

KREDIT PERBANKAN PERMASALAHANNYA DALAM KAITAN DENGAN BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN^{*)}



Maria S.W. Sumardjono^{*)}

Kelahiran Undang-undang Hak Tanggungan yang baru sangat berdampak pada kredit Perbankan khususnya berkaitan erat dengan hak jaminan.

Tulisan Maria S.W. Sumardjono mengajak pembaca untuk menyamakan persepsi mengenai berbagai pihak yang tersangkut dengan keberadaan lembaga Jaminan.

Pengantar

Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang disahkan pada tanggal 9 April 1996 relatif masih baru, dan oleh karena ketentuan-ketentuannya jelas

berdampak terhadap kredit perbankan, upaya pemahamannya secara utuh dan obyektif disertai alternatif solusi untuk mengatasi hambatan-hambatan yang

^{*)} Ditulis kembali berdasarkan makalah pembeding yang disampaikan pada Seminar Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan, diselenggarakan oleh PERBANAS, Jakarta, 3 September 1996.

^{*)} Dr. Maria S.W. Sumardjono, SH. MCL. MPA, Dekan & Kepala Pusat Pengkajian Hukum Tanah Fakultas Hukum UGM.

telah dan mungkin terjadi dalam pelaksanaannya patutlah dihargai.

Setelah kurang lebih 36 tahun melaksanakan kegiatan perkreditan dengan lembaga hak jaminan hipotik dan *credietverband* dengan segala akibat hukumnya, maka diterapkannya UUHT mengharuskan perubahan dan persamaan persepsi serta sikap oleh semua pihak yang tersangkut dengan keberadaan lembaga Hak Tanggungan (HT), yakni kreditor (termasuk bank), debitor, notaris, PPAT, Kantor Pertanahan, dan pengadilan. Kesamaan persepsi dan sikap akan berpengaruh terhadap pelayanan lembaga serta aparat secara profesional, akurat, dan tepat waktu, sehingga UUHT dapat diterima sebagai produk hukum yang bermanfaat dan menjamin kepastian hukum.

UUHT dimaksudkan untuk memberikan landasan bagi suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan menjamin kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan secara seimbang. Kedudukan istimewa kreditor tampak, antara lain, pada:

- (1) Adanya "droit de preference" atau hak mendahului yang dimiliki kreditor sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1).
- (2) Adanya "droit de suite" bagi obyek HT (Pasal 7).
- (3) Keharusan pemenuhan asas spesialisitas berkenaan dengan identitas pemegang HT dan pemberi HT, serta domisili masing-masing pihak, piutang yang dijamin serta benda yang dijadikan jaminan

(Pasal 11 ayat (1)), dan pemenuhan asas publisitas, yakni pendaftaran HT (Pasal 13).

- (4) Pelaksanaan eksekusi secara mudah dan pasti (Pasal 6 dan 26).
- (5) Ketentuan Pasal 21 bahwa kepailitan pemberi HT tidak berpengaruh terhadap kelangsungan HT.
- (6) Sifat HT yang tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1)).
- (7) Adanya kemungkinan untuk menjual obyek HT secara di bawah tangan menurut tata-cara tertentu (Pasal 20 ayat (2)).

Di samping memberikan perlindungan kepada kreditor, UUHT juga memberikan perlindungan kepada debitor-pemberi HT dan pihak ketiga dalam hal-hal sebagai berikut:

- (1) Adanya kemungkinan melakukan *roya partial* yang diatur dalam Pasal 2 ayat (2) sebagai penyimpangan dari asas tidak dapat dibagi-bagi dalam Pasal 2 ayat (1).
- (2) Pemenuhan asas spesialisitas dan publisitas.
- (3) Ketentuan tentang isi SKMHT dan APHT.
- (4) Hak pemegang HT pertama untuk menjual obyek HT atas kekuasaan sendiri hanya dapat terlaksana apabila hal tersebut diperjanjikan (Pasal 6 yo Pasal 11 ayat (2) huruf e).
- (5) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang HT untuk memiliki obyek HT apabila debitor cidera janji adalah batal demi hukum (Pasal 12).

(6) Ketentuan tentang pencoretan (roya) HT yang sudah hapus (Pasal 22) diadakan demi kepentingan debitor/pemberi HT.

Dalam tulisan ini akan dibahas beberapa permasalahan yang timbul berkaitan dengan kredit perbankan sehubungan dengan pelaksanaan UUHT.

