

PENGIKATAN KREDIT TERHADAP OBJEK JAMINAN YANG DALAM PROSES TURUN WARIS DI KOTA BATAM

Christian Jericho¹, Shenti Agustini²

¹Fakultas Hukum, Universitas International Batam, Indonesia, 1951155.christian@uib.edu

²Fakultas Hukum, Universitas International Batam, Indonesia

ABSTRACT

Nowadays, technology is becoming more advanced, and creative economic ventures are beginning to emerge. However, with economic limitations, is it possible for debtors who want to apply for a credit loan to make inheritance land as collateral for a credit loan to the bank. The condition for applying for a credit to the bank for the object of rights to a land title that is still inherited property must be in the name of the heirs first. Inheritance land that can be used as security with the burden of dependents' rights is inheritance land that has gone through the inheritance procedure. The community does not yet know that the inheritance object of land rights must be renamed before it can be used as security for the credit. In this study, the author wants to examine the process of disbursement of credit to the guarantee that will be used as the object of the credit. This type of research uses normative juridical law. This study uses primary and secondary data sourced from legislation, scientific work, and results. From the results of observation, the heirs perform the process of inheritance through a notary office by fulfilling the requirements - the requirements required to register their files in the Land Office to produce the names of the heirs in the land certificate, after completing the process of inheritance, it will continue with the burden of dependents. Legal force based on Law Number 5 of 1960 on the Basic Agrarian Law in article 19, which reads to obtain legal force then the certificate of land rights must be registered and further regulated in Government Regulation Number 24 of 1997 on land registration article 3 explained about the purpose of registration.

Keywords	Land Certificate; Credit Guarantee; Dependent Rights
Cite This Paper	Jericho, C., & Agustini, S. (2022). Pengikatan Kredit Terhadap Objek Jaminan Yang Dalam Proses Turun Waris Di Kota Batam. <i>Legal Spirit</i> , 6(1).

PENDAHULUAN

Manusia dalam kehidupannya sebagai makhluk sosial selalu berhubungan dan berinteraksi antar manusia lainnya dengan meliputi beberapa aspek, diantaranya aspek sosial, budaya dan hukum, termasuk perdata. Manusia pada hakikatnya memiliki banyak kreativitas dalam menciptakan sesuatu dalam kehidupan sehari-hari. Hal ini dalam rangka memenuhi kebutuhan sehari-hari dengan baik¹. Di era modern ini, bank menjadi salah satu kegiatan usaha yang memiliki peranan penting dalam perekonomian, bank juga merupakan salah satu produk jasa yang digunakan oleh masyarakat luas, menghimpun dana merupakan kegiatan pokok dari bank. Menurut “Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan”

¹ Balqis, W. G. (2021). Perlindungan Merek sebagai Hak Kekayaan Intelektual: Studi di Kota Semarang, Indonesia. *Journal of Judicial Review*, 23(1), 41-56., hlm. 43.

(selanjutnya disebut sebagai “UU Perbankan”). Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usaha². Bank adalah badan usaha yang menghimpun Dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Di perbankan dikenal 2 (dua) jenis bank, yaitu bank umum dan bank perkreditan rakyat, kedua bank tersebut melaksanakan kegiatan secara konvensional atau Syariah. Bank Umum adalah suatu Lembaga keuangan yang melaksanakan kegiatannya secara konvensional yang dalam jasanya untuk memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Salah satu produk yang difasilitasi oleh bank adalah pemberian kredit, maksud dari pemberian kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Ada berbagai jenis fasilitas kredit yang disediakan oleh bank antara lain: Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Kredit Usaha, Kredit Angsuran Berjangka, Kredit Serba Guna (KSG). Untuk mendapatkan fasilitas kredit tersebut harus terjalin kesepakatan antara pihak bank dengan pihak calon debitur. Debitur adalah orang atau badan usaha yang memiliki hutang kepada bank atau lembaga pembiayaan lainnya karena perjanjian atau undang-undang³.

