

## SERTIFIKAT HAK MILIK YANG DIAKUI SEBAGAI ASET PERSEROAN TERBATAS DAN MENJADI JAMINAN HUTANG

**Idrus Maulana Chatib<sup>a</sup>, Firman Muntaqo<sup>a</sup>, Amin Mansyur<sup>b</sup>**

<sup>a</sup> *Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, E-mail: idrus.maulana@outlook.com*

<sup>b</sup> *Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Sumatera Selatan*

Naskah diterima: 23 September; revisi: 16 Oktober; disetujui: 18 November 2019

DOI: 10.28946/rpt.v%vi%i.389

### Abstrak:

Pembangunan perekonomian nasional diselenggarakan berdasarkan demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi yang berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional yang bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Demikian bunyi salah satu konsideran dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Kepemilikan Perseroan Terbatas atas sebuah hak atas tanah memiliki pembatasan dimana Perseroan Terbatas tidak dapat memiliki tanah dengan status hak milik. Hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh perorangan dan badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963 tentang Penunjukan Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Untuk menjamin fasilitas kreditnya Perseroan Terbatas menggunakan sertifikat hak milik atas nama Direksi yang diakui sebagai milik Perseroan berdasarkan surat pernyataan dan pencatatan dalam laporan keuangan Perseroan. Surat Pernyataan yang menyatakan bahwa Perseroan adalah pemilik sebenarnya dari suatu hak milik atas tanah bukan merupakan sebuah kepastian hukum, namun pencatatan dalam laporan keuangan merupakan pengakuan sah bahwa suatu aset merupakan milik Perseroan Terbatas. Pencatatan tersebut harus ditindaklanjuti dengan perubahan nama dan status tanah sehingga sah menjadi milik Perseroan Terbatas, selama hal tersebut tidak dilakukan, maka Perseroan Terbatas tidak memiliki dasar hak untuk melakukan perbuatan hukum terkait tanah tersebut.

**Kata kunci:** Hak Atas Tanah; Hak Milik; Perseroan Terbatas

### Abstract:

*National economic development is carried out based on economic democracy with the principle of togetherness, equitable efficiency, sustainable, environmentally sound, independent, and maintaining a balance of progress and national economic unity which aims to realize the welfare of society. This is stated in the considerations of Law Number 40 of 2007 concerning Limited Liability Companies. Ownership rights of land can only be owned by individuals and legal entities stipulated by the Government in accordance with Government Regulation Number 38 of 1963 concerning the Appointment of Legal Entities that Can Have Ownership Rights of Land. In developing its business a Company requires the availability of funds or capital which at this time is often obtained through loans or credit to banking institutions. A statement stating that the Company is the actual owner of a land title is not a legal certainty, but the recording in the financial statements is a legitimate acknowledgment that an asset belongs to a Company. The registration must be followed up with changes to the name and status of the land so that it is legally owned by the Company, as long as this is not done, the Company does not have the right to carry out legal actions related to the land.*

**Keywords:** Land Rights; Mortgage Rights; Property Rights

## LATAR BELAKANG

Perseroan Terbatas merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, memiliki kekayaan yang terpisah dari kekayaan pribadi pemegang saham, Direksi dan Dewan Komisaris, hal ini merupakan ciri utama suatu Perseroan Terbatas, dimana kekayaan yang dimiliki oleh sebuah Perseroan Terbatas berupa aset ataupun harta tidak dapat secara serta merta menjadi milik pribadi pemegang saham, Direksi maupun Dewan Komisaris, begitupun sebaliknya dimana aset atau harta milik pribadi pemegang saham, Direksi dan Dewan Komisaris tidak dapat secara serta merta menjadi milik Perseroan Terbatas, kecuali telah terjadi pemindahan hak dari pribadi ke Perseroan atau sebaliknya.

Sebagai persekutuan modal, kekayaan Perseroan Terbatas terdiri dari modal yang seluruhnya terbagi dalam bentuk saham. Para pendiri Perseroan Terbatas berkewajiban mengambil bagian modal dalam bentuk saham itu,<sup>1</sup> dan mereka akan mendapatkan bukti kepemilikan atas saham dalam bentuk surat saham. Sebagai Badan Hukum, Perseroan Terbatas dapat memiliki hak-hak dan melakukan perbuatan-perbuatan layaknya sebuah subjek hukum, Badan Hukum dapat memiliki kekayaan sendiri termasuk memiliki hak atas tanah. Pemilikan Badan Hukum terhadap hak atas tanah adalah sebagaimana diatur dalam Undang undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria.<sup>2</sup>

Sesuai ketentuan Undang Undang, hak atas tanah dengan status hak milik hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia atau badan hukum yang ditetapkan/ditunjuk oleh Pemerintah. Suatu badan hukum Perseroan Terbatas yang tidak memenuhi kriteria sebagaimana diatur dalam Undang Undang dan Peraturan Pemerintah tidak dapat memiliki aset yang bukti kepemilikannya berupa hak milik, namun demikian saat ini masih kita temui Perseroan Terbatas yang mencatatkan dan mengakui dalam pembukuannya, asset-aset dalam bentuk tanah berstatus hak milik atas nama perorangan. Klaim atau pengakuan tersebut dalam pembukuan Perseroan, memberikan sebuah akibat bahwa secara formal harus segera dilakukan perubahan status hak dan balik nama ke atas nama Perseroan.