1. Asas Pemisahan Horizontal dalam UUHT

Pasal 4 ayat (1), (2), dan (3) menegaskan, bahwa obyek HT adalah hak atas tanah, yakni Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Guna Bangunan (HGB), serta Hak Pakai (HP) atas tanah Negara. Sedangkan pembebanan HT terhadap HP atas tanah HM akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah (PP).

Penerapan asas pemisahan horizontal yang tampak pada ketiga ayat tersebut semakin diperjelas dalam ayat (4) dan (5). Pasal 4 ayat (4) menegaskan, bahwa pembebanan hak atas tanah dapat pula meliputi benda-benda yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, baik yang berada di atas maupun di bawah permukaan tanah yang merupakan milik pemegang hak atas tanah dengan syarat bahwa keikutsertaannya dibebani HT harus dinyatakan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pasal 4 ayat (5) harus dipahami dalam kaitannya dengan ayat (4), yakni bahwa yang menjadi obyek HT adalah hak atas tanah, dan apabila benda-benda tersebut dimiliki oleh pihak lain, keikut-

sertaannya sebagai jaminan dapat dilakukan sepanjang pihak lain tersebut memberikan persetujuan dan bersedia untuk bersama-sama dengan pemegang hak atas tanah menjadi pihak pemberi HT.

Dengan demikian jelaslah, bahwa untuk dapat dijadikan obyek HT dan tunduk pada UUHT, yang terpenting adalah: hak atas tanahnya, benda-benda yang secara tetap merupakan kesatuan dengan tanahnya dapat diikutsertakan atau tidak diikutsertakan sebagai jaminan.

Pemahaman atas kaitan Pasal 4 ayat (4) dan (5) dapat menghindarkan kesalahan dalam penerapan UUHT. Bila bunyi ayat (5) dibaca terpisah dari konteksnya dengan ayat (4), maka orang dapat bertanya: Bagaimana bila pemilik benda (yang bukan pemegang hak atas tanah) akan membebani bendanya tersebut dengan HT? Sesuai dengan konsepsi yang berlaku, pemilik benda yang bersangkutan tidak dapat membebani HT secara langsung, karena benda-benda itu secara berdiri sendiri bukan obyek HT. Yang bersangkutan dapat menempuh "aturan main" secara umum, yakni bahwa seorang (calon) debitor dapat meminta kepada setiap orang/badan hukum yang berwenang melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanahnya sebagai pemberi HT. Bahwa kemudian benda yang dimiliki yang bersangkutan akan diikutsertakan sebagai obyek HT, hal tersebut dapat ditempuh atas kesepakatan pihak-pihak yang bersangkutan, dan kedua belah pihak bertindak selaku pemberi HT.

Terhadap bangunan yang berada di bawah permukaan tanah, misalnya *basement* yang secara fisik ada hubungannya dengan hak atas tanah yang bersangkutan, maka bangunan tersebut dapat diikutsertakan sebagai obyek HT di samping hak atas tanahnya.

UUHT tidak mengatur tentang pembebanan HT terhadap bangunan yang menggunakan ruang bawah tanah yang secara fisik tidak ada hubungannya dengan bangunan yang ada di atas permukaan bumi di atasnya. Hal ini disebabkan, karena pemberian hak di ruang bawah tanah belum diatur, walaupun semenjak tahun 1991 dalam seminar di Fakultas Hukum UGM pernah dilontarkan gagasan mengenai hal tersebut (*Sumardjono, Kompas: 19 Oktober 1995*).

Implikasi praktis bagi perbankan dalam kaitan dengan pembebanan hak atas tanah adalah bahwa dalam menerima agunan hak atas tanah seyogyanya sekaligus diikutsertakan benda-benda lain yang ada di atas tanah yang bersangkutan, baik yang telah ada atau akan ada. Hal ini dibuka kemungkinan sebagaimana tercantum dalam formulir APHT, yakni dalam ruang akta no. 27.

Bagaimana dengan masalah pembebanan atas mesin-mesin pabrik yang tertancap di atas tanah dan merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan yang berada dalam bangunan pabrik? Kiranya mesin-mesin tersebut dapat diikutsertakan dalam pembebanan HT. Dalam hal ini yang menjadi obyek HT adalah hak atas tanahnya berikut mesin-mesin tersebut

(dan tidak dibalik: mesin-mesin berikut hak atas tanahnya), dengan ketentuan bahwa keikutsertaan mesin-mesin sebagai obyek HT dinyatakan dengan tegas dalam APHT (dalam hal pemegang hak atas tanah juga pemilik sesuai Pasal 4 ayat (4).

