

**PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DALAM KAITANNYA  
DENGAN PEMBERIAN KREDIT PADA BANK PEMBANGUNAN  
DAERAH PROPINSI JAMBI**

**Skripsi**

**Diajukan untuk Menempuh Ujian Diploma IV  
Jurusan Manajemen Pertanahan**



**Disusun Oleh :**

**DEDY SURYADI**  
**NIM. 9871347**

## INTISARI

Berdasarkan ketentuan hukum, Pemberian kredit dengan jaminan Hak Atas Tanah harus didahului dengan proses pembebanan. Dalam fakta sosial pemberian kredit dengan jaminan Hak Atas Tanah tidak didahului dengan proses pembebanan. Dari latar belakang permasalahan tersebut, maka Penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : "PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DALAM KAITANNYA DENGAN PEMBERIAN KREDIT PADA BANK PEMBANGUNAN DAERAH PROPINSI JAMBI".

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan pemberian kredit oleh pihak bank dengan jaminan hak atas tanah tetapi tidak didahului dengan proses Pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 .

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, data yang diperoleh berupa data primer dan sekunder. Data primer diperoleh dari hasil wawancara para informan yang terdiri dari para pejabat bagian kredit pada Bank Pembangunan Daerah Propinsi Jambi, para Notaris / PPAT di wilayah Kota Jambi, para pejabat di Kantor Pertanahan Kota Jambi, dan nasabah Bank Pembangunan Daerah Propinsi Jambi. Sedangkan data sekunder diperoleh dari Bank Pembangunan Daerah Propinsi Jambi dan Kantor Pertanahan Kota Jambi berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan, Sertipikat Hak Atas Tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, formulir kerja Hak Tanggungan, Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan, dan jumlah Hak Tanggungan yang diberikan atas nama Bank Pembangunan Daerah Propinsi Jambi.

Berdasarkan hasil penelitian dapat diperoleh jawaban bahwa faktor-faktor yang menyebabkan pemberian kredit oleh pihak bank dengan Hak Atas Tanah yang dijadikan jaminan tetapi tidak didahului dengan proses Pembebanan Hak Tanggungan, antara lain adalah :

- a. Karena untuk melakukan proses Pembebanan Hak Tanggungan membutuhkan waktu yang cukup lama, yakni  $\pm$  30 hari.
- b. Karena Pihak Bank sudah merasa terjamin dengan keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi kredit.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
INTISARI.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Batasan Masalah.....	4
E. Tujuan Penelitian.....	5
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....	6
A. Tinjauan Pustaka .....	6

	Halaman
B. Kerangka Pemikiran.....	14
C. Hipotesis.....	17
BAB III. METODE PENELITIAN.....	18
A. Metode Penelitian.....	18
B. Daerah Penelitian.....	18
C. Unit analisis.....	19
D. Jenis dan Sumber Data.....	19
E. Teknik Pengumpulan Data.....	20
BAB IV. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	22
A. Letak Geografis dan Wilayah Penelitian.....	22
B. Kondisi Fisik Wilayah.....	23
C. Keadaan Sosial Ekonomi.....	25
BAB V. PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA PENELITIAN.....	28
A. Faktor-faktor Pemberian Kredit Tidak Didahului Proses Pembebanan.....	28
B. Pembebanan Hak Tanggungan.....	43

	Halaman
BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN.....	56
A. Kesimpulan.....	56
B. Saran-saran.....	57

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Salah satu ciri pembangunan di negara sedang berkembang, seperti halnya dengan Indonesia, adalah pembangunan melalui fasilitas kredit dari Perbankan. Pemberian kredit senantiasa memerlukan jaminan yang cukup aman bagi pengembaliannya. Benda berharga yang (relatif) aman sebagai jaminan yang dimaksud adalah tanah. Tanah bisa dijaminkan baik kepada lembaga penjamin maupun kepada perseorangan (Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan). Sedangkan menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Lembaga Penjamin sebagai penyedia dana dimaksud adalah Bank, baik Bank Pemerintah maupun Bank Swasta. Dalam setiap pemberian kredit, bank wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi kredit sesuai dengan perjanjian. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), agunan (*collateral*), dan prospek usaha debitor (*condition of economy*) yang kemudian dikenal dengan sebutan “*The five C of credit analysis*” atau prinsip 5 C’S. Pada dasarnya konsep

*pay*) dan kemampuan membayar (*ability to pay*) nasabah untuk melunasi kembali pinjaman beserta bunganya.