Selanjutnya penempatan hak atas tanah tersebut sebagai Agunan hutang, secara umum mengandung risiko bagi kreditur dalam hal ini bank. Agunan berupa harta atau aset yang bukan milik debitur, merupakan salah satu sumber pelunasan, sementara harta atau aset tersebut tidak memiliki keterkaitan langsung dengan hutang, dan secara prinsip masih ada kepentingan pihak ketiga lain yang harus dijadikan pertimbangan terkait harta atau aset tersebut seperti ahli waris pemilik hak atas tanah. Harta tersebut sangat rentan terhadap sengketa di kemudian hari karena kepemilikannya.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menjelaskan kedudukan hukum tanah hak milik atas nama Direktur yang diakui sebagai harta Perseroan, mengetahui kelayakan SHM tersebut sebagai agunan fasilitas kredit di Bank dan apa risiko yang dihadapi Bank serta bagaimana wewenang Bank, atas agunan tersebut, serta menjelaskan peraturan yang menjadi dasar status pemilikan tanah, dan kebijakan serta peraturan yang dapat diterapkan dalam penindakan atas pencatatan hak milik sebagai aset Perseroan Terbatas, serta untuk mengetahui bagaimana pengaturan dan kebijakan selanjutnya.

Dengan manfaat penelitian secara teoritis yang diharapkan dapat memperkaya khasanah ilmu pengetahuan khususnya di bidang hukum dan diharapkan dapat dijadikan bahan rujukan

---

<sup>1</sup> Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Pasal 7 ayat 2.

<sup>2</sup> Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, Pasal 4 ayat 1.

untuk penelitian-penelitian selanjutnya dalam rangka pembangunan hukum secara nasional. Manfaat Praktis yang diharapkan dapat menjadi referensi dan memberikan kontribusi dalam penegakan hukum, implementasi hukum perusahaan dan kepemilikan hak khususnya hak atas tanah bagi praktisi dan akademisi di bidang ilmu hukum; Instansi pemerintah; Notaris; Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Warga Negara.

## METODE

Penelitian hukum merupakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi, oleh karenanya diperlukan adanya kerangka konseptual dan kerangka atau landasan teoritis sebagai suatu syarat penting.<sup>3</sup> Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan penelitian hukum Normatif, yaitu suatu penelitian hukum kepustakaan.<sup>4</sup> Dengan Pendekatan Perundang-undangan (*Statue Approach*) untuk meneliti berbagai aturan hukum formal yang menjadi fokus utama dan menjadi sentral suatu penelitian.<sup>5</sup>

Jenis dan sumber bahan penelitian ini berupa bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan, yurisprudensi dan traktat, diantaranya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria dan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan mengenai bahan hukum primer, yang meliputi:

1. Rancangan Undang-Undang;
2. Buku-buku literatur;
3. Hasil-hasil penelitian, seminar, sosialisasi atau penemuan ilmiah lainnya.
4. Ketentuan-ketentuan lainnya yang mempunyai keterkaitan langsung dan relevan dengan objek kajian penelitian.

Serta bahan Hukum Tersier yaitu yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif dan sebagainya.<sup>6</sup>

## ANALISIS DAN DISKUSI

### Kekayaan Perseroan Terbatas

Kekayaan Perseroan Terbatas adalah, semua barang baik bergerak maupun tidak bergerak, baik berwujud maupun tidak berwujud milik Perseroan.<sup>7</sup> Kekayaan bersih perseroan adalah seluruh harta kekayaan perseroan dikurangi seluruh kewajiban perseroan sesuai dengan laporan keuangan terbaru yang disahkan oleh RUPS dalam waktu 6 bulan terakhir.<sup>8</sup> Berdasarkan pengertian tersebut, dapat diambil suatu kesimpulan dan penjelasan bahwa, segala barang milik PT adalah termasuk kekayaan PT, termasuk barang tidak bergerak. Kitab Undang Undang Hukum Perdata memberikan pengertian benda tidak bergerak adalah:<sup>9</sup>

<sup>3</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011, hlm. 35.

<sup>4</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001, hlm 29.

<sup>5</sup> Ibid.

<sup>6</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 2007, hlm. 52.

<sup>7</sup> Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007, op. cit., Penjelasan Pasal 102 ayat 2.

<sup>8</sup> Ibid, Penjelasan Pasal 37 ayat 1.

<sup>9</sup> Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Buku Kedua: Benda, Pasal 506.

1. tanah pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya;
2. penggilingan, kecuali yang dibicarakan dalam Pasal 510;
3. pohon dan tanaman ladang yang dengan akarnya menancap dalam tanah, buah pohon yang belum dipetik, demikian pula barang-barang tambang seperti batu bara, sampah bara dan sebagainya, selama barang-barang itu belum dipisahkan dan digali dari tanah;
4. kayu belukar dari hutan tebangan dan kayu dari pohon yang tinggi, selama belum ditebang; dan
5. pipa dan saluran yang digunakan untuk mengalirkan air dari rumah atau pekarangan; dan pada umumnya segala sesuatu yang tertancap dalam pekarangan atau terpaku pada bangunan.