Sehubungan dengan ketentuan dalam pasal 15 Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (UUPP), untuk pembebanan atas rumah (tanpa dikaitkan dengan hak atas tanah, *penulis*) tetap dapat dilakukan dengan cara fidusia (ayat (2) huruf a). Sedangkan pembebanan rumah beserta tanah yang haknya (hak atas tanahnya, *penulis*) dimiliki oleh pihak yang sama (ayat (2) huruf b), dengan adanya UUHT dibebani dengan HT. Pemberian kemungkinan oleh UUPP bahwa rumah (yang *nota bene* rumah dan hak atas tanah dimiliki oleh pihak yang sama) dapat difidusiakan, sedangkan tanah (hak atas tanahnya, *penulis*) dapat dihipotikkan (sekarang: dibebani HT) di samping akan membawa konsekuensi yang rumit pada saat eksekusi, juga tidak sesuai dengan jiwa UUHT.

Dengan demikian jelaslah, bahwa untuk jaminan terhadap hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya, berlakulah HT. Fidusia dapat diberlakukan untuk penjaminan bukan tanah (*Sumardjono, Kompas: 8 April 1996*).

2. Penyebutan Nomor dan Tanggal Perjanjian Kredit serta Penyebutan Jumlah Utang dalam APHT

Dalam ketentuan Pasal 11 ayat (1) huruf c yo Pasal 3 ayat (1) tampak bahwa untuk memenuhi asas spesialisitas, maka dalam APHT harus disebutkan nomor dan tanggal perjanjian kredit. Adanya kekhawatiran bahwa hal tersebut akan merepotkan apabila terjadi perpanjangan perjanjian kiranya tidak perlu dipermasalahkan, karena telah ditampung dalam formulir APHT, yakni dalam ruang akta no. 12, 13 dan 14. Demikian pula mengenai penentuan jumlah utang dalam formulir APHT dapat dipilih untuk diisi dengan angka dan huruf, apabila jumlah utang sudah ditentukan dengan pasti (*fixed loan*), atau tidak diisi apabila jumlah utang tidak ditentukan dengan jumlah (angka) tertentu yang pasti dalam perjanjian, sesuai dengan ruang akta no. 14, termasuk penambahan, perubahan, perpanjangan, serta pembaharuan perjanjian utang-piutangnya.

3. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Berbeda dengan praktek yang berlaku, yang seolah-olah memperlakukan kuasa membebankan/memasang hipotik sebagai sesuatu yang dilembagakan, maka dalam UUHT, pembuatan SKMHT hanya diperkenankan dalam keadaan khusus, yakni apabila pemberi HT tidak dapat hadir sendiri di hadapan PPAT untuk membuat APHT.

Dalam hal ini, pemberi HT wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan SKMHT yang berbentuk akta otentik dan pembuatannya diserahkan kepada Notaris atau PPAT yang keberadaannya menjangkau wilayah kecamatan.

Penunjukan PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat SKMHT di samping Notaris adalah berdasarkan alasan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak di daerah kerjanya. Dengan demikian, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT memenuhi syarat sebagai akta otentik. Perlu diingat bahwa keberadaan PPAT menjangkau wilayah kecamatan sehingga dapat melayani pihak-pihak yang memerlukannya, terutama di tempat-tempat di mana tidak ada Notaris yang bertugas.

Substansi SKMHT dibatasi, yakni hanya memuat perbuatan hukum membebankan HT, tidak membuat hak untuk menggantikan penerima kuasa melalui pengalihan, dan memuat nama dan identitas kreditor, debitor, jumlah utang, serta obyek HT (lihat Lampiran I Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1996).

Di samping pembatasan mengenai substansinya, untuk menengah belarutnya pemberian kuasa dan demi tercapainya kepastian hukum, SKMHT dibatasi jangka waktu berlakunya. Terhadap tanah-tanah yang sudah terdaf-

tar, SKMHT wajib segera diikuti dengan pembuatan APHT dalam jangka waktu 1 (satu) bulan dan terhadap tanah-tanah yang belum terdaftar, kewajiban tersebut harus dipenuhi dalam waktu 3 (tiga) bulan. Yang dimaksud dengan tanah yang belum terdaftar adalah tanah-tanah yang telah ada hak kepemilikannya menurut hukum adat, tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan (Penjelasan Pasal 10 ayat (3)). Termasuk dalam kategori tanah belum terdaftar ini adalah tanah-tanah yang sudah bersertifikat, tetapi belum didaftar atas nama pemberi HT sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yakni tanah yang belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya, atau penggabungannya (Penjelasan Pasal 15 ayat (4)). Apabila persyaratan tentang jangka waktu tersebut tidak dipenuhi, maka SKMHT menjadi batal demi hukum. Ketentuan tentang batas waktu untuk melaksanakan kewajiban yang bersifat imperatif tersebut menegaskan bahwa SKMHT bukan merupakan syarat dalam proses pembebanan HT karena syarat mutlak pembebanan HT adalah pemberian HT dan pendaftarannya, namun apabila pembuatan kuasa tersebut diperlukan, maka persyaratannya haruslah dipenuhi.

Untuk melaksanakan ketentuan Pasal 15 ayat (5), yaitu perkecualian tentang berlakunya persyaratan batas waktu penggunaan SKMHT, telah terbit Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT untuk Menjamin Kredit-Kredit

Tertentu.

UUHT memperhatikan perbedaan dalam kemampuan ekonomi seseorang dan permasalahan yang masih ada seputar pemilikan surat tanda bukti hak atas tanah. Karena itu, ketentuan sebagaimana tercantum dalam Pasal 8 Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang dalam penjelasannya, antara lain, menyebutkan bahwa tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu yang bukti kepemilikannya berupa *girik petuk*, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan, ditampung dalam UUHT. Tanah-tanah tersebut dapat dijadikan agunan dengan memenuhi persyaratan dalam UUHT, yakni pemberian HT-nya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanahnya. Atau jika karena sesuatu hal harus ditempuh pembuatan SKMHT, maka jangka waktu untuk menindaklanjuti dengan pembuatan APHT adalah 3 (tiga) bulan.

Pertanyaan yang sering timbul adalah: Mungkinkah sertifikat tanah diselesaikan dalam jangka waktu tiga bulan? Dengan perkataan lain, orang sering menafsirkan bahwa jangka waktu SKMHT untuk tanah belum terdaftar yang dalam waktu tiga bulan harus sudah diikuti dengan pembuatan APHT itu menyiratkan bahwa dalam waktu tiga bulan sejak dibuatnya SKMHT sertifikat hak atas tanah sudah terbit atas nama pemegang hak.

Terhadap pertanyaan tersebut perlu dikemukakan pandangan sebagai berikut:

Pertama, ketentuan tentang pembuatan APHT dalam jangka waktu tiga bulan sejak dibuatnya SKMHT untuk hak atas tanah yang belum terdaftar itu tidak serta-merta harus ditafsirkan bahwa sertipikat hak atas tanah atas nama pemegang hak harus sudah terbit dalam jangka waktu tiga bulan tersebut sehingga dapat segera ditindaklanjuti dengan pembuatan APHT dan pendaftaran HT-nya. Memang diharapkan bahwa semenjak pembuatan SKMHT, segala prosedur untuk pendaftaran hak atas tanah sudah mulai ditempuh. Apakah dalam waktu tiga bulan sejak pembuatan SKMHT sertipikat hak atas tanah sudah siap atau belum tidaklah menjadi masalah, dalam arti: APHT harus dibuat dalam batas waktu tiga bulan tersebut agar SKMHT tidak menjadi batal demi hukum.

Bagi PPAT sudah ada ketentuan yang harus diikuti dalam membuat APHT, baik untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar atau untuk hak atas tanah yang belum terdaftar atas nama pemegang hak, yakni Peraturan Meneg Agraria Kepala BPN No. 5 tahun 1996 tentang Pendaftaran HT yang terbit pada tanggal 30 Mei 1996.

Kapankah HT lahir? HT baru lahir setelah dibuatkan Buku-Tanah HT yang diberi bertanggal hari ketujuh setelah warkah diterima secara lengkap dari PPAT, yang berarti bahwa kelengkapan warkah mengharuskan adanya sertipikat atas nama pemegang hak atas tanah yang merupakan syarat agar HT dapat didaftar. Semakin cepat sertipikat hak atas tanah terbit, semakin cepat pula HT dapat didaftar. Cepat atau

lambat terbitnya sertipikat hak atas tanah tergantung pada banyak faktor. Dengan demikian jangka waktu penyelesaian sertipikat dalam tiga bulan bukanlah harga mati.

Kedua, sinyalemen keprihatinan masyarakat tentang lambannya penyelesaian sertipikat hak atas tanah hendaknya menjadi masukan yang berharga bagi pihak BPN untuk memacu aparat pelaksanaannya dalam menyelesaikan sertipikat hak atas tanah tepat waktu. Berlarutnya penyelesaian sertipikat hak atas tanah akan berakibat tertundanya pendaftaran HT, yang berarti penundaan kedudukan kreditor sebagai kreditor preferen, suatu hal yang justru tidak dikehendaki oleh UUHT.

4. *Roya* HT dan Pembersihan Obyek HT

Masalah *roya* HT diatur dalam Pasal 22 HUHT. Dalam Pasal 22 ayat (4) disebutkan, bahwa *roya* diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat HT yang telah diberi catatan pelunasan oleh kreditor, atau dengan pernyataan tertulis kreditor bahwa HT hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan HT telah lunas atau karena kreditor melepaskan HT yang bersangkutan. Kalau kemudian kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan tertulis tersebut, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan *roya* kepada ketua Pengadilan Negeri yang daerah kerjanya meliputi tempat HT yang bersangkutan didaftar (ayat (5)).

Sementara pihak merencanakan persyaratan" pernyataan tertulis" sebagaimana termuat di dalam Pasal 19 ayat (1) dan Pasal 22 ayat (4). Adakah relevansinya menghubungkan Pasal 19 ayat (1) dan (2) tentang permohonan pembersihan obyek HT dari beban yang melebihi harga pembelian oleh pembeli obyek HT kepada pemegang HT berupa pernyataan tertulis dari pemegang HT tentang persetujuan pembersihan obyek HT dengan Pasal 22 ayat (4)?

Kiranya Pasal 19 ayat (1) dan (2) tidak perlu dihubungkan dengan Pasal 22 ayat (4), karena inti permasalahannya berbeda. Pasal 19 ayat (1) dan (2) menyetujui tentang hak dari pembeli obyek HT dalam suatu pelelangan umum untuk meminta agar obyek HT dibersihkan dari beban yang melebihi harga pembelian, dan hal itu dapat dilakukan apabila ada pernyataan tertulis dari pemegang HT yang menyetujui tentang pembersihan tersebut. Permohonan pembersihan tersebut tidak selalu dapat dilakukan. Pasal 19 ayat (4) menyebutkan, bahwa permohonan pembersihan tidak dapat dilakukan pembeli obyek HT apabila pembelian dilakukan dengan jual-beli secara sukarela dan dalam APHT telah dimuat janji bahwa obyek HT tidak akan dibersihkan, sesuai Pasal 11 ayat (2) huruf f. Pasal 22 ayat (4) menyebutkan tentang permohonan *roya* dalam keadaan wajar, artinya, karena utang telah lunas atau karena kreditor melepaskan HT yang bersangkutan.

Menghubungkan Pasal 19 ayat (1) dan (2) dengan Pasal 22 ayat (4), dapat

menjurus pada kesimpulan bahwa permohonan *roya* karena suatu pelelangan umum harus melampirkan pernyataan tertulis dari pemegang HT, dan karena hal ini dinilai dapat menghambat kelancaran eksekusi, maka sementara pihak mengusulkan agar dalam risalah lelang dicantumkan fungsi risalah lelang sebagai permohonan *roya* sebagaimana pernah dimuat dalam surat BPN No. 600-3720-D-IV tanggal 2 Desember 1994.

Secara teoritis, karena Pasal 22 ayat (4) berlaku untuk *roya* dalam keadaan wajar, sedangkan *roya* yang dimohon karena pelelangan umum terjadi sebagai akibat debitor cidera janji, maka pernyataan tertulis dari pemegang HT tidak diperlakukan untuk permohonan *roya* karena pelelangan umum.

5. Penjualan Obyek HT Secara di Bawah Tangan

Untuk melakukan penjualan obyek HT secara dibawah tangan menurut UUHT harus dipenuhi syarat-syarat tertentu (Pasal 20 ayat (2) dan (3)). Pemenuhan persyaratan tersebut bertujuan agar ada transparansi dalam jual-beli tersebut, sehingga siapa saja yang berminat menjadi pembeli dapat ikut serta dalam pelaksanaannya, di samping bahwa persyaratan tersebut adalah untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan. Pihak yang berkepentingan itu mungkin pemegang HT kedua dan seterusnya atau kreditor lain. Yang dimaksud kreditor lain dapat mencakup kreditor konkuren. Mengapa mereka perlu memperoleh pen-

beritahuan tentang penjualan di bawah tangan ini? Karena sebagai kreditor konkuren, mereka masih mengharapkan untuk memperoleh tagihan dari sisa penjualan obyek HT setelah dikurangi dengan piutang pemegang HT, tentunya secara proporsional dengan kreditor konkuren yang lain.