Agunan atau jaminan (*colleteral*) mempunyai kedudukan yang penting dalam mengurangi resiko kerugian bagi kreditor (bank). Hal ini berkaitan dengan usaha kreditor sejak dini berjaga-jaga menghadapi kemungkinan debitor kurang bertanggung jawab dalam melunasi kreditnya. Dengan adanya jaminan, bank akan lebih terjamin bahwa kredit yang diberikan akan dapat diterima kembali pada waktu yang ditentukan.

Dalam hal penilaian terhadap agunan, calon debitor umumnya wajib menyediakan jaminan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit atau pembiayaan yang diberikan kepadanya. Jaminan sebagaimana dimaksud salah satunya adalah tanah. Dalam hal tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit, maka yang perlu diperhatikan / diteliti secara seksama adalah apakah tanah yang diberikan sebagai jaminan tidak dalam keadaan sedang dijaminkan atau disita. Selain itu perlu pula dipastikan apakah yang menjaminkan memang berwenang dan tanahnya berstatus tanah hak, bukan tanah negara. Kepada pihak kreditor, tanah yang dijaminkan harus memberikan kepastian bahwa setiap saat bila perlu dapat dengan mudah dijual dan hasilnya akan cukup untuk membayar kembali kredit dan bunganya yang harus dibayar oleh debitor.

maupun Bank Swasta sering dilakukan dengan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan memberikan jaminan kepastian hukum bagi kedua belah pihak yaitu antara kreditor dan debitor. Apabila debitor cidera janji (*wan prestasi*), maka tanah dapat langsung dilelang dibawah tangan untuk mendapat pelunasan jumlah hutang dan bunganya, dan apabila ada sisa uang dari hasil pelelangan maka harus dikembalikan pada debitor. Untuk melelang barang jaminan kreditor tidak harus menunggu putusan pengadilan negeri tetapi cukup mengajukan permohonan (*fiat*) eksekusi karena Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (pasal 14 ayat (3) Undang-Undang No. 4 tahun 1996). Untuk menjamin kepastian hukum, maka proses pembebanan yang dilakukan harus sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996.

Berdasarkan ketentuan hukum, maka tanah baru dapat disebut dijadikan jaminan kredit apabila telah dilakukan proses pembebanan. Ini berarti bank akan mendapat jaminan yang cukup aman apabila dalam pemberian kredit didahului dengan proses pembebanan. Akan tetapi berdasarkan informasi dari nasabah Bank Pembangunan Daerah Propinsi Jambi, pemberian kredit dengan jaminan Hak Atas Tanah pada Bank Pembangunan Daerah Propinsi Jambi tidak didahului dengan proses pembebanan Hak Tanggungan.

Dari uraian diatas, maka penulis mencoba untuk mengangkat

judul tersebut dengan judul "Pembebanan Hak Tanggungan Dalam



Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Pada Bank Pembangunan Daerah Propinsi Jambi”.

## **B. Rumusan Masalah**

Dari uraian latar belakang diatas penulis merumuskan masalah sebagai berikut : “Mengapa dapat dilakukan pemberian kredit dari pihak bank tanpa didahului dengan proses Pembebanan Hak Tanggungan ?”.

## **C. Batasan Masalah**

Sehubungan dengan banyaknya jenis jaminan kredit, maka dalam penelitian ini Penulis membatasi masalah pada pemberian kredit dengan dengan jaminan hak atas tanah.