Untuk mendapatkan fasilitas tersebut debitur wajib memberikan jaminan, ada dikenal 2 (dua) macam jaminan dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut sebagai “KUH Perdata”), yaitu: jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan umum muncul akibat dari adanya Undang – Undang, dalam Pasal 1131 KUH Perdata disebutkan bahwa segala kebendaan si berhutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan. Jaminan Umum biasanya ditujukan kepada semua kreditur mengenai kebendaan milik debitur. Jaminan Khusus muncul akibat adanya suatu yang diperjanjikan oleh para pihak, jaminan ini dibebankan terhadap kebendaan milik debitur. Kedudukan kreditur dalam jaminan khusus ini adalah kreditur preferen, di mana kreditur mempunyai hak didahulukan dalam pelunasan piutangnya dari pada kreditur-kreditur lain. Jaminan tersebut diberikan oleh debitur kepada bank untuk melindungi kepentingan masing – masing pihak dikarenakan jaminan tersebut berfungsi untuk memberikan kepastian hukum terutama bagi pihak bank apabila debitur wanprestasi. Jaminan yang bersifat kebendaan biasanya terdapat dalam suatu perjanjian kredit antara lain Jaminan Fidusia dan Jaminan Hak Tanggungan.

Menurut “Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah” (selanjutnya disebut sebagai “UU Hak Tanggungan”), 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” (selanjutnya disebut sebagai “UUPA”), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu

² Pasal 1 angka 1 UU No 10. Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, 1998.

³ Riduan Tobink dan Bill Nikholaus, 2003. “Kamus Istilah Perbankan”, Atalya Rileni Sudeco, Jakarta. Hal .118

terhadap kreditur-kreditur lain⁴. Adapun jenis – jenis hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Guna Bangunan (HGB). Pihak - pihak dalam melakukan pembebanan Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan adalah orang yang memiliki hutang atau dengan kata lain debitur dan penerima Hak Tanggungan adalah pihak yang berpiutang atau dengan kata lain kreditur. Objek benda tetap yaitu hak atas tanah, setiap hak atas tanah yang dikuasai oleh perorangan atau badan hukum di Indonesia telah tertib administrasi, yaitu dengan adanya sertipikat yang mana sertipikat tersebut dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut sebagai “BPN”) setempat. Terdapat buku tanah setiap sertipikat yang dikeluarkan oleh BPN, sehingga menimalisir terjadinya tumpang tindih terhadap sertipikat tersebut. Pemilik dari sertipikat dapat berganti dengan adanya perbuatan hukum yaitu jual beli. Sertipikat tersebut juga dapat berganti pemilik dengan adanya peristiwa hukum antara lain Waris⁵.

Tanah Warisan yang dapat dijadikan sebagai jaminan dengan dibebani hak tanggungan adalah tanah warisan yang telah melalui prosedur turun waris terlebih dahulu. Ahli waris dapat mengalihkan hak atas tanah warisan yang dimiliki yang pada mulanya atas nama pewaris menjadi atas nama ahli waris dengan mengajukan permohonan turun waris. Proses turun waris untuk sertipikat dilakukan dengan cara balik nama ahli waris di sertipikat, yang dilakukan di BPN Kota Batam. Jika suatu tanah warisan yang hendak dilakukan pemasangan hak tanggungan, maka terhadap tanah tersebut harus terlebih dahulu melalui proses turun waris hal ini dikarenakan agar perbuatan hukum yang dilakukan oleh ahli waris memiliki kekuatan hukum yang sah terhadap tanah warisan tersebut. Pada umumnya, permohonan turun waris dapat diajukan oleh ahli waris itu sendiri tanpa melalui Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut sebagai “PPAT”), namun untuk proses pembebanan hak tanggungan terhadap tanah warisan yang akan dijadikan sebagai jaminan wajib melalui Notaris dan PPAT dikarenakan dalam proses pembebanan hak tanggungan diperlukan suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai “APHT”). Hingga saat ini, terdapat beberapa kasus bahwasannya pada saat akad kredit yang telah berjalan dengan jaminan hak tanggungan atas objek sertipikat tanah yang masih atas nama pewaris dengan hanya menggunakan Surat Keterangan Waris (SKW) sebagai dasarnya. Hal tersebut terjadi dikarenakan masih banyaknya masyarakat yang belum mengerti bahwasannya sebelum menjaminkan tanah warisan yang akan dipasang hak tanggungan, harus terlebih dahulu melalui proses turun waris setelah itu dilanjutkan dengan adanya akta kredit baru yang dilanjutkan dengan pembuatan APHT yang didasarkan oleh Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai “SKMHT”) yang didasarkan oleh turun waris yang dikeluarkan oleh BPN.