Adanya sinyalemen bahwa persyaratan tersebut akan menghambat penyelesaian kredit macet barangkali beralasan, tetapi bagaimanapun juga HT bertujuan untuk melindungi kepentingan pihak-pihak yang terkait secara seimbang, dan dalam hal sudah terjadi cidera janji, itikad baik debitur sangat menentukan untuk dapat mengembalikan utang sesuai dengan yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Yang justru perlu dipikirkan adalah agar supaya penentuan harga penjualan obyek HT dilakukan oleh lembaga jasa penilai yang independen agar tersasa adil bagi semua pihak.

6. Kaitan UUHT dengan PP No. 41 Tahun 1996 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia dan PP No. 40 Tahun 1996 Tentang HGU, HGB, dan HP Atas Tanah

PP No. 41 Tahun 1996 yang terbit pada tanggal 17 Juni 1996 membuka kemungkinan bagi orang asing yang berkedudukan di Indonesia untuk mempunyai rumah tinggal di atas tanah HP. Sebagaimana diketahui, HP atas tanah Negara merupakan obyek HT, dengan demikian maka orang asing

yang berkedudukan di Indonesia dapat menjadi pemberi HT. Masalahnya, untuk menjadi pemberi HT, orang asing tersebut haruslah memenuhi rambu-rambu yang ditetapkan dalam peraturan perbankan, yang antara lain menentukan bahwa orang asing tersebut harus sudah bertempat tinggal di Indonesia dalam jangka waktu tertentu, mempunyai usaha di Indonesia, dan (sesuai dengan UUHT) kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara RI.

Apabila UUHT dikaitkan dengan PP No. 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB, dan HP atas Tanah yang terbit pada tanggal 17 Juni 1996, terasa ada suatu hal yang belum tuntas. Dalam UUHT disebutkan, bahwa HP atas tanah HM dimungkinkan untuk menjadi obyek HT dan hal tersebut akan diatur dengan PP, tetapi PP No. 40 Tahun 1996 ternyata tidak memuat tentang hal ini. Sebaliknya dalam Pasal 53 PP No. 40 tahun 1996 disebutkan, bahwa HP atas tanah Negara dan HP atas tanah Hak Pengelolaan (HPL) dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani HT, padahal mengenai HP atas tanah HPL tidak disebutkan sebagai obyek HT dalam UUHT.

PENUTUP

Terbitnya Undang-Undang ini seyogyanya mendorong Pemerintah untuk segera menindaklanjuti dengan mewujudkan Undang-Undang tentang HM dan peraturan perundang-undangan berkenaan dengan pemberian

hak di bawah tanah yang tentunya meliputi kemungkinan pembebanannya, yang perlu segera diantisipasi sesuai dengan tuntutan kebutuhan dalam kegiatan pembangunan. Di samping itu, sebagai pelaksanaan PP No. 40 Tahun 1996 perlu dipikirkan tentang operasionalisasi konsep pemberian HGB dan HP di atas tanah HM (Pasal 24 dan 44), termasuk bentuk dan isi akta PPAT tentang pemberian hak baru atas tanah tersebut (yang antara lain memuat tentang kemungkinan peralihan dan pembebanannya) dan tata cara pendaftarannya.

Adanya kemungkinan untuk memberikan HGB dan HP di atas HM yang juga membuka kemungkinan untuk melakukan pembebanan, baik terhadap tanah HM dan tanah HGB atau HP di atas HM tersebut, jelas membuka peluang pemberian kredit oleh pihak perbankan yang tentunya akan dilaksanakan dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian.

Efektivitas UUHT memerlukan komitmen yang sungguh-sungguh dari semua pihak yang terkait. ●

REFERENSI

- Sumardjono, Maria, 1996. Hak Tanggungan dan Fidusia. SKH Kompas, 8 April 1996.
- Sumardjono, Maria, 1996. Pemilikan Rumah oleh WNA. SKH Kompas, 24 Juni 1996.
- Sumardjono, Maria, 1996. Penguasaan Tanah oleh WNA. SKH Kompas, 19 Agustus 1996.