Tanah, termasuk dalam kategori benda tidak bergerak sebagaimana ketentuan Kitab Undang Undang Hukum Perdata tersebut diatas, maka tanah berikut apa yang didirikan diatasnya yang merupakan milik PT termasuk kekayaan PT sebagaimana telah diatur oleh Undang Undang. Dalam hukum perdata dikenal hak atas suatu benda dengan hak bezit dan hak milik, dimana kedua hak tersebut memiliki perbedaan yang cukup tegas sebagaimana diatur dalam Pasal 529 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai definisi bezit sebagai berikut:

“Yang dimaksud dengan bezit adalah kedudukan menguasai atau menikmati suatu barang yang ada dalam kekuasaan seseorang secara pribadi atau dengan perantara orang lain, seakan-akan barang itu miliknya sendiri.”

Sementara mengenai hak milik diatur dalam Pasal 570 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang mengatur bahwa:

“Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan.”

Berdasarkan kedua ketentuan tersebut terlihat jelas perbedaan antara hak bezit (menguasai) dan hak memiliki yang sebenar-benarnya. Dalam kaitannya dengan kekayaan Perseroan Terbatas, maka jelas makna dari kalimat “semua barang baik bergerak maupun tidak bergerak, baik berwujud maupun tidak berwujud milik Perseroan”, menyebutkan dengan tegas bahwa yang termasuk kekayaan Perseroan adalah barang-barang atau benda-benda yang dikuasai oleh suatu perseroan terbatas dengan hak milik, yang memberikan hak bagi pemiliknya dalam hal ini perseroan terbatas untuk menikmati dengan leluasa, berbuat bebas sepenuhnya atas benda tersebut selama tidak bertentangan dengan undang-undang.

Barang-barang atau benda-benda yang tidak dikuasai oleh perseroan terbatas, tidak dapat memberikan hak untuk dinikmati dengan leluasa, berbuat secara bebas sepenuhnya atas barang atau benda tersebut, kesimpulan yang dapat diambil bahwa barang atau benda tersebut tidak termasuk dalam kekayaan Perseroan. Selanjutnya suatu barang atau benda yang meskipun secara fisik dikuasai oleh atau berada dalam kekuasaan suatu perseroan terbatas namun tidak memberikan hak untuk dinikmati dengan leluasa, berbuat secara bebas sepenuhnya atas barang atau benda tersebut, maka barang atau benda tersebut bukan merupakan milik perseroan terbatas dan karenanya tidak termasuk dalam kekayaan

perseroan. Kedudukan barang-barang atau benda yang tidak termasuk kekayaan perseroan, maka secara formal tidak dapat ditempatkan sebagai bagian dari kekayaan suatu perseroan terbatas.

### **Hak Atas Tanah Milik Perseroan Terbatas**

Perseroan Terbatas sebagai salah satu subjek hukum yang memiliki hak yang telah diatur dalam tatanan hukum Indonesia, mempunyai hak untuk memperoleh tanah baik sebagai investasi atau sebagai lokasi atau letak domisili hukum Perseroan Terbatas tersebut. Hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh sebuah Perseroan Terbatas adalah sebagaimana diatur dalam pasal 16 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria, yaitu: Hak Milik; Hak Guna Usaha; Hak Guna Bangunan; Hak Pakai; Hak Sewa; Hak Membuka Tanah; Hak Memungut Hasil Hutan; Hak-hak yang lain termasuk dalam hak-hak tersebut di atas akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53.

Namun demikian hak-hak atas tanah sebagaimana tersebut dalam Pasal 16 tersebut, tidak seluruhnya dapat dimiliki oleh suatu badan hukum dalam hal ini Perseroan Terbatas. Hak milik sebagai salah satu hak atas tanah yang tercantum dalam pasal 16 tersebut tidak serta merta dapat dimiliki atau dikuasai oleh suatu badan hukum. Pembatasan tersebut sebagaimana diatur dalam pasal 21 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, yang menyatakan bahwa:

- 1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik;
- 2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, memberikan pembatasan yang lebih tegas lagi terkait pemilihan tanah untuk badan hukum yang mengatur bahwa, hanya badan hukum tertentu yang dapat mempunyai hak milik atas tanah yaitu :

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-undang No. 79 tahun 1958 (Lembaran Negara tahun 1958 No. 139);
- c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;
- d. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Ketentuan-ketentuan tersebut mengatur bahwa hanya badan hukum tertentu yang telah ditetapkan Pemerintah yang dapat memperoleh hak milik atas tanah, sementara badan-badan hukum selain yang tersebut tidak dapat memiliki Hak Milik atas tanah, badan-badan hukum tersebut hanya dapat memiliki hak atas tanah dalam bentuk lain sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 ayat 1 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria.