Berdasarkan uraian dari latar belakang tersebut diatas, maka rumusan masalah penelitian ini adalah: 1) Bagaimanakah prosedur pengikatan kredit terhadap objek sertifikat hak atas tanah yang akan di turun waris?; 2) Bagaimanakah prosedur pemasangan hak tanggungan terhadap objek sertifikat hak atas tanah setelah proses turun waris?. Berkaca pada rumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui

⁴ Pasal 1 angka 1 UU No 4. Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, 1996.

⁵ Abdulkadir Muhammad, Hukum Waris, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2009, hlm 51

prosedur pengikatan kredit terhadap objek sertifikat hak atas tanah yang akan di turun waris; dan untuk mengetahui prosedur pemasangan hak tanggungan terhadap objek sertifikat hak atas tanah setelah di turun waris.

METODE

Metode penelitian, menurut Soerjono Soekanto, adalah suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan oleh analisis dan konstruksi yang disusun secara sistematis, metodologis dan konsistensi, dengan tujuan untuk menemukan dan mengungkapkan kebenaran⁶. Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan jenis penelitian hukum yang mengkaji dari data sekunder yang dibutuhkan. Dalam penelitian ini, penelitian ini menggunakan pendekatan undang undang (*statute approach*). Pendekatan undang undang (*statute approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data primer, data sekunder. Penelitian pada data sekunder digunakan untuk memperoleh data tambahan yang diperlukan untuk penelitian sekaligus sebagai suatu petunjuk. Penelitian ini menggunakan data sekunder dari buku buku hukum serta jurnal hukum. Data Primer merupakan data yang memiliki suatu otoritas. Penelitian ini menggunakan data primer suatu perundang-undangan. Perundang-undangan tersebut terdiri atas “Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992”, “Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah”, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, serta Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Metode yang digunakan dalam proses pengumpulan data sekunder adalah melalui studi kepustakaan terhadap data primer melalui memperoleh dan menganalisis suatu referensi yang dapat berupa suatu perundang - undangan, pendapat para ahli, jurnal, situs internet, wawancara, kamus yang berkaitan dengan judul penelitian ini. Dengan penggunaan analisa dan metode penelitian tersebut, diharapkan dapat memaksimalkan bahan pustaka dan data terkumpul untuk menghasilkan bahasan yang terstruktur dan mendukung tercapainya tujuan penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Pengikatan Kredit Terhadap Objek Jaminan Dalam Proses Turun Waris

Perkembangan usaha ekonomi dan bisnis di dunia pada saat ini semakin berkembang dan juga bertambah pesat dalam suatu persaingan⁷. Begitu juga dengan perkembangan usaha ekonomi kreatif di Indonesia yang berkembang seiringan dengan perkembangan ekonomi dunia. Dengan ini, mulai banyak juga pelaku usaha ekonomi kreatif yang

⁶ Soekanto, S. (2008). Pengantar Penelitian Hukum, Cet. 3, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia., hlm. 10

⁷ Kholis Roisah, Konsep Hukum Hak Kekayaan Intelektual HKI: Sejarah, Pengertian, dan Filosofi Pengakuan HKI dari Masa ke Masa, Malang: Setara Press, 2015, hlm. 1

bermunculan baik dalam bentuk perseorangan maupun dalam bentuk badan usaha. Banyak produk-produk dan usaha kecil yang baru lahir dari industri ekonomi kreatif yang mana juga membantu dalam peningkatan pendapatan negara. Dengan berkembangnya industri ekonomi kreatif ini juga merupakan salah satu penyumbang perkembangan ekonomi Indonesia secara nasional.

