

**Analisa Hukum Atas Hilangnya Hak Preferen Kreditur Dalam Hal Peningkatan Alas Hak Jaminan Berupa Tanah Bangunan  
 (Studi Pada Pt Bank Central Asia, Tbk Cabang Bukit Barisan Medan)**

**Anjali Bestari**

Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara  
[anjali.bestari@yahoo.com](mailto:anjali.bestari@yahoo.com)

**Abstrak**

Hak Milik sebagai hak atas tanah yang terkuat dan terpenuh mendorong masyarakat untuk meningkatkan status hak atas tanahnya menjadi Hak Milik. Begitu pula yang ditemui pada PT Bank Central Asia, Tbk Cabang Bukit Barisan Medan, dimana debitur atau pemilik hak atas tanah mengajukan peningkatan hak atas tanah yang sedang diagunkan pada bank. Pelaksanaan peningkatan alas hak jaminan ini dirasa perlu untuk diatur lebih lanjut mengingat adanya tahapan pencabutan Hak Tanggungan pada proses peningkatan dilakukan yang dapat mengakibatkan adanya perubahan kedudukan bank selaku kreditur preferen menjadi kreditur konkuren. Adapun rumusan masalah dalam tesis ini yaitu : 1. Bagaimana pengaturan tentang peningkatan alas hak jaminan berupa tanah bangunan pada PT Bank Central Asia, Tbk Cabang Bukit Barisan Medan; 2. Apakah akibat hukum bagi PT Bank Central Asia, Tbk Cabang Bukit Barisan Medan dalam hal dilakukan peningkatan alas hak jaminan berupa tanah dan bangunan; 3. Bagaimana upaya antisipatif PT Bank Central Asia, Tbk Cabang Bukit Barisan Medan dengan hapusnya hak preferensi kreditur dalam hal dilakukan peningkatan alas hak jaminan berupa tanah dan bangunan. Metode yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah metode penelitian yuridis normatif. Penelitian ini memiliki sifat deskriptif analitis. Penulisan penelitian melalui peraturan-peraturan dan bahan hukum yang berhubungan dengan penulisan ini, dalam penelitian melakukan studi pada PT Bank Central Asia, Tbk Cabang Bukit Barisan Medan dengan jenis analisa data yang digunakan adalah kualitatif dan proses analisa dilakukan dengan metode konstruksi hukum. Hasil penelitian menemukan bahwa pelaksanaan peningkatan alas hak jaminan berupa tanah bangunan pada PT Bank Central Asia, Tbk Cabang Bukit Barisan Medan telah berpedoman pada Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1988 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang Dibeberatkan Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik. Atas akibat hukum yang mungkin timbul dalam hal dilakukannya peningkatan alas hak jaminan berupa tanah bangunan yaitu adanya perubahan bank selaku kreditur preferen menjadi kreditur konkuren, maka PT Bank Central Asia, Tbk Cabang Bukit Barisan Medan juga menerapkan upaya antisipatif sebagai mitigasi atas kemungkinan terjadinya resiko dalam hal hilangnya hak preferensi bank selaku kreditur saat peningkatan hak atas tanah dilakukan yaitu berupa pemblokiran plafon pinjaman, penggunaan notaris rekanan dan pemantauan terhadap proses peningkatan yang dilakukan secara berkala.

**Kata Kunci: Hak Preferen, Peningkatan Alas Hak, Jaminan Berupa Tanah Bangunan.**

**Abstract**

*Property rights as the strongest and most fulfilled land rights encourage people to upgrade the status of their land rights to property rights. This is also the case with PT Bank Central Asia, Tbk Bukit Barisan Medan Branch, where the debtor or owner of land rights submitted an increase in land rights that were being pledged as collateral to the bank. It is deemed necessary to further regulate the implementation of the increase in collateral rights, bearing in mind that there are stages of revocation of Mortgage Rights during the increase process which may result in a change in the bank's position as preferred creditor to concurrent creditor. The formulation of the problem in this thesis is: 1. How is the arrangement regarding the increase in the collateral rights in the form of building land at PT Bank Central Asia, Tbk Bukit Barisan Medan Branch; 2. What are the legal consequences for PT Bank Central Asia, Tbk Bukit Barisan Medan Branch in terms of increasing the collateral rights in the form of land and buildings; 3. What are the anticipatory efforts of PT Bank Central Asia, Tbk Bukit Barisan Medan Branch with the abolition of creditor preference rights in terms of increasing the collateral rights in the form of land and buildings. The method used in writing*

*this thesis is a normative juridical research method. This research has a descriptive analytical nature. Writing research through regulations and legal materials related to this writing, in research conducting studies at PT Bank Central Asia, Tbk Bukit Barisan Medan Branch with the type of data analysis used is qualitative and the analysis process is carried out using legal construction methods. The results of the study found that the implementation of an increase in collateral rights in the form of building land at PT Bank Central Asia, Tbk Bukit Barisan Medan Branch was guided by the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs / Head of the National Land Agency Number 5 of 1988 concerning Changes to Building Use Rights or Land Use Rights for Houses Staying Encumbered with Mortgage Rights Becomes Property Rights. Due to the legal consequences that may arise in the event of an increase in the collateral rights in the form of building land, namely a change in the bank as the preferred creditor to become a concurrent creditor, PT Bank Central Asia, Tbk Bukit Barisan Medan Branch also applies anticipatory measures as mitigation of the possibility of risk occurring in the event of the loss of the preferential rights of the bank as the creditor when an increase in land rights is carried out, namely in the form of blocking the loan ceiling, the use of partner notaries and monitoring of the improvement process which is carried out periodically.*

**Keywords: Preference Right, Increase of Right Base, Collateral in the Form of Building Land.**

## I. Pendahuluan

### A. Latar Belakang

Dalam menjalankan usaha, tidak sedikit masyarakat khususnya pengusaha membutuhkan dukungan bank dalam menjalankan usaha tersebut. Hal ini sesuai dengan pengertian dari bank sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (UU Perbankan) yaitu “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”.

Dukungan yang dimaksud dalam pembahasan ini adalah dukungan bank dalam bentuk jasa perkreditan yang memfasilitasi masyarakat dalam hal pembiayaan modal perputaran usaha dan dalam hal keperluan konsumtif, masyarakat juga membutuhkan jasa perkreditan dari bank seperti pembelian rumah tinggal, rumah toko, pabrik, dan lain-lain.

Kredit adalah “suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu contra prestasi berupa bunga”.<sup>1</sup>

Dalam menyalurkan kredit, bank harus mempertimbangkan beberapa hal, seperti karakter, perizinan dan legalitas, pengalaman dan manajemen, kemampuan teknis, pemasaran, sosial, keuangan dan yang terakhir adalah agunan.<sup>2</sup> Pemberian kredit menuntut adanya suatu benda yang digunakan sebagai jaminan, termasuk salah satunya adalah tanah dengan mempergunakan lembaga jaminan kebendaan yang disebut sebagai Hak Tanggungan, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 51 UUPA.<sup>3</sup> Hak Tanggungan atas tanah adalah “hak jaminan yang diberikan oleh pemegang hak atas tanah selaku debitur atau penjamin debitur kepada penerima Hak Tanggungan selaku kreditur

<sup>1</sup>Muchdarsyah Sinungan, *Kredit Seluk Beluk dan Teknik Pengelolaan*, Yagrat, Jakarta, 1979, h. 12.

<sup>2</sup> H. Boedi Abdullah, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Pustaka Setia, Bandung, 2016, h. 79.

<sup>3</sup> Suryani, “Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan Sebagai Upaya Menjamin Kepastian Hukum di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi”, Vol. 2, No. 1, Juli 2018, h. 118.

untuk menjamin hutangnya berdasarkan perjanjian hutang piutang”.<sup>4</sup>

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, 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, 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 terhadap kreditur-kreditur lain.”