Mengingat terbatasnya waktu, dana dan kemampuan, maka penelitian ini hanya mengkaji masalah faktor-faktor yang menyebabkan pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah tetapi tidak didahului dengan proses Pembebanan Hak Tanggungan. Penelitian ini dilakukan hanya di Bank Pembangunan Daerah Propinsi Jambi.

#### **D. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan daripada penelitian ini adalah untuk mengetahui lebih jelas mengapa pemberian kredit tidak didahului dengan proses Pembebanan Hak Tanggungan.

## BAB VI

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan analisa masalah, Penulis menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Faktor-faktor yang menyebabkan pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah tidak didahului dengan proses pembebanan adalah :

a. Lamanya proses pembebanan

Secara yuridis, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak ditanda tangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), PPAT harus menyampaikan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan warkah / dokumen lainnya kepada Kantor Pertanahan. Selanjutnya Kantor Pertanahan melakukan pendaftaran Hak Tanggungan, dimana Hak Tanggungan lahir adalah hari ke-7 (tujuh) sejak penerimaan berkas secara lengkap, dan apabila hari ke-7 (tujuh) jatuh pada hari libur maka Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal berikutnya. Kemudian dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan, maka Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan . Akan tetapi kenyataan dilapangan penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan lebih dari 7 hari, yakni 14 hari sampai dengan

#### b. Keyakinan Bank terhadap Debitor

Dalam pemberian kredit, bank sudah merasa terjamin dengan keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi kredit sesuai dengan perjanjian. Hal ini dapat dilihat dalam pemberian kredit oleh Bank Pembangunan Daerah Propinsi Jambi. Kredit diberikan setelah penanda tangan akad kredit sementara pembebanan belum selesai dilaksanakan. Untuk jenis-jenis kredit tertentu, kredit dapat diberikan cukup dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai jaminan, walaupun secara yuridis SKMHT bukan merupakan suatu jaminan.

2. Faktor-faktor yang menyebabkan lamanya proses pembebanan, antara lain :
  - a. Karena kurang lengkap berkas-berkas yang diperlukan
  - b. Karena buku tanah sedang dipakai untuk melakukan koreksi terhadap pekerjaan pendaftaran tanah.

#### **B. Saran-saran**

1. Pemberian kredit dengan jaminan hak atas tanah sebaiknya setelah hari ke-7 (tujuh) sejak didaftarkan di Kantor Pertanahan, karena secara hukum hari ke-7 (tujuh) merupakan lahirnya Hak Tanggungan, artinya secara hukum proses pembebanan sudah dilakukan, sehingga tanah yang dijadikan jaminan jelas keabsahannya dan tidak ada sengketa dengan pihak lain.

menunggu berakhirnya jangka waktu SKMHT, karena SKMHT bukan merupakan suatu jaminan.

3. Untuk menghindari kurang lengkap berkas yang menjadi salah-satu faktor penyebab lamanya proses pembebanan, maka PPAT harus lebih berhati-hati dalam meneliti kelengkapan dokumen-dokumen yang diperlukan.
4. harus ada sangsi yang tegas mengenai pemberian kredit yang tidak didahului dengan proses pembebanan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi, (1997), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta
- Anonim (1990), *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah Bidang Hak Tanggungan dan PPAT*, Jakarta.
- Anonim (1996), Seminar : *Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Bandung : Aditya Bakti
- Anonim, *Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992*, Jakarta : Sinar Grafika
- Harsono, Boedi, (1999), *Hukum Agraria Indonesia ; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan.
- Harsono, Boedi, (2000), *Hukum Agraria Indonesia ; Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta : Djambatan.
- Kasmir, (1998), *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta : Raja Grafindo Persada
- Moleaong, Lexy J, (2001), *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung : Remaja Rosdakarya
- Usman, Rahmadi, (2001), *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama
- Walijatun, Djoko, (1999), *Bahan Ajar Diklat Persiapan Ujian PPAT*, Yogyakarta.