Pelaku usaha yang mulai bergabung ke dalam industri ekonomi kreatif, biaya biaya dan kebutuhan yang dikeluarkan yang biasanya kita kenal dengan sebutan modal usaha. Modal usaha adalah uang yang dipakai sebagai pokok dalam berdagang, terlepas uang dan sebagainya atau modal adalah harta benda (uang, barang dan sebagainya) yang dapat dipergunakan untuk menghasilkan sesuatu untuk menambah kekayaan⁸. Modal usaha dalam hal ini menjadi peranan yang cukup krusial dalam memulai suatu usaha. Namun hanya dengan modal saja tentunya tidak cukup. Perlu adanya pemanfaatan terhadap aset yang merupakan sumber ekonomi milik seseorang atau sumber kekayaan seseorang yang bisa berguna dan bermanfaat di masa depan. Agar usaha dapat tetap bertahan lama dan menghasilkan keuntungan yang stabil, perlu adanya pengelolaan usaha terhadap modal usaha yang sudah dikeluarkan. Tidak hanya itu, perlu juga adanya pemanfaatan secara maksimal dalam sumber daya yang sudah ada. Sumber daya yang dimaksud disini dapat berupa benda ataupun hak yang memiliki nilai ekonomi, termasuk juga hak kekayaan intelektual seperti hak cipta, hak paten, merek, desain tata letak industri, dan hak lain yang termasuk hak kekayaan intelektual. Hak hak ini tentu memiliki nilai tertentu bagi pemilik atau penciptanya, baik dari segi hak moral maupun yang bernilai secara ekonomi atau yang disebut juga dengan hak ekonomi.

Proses pengelolaan modal dan sumber daya tersebut, seringkali pelaku usaha ekonomi kreatif mengalami kesulitan. Untuk itu, banyak dari pelaku usaha ekonomi kreatif baik perorangan maupun badan usaha yang tertarik untuk melakukan pinjaman kepada bank, untuk mendukung modal usaha serta pengelolaan terhadapnya. Pinjaman kepada bank ini juga yang dikenal dengan kredit. Kredit yang diberikan bank ini memiliki suatu resiko, kerugian yang disebabkan oleh ketidakmampuan untuk membayar (gagal bayar) dari debitur atas kewajiban pembayaran utangnya beserta utang pokok maupun bunganya ataupun keduanya, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan⁹. Dengan sebab ini, pinjaman yang diberikan oleh bank kepada debitur tidak semata-mata diberikan dengan mudah. Salah satu syarat yang diperlukan adalah perlunya ada jaminan dari perorangan atau badan usaha kepada bank untuk memperoleh pinjaman. Jaminan yang diberikan biasanya berupa bangunan, kendaraan, atau aset lainnya yang dianggap memiliki nilai yang layak untuk dijadikan jaminan. Kelayakan jaminan suatu benda, kekayaan atau hak itu harus memenuhi syarat tertentu, yaitu, benda tersebut harus memiliki nilai ekonomi yang melekat padanya, serta dapat dipindahtangankan¹⁰.

⁸ Pradono Tri Pamungkas, Pengaruh Modal, Kualitas Sumber Daya Manusia (SDM) dan Promosi terhadap Pemberdayaan UMKM: *Studi Kasus pada Pemilik Usaha di Sekitar Pasar Babadan, Unggaran, Fakultas Ekonomi Universitas Pandanaran Semarang*, Vol. 1 No. 1, 2015, hlm. 2

⁹ Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, ed. 2, cet. 8, Jakarta: KENCANA, 2014, hlm. 72

¹⁰ Setiono, Jaminan Kebendaan dalam Proses Perjanjian Kredit: *Tinjauan Yuridis Terhadap Jaminan Benda Bergerak Tidak Berwujud*, 2018, Vol 1. No. 1, hlm. 4

Implementasi yang umum digunakan di Indonesia, terdapat beberapa jenis jaminan yaitu, hipotik, gadai, hak tanggungan, jaminan fidusia¹¹. Benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dapat menjadi objek jaminan, sama halnya juga dengan benda bergerak. Benda yang termasuk sebagai benda tidak bergerak seperti tanah, bangunan, rumah. Sementara benda bergerak yang berwujud, berupa kendaraan bermotor, mobil, dan lain-lain. Adapun prosedur - prosedur yang harus dijalankan oleh debitur sebelum adanya pengikatan perjanjian kredit, yaitu debitur menyerahkan dokumen - dokumen yang diperlukan oleh bank sampai dengan nanti hasil putusan kredit apakah disetujui atau tidak. Adapun prosedur - prosedur yang harus dijalankan oleh bank sebelum adanya pengikatan perjanjian kredit sebagaimana terdapat dalam Pasal 8 UU Perbankan, yaitu Bank meminta calon debitur melengkapi data diri atau identitas yang diperlukan oleh bank, seperti Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, Akta Nikah atau Surat Nikah, Nomor Pokok Wajib Pajak dan sebagainya, dilanjutkan dengan penarikan BI Ceking atau slik Otorita Jasa Keuangan (OJK), melakukan Analisa - Analisa terhadap kemampuan pembayaran dari debitur, kemampuan pembayaran dari debitur dilihat dari penghasilan atau gaji dan dari usaha, melakukan Analisa terhadap calon debitur apakah layak atau tidak layak, melakukan terhadap penilaian objek jaminan atau agunan¹², jika dilihat dari kemampuan pembayaran debitur melalui penghasilan atau gaji maka akan menganalisa *cash flow* pembayaran setelah dikurangi utang bank lainnya (jika ada), kriteria agunan yang diperbolehkan yaitu Agunan atas nama debitur atau yang terdapat dalam satu kartu keluarga atau sedarah yang masih hidup, pemilik agunan minimal berusia 21 (dua puluh satu) tahun, setelah semua proses sudah dijalankan, maka bank akan memberikan putusan kredit apakah disetujui atau tidak.

Berhubungan dengan kriteria agunan yang diperbolehkan oleh pihak bank yaitu agunan atas nama debitur atau yang terdapat dalam satu kartu keluarga atau sedarah yang masih hidup. Oleh karena itu, jika tanah warisan yang hendak dijamin masih atas nama pewaris maka terlebih dahulu melalui proses turun waris hal ini dikarenakan agar perbuatan hukum yang dilakukan oleh ahli waris memiliki kekuatan hukum yang sah terhadap tanah warisan tersebut.

Terhadap suatu hak atas tanah yang masih dalam proses perahlihan, maka tidak jelas siapakah yang memiliki wewenang penuh terhadap hak atas tanah tersebut walaupun terdapat nama pemegang hak atas tanah dalam sertipikat hak atas tanah. Oleh karena itu, apabila proses pewarisan belum selesai dan hak atas tanah warisan tersebut digunakan oleh salah satu ahli waris untuk dijadikan jaminan bagi suatu perutusan, maka tidak jelas siapa yang berwenang atas hak atas tanah warisan tersebut. Kewenangan mengambil tindakan hukum yang dimaksud yaitu kewenangan untuk mengambil tindakan pemilikan, di mana salah satu tindakan pemilikan adalah untuk membebani¹³. Adapun akibat-akibat yang timbul bagi debitur dan kreditur apabila hak atas tanah yang dijamin belum melalui proses turun waris yaitu terhadap hak atas tanah yang dijamin dalam suatu perutusan tersebut tidak dapat dipasang hak tanggungan sebagaimana dalam Pasal 8 ayat (1) dan (2) UU Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang memiliki kewenangan atas obyek Hak Tanggungan yang dibuktikan

¹¹ Denny Antasena, Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Jaminan Kredit Perbankan Menurut Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia, *Jurnal Hukum*, 2019, hlm. 2-3

¹² Gunarto Suhardi, Usaha Perbankan Dalam Perspektif Hukum, Yogyakarta, Penerbit Kanisius, 2003, hlm. 98.

¹³ J. Satrio, Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1997, hlm. 249

dengan adanya sertipikat hak atas tanah yang mencantumkan nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan dalam Pasal 11 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa di dalam suatu APHT wajib dicantumkan nama dan identitas pemberi hak tanggungan. Oleh karena itu, maka kreditur sebagai pihak penerima Hak Tanggungan tidak terlindungi apabila kewenangan tersebut tidak ada pada diri debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan dan apabila kewenangan itu tidak ada pada diri debitur pada saat Hak Tanggungan didaftarkan, maka pendaftaran Hak Tanggungan akan ditolak oleh Kantor Pertanahan dan jika pendaftaran Hak Tanggungan tersebut ditolak, maka akibat hukumnya Hak Tanggungan itu tidak ada, karena Hak Tanggungan lahir ketika didaftarkan. Oleh karena Hak Tanggungannya tidak ada, berarti piutang kreditur hanya dijamin oleh jaminan umum.

Pasal 115 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang “Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menentukan tentang pendaftaran Hak Tanggungan yang hak atas tanahnya sudah terdaftar tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan dan hak atas tanah tersebut diperoleh pemberi Hak Tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak”. Pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya belum atas nama pemberi Hak Tanggungan yang didapatkan melalui pewarisan harus dilaksanakan peralihan haknya terlebih dahulu. Dari penjelasan di atas, maka terhadap hak atas tanah warisan tersebut harus selesai proses pewarisannya terlebih dahulu sebelum pendaftaran Hak Tanggungannya dilaksanakan. Oleh karena itu, sebelum tanah warisan akan dijadikan sebagai objek jaminan dalam pinjaman kredit terlebih dahulu melalui proses turun waris. Dengan dilakukannya pendaftaran tanah akan membawa kepastian hukum terhadap calon pemegang hak atas tanah tersebut dikarenakan dengan dilakukannya pendaftaran tanah tersebut akan diterbitkan surat tanda bukti hak atas tanah yang biasa kita kenal dengan sebutan sertipikat tanah kepada pemegang hak sebagai alat bukti yang kuat terhadap objek tersebut¹⁴. Berdasarkan penjabaran di atas maka dapat disimpulkan bahwasannya salah satu golongan yang dapat melakukan pendaftaran tanah adalah ahli waris.

Ahli waris adalah orang yang berhak menerima bagiannya dari harta warisan yang ditinggalkan oleh si pewaris. Peralihan hak atas tanah karena pewarisan terjadi karena adanya peristiwa hukum yang artinya dengan meninggalnya si pewaris maka terbukalah warisan tersebut. Peralihan hak atas tanah yang terjadi karena pewarisan yang objeknya berupa tanah dibuktikan dengan surat keterangan waris yang dibuat oleh para ahli waris yang diketahui dan disahkan oleh pejabat yang bawenang untuk itu sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu “Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah itu sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (2), dan 2. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/kelurahan”. Terhadap pendaftaran hak atas tanah yang belum dibagi waris yang

¹⁴ Bachtiar Effendie, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya, Bandung, Alumni, 1993, hlm 20

dilakukan pendaftaran oleh seorang ahli waris adalah tidak diperbolehkan secara hukum karena terlebih dahulu yang harus dilakukan adalah melakukan pembagian warisan antar ahli waris yang dibuktikan dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu. Sehingga atas dasar itu kemudian ahli waris yang diberikan hak atas tanah tersebut melakukan kegiatan pendaftaran tanah di kantor badan pertanahan yang berwenang. Dengan adanya surat keterangan waris tersebut, kemudian dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan Surat Pengantar Berkas ke BPN, Surat permohonan balik nama, Kuasa apabila si pewaris lebih dari 1 (satu) orang, Melampirkan surat keterangan ahli waris dari kelurahan, Kartu Tanda Penduduk (KTP) para pihak, Akta Kematian, Izin Peralihan Hak yang dikeluarkan oleh Badan Pengusahaan Batam, Badan Penyelenggara Jaminan Sosial pemohon balik nama sertipikat, Validasi Pajak Penjual (SSPT), Pajak Bumi dan Bangunan tahun berjalan. Setelah berkas yang diperlukan sudah lengkap, maka dapat di daftarkan di BPN yang mana berkas tersebut akan dilakukan pengecekan di Loker BPN terlebih dahulu, apabila telah lolos verifikasi dari loket BPN maka loket BPN akan mengeluarkan *billing* Penerimaan Negara Bukan Pajak untuk selanjutnya disebut PNBPN, setelah itu dibayarkan PNBPN tersebut pegawai loket akan memberikan tanda terima, dan menunggu berkas tersebut sampai selesai proses balik namanya. Agar dicatat dalam buku tanah tentang pemegang hak yang baru yaitu atas nama ahli waris, hal ini sangat penting dilakukan agar ahli warisnya mempunyai kekuatan hukum. Setelah turun waris selesai, agar tanah warisan tersebut memiliki kekuatan hukum, Notaris akan menjalankan proses pemasangan hak tanggungan untuk mengantisipasi jika terjadi wanprestasi.