Hak Tanggungan merupakan implementasi dari amanat pada Pasal 51 UUPA sebagai upaya untuk dapat menampung serta sekaligus mengamankan kegiatan perkreditan dalam upaya memenuhi kebutuhan tersedianya dana untuk menunjang kegiatan pembangunan.<sup>5</sup> Salah satu keistimewaan Hak Tanggungan tercantum pada Pasal 1 angka 1 UUHT yang menyatakan bahwa :

Kreditur pemegang Hak Tanggungan memiliki kedudukan yang diutamakan kepada kreditur-kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Hak mendahului atau diutamakan yang dimaksud adalah bahwa kreditur pemegang Hak Tanggungan didahulukan dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan eksekusi objek Hak Tanggungan.<sup>6</sup>

Sehingga apabila debitur cidera janji, kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat menjual obyek Hak Tanggungan melalui penjualan dimuka umum atau pelelangan.<sup>7</sup>

Dalam dunia perbankan, lumrah untuk dijumpai kondisi dimana pemilik tanah dan/atau bangunan yang sedang diagunkan di bank berniat untuk meningkatkan alas hak agunan tersebut. Seperti contoh diatas, peningkatan dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik, mengingat sifat Hak Milik sebagai hak yang turun-temurun, terkuat, dan terpenuh.

Berdasarkan analisa pra-penelitian di dunia perbankan khususnya di PT Bank Central Asia, Tbk, Cabang Bukit Barisan Medan, pada tahun 2019, 2020, dan 2021 setiap tahunnya terdapat 15 – 20 sertifikat dari debitur yang mengajukan peningkatan alas hak agunan yang semulanya Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik. Salah satu *account officer* PT Bank Central Asia, Tbk, Cabang Bukit Barisan Medan, memberi informasi bahwa pertimbangan yang umumnya dilakukan bank atas pengajuan debitur adalah dengan mempertimbangkan dari sisi bisnis, resiko, dan lain sebagainya<sup>8</sup>. Menurut Bapak Jeffry Halim selaku Kepala Pengembangan Bisnis Cabang KCU Bukit Barisan Medan, permohonan peningkatan Hak Guna Bangunan dari debitur dapat disetujui dengan melalui tahap analisa

<sup>4</sup> Wiwiek Wahyuningsih, Arba, dan Shinta Andriyani, “Kajian Yuridis Pelaksanaan Roya Obyek Hak Tanggungan Atas Tanah Oleh Badan Pertanahan Kota Mataram”, Vol. 33, No. 1, Maret 2018, h. 14

<sup>5</sup> Maria.S.W Sumardjono, *Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, h. 67.

<sup>6</sup> Oky Ditya Argo Putra, “Prinsip-prinsip Hukum Jaminan Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-

Benda yang Berkaitan dengan Tanah”, Edisi I, Januari-Juni 2014, h. 47.

<sup>7</sup> Dimas Nur, “Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan”, Vol. 1, No. 3, Oktober 2018, h. 423.

<sup>8</sup> Hasil wawancara dengan Sdr. Roy selaku Account Officer PT Bank Central Asia, Tbk, Cabang Bukit Barisan Medan, waktu pelaksanaan tanggal 6 Juni 2021.

diantaranya debitur harus dalam kondisi baik dan tidak menunggak serta dianalisa potensi terjadinya macet atau wanprestasi dengan mempertimbangkan adanya tahapan roya dan resiko yang mungkin terjadi pada saat roya berlangsung.<sup>9</sup>

Salah satu pertimbangan Bank dalam memberikan izin dilakukannya peningkatan hak adalah mengingat kepemilikan hak atas tanah berupa Hak Milik memiliki nilai ekonomis yang lebih tinggi dibandingkan Hak Guna Bangunan dan juga memberikan kepastian hukum tidak hanya kepada Debitur tetapi juga kepada Bank sebagai Kreditur. Disamping itu, hapusnya atau berakhirnya Hak Guna Bangunan juga akan mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan.<sup>10</sup> Hal ini berkaitan dengan fungsi agunan yang bertujuan untuk memberikan kepastian bahwa utang debitur akan dibayar.<sup>11</sup>

Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang Dibebeani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik, menjelaskan bahwa “Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menjadi Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut”. Dengan kata lain, guna keperluan peningkatan hak atas tanah, Hak

Tanggungan yang membebani hak atas tanah tersebut harus diroya terlebih dahulu. Roya terhadap Hak Guna Bangunan yang akan diproses peningkatan hak nya menjadi Hak Milik dilakukan sebelum perubahan hak dilakukan.

Roya pada umumnya adalah pencoretan Hak Tanggungan yang melekat pada buku tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan.<sup>12</sup>

Pasal 22 ayat (4) UUHT menyebutkan bahwa :

permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur bahwa Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditur bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan telah lunas atau karena kreditur melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.<sup>13</sup>

Dalam pemenuhan perutusan, eksekusi dan kepailitan, tingkatan-tingkatan para kreditur itu tidak sama. Dengan diroyanya Hak Tanggungan tersebut, maka kedudukan bank sebagai kreditur preferen akan berubah menjadi kreditur konkuren. Kreditur konkuren mempunyai kedudukan yang lebih rendah/ dikalahkan dengan para kreditur preferen. Kreditur konkuren hanya mempunyai hak yang bersifat perorangan yang mempunyai tingkat yang sama satu dengan yang lainnya. Selanjutnya kreditur preferen adalah kreditur yang mempunyai

<sup>9</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Jeffry Halim selaku Kepala Pengembangan Bisnis Cabang PT Bank Central Asia, Tbk, Cabang Bukit Barisan Medan, waktu pelaksanaan tanggal 11 Juli 2022.

<sup>10</sup> Urip Santoso, *Op. Cit.*, h. 114.

<sup>11</sup> Etty Mulyati. *Kredit Perbankan*, Refika Aditama, Bandung, 2016, h. 24.

<sup>12</sup> Andy Lie, *Pelaksanaan Pendaftaran Roya Hak Tanggungan Di Atas Hak Milik Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Sleman*, h. 7.

<sup>13</sup> Denico Doly, “Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya”, Vol.2, No. 1, Juni 2021, h. 110

kedudukan yang lebih tinggi dari kreditur lainnya, dan diutamakan dalam pembayarannya.<sup>14</sup>

Dengan berubahnya kedudukan bank menjadi kreditur konkuren, maka bank mempunyai persamaan hak dan persamaan kedudukan dengan kreditur lainnya terhadap harta debitur sehingga dalam pemenuhan piutangnya tidak dapat didahulukan pembayarannya sekalipun diantara kreditur ada yang mempunyai tagihan yang lahir dari pada yang lain. Konkretnya, seorang kreditur tidak berhak menuntut pelunasan terlebih dahulu dari kreditur yang lain.<sup>15</sup>

Terkait dengan proses peningkatan Hak Guna Bangunan yang sedang dibebankan Hak Tanggungan menjadi Hak Milik, terdapat masa dimana bank yang semulanya merupakan kreditur preferen berubah kedudukannya menjadi kreditur konkuren. Perubahan kedudukan tersebut terjadi saat roya dilakukan hingga Hak Tanggungan kembali dipasang setelah peningkatan hak selesai. Perubahan kedudukan tersebut juga menyebabkan bank harus menanggung risiko sebagai kreditur konkuren dalam hal debitur lalai selama proses peningkatan hak tersebut.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penelitian tesis berjudul "Analisa Hukum atas Hilangnya Hak Preferen Kreditur dalam Hal Peningkatan Alas Hak Jaminan Berupa Tanah Bangunan (Studi pada PT Bank Central Asia, Tbk Cabang Bukit Barisan Medan)" penting dilaksanakan dengan beberapa latar belakang sebagai berikut :

1. Agunan memiliki peran yang penting dalam pemberian kredit oleh Bank dalam rangka pemenuhan kebutuhan permodalan masyarakat maupun untuk keperluan konsumtif. Peran penting tersebut yaitu dalam menutup resiko kegagalan pengembalian kewajiban debitur.
2. Adanya Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik, memberikan peluang bagi debitur pemilik Hak Guna Bangunan untuk meningkatkan haknya menjadi Hak Milik.
3. Berdasarkan peraturan tersebut, dalam proses peningkatan Hak Guna Bangunan yang sedang dibebankan Hak Tanggungan menjadi Hak Milik, diwajibkan agar Hak Tanggungan yang terpasang pada Hak Guna Bangunan diroya atau dicoret terlebih dahulu.
4. Dengan diroya atau dicoretnya Hak Tanggungan, Hak Tanggungan pada Hak Guna Bangunan tersebut menjadi lepas dan mengakibatkan adanya perubahan kedudukan bank sebagai kreditur preferen menjadi kreditur konkuren.

