak Tanggungan hanya dapat membebani Hak Atas Tanah meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan. Hak pakai yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Hak-Hak Atas Tanah tersebut

- diatas diikat dengan menggunakan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan melalui Kantor Badan Pertanahan Nasional sehingga terbit Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” sehingga mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan;
3. Dalam hal Debitur melaksanakan kewajibannya dengan baik maka hak-hak Debitur untuk menerima kembali jaminan yang diberikan kepada Bank wajib dipenuhi dan Debitur berhak menerima Surat Keterangan Lunas dan Surat Roya untuk melakukan pencoretan terhadap Hak Tanggungan yang tertulis di Sertifikat Hak Atas Tanah.
  4. Dalam hal Debitur cidera janji pihak Bank akan melakukan tindakan preventif dalam penyelesaian kredit bermasalah dan Bank akan memberikan beberapa pilihan kepada Debitur agar kredit menjadi lancar kembali. Tetapi apabila Debitur tidak mempunyai itikad baik untuk melaksanakan kewajibannya, walaupun sudah Debitur cidera janji maka Bank yang akan melakukan eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan;
  2. Debitur wajib mengetahui isi dari perjanjian kredit maupun isi dari Akta Pemberian Hak Tanggungan yang mana apabila terdapat klausul-klausul yang dianggap merugikan untuk Debitur maka Debitur dapat meminta kejelasan klausul tersebut kepada Bank dan apabila memang perlu Debitur meminta untuk dihilangkan ataupun diganti dengan klausul-klausul yang tidak memberikan pemberatan kepada Debitur;
  3. Peneliti menyarankan agar pada saat pengikatan Bank wajib menjelaskan secara jelas resiko hukum apabila Debitur cidera janji dan menjelaskan bagaimana mekanisme dari pelepasan dan apa keuntungan yang akan didapat oleh Debitur selaku pemegang hak atas tanah;
  4. Peneliti menyarankan agar Bank mengambil jaminan yang sesuai dengan kredit yang akan diberikan kepada Debitur sehingga tidak terjadi adanya kerugian yang besar apabila Debitur cidera janji. Begitupun dengan Debitur agar memberikan jaminan yang sesuai dengan kredit yang akan diterima oleh Bank yang dapat menutupi jumlah utang yang dimiliki oleh Debitur

#### SARAN

1. Bahwa peneliti menyarankan adanya peningkatan pemberitahuan ataupun sosialisasi terhadap Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan kepada Bank maupun Debitur. Bank selaku pemegang Hak Tanggungan haruslah lebih memahami mengenai Hak Tanggungan dikarenakan apabila

#### DAFTAR PUSTAKA

##### Buku

- D.Y. Witanto, 2015, *Hukum Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen (Aspek Perikatan, Pendaftaran, dan Eksekusi)*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Hernoko Agus Yudha, 2010, *Hukum Perjanjian Atas*

- Proposionalitas Dalam Kontrak Komersil*, Kencana, Jakarta.
- Kamelo Tan, 2014, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, PT. Alumni, Bandung.
- M.J. Widijatmoko, 2015, *Hutang Piutang, Kredit dan Jaminan*, Bintang Mandiri, Jakarta Pusat.
- Masri Singarimbun, Sofian Effendi, 2010, *Metode Penelitian Survey*, LP3ES, Jakarta.
- Prodjodikoro Wirjono, 2011, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, CV. Mandar Maju, Jakarta.
- Rato Dominikus, 2010, *Filsafat Hukum Mencari : Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- Sugiyono, 2010, *Metode Penelitian Pendidikan: Pendekatan Kumulatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung.
- Sutedi, Adrian, 2013, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Syamsul, Arifin, 2012, *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, Medan Area University Press, Medan.
- Konvensi, Undang-Undang dan Peraturan**
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 45 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 31 Tahun 2004 Tentang Perikanan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2014 Tentang Sistem Pertahanan, Keamanan, Penegakan Hukum dan Keselamatan di Laut.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 1985 Tentang Pengesahan United Nations Convention On The Law Of The Sea (Konvensi Perserikatan Bangsa – Bangsa Tentang Hukum Laut).
- United Nations Convention on The Law of The Sea* (UNCLOS) 1982.
- Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 115 Tentang Pemberantasan Kegiatan *Illegal, Unreported and Unregulated* (IUU) Fishing.
- Peraturan Menteri Kelautan dan Perikanan Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2015 Tentang Larangan Pukat Hela dan Pukat Trawl.
- Peraturan Menteri Kelautan dan Perikanan Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2016 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelaksanaan Teknis Pengawasan Sumber Daya Kelautan dan Perikanan.
- Internet dan Website**
- [https://id.wikipedia.org/wiki/Deklarasi\\_Djuanda](https://id.wikipedia.org/wiki/Deklarasi_Djuanda)
- <https://duniakumu.com/2012/03/22/sejarah-singkat-kebijakan-perikanan-indonesia-dari-masa-ke-masa/> ,
- [http://www.academia.edu/jenis-jenis\\_alat\\_tangkap\\_ikan\\_dan\\_pengoperasiannya](http://www.academia.edu/jenis-jenis_alat_tangkap_ikan_dan_pengoperasiannya)
- <http://damloveit.blogspot.com>
- <http://ejournal.unkhair.ac.id>
- <https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&url>
- <http://kkp.go.id.>djpsdkp>
- <http://putuputu.blogspot.com/2012/06/pengertian-sistematika.html?m=1>

<https://belajarpsikologi.com/contoh-proposal-penelitian-terbaru/>  
<https://www.batamnews.co.id/beritas-46081-kri-dihalangi-coastguard-vietnam-saat-tangkap-kapal-ilegal-fishing.htm>

<https://www.google.com/maps/place/Pangkalan+PSDKP+Batam>  
[http://www.tni.mil.id/index2.php?page=detailopr.html&nw\\_code=113012006117693](http://www.tni.mil.id/index2.php?page=detailopr.html&nw_code=113012006117693)  
[Makaira-indica.blogspot.com](http://Makaira-indica.blogspot.com)  
[Perikanan38.blogspot.com](http://Perikanan38.blogspot.com)  
[Samsudinpunya.blogspot.com](http://Samsudinpunya.blogspot.com)