### **Pemilikan dan Pengadaan Hak Atas Tanah Oleh Perseroan Terbatas**

Sebagai subjek hukum, salah satu hak Perseroan Terbatas adalah untuk memiliki atau menguasai suatu hak atas tanah. Hak tersebut telah diberikan oleh Undang Undang dan diatur secara resmi oleh Pemerintah, diantaranya Pasal 4 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun

1960 tentang Pokok-pokok Agraria. Pasal tersebut mengatur bahwa yang dapat mempunyai hak atas tanah adalah: Perorangan (sendiri); Perorangan (bersama-sama); dan Badan Hukum.

Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3) mengatur bahwa, Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pengaturan tersebut, memberikan hak kepada Negara untuk menguasai tanah yang berada di dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia untuk dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Undang Undang Pokok Agraria juga mengatur mengenai hak negara menguasai tanah sebagaimana ketentuan Pasal 2.

Sesuai ketentuan Pasal 4 UUPA, perorangan baik secara sendiri maupun bersama-sama serta badan hukum dapat memperoleh hak atas tanah yang dikuasai oleh negara, untuk memperoleh hak atas tanah tersebut maka ada prosedur yang harus ditempuh dan syarat-syarat yang harus dipenuhi sehingga baik perorangan maupun badan hukum dapat memperoleh hak atas tanah. Prosedur dan syarat dalam memperoleh hak atas tanah adalah sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Hak Milik dapat dimohonkan, dan Hak Milik dapat diberikan kepada:<sup>10</sup> (1) Warga Negara Indonesia; dan (2) Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu:

- a. Bank Pemerintah; dan
- b. Badan Keagamaan dan Badan Sosial yang ditunjuk oleh Pemerintah.

Perseroan Terbatas sebagai badan hukum, tidak termasuk dalam pengertian Pasal 8 ayat 1 tersebut, sehingga tidak dapat memohonkan untuk dapat memperoleh hak milik. Namun PT dapat memohonkan dan dapat diberikan Hak Guna Bangunan, dengan mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan secara tertulis, yang memuat:<sup>11</sup>

1. Keterangan mengenai pemohon:
  - a. Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
  - b. Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:

Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;

- a. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
- b. Jenis tanah (pertanian, non pertanian);

<sup>10</sup> Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Pasal 8 ayat 1.

<sup>11</sup> Ibid, Pasal 33 - 39

- c. Rencana penggunaan tanah;
  - d. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);
3. Lain-lain :
- a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
  - b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

### **Pengadaan Tanah Oleh Perseroan Terbatas Yang Berasal Dari Hak Milik Perorangan**

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat 2 UUPA yaitu hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Tanah hak milik merupakan tanah yang dimiliki oleh perorangan dan atau badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah yang memberikan hak kepada pemiliknya untuk digunakan sendiri atau dialihkan kepada pihak lain. Dalam pengalihan tanah hak milik dari perorangan kepada badan hukum dalam hal ini Perseroan Terbatas, maka setelah dilakukan pengalihan hak melalui jual beli, Direksi PT harus merubah nama dalam sertipikat menjadi atas nama PT, untuk memperkuat kedudukan tanah tersebut sebagai harta kekayaan PT dan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Sasaran dari kepastian hukum hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, (siapa pemiliknya, ada/tidak beban di atasnya) dan kepastian mengenai obyeknya, yaitu letaknya, batas-batasnya dan luasnya serta ada atau tidaknya bangunan, tanaman di atasnya.<sup>12</sup>

Sebagaimana ketentuan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa:

“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Maka tidak dapat diragukan lagi bahwa bukti kepemilikan hak atas tanah berupa sertipikat akan memberikan kepastian hukum bagi pemiliknya dan untuk suatu PT merupakan sebuah pembuktian yang kuat mengenai kepemilikan PT atas kekayaan berupa sebuah hak atas tanah. Pembeli yang beritikad baik di dalam melakukan Jual Beli terhadap apapun, maka terhadap Perbuatan Hukum Jual Beli tersebut, ia selalu mendapat Perlindungan Hukum karena dianggap telah memenuhi syarat Jual Beli, disebabkan karena telah melalui proses Jual Beli yang sah. Namun, dalam perkara Jual Beli atas sebidang tanah, ternyata tak cukup hanya dengan melalui proses sah nya jual beli itu saja, tetapi memerlukan proses pendaftaran ke Kantor Pertanahan tempat tanah tersebut diperjual belikan, yaitu untuk dilakukannya pencoretan dan penggantian nama dari pemilik yang lama menjadi nama dari si pembeli sebagai pemilik yang baru dan sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah yang ia beli tersebut.

Bilamana ia tidak melakukan proses pendaftaran atau pencoretan tersebut, yaitu juga tidak turut serta namanya tercantum di dalam satu Sertipikat Hak atas Tanah dan tidak tercatat di Kantor Pertanahan, maka bila dikemudian hari timbul sengketa terhadap tanah itu, si Pembeli tersebut akan mengalami kesulitan dalam hal membuktikan bahwa tanah itu adalah miliknya dan tentunya ia akan kesulitan untuk mempertahankan apa yang menjadi

---

<sup>12</sup> Bachtiar Effendie, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Perturan Pelaksananya*, Bandung: Alumi, 1993, hlm. 5

haknya tersebut terlebih bilamana Hak Kepemilikan atas Tanah tersebut diperkarakan sampai ke Pengadilan.