---

<sup>14</sup> Evie Christy, Wilsen, Dewi Rumaisa, "Kepastian Hukum Hak Preferensi Pemegang Hak Tanggungan Dalam Kasus Kepailitan", Vol. 22, No. 2, Agustus 2020, h. 325

<sup>15</sup> Emil Cahyo Prasajo dan Ghansham Anand, "Akibat Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Objek Hak Tanggungan yang Dinyatakan Gugur Demi Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan", Vol. 5, No. 2, Mei 2018, h. 155

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan tentang peningkatan alas hak jaminan berupa tanah bangunan pada PT Bank Central Asia, Tbk Cabang Bukit Barisan Medan?
2. Apakah akibat hukum bagi PT Bank Central Asia, Tbk Cabang Bukit Barisan Medan dalam hal dilakukan peningkatan alas hak jaminan berupa tanah dan bangunan?
3. Bagaimana upaya antisipatif PT Bank Central Asia, Tbk Cabang Bukit Barisan Medan dengan hapusnya hak preferensi kreditur dalam hal dilakukan peningkatan alas hak jaminan berupa tanah dan bangunan??

## C. Metode Penelitian

### 1. Jenis dan Sifat penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yaitu “penelitian yang mengacu pada teori-teori, doktrin-doktrin, norma-norma, asas-asas (prinsip-prinsip), dan kaidah-kaidah yang terdapat dalam perundang-undangan, pemerintah, dan lain-lain”<sup>16</sup> yang sehubungan dengan pelaksanaan peningkatan alas hak jaminan berupa tanah bangunan.

Berdasarkan perumusan masalah yang telah dikemukakan, maka penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu “suatu metode yang mengenai situasi atau kejadian dan

menerangkan hubungan antara kejadian tersebut dengan masalah yang akan diteliti”<sup>17</sup> terkait dengan hilangnya hak preferen kreditur dalam hal peningkatan alas hak jaminan berupa tanah bangunan.

### 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan di dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) yaitu “penelitian terhadap produk-produk hukum yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani”.<sup>18</sup> Pendekatan perundang-undangan ini akan membuka kesempatan untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara satu undang-undang dengan undang-undang lainnya.<sup>19</sup>

Pendekatan konseptual adalah “pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum”. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan masalah yang dihadapi. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam

<sup>16</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2017, h. 34.

<sup>17</sup> Rommy Hamitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, h. 9.

<sup>18</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (edisi Revisi)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013, h. 133.

<sup>19</sup> *Ibid*

memecahkan isu yang dihadapi.<sup>20</sup> Pendekatan konseptual biasanya digunakan untuk menguraikan dan menganalisis permasalahan penelitian yang beranjak dari adanya norma kosong. Artinya dalam sistem hukum yang sedang berlaku tidak atau belum ada norma dari suatu peraturan perundang-undangan yang dapat diterapkan pada peristiwa hukum atau sengketa hukum konkret.<sup>21</sup>

### 3. Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder yaitu “data yang diperoleh dari dokumen – dokumen resmi, buku – buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi dan perundang – undangan”.<sup>22</sup> yang terdiri dari:

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu “bahan-bahan hukum yang bersifat mengikat karena dikeluarkan oleh pemerintah, terdiri dari peraturan perundang-undangan terkait dengan objek penelitian”<sup>23</sup> berupa :
  - 1). Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  - 2). Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP);
  - 3). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
  - 4). Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
  - 5). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
  - 6). Perjanjian Kredit
  - 7). Akta Pembebanan Hak Tanggungan

- 8). Peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.
- b. Bahan hukum sekunder yaitu :

bahan – bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer yang terdiri dari buku – buku dan hasil karya ilmiah dan sebagainya yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer yang berkaitan dengan objek penelitian.<sup>24</sup>

- c. Bahan hukum tersier adalah :

bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti misalnya kamus, ensiklopedia dan lain – lain. Kamus yang sering dirujuk oleh peneliti hukum, meliputi Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Bahasa Inggris dan *Black’s Law Dictionary*.<sup>25</sup>

### 4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara :

- a. Studi pustaka (*library research*) di perpustakaan terhadap bahan-bahan hukum tertulis yang relevan. Baik terhadap bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier, diperoleh melalui membaca referensi, melihat, mendengar melalui seminar, pertemuan-pertemuan ilmiah, mengunduh data melalui internet.
- b. Penelitian Lapangan (*Field Research*) yaitu “metode menganalisa data yang diperoleh dari hasil wawancara yang

<sup>20</sup> M. Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Kencana, Jakarta, 2021, h. 84

<sup>21</sup> I. Made Pasek Diantha, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Kencana, Jakarta, 2016, h. 159

<sup>22</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, h. 106.

<sup>23</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, h. 113.

<sup>24</sup> *Ibid*, h. 144.

<sup>25</sup> Salim HS, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Rajawali Pers, Jakarta, 2017, h. 16.

didapatkan dari informan atau narasumber secara langsung". Wawancara dilakukan untuk memperoleh keterangan secara lisan untuk keperluan mendapatkan berita atau informasi tentang hal-hal yang tidak dapat diperoleh melalui pengamatan.<sup>26</sup> Informan pada penelitian ini adalah pejabat PT Bank Central Asia Tbk Cabang Bukit Barisan Medan yaitu :

- 1) Bapak Roy menjabat sebagai *Account Officer* PT Bank Central Asia Tbk Cabang Bukit Barisan Medan ;
- 2) Bapak Jeffry Halim menjabat sebagai Kepala Pengembangan Bisnis Cabang (atau dikenal juga sebagai Kepala Divisi Kredit) PT Bank Central Asia Tbk Cabang Bukit Barisan Medan ;
- 3) Bapak Tjong Deddy Iskandar, notaris berkedudukan di Medan ;
- 4) Ibu Debby Permata Situmorang, menjabat sebagai Analis Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Medan.

Data yang diperoleh kemudian dipilah-pilah guna memperoleh data yang sesuai dengan permasalahan dalam penelitian ini.

Alat pengumpulan data dalam tesis ini berupa :

- a. Studi dokumen yaitu merupakan "suatu alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis. Studi dokumen digunakan untuk memperoleh data sekunder dengan membaca, mempelajari, meneliti,

mengidentifikasi dan menganalisis data sekunder yang berkaitan dengan materi penelitian".<sup>27</sup> Studi dokumen atau studi literatur merupakan dokumentasi terhadap *review* yang komprehensif pada hasil kerja yang dimuat dalam literatur baik yang dipublikasi atau tidak dipublikasi. Bentuk literatur yang dimaksud bermacam-macam antara lain ialah buku-buku ilmu pengetahuan, jurnal ilmiah, majalah ilmiah, prosiding konferensi, disertasi doktor, magister, publikasi pemerintah, dan lain-lain.<sup>28</sup>

- b. Pedoman Wawancara (interview guide) memuat pokok – pokok yang akan ditanyakan saat melakukan wawancara. Pedoman wawancara ini diperlukan untuk menghindari keadaan kehabisan pertanyaan.<sup>29</sup>

## 5. Analisis Data

Jenis analisis data yaitu kualitatif yakni "menganalisis data berdasarkan kualitasnya (tingkat keterkaitannya) dengan norma-norma, asas-asas, dan kaidah-kaidah yang terdapat di dalam ketentuan perundang-undangan tentang pelaksanaan pengikatan Hak Tanggungan dan Peningkatan Alas Hak".

Proses analisis data dilakukan dengan metode konstruksi hukum. Yang dimaksud dengan konstruksi hukum adalah "cara mengisi kekosongan peraturan perundang-undangan dengan asas-asas dan sendi-

<sup>26</sup> Burhan Ashofa, *Op.Cit.*, h. 95.

<sup>27</sup> Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hal. 21.

<sup>28</sup> Sukaria Sinulingga, *Metode Penelitian*, USU Press, Medan, 2012, h. 71

<sup>29</sup> Burhan Ashofa, *Op. Cit.*, hal. 96



sendi hukum”.<sup>30</sup> Bentuk konstruksi hukum yang digunakan pada analisa data ini adalah bentuk analogi yaitu penerapan sesuatu ketentuan hukum bagi keadaan yang pada dasarnya sama dengan keadaan yang secara eksplisit diatur dalam ketentuan hukum tersebut tadi, tetapi penampilan atau bentuk perwujudannya lain.<sup>31</sup>

Dari hasil analisis data kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu:

“metode berpikir yang dimulai dari hal-hal yang umum untuk selanjutnya ditarik hal-hal yang khusus, dengan menggunakan ketentuan berdasarkan pengetahuan umum seperti teori-teori, dalil-dalil atau prinsip-prinsip dalam bentuk proposisi-proposisi untuk menarik kesimpulan terhadap fakta-fakta yang bersifat khusus.”<sup>32</sup>

## II. Hasil Penelitian

### A. Ketentuan Tentang Peningkatan Alas Hak Jaminan Berupa Tanah Bangunan Pada Pt Bank Central Asia Tbk Cabang Bukit Barisan Medan

Permohonan peningkatan alas hak jaminan berupa tanah bangunan yang diajukan oleh debitur, hanya melalui proses analisa masing-masing cabang. Sehingga persetujuan yang diperoleh juga merupakan kebijakan dari masing-masing cabang PT Bank Central Asia, Tbk. Pejabat pemutus kredit memiliki wewenang untuk memberikan persetujuan atas permohonan peningkatan alas hak jaminan tersebut. PT Bank Central Asia, Tbk Cabang Bukit Barisan menerapkan beberapa ketentuan dalam persetujuan dilakukannya peningkatan alas

hak jaminan. Ketentuan-ketentuan tersebut adalah sebagai berikut:<sup>33</sup>

- a. Dilakukan pemblokiran plafon fasilitas kredit sebesar nominal harga pasar jaminan yang akan dilakukan proses peningkatan haknya. Namun apabila debitur bersedia untuk memberikan jaminan lain sebagai pengganti, maka blokir plafon tidak perlu dilakukan.
- b. Proses peningkatan alas hak harus dilakukan oleh notaris rekanan PT Bank Central Asia, Tbk dengan tujuan agar proses peningkatan haknya dapat dipantau oleh pihak bank.

Tujuan diberlakukannya ketentuan-ketentuan cabang ini agar adanya keseragaman pemahaman dan penerapannya dalam kondisi-kondisi umum. Namun ketentuan-ketentuan diatas masih bersifat *flexible* dalam arti dapat disesuaikan dengan kondisi yang ada. Hal ini dikarenakan setiap debitur memiliki kondisi yang berbeda-beda.

Setelah permohonan disetujui dan tahapan proses peningkatan haknya beralih ke notaris dan Badan Pertanahan Nasional, maka bagian admin kredit PT Bank Central Asia, Tbk Cabang Bukit Barisan Medan, akan memantau proses peningkatan haknya melalui notaris rekanan secara berkala minimal 1 (satu) bulan sekali.

<sup>30</sup> H. Enju Juanda, “Konstruksi Hukum dan Metode Interpretasi Hukum”, *Fakultas Hukum Universitas Galuh*, Ciamis, 2016, Vol. 4, h. 157

<sup>31</sup> *Ibid*

<sup>32</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Op. Cit.*, hal. 109.

<sup>33</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Jeffry Halim selaku Kepala Pengembangan Bisnis Cabang PT Bank Central Asia, Tbk Cabang Bukit Barisan Medan pada tanggal 11 Juli 2022.

## **B. Akibat Hukum Bagi Pt Bank Central Asia Tbk Cabang Bukit Barisan Medan Dalam Hal Dilakukan Peningkatan Alas Hak Jaminan Berupa Tanah Bangunan**

Peningkatan atau perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik pada hakekatnya merupakan penegasan mengenai hapusnya hak atas tanah semula (Hak Guna Bangunan) dan pemberian hak atas tanah baru jenis lain yang lebih tinggi tingkatannya.<sup>34</sup>

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik menyatakan bahwa “Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebani Hak Tanggungan menjadi Hak Milik dilakukan atas permohonan pemegang hak dengan persetujuan secara tertulis disertai penyerahan sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan”.

Diperlukannya persetujuan secara tertulis dari pemegang Hak Tanggungan atau kreditur dikarenakan Hak Tanggungan merupakan jaminan utang yang pembebanannya adalah untuk kepentingan kreditur (pemegang Hak Tanggungan) sehingga Hak Tanggungan dapat dihapus oleh kreditur sendiri sedangkan pemilik Hak Tanggungan tidak mungkin dapat membebaskan Hak Tanggungan itu kecuali adanya pelunasan atas piutang yang dijamin.

Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik menyatakan bahwa “perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menjadi Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan yang membebani Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai tersebut dan saat hapusnya Hak Tanggungan adalah saat pendaftaran Hak Milik”.

Pasal 18 ayat (1) huruf d Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan juga menegaskan bahwa “dengan hapusnya hak atas tanah, maka menurut hukum mengakibatkan hapus pula Hak Tanggungan yang membebani hak tanah itu”.<sup>35</sup>

Hapusnya Hak Tanggungan maka akan menyebabkan bank mengalami perubahan kedudukan sebagai kreditur. Atas perubahan tersebut, terdapat periode dimana kreditur tidak lagi menjadi kreditur preferen, yaitu sejak Hak Tanggungan hapus sampai saat Hak Milik terdaftar.<sup>36</sup> Kedudukan preferen berkaitan dengan hasil eksekusi. Dalam hal kreditur kehilangan hak preferennya maka hilang jugalah hak istimewa atau hak didahulukannya.

Kedudukan didahulukan berdasarkan Pasal 1134 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah “apabila debitur wanprestasi (ingkar janji), kreditur pemegang Hak Tanggungan akan mempunyai hak yang didahulukan dalam pelunasan piutangnya

<sup>34</sup> *Ibid*, h. 15

<sup>35</sup> *Ibid*, h. 37

<sup>36</sup> *Ibid*, h. 159

dibandingkan dengan kreditur-kreditur lainnya yang bukan pemegang Hak Tanggungan". Sifat pemenuhan piutang yang didahulukan ini disebut dengan kreditur preferen.<sup>37</sup>

J Satrio memberikan penjelasan tentang hak didahulukan adalah sebagai berikut :

Didahulukan disini adalah didahulukan dalam mengambil pelunasan atas penjualan eksekusi benda hipotik (Hak Tanggungan). Bahwa kedudukan "preferen" (lebih didahulukan) berkaitan dengan hasil eksekusi, akan tampak jelas kalau dihubungkan dengan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa barang yang menjadi jaminan bersama bagi semua kreditur terhadapnya hasil penjualan barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali bila diantara para kreditur itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan.<sup>38</sup>

Dengan kata lain, selama proses peningkatan hak atas tanah berlangsung, bank selaku kreditur akan mengalami perubahan kedudukan dari kreditur preferen menjadi kreditur konkuren hingga proses peningkatan hak atas tanah selesai dan agunan kembali dibebankan dengan Hak Tanggungan melalui Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang telah dibuat atau debitur hadir langsung untuk menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan serta di daftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Hilangnya hak preferensi ini akan terlihat dampaknya dalam hal debitur wanprestasi selama proses peningkatan hak berlangsung. Dikarenakan kreditur tidak dapat melakukan tindakan yang umumnya

dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan seperti pelelangan, dan lain-lain.

### C. Upaya Antisipatif PT Bank Central Asia Tbk Cabang Bukit Barisan Medan Dengan Hapusnya Hak Preferen Dalam Hal Dilakukan Peningkatan Alas Hak Jaminan Berupa Tanah Bangunan

Kredit yang disalurkan oleh bank kepada debitur tidak selalu berjalan sesuai dengan perjanjian. Pemberian kredit oleh bank memiliki risiko kemacetan walaupun telah dilakukan berbagai analisis secara seksama. Seorang analis kredit tidak dapat memprediksi bahwa kredit selalu berjalan dengan baik, banyak faktor penyebabnya diantaranya kesalahan penggunaan kredit, manajemen yang buruk, dan kondisi perekonomian mempunyai pengaruh besar terhadap kesehatan keuangan debitur dan atas kerugian kredit bank. Seorang analis kredit juga tidak dapat memprediksi kapan kemacetan akan terjadi.

Kredit bermasalah atau sering disebut *non performing loan (NPL)* pada suatu bank akan berakibat pada terganggunya likuiditas bank yang bersangkutan. Dengan adanya kredit bermasalah, maka bank tengah menghadapi risiko usaha bank jenis risiko kredit (*default risk*) yaitu risiko akibat ketidakmampuan nasabah debitur mengembalikan pinjaman yang diterimanya dari bank beserta bunganya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.<sup>39</sup>

Dalam menghadapi kredit bermasalah, umumnya pihak bank akan berusaha mencari cara untuk menyelamatkan kredit bermasalah tersebut. Penyelamatan kredit

<sup>37</sup> Yuhelson, *Op.Cit.*, h. 51

<sup>38</sup> *Ibid*

<sup>39</sup> Muhammad Abdulkadir dan Murniati Rilda, *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, h. 97

bermasalah oleh bank akan terlebih dahulu melihat masing-masing kondisi kredit yang bermasalah tersebut. Penyelamatan kredit tersebut akan bergantung kepada kategori golongan kredit.<sup>40</sup> Bank akan mengusahakan untuk dapat melancarkan kembali kredit yang telah bermasalah, sehingga si penerima kredit kembali mempunyai kemampuan untuk pembayaran, baik bunga maupun kredit pokoknya.<sup>41</sup>

Secara umum, ada empat upaya yang dapat ditempuh bank untuk menangani kredit bermasalah dalam hal debitur cidera janji, antara lain :<sup>42</sup>

- a. Upaya penyehatan kredit atau penyehatan usaha yang dapat ditempuh melalui 3 R (*rescheduling, reconditioning, restructuring*).
- b. Bank dapat melakukan penagihan langsung dengan menggunakan kewenangan berdasarkan perjanjian pengikatan barang jaminan.
- c. Bank dapat meminta bantuan pengadilan untuk melakukan eksekusi.
- d. Bank dapat mengajukan gugatan perdata terhadap debitur melalui pengadilan.

Bank Indonesia mengeluarkan petunjuk dan pedoman tentang tata cara penyelamatan kredit melalui restrukturisasi kredit yaitu dengan berpedoman kepada Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum. Beberapa kebijakan dalam penyelamatan kredit macet berdasarkan peraturan tersebut, yaitu sebagai berikut :<sup>43</sup>

- a. Penurunan suku bunga kredit  
 Penurunan suku bunga merupakan salah satu bentuk restrukturisasi yang bertujuan memberikan keringanan kepada debitur sehingga dengan penurunan bunga kredit, besarnya bunga yang harus dibayar debitur menjadi lebih kecil dibandingkan dengan suku bunga yang ditetapkan sebelumnya. Oleh sebab itu, pendapatan hasil usaha debitur dapat dialokasikan untuk membayar sebagian pokok dan sebagian lainnya untuk melanjutkan serta mengembangkan usaha. Akta-akta yang perlu dibuat dan diperbaharui berkenaan dengan terjadinya penurunan suku bunga yaitu melakukan amandemen terhadap perjanjian kredit.
- b. Perpanjangan jangka waktu kredit  
 Perpanjangan jangka waktu kredit merupakan bentuk restrukturisasi kredit yang bertujuan memperingan debitur untuk memenuhi kewajibannya. Dengan adanya perpanjangan jangka waktu memberikan kesempatan kepada debitur untuk melanjutkan usahanya. Pendapatan usaha yang seharusnya digunakan untuk membayar utang yang jatuh tempo dapat digunakan untuk memperkuat usaha dan dalam

<sup>40</sup> Muhammad Saleh, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet*, Kencana, Jakarta, 2018, h. 39

<sup>41</sup> Novyan Kaman, *Kebijaksanaan Pemerintah Dalam Kredit Macet dan "Kebangkrutan Bank"*, PT Bina Rena Pariwara, Jakarta, 1997, h.36

<sup>42</sup> Bachtiar Sibarani, "Jurnal Hukum Bisnis (Parate Eksekusi dan Paksa Badan)", Vol. 15, September 2001, h. 5

<sup>43</sup> Novrilanimsy, "Pelaksanaan Restrukturisasi Kredit Macet Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia dan Hambatannya Pada PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Binjai", *USU Law Jurnal*, Vol. 2 No. 3, Desember 2014, h. 138

jangka waktu tertentu mampu melunasi seluruh utangnya.

c. Pengurangan tunggakan bunga kredit

Bunga kredit merupakan unsur pendapatan yang paling besar dari total pendapatan. Bunga dapat diartikan sebagai harga yang harus dibayar oleh bank dan/atau nasabah sebagai balas jasa atas transaksi antara bank dengan nasabah. Penyelamatan kredit bermasalah dengan restrukturisasi kredit dapat dilakukan dengan memperingan beban debitur yaitu dengan cara mengurangi tunggakan bunga kredit atau menghapus seluruhnya tunggakan bunga kredit. Debitur dibebaskan dari kewajiban membayar tunggakan bunga kredit sebagian atau seluruhnya. Langkah penyelamatan dengan menghapus sebagian atau seluruh tunggakan bunga kredit diharapkan debitur memiliki kemampuan kembali untuk melanjutkan usahanya sehingga menghasilkan pendapatan yang dapat digunakan untuk membayar utang pokok yang tidak mungkin dihapus seluruhnya oleh kreditur.

d. Pengurangan tunggakan pokok kredit

Pengurangan tunggakan pokok kredit merupakan restrukturisasi kredit yang paling maksimal diberikan oleh kreditur kepada debitur karena pengurangan pokok kredit biasanya diikuti dengan penghapusan bunga dan denda seluruhnya. Pengurangan pokok

kredit merupakan pengorbanan bank yang sangat besar karena aset bank yang berupa utang pokok ini tidak kembali dan merupakan kerugian yang menjadi beban bank.

e. Penambahan fasilitas kredit

Penambahan kredit dilakukan dengan harapan usaha debitur akan berjalan kembali dan berkembang sehingga dapat menghasilkan pendapatan yang dapat digunakan untuk mengembalikan utang lama dan tambahan kredit baru.

f. Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara

Konversi kredit menjadi modal artinya sejumlah nilai kredit dikonversikan menjadi saham pada perusahaan debitur ini disebut *debt equity swap*. Mengenai berapa besarnya nilai saham yang berasal dari konversi kredit tergantung hasil kesepakatan kreditur dan debitur. Dengan demikian, bank memiliki sejumlah saham pada perusahaan debitur dan utang debitur menjadi lunas. Jumlah saham yang dimiliki bank tergantung hasil penilaian berapa nilai saham yang disepakati.

