

Praktek penggunaan lembaga hak tanggungan sebagai jaminan pemberian kredit konstruksi pada Bank 'X'

Ati Rakhmawati, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20204653&lokasi=lokal>

Abstrak

Kredit konstruksi adalah kredit yang diberikan oleh bank kepada perusahaan antara lain kepada perusahaan pembangunan perumahan yang akan membangun rumah-rumah sederhana juga untuk pembangunan perumahan kelas menengah untuk dijual kepada calon-calon pembeli yang mendapat KPR. Bank X adalah salah satu bank yang memberikan fasilitas kredit konstruksi untuk pembangunan perumahan yang pada prakteknya menggunakan lembaga Hak Tanggungan sebagai jaminan karena obyeknya adalah benda tidak bergerak yaitu tanah dan bangunan yang akan dibangun. Dengan demikian prosedur pengikatan jaminannya dilakukan sesuai dengan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Sedangkan prosedur pemberian kredit pada Bank X harus mengikuti tahapan pemberian kredit yang telah ditetapkan oleh Bank X. Pemberian kredit konstruksi pada Bank X maksimal sebesar 75 % dari biaya proyek dan tidak termasuk biaya pengadaan tanah. Hal ini sesuai dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 30/46/KEP/DIR tahun 1997 tentang Pembatasan Pemberian Kredit Bank Umum Untuk Pembiayaan Pengadaan Dan Atau Pengolahan Tanah. Kendala dalam penggunaan Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit konstruksi pada prakteknya adalah jika bangunan/proyek perumahan yang akan dibangun tidak dibangun oleh pengembang, karena jaminan yang diterima oleh bank adalah tanah dan bangunan/proyek perumahan yang belum dibangun. Dengan demikian bank harus teliti dalam membuat perhitungan nilai jaminan sehingga pemberian kreditnya dilakukan berdasarkan tahapan pembangunannya sesuai dengan prosentase nilai bangunannya. Namun masalah yang diungkapkan oleh Bank X dari hasil penelitian saya yang menjadi kendala adalah apabila debitur wanprestasi sementara Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) belum dibuat. Hal ini dikarenakan pada prakteknya " Bank X tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik dan petuk dapat dijadikan jaminan dalam kredit konstruksi yang pembebanannya dilakukan dengan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan antara pihak Bank X dengan debitur. SKMHT ini wajib diikuti pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah diberikan SKMHT (pasal 15 ayat 4 UU No. 4 Tahun 1996). Dalam prakteknya di Bank X jika setelah lewat waktu 3 (tiga) bulan, pendaftaran hak atas tanah tersebut belum selesai maka SKMHT dapat diperpanjang untuk setiap waktu 3 (tiga) bulan sampai pendaftarannya selesai. Dengan demikian jika APHT belum dibuat sedangkan debitur wanprestasi maka Bank X tidak dapat melakukan eksekusi karena Hak Tanggungannya belum lahir. Permasalahan yang terjadi di Bank X ini dikarenakan kurangnya pengetahuan dan pemahaman pihak bank mengenai prosedur pendaftaran Hak Tanggungan bahwa tanah bekas hak milik adat yaitu girik dan petuk dapat dilakukan bersama-sama dengan pendaftaran Hak Tanggungan. Sedangkan bila terjadi kredit macet pada Bank X maka upaya yang dilakukan adalah melakukan upaya penyelamatan kredit melalui 3 R yaitu Penjadwalan kembali (Reschedulling), Pencyaratan kembali (Reconditioning), dan Penataan kembali (Restructuring). Apabila upaya tersebut tidak berhasil maka Bank X langsung melakukan eksekusi melalui notaris.