2. Pemberian Hak Tanggungan Terhadap Objek Jaminan Setelah Proses Turun Waris

Pasal 1 ayat (5) UU Hak Tanggungan, APHT adalah Akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya, saat seorang debitur mengajukan pinjaman pada Bank maka debitur tersebut akan memberikan jaminan kepada bank baik berupa benda bergerak maupun benda tetap, dalam hal debitur memberikan jaminan dalam bentuk benda tetap yaitu hak atas tanah, maka akan dipasang Hak tanggungan, hak tanggungan bersifat *accessoir* berarti perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya¹⁵. Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”, pasal tersebut menjelaskan bahwa hak tanggungan adalah *accessoir* yang mana didahului oleh perjanjian Pokoknya, untuk pemberian kredit dengan jaminan benda tetap, perjanjian pokoknya adalah perjanjian kredit yang disepakati oleh para pihak, perjanjian kredit sendiri berisi tentang , jumlah hutang , jangka waktu hutang, objek yang dijamin. Hak tanggungan wajib didaftarkan di BPN dalam jangka waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja dari tanggal penandatanganan APHT, pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh PPAT, pendaftaran APHT dilakukan dengan *Online*, dimana PPAT melakukan pendaftaran mengunakan akun dari PPAT dengan melampirkan berkas yang telah di *scan*, permohonan pendaftaran Hak

¹⁵Frieda Husni Hasbullah, 2002, *Hukum Kebendaan Perdata Jilid II: Hak-Hak yang Memberi Jaminan*, Ind.Hill co, Jakarta, hal. 6

tanggungan, kuasa dari Debitur kepada PPAT, identitas para pihak, APHT Hak tanggungan yang sudah di tandatangani, pajak bumi dan bangunan tahun berjalan. Setelah semua berkas lengkap, PPAT akan mengupload berkas secara online di website “mitra.atrbpn.go.id” dengan menggunakan akun PPAT yang telah didaftarkan, setelah mengupload semua berkas yang dibutuhkan dimulai dari penginputan informasi APHT, penginputan identitas debitur (jika debitur perorangan maka lampirkan KTP dan kartu keluarga, jika badan hukum maka lampirkan akta perubahan terakhir beserta Surat keputusan dari akta tersebut dan NPWP badan hukum, KTP direktur), dilanjutkan dengan penginputan identitas kreditur berupa kode bank, dilanjutkan penginputan data data saksi, setelah itu penginputan objek yang dijaminan yaitu Sertipikat hak atas tanah, dilanjutkan dengan mengupload PBB tahun berjalan, SKMHT (jika ada), Akta Perjanjian Kredit, dan APHT, dan surat keabsahan, setelah semua telah selesai, maka sistem secara otomatis akan mengeluarkan Surat Pengantar Akta (SPA) yang kemudian ditandatangani oleh PPAT dan diupload Kembali dalam sistem. Setelah selesai mendaftarkan hak tanggungan, maka selanjutnya penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan.