Berdasarkan uraian diatas, dapat terlihat bahwa jaminan selalu menjadi alternatif terakhir bagi bank sebagai sumber pelunasan kredit dalam hal kredit sudah tidak dapat diselamatkan.

Sehubungan dengan peningkatan alas hak jaminan yang menyebabkan hak tanggungan wajib diroya terlebih dahulu, PT Bank Central Asia Tbk Cabang Bukit Barisan Medan mengikuti ketentuan pada Pasal 3 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala

Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998, dimana untuk kelangsung penjaminan kredit, sebelum perubahan hak didaftar, pemegang hak atas tanah dapat memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dengan obyek Hak Milik yang diperolehnya sebagai perubahan dari Hak Guna Bangunan tersebut.<sup>44</sup> Namun sesuai dengan persyaratan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tercantum pada Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa “Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak boleh memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain selain membebaskan Hak Tanggungan”. Sehingga tidak boleh memuat kuasa untuk mengalihkan hak atas tanah.

Dengan kata lain, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak memiliki kekuatan eksekutorial dan tidak berkekuatan hukum tetap. Sehingga apabila debitur wanprestasi selama proses peningkatan hak atas tanah tersebut, kreditur tidak dapat mengeksekusi objek jaminan.<sup>45</sup> Hal ini juga ditegaskan dalam syarat dari eksekusi tersebut yaitu titel akta otentik (Grosse Akta) berupa irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.<sup>46</sup>

Sudikno Mertokusumo mengatakan bahwa pelaksanaan putusan hakim atau eksekusi berarti “menguangkan bagian tertentu dari harta kekayaan pihak yang

dikalahkan atau debitur dengan tujuan untuk memenuhi putusan guna kepentingan pihak yang dimenangkan atau kreditur”.<sup>47</sup>

Upaya antisipatif yang dilakukan PT Bank Central Asia Tbk Cabang Bukit Barisan Medan untuk memitigasi permasalahan yang mungkin dapat terjadi baik berupa kelalaian debitur dalam melakukan kewajiban atau gugatan yang mungkin dapat terjadi selama proses peningkatan hak dilakukan adalah hal-hal sebagai berikut :<sup>48</sup>

- a. Mewajibkan penggunaan notaris rekanan dalam proses peningkatan haknya dengan tujuan agar proses peningkatannya dapat dipantau oleh pihak PT Bank Central Asia, Tbk Cabang Bukit Barisan Medan.

Dalam melakukan tindakan hukum yang berkenaan dengan jasa notaris, PT Bank Central Asia, Tbk selalu melibatkan notaris rekanannya.

- b. Memantau proses peningkatan haknya agar Hak Tanggungan dapat segera dibebankan kembali pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Pemantauan akan dilakukan oleh bagian Admin Kredit PT Bank Central Asia, Tbk secara berkala yaitu minimal setiap bulannya. Setelah proses peningkatan hak selesai, Hak Milik tersebut harus segera dibebankan Hak Tanggungan kembali melalui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang telah dibuat sebelumnya.

<sup>44</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Jeffry Halim selaku Kepala Pengembangan Bisnis Cabang PT Bank Central Asia, Tbk Cabang Bukit Barisan Medan tanggal 11 Juli 2022.

<sup>45</sup> Fuat Rifai, Lucky Endrawati, Abdul Madjid, “Analisis Yuridis Terhadap Ketentuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Kredit Tertentu Sebagai Upaya Mewujudkan Keseimbangan Perlindungan Hukum Bagi Kreditur (Bank)”, *Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*, h. 13

<sup>46</sup> Dr. A Wangsawidjaja, *Kredit Bank Umum Menurut Teori dan Praktik Perbankan Indonesia*, Lautan Pustaka, Yogyakarta, 2020, h. 412

<sup>47</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, h. 179

<sup>48</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Jeffry Halim selaku Kepala Pengembangan Bisnis Cabang PT Bank Central Asia, Tbk, Cabang Bukit Barisan Medan, waktu pelaksanaan tanggal 23 Juli 2022.

Untuk memitigasi kepastian pembayaran sebagai akibat dari hak preferen yang hilang, maka bank akan melakukan blokir plafon fasilitas kredit sesuai nominal nilai pasar agunan atau meminta personal guarantee dari debitur yang bersangkutan. Namun terkait pemblokiran plafon atau permintaan personal guarantee, hal ini tidak diberlakukan secara umum. Diperlukannya mitigasi atau tidak, bergantung pada hasil analisa yang dilakukan.

Personal guarantee dapat diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai jaminan tambahan pada awal pemberian kredit. Namun dalam peningkatan alas hak jaminan, apabila sebelumnya belum terdapat jaminan personal guarantee, maka jaminan personal guarantee tersebut dapat diberikan pada saat permohonan peningkatan alas hak dilakukan. Personal Guarantee adalah bersifat tambahan, tetapi dari perspektif pemenuhan kewajiban (accessory), dapat juga bersifat subsidi (mengurangi). Artinya, apabila debitur lalai melaksanakan utangnya, penjamin memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, dan debitur telah memenuhi kewajiban melunasi utangnya, maka penanggung tidak memikul kewajiban sebagai penjamin.<sup>49</sup>

### III. Kesimpulan

#### A. Kesimpulan

Peningkatan alas hak jaminan berupa tanah bangunan pada PT Bank Central Asia, Tbk Cabang Bukit Barisan Medan berpedoman pada Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1988 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Untuk Rumah Tinggal yang Dibebani Hak Tanggungan Menjadi Hak Milik. Disamping itu, PT Bank Central Asia, Tbk Cabang Bukit Barisan Medan juga menerapkan ketentuan internal pada proses analisa dalam

pemberian persetujuan peningkatan hak tersebut.

Akibat hukum bagi PT Bank Central Asia, Tbk Cabang Bukit Barisan Medan adalah hilangnya hak preferen PT Bank Central Asia, Tbk Cabang Bukit Barisan Medan dikarenakan pada proses peningkatan hak atas tanah dilakukan, terdapat tahapan royalti Hak Tanggungan sehingga terdapat perubahan kedudukan bank selaku kreditur preferen menjadi kreditur konkuren hingga proses peningkatan selesai dan Hak Tanggungan kembali dibebankan.

PT Bank Central Asia Tbk Cabang Bukit Barisan Medan menerapkan upaya antisipatif dalam pemberian persetujuan peningkatan alas hak jaminan yaitu berupa mewajibkan penggunaan notaris rekanan dalam proses peningkatan hak, memantau proses peningkatan hak atas tanah secara berkala, serta melakukan pemblokiran plafon fasilitas kredit sesuai nominal agunan atau penggunaan Personal Guarantee.

#### B. Saran

Sebaiknya ketentuan internal yang diterapkan PT Bank Central Asia Tbk dibuat secara tertulis dan diberlakukan secara merata sebagai pedoman bagi debitur dalam mengajukan permohonan peningkatan hak dan bank selaku kreditur dalam pemberian persetujuan sehingga pemberian persetujuan tidak hanya berdasarkan kebijakan pimpinan cabang dengan tujuan adanya keseragaman pada penerapannya.