Dalam pengakuan dan klaim PT terhadap sebuah hak milik atas tanah, maka untuk memberikan kekuatan hukum kepemilikan pada PT, pihak PT wajib untuk merubah nama dalam sertipikat dari nama perseorangan menjadi nama PT, apabila tidak dilakukan maka PT belum mendapatkan kepastian hukum atas kepemilikan hak atas tanah, apalagi dalam laporan keuangan PT selama ini, tanah tersebut telah dimasukkan ke dalam daftar kekayaan PT. Perolehan hak atas tanah tersebut dapat dilakukan PT melalui cara jual beli maupun hibah.

Sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Hak atas tanah dengan status hak milik yang telah dibeli atau dihibahkan kepada PT namun tidak dilakukan balik nama ke atas nama PT, namun dibalik nama ke atas nama Direksi PT (perorangan pribadi), kemudian secara pembukuan perusahaan hak atas tanah tersebut diakui dan dicatat sebagai milik PT, maka kondisi ini telah menunjukkan suatu penyimpangan dan ketidaktaatan dalam mematuhi aturan atau ketentuan hukum, dimana seharusnya pihak yang berhak untuk dicantumkan namanya dalam sertipikat hak atas tanah adalah pihak pemilik dan bukan pihak lain, meskipun belum ditemukan ketentuan yang mengatur keharusan ini secara tegas ataupun mengatur sanksi yang tegas apabila tidak ditaatinya ketentuan tersebut.

Saat ini tidak sedikit ditemukan keadaan-keadaan dimana hak milik atas nama perorangan dicatatkan dalam pembukuan PT dan diakui serta dicatatkan sebagai aset atau kekayaan milik PT, namun tidak ditindaklanjuti dengan perbuatan hukum inbreng/jual beli/hibah yang berujung perubahan status kepemilikan dalam sertipikat hak atas tanah. Dalam kondisi ini yang sering dijadikan sebagai bukti bahwa PT sebagai pemilik tanah hanya berdasarkan sebuah pernyataan sepihak dari pihak yang tercantum namanya dalam sertipikat hak atas tanah, yang menyatakan bahwa sertipikat hak milik atas tanah adalah sebenarnya milik PT.

Sesuai ketentuan Pasal 19 ayat (2) c Undang Undang Pokok Agraria surat tanda bukti hak dalam hal ini sertipikat tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat. Maka pernyataan bukan merupakan alat bukti yang kuat atas kepemilikan tanah dan tidak dapat memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah. Pernyataan tidak merubah status kepemilikan tanah, secara yuridis formal peralihan hak atas tanah dilakukan berdasarkan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan Undang Undang yang berlaku,<sup>13</sup> dalam hal tidak ada akta tersebut maka tidak terjadi peralihan hak, dan hak memiliki tetap berada pada pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat hak atas tanah. Selama tidak ada peralihan hak, maka wewenang sepenuhnya terhadap hak atas tanah ada pada pemilik sah sesuai bukti hak, bukan pada pihak lain kecuali atas persetujuan pemilik sah.

<sup>13</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37.



Sebagai Warga Negara, maka ketaatan dan kepatuhan terhadap peraturan dan/atau ketentuan hukum merupakan suatu kewajiban. Meskipun kewajiban tersebut hanya merupakan kewajiban moral masyarakat, dan kewajiban tersebut meski memaksa namun dalam penerapan atau prakteknya kewajiban tersebut menjadi tidak absolut. Ketaatan dan kepatuhan terhadap aturan dan/atau ketentuan hukum akan mewujudkan ketertiban, keamanan, kepastian dan supremasi serta kedaulatan hukum dan negara.

### **Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Bank**

Jaminan merupakan sebuah sarana bagi kreditur, untuk mendapatkan kepastian. Kepastian atas pelunasan hutang dan juga kepastian atas pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau penjamin debitur. Keberadaan jaminan merupakan salah satu syarat untuk meminimalisir risiko yang dapat dialami bank sebagai kreditur dalam penyaluran kredit. Meski demikian secara prinsip bank lebih memprioritaskan kelayakan usaha yang dibiayainya sebagai jaminan utama dalam pengembalian kredit sesuai jadwal yang telah disepakati. Sebagai langkah antisipatif dalam menarik kembali dana yang telah disalurkan oleh kreditur kepada debitur, jaminan hendaknya dipertimbangkan dua faktor, yaitu:<sup>14</sup>

a. *Secured*. Artinya jaminan dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal, sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku. Jika di kemudian hari terjadi wanprestasi, maka bank memiliki kekuatan yuridis untuk melakukan tindakan eksekusi jaminan.

b. *Marketable*. Artinya jaminan tersebut dapat segera dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh kewajiban debitur.

Ketentuan khusus tentang perundang-undangan perbankan, tidak menjelaskan tentang kedudukan dari para kreditur. Ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang jaminan kredit tercantum dalam Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Pasal 8 yang menyatakan bahwa dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Pasal 8 menyebutkan bahwa:

Ayat (1) sebagai berikut :

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”

Ayat (2) sebagai berikut :

“Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.”

Pada prinsipnya jaminan adalah sesuatu yang memiliki nilai dari debitur, yang disertakan dalam sebuah transaksi kredit, yang diberikan oleh debitur untuk menjamin hutangnya. Tidak disertakannya jaminan dalam perjanjian hutang piutang atau perjanjian

---

<sup>14</sup> Johannes Ibrahim, *Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum Dan Ekonomi)*, Bandung : Mandar Maju, 2004, hlm. 71.

kredit, maka yang terjadi hanya sebuah kontrak atas hutang piutang, dan kewajiban untuk melunasinya. R.Subekti, mengemukakan bahwa jaminan kredit yang baik (ideal) adalah:<sup>15</sup> yang dapat dengan mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang membutuhkannya.; yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya; dan yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan tersedia untuk dieksekusi kapanpun, bila perlu dapat dengan mudah diuangkan untuk melunasi utangnya si penerima kredit.

Sebuah jaminan harus memiliki nilai dan bank yang akan menilai apakah jaminan yang diberikan telah memenuhi kelayakan sebagai sebuah jaminan. Mengenai penilaian terhadap jaminan dalam pemberian kredit bank, dapat dibedakan menjadi sebagai berikut:

#### 1. Jaminan Perorangan (*Personal Guarantee*)

Jaminan perorangan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan pihak ketiga yang menyatakan kesediaannya untuk menjamin dipenuhinya kewajiban debitur. Pengikatan jaminan dalam jaminan perorangan dilakukan dengan akta penanggungan (*borgtocht*).

Penanggungan sebagaimana dimaksud biasanya dikenal dengan sebutan “personal guarantee”. Ketentuan tentang penanggungan (*borgtocht*) diatur dalam buku ketiga KUHPperdata tentang perikatan, khususnya dalam Bab XVII tentang Penanggungan pada Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850 KUHPperdata. Dalam ketentuan tersebut, diatur bahwa penanggungan adalah suatu perjanjian asesor (*accessoir*).

#### 2. Jaminan Kebendaan

Menjadikan suatu benda miliknya sebagai jaminan dapat berarti melepaskan sebagian kekuasaan atau haknya atas benda tersebut. Kekuasaan yang dilepaskan tersebut adalah kekuasaan untuk mengalihkan hak milik dengan cara apapun, baik dengan cara menjual, menukar atau menghibahkan.<sup>16</sup> Dalam jaminan kebendaan, pengikatan jaminannya dilakukan antara lain, yaitu:

- a. Hak Tanggungan
- b. Gadai (*Pand*)
- c. Fidusia
- d. Cessie Piutang

### **Risiko Penjaminan Tanah Hak Milik Pihak Ketiga Dalam Fasilitas Kredit Perseroan Terbatas Dan Pencegahan Serta Mitigasi Risiko Oleh Bank**

Prinsip kehati-hatian (*prudent banking principle*) adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya.<sup>17</sup> Prinsip ini tercantum dan disebutkan dalam Pasal 2 Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, yaitu bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.

<sup>15</sup> R. Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: Alumni, , 1982, hlm. 19.

<sup>16</sup> Johannes Ibrahim, *Op.Cit.*, hlm. 80.

<sup>17</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, , 2001, hlm. 18.

Dalam Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998, pengaturan prinsip kehati-hatian tidak ditempatkan dalam bab khusus yang tersendiri, namun terdapat dalam beberapa pasal mengenai tindakan perbankan dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya. Beberapa ketentuan yang mengatur mengenai prinsip kehati-hatian diantaranya:

Pasal 8 yang mengatur bahwa:

- 1) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.
- 2) Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Pasal 10 yang mengatur bahwa, Bank Umum dilarang untuk:

- 1) Melakukan penyertaan modal, kecuali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b dan huruf c;
- 2) Melakukan usaha perasuransian;
- 3) Melakukan usaha lain di luar kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 7.

Pasal 11 yang mengatur bahwa:

- 1) Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, pemberian jaminan, penempatan investasi Surat Berharga atau hal lain yang serupa, yang dapat dilakukan oleh Bank kepada peminjam atau sekelompok peminjam yang terkait, termasuk kepada perusahaan-perusahaan dalam kelompok yang sama dengan bank yang bersangkutan.
- 2) Batas maksimum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak boleh melebihi 30% (tiga puluh perseratus) dari modal bank yang sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.
- 3) Bank Indonesia menetapkan ketentuan mengenai batas maksimum pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, pemberian jaminan, penempatan investasi surat berharga, atau hal lain yang serupa yang dapat dilakukan oleh bank kepada:
  - a. Pemegang saham yang memiliki 10% (sepuluh perseratus) atau lebih dari modal disetor bank;
  - b. Anggota dewan komisaris;
  - c. Anggota direksi;
  - d. Keluarga dari pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c;
  - e. Pejabat bank lainnya; dan
  - f. Perusahaan-perusahaan yang di dalamnya terdapat kepentingan dari pihak-pihak sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, dan huruf e.
- 4) Batas maksimum sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) tidak boleh melebihi 10% (sepuluh perseratus) dari modal bank yang sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

(4A) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, bank dilarang melampaui batas maksimum pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah sebagaimana diatur dalam ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4).

- 5) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (3) wajib dilaporkan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.