PENUTUP

Setelah menganalisa, maka dapat disimpulkan bahwasannya terhadap suatu tanah warisan yang belum dilakukannya proses turun waris, maka terhadap tanah warisan tersebut tidak dapat dijadikan sebagai jaminan bagi suatu perjanjian utang. Pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya belum atas nama pemberi Hak Tanggungan yang didapatkan melalui pewarisan harus dilaksanakan peralihan haknya terlebih dahulu. Dari penjelasan di atas, maka terhadap hak atas tanah warisan tersebut harus selesai proses pewarisannya terlebih dahulu sebelum pendaftaran Hak Tanggungannya dilaksanakan. Oleh karena itu, sebelum tanah warisan akan dijadikan sebagai objek jaminan dalam pinjaman kredit terlebih dahulu melalui proses turun waris. Proses turun waris kemudian dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan Surat Pengantar Berkas ke BPN, Surat permohonan balik nama, Kuasa apabila si pewaris lebih dari 1 (satu) orang, Melampirkan surat keterangan ahli waris dari kelurahan, Kartu Tanda Penduduk (KTP) para pihak, Akta Kematian, Izin Peralihan Hak yang dikeluarkan oleh Badan Pengusahaan Batam, Badan Penyelenggara Jaminan Sosial pemohon balik nama sertipikat, Validasi Pajak Penjual (SSPT), Pajak Bumi dan Bangunan tahun berjalan. Setelah berkas yang diperlukan sudah lengkap, maka dapat di daftarkan di BPN yang mana berkas tersebut akan dilakukan pengecekan di Loker BPN terlebih dahulu, apabila telah lolos verifikasi dari loker BPN maka loker BPN akan mengeluarkan *billing* Penerimaan Negara Bukan Pajak (selanjutnya disebut sebagai “PNBP”), setelah itu dibayarkan PNBP tersebut pegawai loker akan memberikan tanda terima, dan menunggu berkas tersebut sampai selesai proses balik namanya. Agar dicatat dalam buku tanah tentang pemegang hak yang baru yaitu atas nama ahli waris, hal ini sangat penting dilakukan agar ahli warisnya mempunyai kekuatan hukum. Pemberian hak tanggungan terhadap objek jaminan dapat dilakukan secara bersamaan sesuai dengan Pasal 115 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN nomor 3 Tahun 1997 tentang “Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah”. Pendaftaran Hak tanggungan dimulai dari penginputan informasi APHT, penginputan identitas debitur (jika debitur perorangan maka lampirkan KTP dan kartu keluarga, jika badan hukum maka lampirkan akta perubahan terakhir beserta Surat

keputusan dari akta tersebut dan NPWP badan hukum, KTP direktur), dilanjutkan dengan penginputan identitas kreditur berupa kode bank, dilanjutkan penginputan data data saksi, setelah itu penginputan objek yang dijaminakan yaitu Sertipikat hak atas tanah, dilanjutkan dengan mengupload PBB tahun berjalan, SKMHT (jika ada), Akta Perjanjian Kredit, dan APHT, dan surat keabsahan, setelah semua telah selesai, maka sistem secara otomatis akan mengeluarkan Surat Pengantar Akta (SPA) yang kemudian ditandatangani oleh PPAT dan diupload Kembali dalam sistem.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad. 2009. Hukum Waris. Bandung.PT. Citra Aditya Bakti.
- Bachtiar Effendie. 1993. Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Perturan Pelaksananya. Bandung. Alumni.
- Balqis, W. G..2021. Perlindungan Merek sebagai Hak Kekayaan Intelektual: Studi di Kota Semarang, Indonesia. *Journal of Judicial Review*. 23(1). 41-56.
- Denny Antasena. Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Jaminan Kredit Perbankan Menurut Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. *Jurnal Hukum*. 2019
- Suhardi, Gunarto. 2003. Usaha Perbankan Dalam Perspektif Hukum. Yogyakarta. Kanisius.
- Hermansyah. 2015. Hukum Perbankan Nasional Indonesia, ed. 2, cet. 8. Jakarta. KENCANA
- Kholis Roisah. 2015. Konsep Hukum Hak Kekayaan Intelektual HKI: Sejarah, Pengertian, dan Filosofi Pengakuan HKI dari Masa ke Masa.*Malang*. Setara Press.
- Pemerintah Indonesia. 1996. Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Jakarta.
- Pemerintah Indonesia. 1998. Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998. Jakarta.
- Pradono Tri Pamungkas. 2015. Pengaruh Modal, Kualitas Sumber Daya Manusia (SDM) dan Promosi terhadap Pemberdayaan UMKM: *Studi Kasus pada Pemilik Usaha di Sekitar Pasar Babadan, Unggaran, Fakultas Ekonomi Universitas Pandanaran Semarang*, Vol. 1 No.1.
- Satrio,J., 1995, Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian (Buku 1), Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Setiono. Jaminan Kebendaan dalam Proses Perjanjian Kredit: *Tinjauan Yuridis Terhadap Jaminan Benda Bergerak Tidak Berwujud*, Vol 1. No. 1. 2018.
- Soekanto, S. 1986. Pengantar Penelitian Hukum. Penerbit Universitas Indonesia. Jakarta
- Tobink, Riduan dan Nikholaus, Bill. 2003. Kamus Istilah Perbankan. Jakarta. Atalya Rileni Sudeco.