---

<sup>49</sup> Rahmi Ayunda dan Muhammad Ariq Fadhillah, "Tanggung Jawab Personal Guarantee Terhadap Penanganan Kredit Bermasalah Dalam

Persepektif KUH Perdata", *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, Vol. 9 No. 3, September 2021, h.616

Sebaiknya terdapat pengaturan mengenai perlindungan bagi kreditur selama proses peningkatan hak berlangsung dengan tujuan agar bank selaku kreditur tidak kehilangan hak preferensinya. Perlindungan bagi kreditur dapat berupa produk hukum baru yang dapat dibuat untuk menjaga agar hak preferensi kreditur tetap ada selama proses peningkatan hak berlangsung.

Upaya antisipatif ada baiknya diberlakukan secara merata dan tegas kepada seluruh debitur mengingat kemungkinan adanya perubahan-perubahan kondisi keuangan ataupun kondisi usaha yang dapat menyebabkan debitur lalai dikemudian hari. Disamping untuk menghindari adanya kesenjangan, tujuan lainnya adalah untuk mencegah resiko-resiko yang mungkin timbul tersebut.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### A. Buku

- Diantha, I. Made Pasek. 2016. Metode Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum. Kencana, Jakarta.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achamd. 2017. Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris. Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Husin. 2017. Aspek Legal Kredit dan Jaminan Pada Bank Perkreditan Rakyat. Alumni, Bandung.
- Hutabarat, Samuel MP. 2010. Penawaran dan Penerimaan dalam Hukum Perjanjian. Grasindo, Jakarta.
- Ibrahim, Johannes. 2004. Cross Default & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah. Putri Ayi Winarsasi, Bandung.
- . 2019. Akses Perkreditan Dan Ragam Fasilitas Kredit Dalam Perjanjian Kredit Bank. Sinar Grafika, Jakarta.
- Kaman, Novyan. 1997. Kebijakan Pemerintah Dalam Kredit Macet dan "Kebangkrutan Bank". PT Bina Rena Pariawara, Jakarta.
- Kansil, C.S.T. 1989. Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia. Penerbit Balai Pustaka, Jakarta.
- Kasmir. 2007. Manajemen Perbankan. PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Khoidin, M. 2017. Hukum Jaminan (Hak-hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan). Laksbang Yustita, Surabaya.
- Kusumastuti, Dora. 2019. Perjanjian Kredit Perbankan dalam Perspektif Welfare State. Penerbit Deepublish, Yogyakarta.
- Lubis, M. Solly. 1994. Filsafat Ilmu dan Penelitian. Mandar Maju, Bandung.
- Lubis, Yamin. 2012. Hukum Pendaftaran Tanah. CV Mandar Maju, Bandung.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2013. Penelitian Hukum (Edisi Revisi). Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno. 1999. Mengenal Hukum Suatu Pengantar. Liberty, Yogyakarta.
- Muchsin. 2003. Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia. Magister Ilmu Hukum Program Pascasarana Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2005. Seri Hukum Harta Kekayaan Hak Tanggungan. Prenada Media Group, Jakarta.
- Mulyati, Ety. 2016. Kredit Perbankan. Refika Aditama, Bandung.
- Otto, Jan Michael. 2012. Kepastian Hukum yang Nyata di Negara Berkembang";



- dalam buku Kajian Sosio – legal, Sulistyowati Irianto dkk (editor), Bab 8, diterbitkan oleh Pustaka Larasan bekerjasama dengan Universitas Indonesia, Universitas Leiden dan Universitas Groningen.
- Parlindungan, A.P. 1993. Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria. Mandar Maju, Bandung.
- Raharjo, Satjipto. 2000. Ilmu Hukum. PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rahmadi, Muhtar. 2012. Teori Kepastian Hukum. Pradnya Paramitha, Jakarta.
- Ridwan, Ignatius. 1996. Hak Tanggungan Atas Tanah. Badan Penerbit Undip. Semarang.
- Saleh, Muhammad. 2018. Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet. Kencana, Jakarta.
- Saliman, Abdul R. 2005. Hukum Bisnis Untuk Perusahaan. Kencana, Jakarta.
- Samsyudin, M. 2021. Mahir Meneliti Permasalahan Hukum. Kencana, Jakarta.
- Santoso, Urip. 2012. Hukum Agraria Kajian Komprihensif. Kharisma Putra Utama, Jakarta.
- Sastrawidjaja, Man S. 2014. Hukum Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang. Alumni, Bandung.
- Sembiring, Sentosa. 2012. Hukum Perbankan. Mandar Maju, Bandung.
- Setiono. 2004. Rule of Law (Supremasi Hukum). Magister Ilmu Hukum Program Pascasarana Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Sigalingging, Bisdan. 2016. Jenis-Jenis Kreditor dalam Kepailitan. Persada Nusantara Pressindo, Jakarta
- Sinulingga, Sukaria. 2012. Metode Penelitian. USU Press, Medan.
- Sinungan, Muchdarsyah. 1979. Kredit Seluk Beluk dan Tehnik Pengelolaan. Yagrat, Jakarta.
- Sjahdeini, Remy. 1999. Hak Tanggungan. Penerbit Alumni, Bandung.
- . 2019. Hak Tanggungan (Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan), Penerbit Alumni, Jakarta.
- Sobana, Dadang Husen. 2016. Hukum Perbankan di Indonesia. CV Pustaka Setia, Bandung.
- Soemitro, Rommy Hamitijo. 1990. Metodologi Penelitian Hukum dan Jurumetri. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono. 1981. Pengantar Penelitian Hukum. UI Press, Jakarta.
- . 1984. Pengantar Penelitian Hukum. UI Press, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Madmuji. 1995. Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat. Rajawali Press, Jakarta.
- S.P Sangsun, Florianus. 2008. Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah. Visimedia, Jakarta.
- Sriwidodo, Joko dan Kristiawanto. 2021. Memahami Hukum Perikatan. Kepel Press, Yogyakarta.
- Suadi, Amran. 2019. Eksekusi Jaminan Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah. Kencana, Jakarta.
- Subekti. 1998. Pokok-pokok Hukum Perdata. Intermedia, Jakarta.
- Sunggono, Bambang. 2014. Metodologi Penelitian Hukum. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Supramono, Gatot. 2009. Perbankan dan Masalah Kredit : Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis. Renika Cipta, Jakarta.
- Supramono, Gatot. 2013. Perjanjian Utang Piutang. Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

- Supriadi. 2018. Hukum Agraria. Sinar Grafika, Jakarta.
- Suryabrata, Samadi. 1998. Metodologi Penelitian. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sutedi, Ahmad. 2020. Sertifikat Hak Atas Tanah. Sinar Grafika, Jakarta.
- Sutedi, Adrian. 2014. Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya. Sinar Grafika, Jakarta.
- Suyatno, Thomas. 2004. Dasar-dasar Perkreditan, Edisi Ketiga. PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- S.W Sumardjono, Maria. 1996. Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Syahrani, Riduan. 1999. Rangkuman Intisari Ilmu Hukum. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Tobink, Riduan dan Bill Nikholaus. 2003. Kamus Istilah Perbankan. Atalya Rileni Sudeco, Jakarta.
- Utrecht, E. 1961. Pengantar Dalam Hukum Indonesia. Ichtiar, Jakarta.
- Usanti, Trisadini Prasastinah dan Leonora Bakarbesy. 2013. Hukum Perbankan. Revka Petra Media, Surabaya.
- Usman, Rachmadi. 2003. Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- , 1999. Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah. Djambatan, Jakarta.
- Yuhelson. 2019. Hukum Kepailitan di Indonesia. Ideas Publisihing, Gorontalo.
- Z, A. Wangsawidjaja. 2012. Pembiayaan Bank Syariah. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

-----, 2020. Kredit Bank Umum Menurut Teori dan Praktik Perbankan Indonesia. Lautan Pustaka, Yogyakarta.

Zulham. 2013. Hukum Perlindungan Konsumen. Kencana, Jakarta.

## **B. Jurnal**

Abubakar, Lastuti. 2015. Telaah Yuridis Perkembangan Lembaga dan Objek Jaminan (Gagasan Pembaruan Hukum Jaminan Nasional), Buletin Hukum Kebanksentralan, Volume 12, Nomor 1, Januari - Juni 2015

Aryani, Fransisca Kusuma dan Gunawan Djajaputra, Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Sengketa Agunan yang Mengakibatkan Batalnya Perjanjian Kredit, Jurnal Hukum Adigama

Ayunda, Rahmi dan Muhammad Ariq Fadhillah. 2021. Tanggung Jawab Personal Guarantee Terhadap Penanganan Kredit Bermasalah Dalam Persepektif KUH Perdata. Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha. Vol. 9 No. 3, September 2021

Christy, Evie, Wilsen dan Dewi Rumaisa. 2020. Kepastian Hukum Hak Preferensi Pemegang Hak Tanggungan Dalam Kasus Kepailitan. Vol. 22. No. 2. Agustus 2020.

Doly, Denico. 2021. Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya. Vol.2. No. 1. Juni 2021

Ibrahim, Johannes. Dilematis Penerapan UU Nomor 24 Tahun 2004 Tentang Lembaga Penjamin Simpanan antara Perlindungan Hukum dan Kejahatan Perbankan, Jurnal Hukum Bisnis, Vol. 24 Nomor 1 tahun 2005

Intansari, Mitia dan I Made Walesa Putra, Kedudukan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Dalam Hal Debitur Wanprestasi, Vol. 5, No. 2, April 2016

- Juanda, H. Enju. 2016. Konstruksi Hukum dan Metode Interpretasi Hukum. Vol. 4. No. 2. September 2016.
- Lestari, Ni Made Mirah Dwi, I Nyoman Putu Budiarta, dan Ni Gusti Ketut. 2022. Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Debitur Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Pada Masa Pandemi Covid-19. *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol. 3, No. 1 – Maret 2022
- Lie, Andy. 2017. Pelaksanaan Pendaftaran Roya Hak Tanggungan Di Atas Hak Milik Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Sleman.
- Mulyati, Ety dan Fajrina Aprilianti Dwiputri. 2018. Prinsip Kehati-hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan, *Acta Diurnal*, Vol. 1, Nomor 2, Juni 2018.
- Novrilanimisy. 2014. Pelaksanaan Restrukturisasi Kredit Macet Berdasarkan Peraturan Bank Indonesia dan Hambatannya Pada PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Binjai. *USU Law Jurnal*. Vol. 2 No. 3, Desember 2014.
- Nur, Dimas. 2018. Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan. Vol. 1. No. 3. Oktober 2018.
- Nugroho, Widhi Cahyo. 2022. Jaminan Kredit Dengan Pembebanan Hak Tanggungan Atas Objek Tanah Pada PT. Bank Jatim. *Jurnal Hasil Penelitian*. Vol. 7, No. 1. Januari 2022.
- Prasojo, Emil Cahyo dan Ghansham Anand. 2018. Akibat Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Objek Hak Tanggungan yang Dinyatakan Gugur Demi Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan. Vol. 5. No. 2. Mei 2018.
- Putra, Oky Ditya Argo. 2014. Prinsip-prinsip Hukum Jaminan Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Edisi I, Januari-Juni 2014.
- Putri, Saskia Aulia dan Irene Eka Sihombing. 2022. Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Yang Jaminannya Batal Menjadi Miliknya Debitur. *Reformasi Hukum Trisakti*, Vol.4 No. 3, 2022
- Rahman, Tamsil. Akibat Hukum Kebijakan Deregulasi Peningkatan Hak Atas Tanah Perumahan Terhadap Perjanjian KPR yang Memuat Klausula Pembebanan Hak Tanggungan, *Jurnal Law Reform*, Vol.5 No. 2, Oktober 2010
- Rifai, Fuat, Lucky Endrawati, dan Abdul Madjid, Analisis Yuridis Terhadap Ketentuan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Kredit Tertentu Sebagai Upaya Mewujudkan Keseimbangan Perlindungan Hukum Bagi Kreditur (Bank), Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
- Sambe, Newfriend N., Fungsi Jaminan Terhadap Pemberian Kredit oleh Pihak Bank Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, *Lex Crimen* Vol. V, April-Juni 2016.
- Sibarani, Bachtiar. *Jurnal Hukum Bisnis (Parate Eksekusi dan Paksa Badan)*, Vol. 15, September 2001
- Sukmawarti, Murlyta Nevi. Personal Guarantee Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Airlangga Development Jurnal*. Surabaya.
- Suryani. 2018. Pelaksanaan Roya Hak Tanggungan Sebagai Upaya Menjamin Kepastian Hukum di Kantor Pertanahan Kota Bukittinggi. Vol. 2. No. 1. Juli 2018.
- Valentini, Ni Putu Erna dan Pande Yogantara. 2021. Pencoretan Hak

Tanggung dengan Akta Konsen  
Roya. Vol. 06. No. 01. Maret 2021.

Wahyuningsih, Wiwiek, Arba dan Shinta  
Andriyani. 2018. Kajian Yuridis  
Pelaksanaan Roya Obyek Hak  
Tanggung Atas Tanah Oleh Badan  
Pertanahan Kota Mataram, Vol. 33,  
No. 1. Maret 2018.

Wardoyo, CH. Gatot. Selintas Klausul-  
Klausul Perjanjian Kredit Bank dan  
Manajemen, edisi November 1992

Winanti, Atik, Taupiqqurahman, dan Rosalia  
Dika Agustanti. 2020. Peningkatan  
Status Hak Guna Bangunan Menjadi  
Hak Milik. Vol. 3. No. 2. November  
2020.

### **C. Perundang-undangan**

Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996  
Tentang Hak Tanggungan;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960  
Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok  
Agraria;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor  
10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas  
Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992  
Tentang Perbankan;

(URL:  
[https://www.youtube.com/watch?v=s6PZbqA  
jUvQ](https://www.youtube.com/watch?v=s6PZbqA jUvQ))

Publikasi Youtube Channel Leks&Co  
Lawyers dengan Judul “Indonesia Law Firm  
– Webinar Hukum Pertanahan Pasca UU  
Cipta Kerja | PP No 18/2021” pada tanggal  
15 June 2021.

(URL:  
[https://www.youtube.com/watch?v=hq5WW  
K9WHcU](https://www.youtube.com/watch?v=hq5WWK9WHcU))

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala  
Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun  
1998 tentang Perubahan Hak Guna  
Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah untuk  
Rumah Tinggal yang Dibebeani Hak  
Tanggung Menjadi Hak Milik;

Keputusan Menteri Negara Agraria/ Kepala  
Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun  
1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas  
Tanah Untuk Rumah Tinggal;

Undang-Undang No.37 Tahun 2004 tentang  
Kepailitan dan Penundaan Kewajiban  
Pembayaran Utang;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan  
Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun  
2010 Tentang Standar Pelayanan dan  
Pengaturan Pertanahan.

### **D. Internet**

(URL:  
[https://www.youtube.com/watch?v=2ER\\_Rb  
pP47w](https://www.youtube.com/watch?v=2ER_Rb pP47w))

Publikasi Youtube Channel SIP Law Firm  
dengan Judul “Aspek Hukum Kepemilikan  
Properti untuk WNA di Indonesia” pada  
tanggal 9 May 2022.

Publikasi Youtube Channel Metrotvnews  
dengan Judul “Indonesia Boleh Miliki  
Apartemen di Indonesia” pada tanggal 21  
Oktober 2021.

Publikasi website Kementerian Agraria  
dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan  
Nasional yang berjudul “PP Nomor 18 Tahun  
2021 Akan Mengatur Beberapa Hal Ini”  
diakses pada tanggal 22 Maret 2021 pukul  
15.30 WIB