Undang Undang tidak menjelaskan dengan tegas mengenai apa yang dimaksud dengan prinsip kehati-hatian, baik pada bagian ketentuan maupun penjelasannya, Undang Undang hanya menyebutkan istilah dan ruang lingkupnya saja, sehingga dengan demikian untuk menjalankan amanat undang undang dan dalam rangka mendukung atau menjamin terlaksananya proses pengambilan keputusan dalam pengelolaan bank yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian, bank wajib memiliki dan menerapkan sistem pengawasan intern<sup>18</sup> dalam bentuk *self regulations*.

Dalam pemberian kredit kepada debitur, bank harus berpedoman pada prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Undang Undang Nomor 10 tahun 1998, khususnya sebagaimana yang disebutkan pada Pasal 8 ayat 1, yang menyatakan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. Keyakinan berdasarkan analisa termasuk memastikan bahwa agunan atau jaminan yang diserahkan oleh debitur dapat menjadi *second way out* bagi bank untuk menjamin pelunasan dalam hal debitur wanprestasi.

Agunan atau jaminan yang bukan milik debitur, dalam hal ini agunan pihak ketiga secara prinsip merupakan penanggungan, dimana sesuai ketentuan pasal 1820 Kitab Undang Undang Hukum Perdata penanggungan memiliki pengertian:

“suatu persetujuan dimana pihak ketiga demi kepentingan kreditur, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya.”

Pihak ketiga sebagai penanggung fasilitas kredit debitur merupakan salah satu jalan keluar bagi bank disamping agunan untuk mendapatkan pelunasan dalam hal debitur wanprestasi. Namun hal tersebut bukan tanpa risiko, penggunaan agunan milik pihak ketiga sebagai agunan menunjukkan adanya ketidakmampuan debitur dalam memberikan asetnya sendiri untuk menjamin fasilitas kreditnya senilai yang telah ditetapkan. Agunan berupa hak atas tanah milik pihak ketiga memiliki risiko di kemudian hari, meskipun telah dilakukan pengikatan dengan Hak Tanggungan.

Pada dasarnya objek Hak Tanggungan milik pihak ketiga harus diberikan langsung oleh yang bersangkutan, karena yang dapat membebankan suatu tanah dengan hak tanggungan adalah pemilik tanah itu sendiri, sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Hak Tanggungan memiliki sifat *accessoir* yaitu merupakan “perjanjian ikutan” yang mengikuti perjanjian pokoknya dalam hal ini perjanjian kredit, apabila tidak ada perjanjian pokok, maka Hak Tanggungan tidak akan ada. Salah satu cara melakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan adalah melalui lelang, dasar hukum lelang objek Hak Tanggungan adalah pasal 6 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang menyatakan:

---

<sup>18</sup> Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Penjelasan Pasal 29 ayat 1, 2, dan 3.

“Apabila debitor 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.”

Meski demikian pelaksanaan lelang tetap memiliki risiko seperti dalam hal lelang terhadap objek Hak Tanggungan milik pihak ketiga dimana pemiliknya telah meninggal dunia. Sesuai ketentuan Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

“Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan.”

Hal ini membuka peluang ahli waris objek Hak Tanggungan mengajukan gugatan sebelum pelaksanaan lelang yang dapat mengakibatkan lelang gagal. Hal tersebut akan menimbulkan kesulitan pada pihak perbankan dalam keadaan debitor wanprestasi dan bank harus mendapatkan pelunasan dalam waktu terbatas. Ahli waris sebagai pemilik hak atas tanah berdasarkan pewarisan memiliki kewenangan penuh melakukan tindakan hukum atas haknya dan bukan tidak mungkin bagi ahli waris untuk mengajukan gugatan untuk membatalkan Hak Tanggungan atas tanah yang dimilikinya dengan berbagai alasan salah satunya perbuatan melawan hukum.

Masih ada risiko-risiko lain terhadap penjaminan aset pihak ketiga seperti sengketa kepemilikan oleh ahli waris dan juga risiko dalam hal debitor mengalami kepailitan, sesuai ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dinyatakan:

"Kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan."

Dalam pengertian ini dapat disimpulkan bahwa kekayaan Debitor yang telah dinyatakan pailit merupakan harta pailit (*boedel pailit*). Dalam hal ini apabila perusahaan yang dinyatakan pailit, maka dapat ditafsirkan bahwa harta direksi dan komisaris yang dijadikan jaminan utang perusahaan secara kebendaan (hak tanggungan) tidak termasuk dalam harta pailit. Sedangkan apabila perusahaan dan direksi serta komisaris secara bersama-sama dinyatakan pailit, maka seluruh harta kekayaan perusahaan, direksi, komisaris merupakan harta pailit yang wajib dibereskan (dilikuidasi) oleh Kurator.

Mitigasi menurut *National Research Council* diartikan sebagai: "*reduction of the likelihood that a risk event will occur and/or reduction of the effect of a risk even if it does occur*". Selanjutnya "*...risk mitigation strategies and specific action plan should be incorporated in the project execution plan,...*" Berdasarkan uraian tersebut, secara singkat mitigasi risiko diartikan sebagai suatu sistem perencanaan untuk mengurangi atas kemungkinan terjadinya risiko dari kegiatan bisnis dan mitigasi tersebut melekat dalam perencanaan proyek atau kegiatan.<sup>19</sup>

Mitigasi risiko merupakan bagian dari proses manajemen risiko berupa kewajiban untuk menyusun rencana mitigasi dengan tujuan memperkecil eksposur risiko. Bentuk mitigasi risiko sangat terbuka, namun ada beberapa yang diatur dalam undang undang yaitu

---

<sup>19</sup> Siti Zulaekhah, "Model Mitigasi Risiko pada Lembaga Penjamin Kredit di Indonesia", *Mimbar Hukum* Volume 30 Nomor 2 Juni 2018, hlm. 299.

sebagaimana pasal 42 Undang Undang Nomor 1 tahun 2016 tentang Penjaminan yang mengatur bahwa bentuk mitigasi risiko adalah melalui lembaga penjaminan ulang dan reasuransi. Terkait mitigasi risiko dalam penelitian ini, yang dapat dilakukan pihak bank untuk meminimalisir eksposur risiko agunan pihak ketiga, adalah:

1. Meminta PT untuk memberikan agunan tambahan baik berupa aset milik PT lainnya maupun milik para pemegang saham sebagai jaminan pribadi, termasuk melakukan asuransi atas agunan yang telah diberikan.<sup>20</sup>
2. Untuk mencegah terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan oleh bank, maka dalam persyaratan persetujuan kredit bank akan mensyaratkan dilakukannya balik nama dan perubahan status agunan sehingga sah menjadi atas nama PT, yang akan dibebankan dengan Hak Tanggungan atas nama PT bukan atas nama pribadi.<sup>21</sup>

## KESIMPULAN

Berdasarkan uraian dan pembahasan yang telah dikemukakan sebelumnya, maka dapat disampaikan suatu kesimpulan bahwa sesuai ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku di Indonesia, tanah dengan status hak milik hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, selain badan-badan yang tersebut dalam Peraturan Pemerintah, tidak dapat memperoleh tanah dengan status hak milik.

Bahwa tanah hak milik dengan sertipikat hak atas nama perorangan tidak dapat diakui sebagai kekayaan milik Perseroan Terbatas, karena secara yuridis formil tidak ada bukti valid yang menyatakan bahwa hak tersebut milik Perseroan Terbatas. Kepemilikan hak atas tanah dapat dibuktikan dengan surat tanda bukti hak atas tanah yaitu sertipikat.

Agunan yang bukan milik debitur, yaitu agunan pihak ketiga sebagai satu-satunya agunan secara prinsip penjaminan tidak menunjukkan kemampuan debitur memiliki suatu aset sebagai penjamin kreditnya. Hak atas tanah milik pihak ketiga sebagai agunan kurang memenuhi pertimbangan Secured. Agunan tersebut membuka risiko bagi bank seperti lelang terhadap objek Hak Tanggungan milik pihak ketiga yang pemiliknya telah meninggal dunia, maka sesuai ketentuan Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pihak lain dapat mengajukan gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap objek Hak Tanggungan, yang mengakibatkan Lelang Eksekusi tidak dapat dilaksanakan. Dalam hal debitur berbentuk badan hukum PT dan terjadi kepailitan, maka harta perorangan termasuk harta pribadi direksi dan komisaris yang dijadikan jaminan utang perusahaan secara kebendaan (hak tanggungan) tidak termasuk dalam harta pailit, sehingga tidak dapat dilakukan pengurusan oleh curator untuk dijual sebagai pelunasan.

Dalam melakukan penanganan dan pengamanan risiko, bank wajib memiliki dan menerapkan sistem pengawasan intern yang salah satunya dengan adanya divisi manajemen risiko pada operasional bank.

Hingga saat ini, tidak ditemukan aturan dan ketentuan yang dapat diterapkan untuk mengatasi situasi dan kondisi penyimpangan tersebut. Penindakan tegas maupun kekuatan

---

<sup>20</sup> Susiyarningsih, Wawancara, Legal Officer Bank Mandiri Kantor Wilayah II Palembang, 6 Februari 2019.

<sup>21</sup> Ibid.

memaksa tidak memiliki dasar hukum yang kuat yang dapat digunakan sebagai pijakan untuk mengambil langkah hukum mengatasi atau menindak pelaku penyimpangan atau penyelundupan hukum tersebut. Penindakan akan terjadi setelah terjadi permasalahan hukum, dengan risiko yang harus ditanggung oleh penjamin.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Bachtiar Effendie. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Bandung: Alumni.
- Johannes Ibrahim. 2004. *Mengupas Tuntas Kredit Komersial Dan Konsumtif Dalam Perjanjian Kredit Bank (Perspektif Hukum Dan Ekonomi)*. Bandung: Mandar Maju.
- Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Buku Kedua: Benda.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peter Mahmud Marzuki. 2011. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- R. Subekti. 1982. *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Rachmadi Usman. 2001. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soerjono Soekanto. 2007. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Siti Zulaekha. 2018. "Model Mitigasi Risiko pada Lembaga Penjamin Kredit di Indonesia". *Mimbar Hukum* Volume 30 Nomor 2.
- Undang Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.
- Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria.