

1350 / 11-2002

**PENGIKATAN BANGUNAN RUMAH SEBAGAI JAMINAN
DALAM PERJANJIAN KREDIT PADA BPD SUMATERA
BARAT CABANG PADANG PANJANG**

SKRIPSI

*Diajukan guna memenuhi Sebagian Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

Oleh :

DESSY MAIRIDHA

No.BP : 96140165

Program Kekhususan

Hukum Tentang Kegiatan Ekonomi



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2001**

Reg. No. 1099/PK. III/III - 2001

**PENGIKATAN BANGUNAN RUMAH SEBAGAI AGUNAN DALAM
PERJANJIAN KREDIT PADA BANK BPD SUMATERA BARAT
CABANG PANDANG PANJANG**

ABSTRAK

(Dessy Mairidha, 96140165, Fakultas Hukum Unand, Jumlah Hal. 72
Tahun 2001)

Bank Pembangunan Daerah sebagai lembaga keuangan bank memiliki peranan besar bagi pembangunan negara Indonesia. Fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank Pembangunan Daerah sangat membantu meningkatkan taraf hidup masyarakat. Dalam memberikan fasilitas kredit bank akan meminta jaminan kepada debitur, jaminan itu berguna untuk mengurangi resiko dalam pemberian kredit. Bangunan rumah dapat dijadikan jaminan kredit apabila disertai dengan alas haknya. Bangunan saja dapat dijadikan jaminan kredit yang terpisah dari tanahnya seperti bangunan yang berdiri diatas hak pakai atas tanah milik pemerintah dan rumah susun juga dapat dijaminan terpisah dari tanahnya.

Permasalahan yang diteliti adalah apa saja kriteria bangunan yang dapat dijadikan agunan dalam perjanjian kredit, bagaimana status hukum bangunan tersebut, prosedur perjanjian kredit dengan pengikatan bangunan rumah serta kendala apa yang ditemui dalam pengikatan bangunan rumah sebagai agunan dalam perjanjian kredit dan bagaimana solusi pemecahannya.

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersifat yuridis empiris yaitu peneliti akan melihat sekaligus membahas bagaimana ketentuan yang terdapat dalam Undang-undang no. 4 tahun 1996 yang berkaitan dengan judul maupun permasalahan yang berlaku. Penelitian ini bersumber dari data primer yang merupakan data yang diperoleh dari pihak responden melalui wawancara sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh dari kepustakaan. Data tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian dari masalah diatas adalah dalam pengikatan bangunan rumah sebagai jaminan dalam perjanjian kredit pihak bank lebih cenderung menerima bangunan sebagai jaminan apabila sekaligus dijaminan dengan alas haknya(hak tanggungan). Mengenai status bangunan ternyata bangunan tidak memilik bukti kepemilikan yang kuat seperti halnya dengan bukti kepemilikan tanah yaitu berupa sertifikat tanah. Bank juga menetapkan prosedur apasaja yang harus dilalui oleh sipemohon kredit dalam pengikatan rumah sebagai jaminan dalam perjanjian kredit. Untuk mengatasi kendala-kendala yang timbul dalam pengikatan bangunan rumah sebagai jaminan maka pihak Bank Pembangunan Daerah bersedia menerima Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai pengganti hak tanggungan untuk sementara waktu sampai batas waktu yang telah ditentukan. Berlakunya SKMHT ini disebabkan enggan nya debitur untuk membebani jaminannya dengan hak tanggungan karena biaya pembebanan ini dirasakan sangat mahal dan tentu saja memberatkan debitur.

BAB I PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang Permasalahan

Tujuan Negara Indonesia yang tercantum dalam alinea ke-IV Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa negara bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur. Untuk mencapainya pemerintah telah berusaha mewujudkan dengan meningkatkan pembangunan...

Dalam pelaksanaan pembangunan tidak terlepas dari masalah ekonomi. Di bidang ekonomi pemerintah telah mengeluarkan berbagai kebijaksanaan, salah satunya adalah memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk memperoleh fasilitas kredit, baik kredit yang diberikan lembaga keuangan bank maupun yang diberikan lembaga keuangan bukan bank.

Undang-undang No. 7 Tahun 1992 (Undang-undang pokok perbankan) menjelaskan bahwa kredit yang diberikan oleh Bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya Bank harus memperhatikan azas-azas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi resiko diperlukan beberapa hal yang cukup mendasar salah satunya yaitu jaminan.

Jaminan merupakan faktor yang penting dan harus diperhatikan bank dalam pemberian kredit. Untuk memperoleh kredit pihak bank akan meminta keterangan tentang benda yang dijaminan baik itu tentang keberadaan bendanya maupun status hukumnya. Benda yang dapat dijadikan jaminan diantaranya adalah benda bergerak, benda tidak bergerak. Untuk benda bergerak dapat

dipasang lembaga jaminan yang berbentuk gadai atau fidusia dan untuk benda yang tidak bergerak dapat dipasang hipotik.

Diantara peraturan-peraturan yang menguasai lembaga jaminan tersebut, terlihat bahwa ketentuan itu belum seluruhnya produk hukum nasional. Oleh sebab itu pembahasan terhadap ketentuan hukum tersebut merupakan kepentingan nasional yang sangat mendesak guna tercapai tujuan pembangunan nasional.

Dengan keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960) pada tanggal 24 September 1960 dan dimuat dalam Lembaran Negara Tahun 1960 No. 104, maka ketentuan Buku ke II KUHPerdara sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, kecuali mengenai ketentuan-ketentuan hipotik dinyatakan tidak berlaku lagi. Selanjutnya dengan keluarnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan beserta benda-benda di atasnya maka ketentuan Hipotik dan credietverband dinyatakan tidak berlaku lagi.

Undang-Undang Pokok Agraria menganut azas pemisahan horizontal yaitu azas yang memisahkan tanah dengan segala sesuatu di atasnya. Dengan dianutnya azas ini dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, maka akan memungkinkan pemilikan dan peralihan benda di atasnya terlepas dari tanahnya.

Dalam kenyataan banyak ditemui bahwa sipemilik tanah sekaligus merupakan sipemilik bangunan, hal ini memudahkan bagi pihak bank dalam memberikan kredit, tetapi ditemui juga pemilik bangunan dan pemilik tanah adalah dua orang yang berbeda. Jika hal ini terjadi maka pihak kreditur harus menentukan ketentuan-ketentuan apasaja yang berlaku terhadap hal itu. Bank

BAB IV

PENUTUP

IV.1. Kesimpulan

Setelah mengemukakan hal-hal yang berkenaan dengan masalah pengikatan bangunan rumah sebagai jaminan dalam perjanjian pada perjanjian kredit maka penulis mengambil kesimpulan :

1. Bank Pembangunan Daerah didirikan dengan tujuan untuk mengembangkan pertumbuhan ekonomi dalam rangka mempertinggi taraf hidup rakyat, sesuai dengan rencana pembangunan daerah.
2. Bangunan mempunyai nilai ekonomi untuk dijadikan jaminan, bahkan kadang-kadang nilainya jauh lebih tinggi dari nilai tanahnya. Ukuran yang dipakai dalam menentukan nilai suatu bangunan adalah konstruksi bangunan, lokasi bangunan dan penggunaannya.
3. Bangunan-bangunan yang dijadikan jaminan belum mempunyai status tersendiri. Hal ini dapat dilihat dari kriteria bangunan yang dapat dijadikan jaminan, dimana tidak semua bangunan dapat dijadikan jaminan secara terpisah dari tanahnya. Hal ini disebabkan, bangunan itu baik yang berdiri diatas tanah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan serta diatas tanah hak lainnya tidak jelas statusnya dengan keluarnya UUPA yang menganut azas pemisahan horizontal. Menurut UUPA hak jaminan atas tanah adalah hak tanggungan dan menyatakan bahwa hak tanggungan dapat dibebankan atas tanah hak

DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Abu Dinar, *Peranan Hukum Adat Dalam Undang-undang Pokok Agraria*, CV. Art Print, Jakarta, 1973.
- Anonim, 25 Tahun Bank Pembangunan Daerah Sumatera Barat, 1988.
- Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali pers, Jakarta, 1987.
- Marhainis Abdul hay, *Hukum Perbankan di Indonesia*, buku ke 2, Pradnya Paramita, Jakarta, 1979.
- Mariam Badrul Rahman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1983.
- Maryulis Marhenis, *Diktat Hukum Perdata I*, Fak. Hukum Unand, Padang, 1988.
- Peraturan Daerah Propinsi Tingkat I Sumatera Barat No. 15 Tahun 1992 Tentang BPD Sumatera Barat.
- R. Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok Hukum Jaminan Perorangan*, Liberty, Jogjakarta, 1980.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Inter Masa, Jakarta, 1987.
- Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1986.
- Tomas Suyakno,dkk, *Dasar-dasar Perkreditan*, PT Garamedia, Jakatra, 1987.
- Undang-undang No. 10. Tahun 1998 Tentang Perbankan.
- Undang-undang No. 4. Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah.