

Hak Tanggungan Atas Tanah yang Belum Bersertifikat dalam Perjanjian Kredit Mikro Dihubungkan dengan Prinsip Kehati-hatian Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Jo. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Mortgage Rights that Have Not Been Certified in The Micro Credit Agreement Related to The Prudent Principle According to The Act Number 10 Of 1998 Concerning Banking in Conjunction with Act Number 4 of 1996 Concerning Mortgage Right

¹Anrysa Yasmin, ²Lina Jamilah

^{1,2}*Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung,
Jl. Tamansari No.1 Bandung 40116*

email: ¹anrysayasmin99@yahoo.com, ²lina.jamilah@yahoo.com

Abstract. Guarantee is not an absolute requirement in credit agreements, land that has not been certified could be made the object of the guarantee with a basic dependent Rights charged the ruling referred to on law No. 10 Year 1998 about jo Banking Act No. 4 of the year 1996 on the rights of a dependent. However in practice the case that in the Treaty of microcredit, guarantee is to be met. The purpose of this research is to know the right settings dependent on land that has not been certified in the micro credit agreements linked to prispnip prudence and to know the implementation of rights dependent on land that has not been certified in micro credit agreement linked with the principle of prudence. This research uses the method mormatif with juridical approach to specification descriptive research analytical and juridical qualitative data analysis. The results of research that the setting rights dependent upon the land in the Treaty of microcr dit refers to the, KUHPer Criminal Code Book III (Article 1320), Article 8 paragraph (1) Banking Law, and Article 10 paragraph (3), Article 13 paragraph (1), Article 15 paragraph (4) UUHT. The implementation turned out to be the granting of credit committed by the bank not optimal because the land has not been certified cant be used as an object of collateral. Also the binding guarantes is only made by SKMHT.

Keywords : Mortgage Right, Micro Credit Agreement, Not Certified Land

Abstrak Jaminan dalam perjanjian kredit bukan merupakan syarat mutlak. Tanah yang belum bersertifikatpun dapat dijadikan objek jaminan dengan dibebankan hak tanggungan yang dasar hukumnya mengacu pada Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan jo Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Namun dalam praktik terjadi bahwa dalam perjanjian kredit mikro, jaminan merupakan syarat yang harus dipenuhi terutama bukti kepemilikan hak atas tanah. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui pengaturan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertifikat dalam perjanjian kredit mikro dihubungkan dengan prinsip kehati-hatian dan untuk mengetahui implementasi hak tanggungan atas tanah yang belum bersertifikat dalam perjanjian kredit mikro dihubungkan dengan prinsip kehati-hatian. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis dan analisis data yuridis kualitatif. Dari hasil penelitian bahwa pengaturan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertifikat dalam perjanjian kredit mikro dihubungkan dengan prinsip kehati-hatian mengacu pada KUHPer Buku III (Pasal 1320), Pasal 8 ayat (1) UU Perbankan, dan Pasal 10 ayat (3), Pasal 13 ayat (1), Pasal 15 ayat (4) UUHT. Implementasi hak tanggungan atas tanah yang belum bersertifikat dalam perjanjian kredit mikro dihubungkan dengan prinsip kehati-hatian di PT Bank X belum optimal, karena tanah yang belum bersertifikat tidak dapat digunakan sebagai objek jaminan hak tanggungan, adapun perjanjiannya dibuat tidak berdasarkan Undang-Undang, karena dibuat hanya sampai SKMHT.

Kata Kunci : Hak Tanggungan, Perjanjian Kredit Mikro, Tanah Yang belum Bersertifikat

A. Pendahuluan

Pasal 33 ayat (4) UUD 1945 Amandemen keempat menyebutkan bahwa Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip

kebersamaan, efisiensi, berkeadilan. Berkelanjutan berwawasan lingkungan, kemandirian serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional. Rumusan pasal tersebut memperlihatkan bahwa Indonesia merupakan negara yang akan

menciptakan kemakmuran dan keadilan sosial secara berkesinambungan dan berkeadilan di segala bidang kehidupan dan penghidupan rakyatnya.¹ Sektor perbankan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah kedalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 berfungsi sebagai sarana pemberdayaan masyarakat dan seluruh kekuatan ekonomi nasional, terutama pengusaha kecil, menengah.² Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah (UMKM) diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil dan Menengah.

Bank dalam menyalurkan kredit, baik itu kredit yang berjumlah besar maupun kredit yang berjumlah kecil, harus memperhatikan prinsip kehati-hatian atau the Five's yaitu terhadap watak, kemampuan, permodalan prospek usaha dan collateral.³ Saat ini jaminan berupa tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh bank yang memberikan fasilitas kredit. Sebab tanah pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani hak tanggungan yang dapat memberikan hak istimewa kepada kreditur.⁴

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur

lain. hak tanggungan harus didaftarkan mengingat asas hak tanggungan yaitu asas publisitas⁵

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah Untuk mengetahui pengaturan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertifikat dalam perjanjian kredit mikro dihubungkan dengan prinsip kehati-hatian dan implementasi hak tanggungan atas tanah yang belum bersertifikat dalam perjanjian kredit mikro dihubungkan dengan prinsip kehati-hatian

B. Landasan Teori

Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁶ Agar perjanjian tersebut sah, maka haruslah memenuhi syarat sah perjanjian yaitu sepakat antara pihak yang membuat perjanjian, Cakap untuk membuat perjanjian, Adanya hal tertentu dan Causa atausebab yang halal.

Kredit diatur dalam Pasal 1 angka 11 undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu. berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk

¹ Lina Jamilah, "Asas Kebebasan Berkontrak Atas Perjanjian Standar Baku", *Syar Hukum*, Vol Xiii, No. 1, Maret-Agustus 2012, Hlm. 228

² Neni Sri Imaniyati Dan Panji Adam Agus Putra, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Bandung, Refika Aditama, 2016, Hlm.16

³ Hasanuddin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Hlm. 105.

⁴ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010

⁵ Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

⁶ Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, Hlm 1.

melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Bank dalam melaksanakan kegiatan perkreditan berlandaskan kepada ketentuan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perbankan yaitu bank dalam memberikan kredit wajib memiliki keyakinan bahwa kredit debitur sanggup melunasi utangnya. Keyakinan tersebut diperoleh dari analisis Unsur-unsur dari *Character, Capacity, Capital, Condition of economy*. Dan *Collateral*.⁷ Menurut penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan bahwa Debitur akan mengembalikan utangnya, Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan agunan tambahan.⁸ Ketentuan Pasal 2 ayat 1 Peraturan Bank Indonesia No 14/22/PBI/2012 Tentang Pemberian Kredit atau Pembiayaan Pada UMKM, menyatakan bahwa Bank Umum wajib memberikan kredit atau pembiayaan UMKM⁹ Usaha Mikro adalah usaha produktif milik orang perorangan dan/atau badan usaha perorangan yang memenuhi kriteria Usaha Mikro sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil dan menengah.¹⁰

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUHT hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. untuk pelunasan utang tertentu. yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu

terhadap kreditor kreditor lain. Objek hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan menurut Pasal 4 UUHT adalah Hak milik, Hak guna usaha, Hak guna bangunan, Hak pakai atas tanah negara. yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan, Hak atas tanah berikut bangunan. tanaman. dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah tersebut. dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah.

.Undang-Undang Hak tanggungan menghendaki pembebanan hak tanggungan terhadap tanah yang belum bersertifikat sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (3) yaitu apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan. pemberian Hak Tanggungan di-lakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pengaturan Hak Tanggungan Atas Tanah Yang belum Bersertifikat Dalam Perjanjian Kredit Mikro Dihubungkan Dengan Prinsip Kehati-hatian Bank Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Berdasarkan pendapat para ahli hukum pada umumnya, perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara satu

⁷ Gatot Supramono, *Op. Cit.*, Hlm. 32

⁸ Neni Sri Imaniyati Dan Panji Adam Agus Putra, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Bandung, Refika Aditama, 2016, Hlm.133

⁹ Pasal 2 ayat 1 Peraturan Bank Indonesia N0 14/22/PBI/2012 Tentang Pemberian Kredit atau Pembiayaan UKM.

¹⁰ Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 tahun 1998 tentang Usaha Mikro,, Kecil dan Menengah

pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri. Agar perjanjian tersebut sah maka haruslah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tertuang di dalam Pasal 1320 KUHPerdatayaitu adanya, kecakapan, objek tertentu, dan causa atau sebab yang halal, Termasuk dalam hal ini perjanjian kredit yang dilakukan oleh Bank. Perjanjian kredit bank digolongkan kepada jenis perjanjian pokok. Perjanjian pokok yaitu perjanjian antara kreditur dan debitur yang berdiri sendiri tanpa bergantung kepada adanya perjanjian yang lain. Perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya,

Pada praktiknya, perjanjian kredit di PT Bank X merupakan hubungan hukum anatara pihak bank dengan debitur yang saling mengikatkan diri. Perjanjian kredit mikro yang dilakukan oleh bank dibuat dan dilaksanakan dengan mengacu pada KUHPerdata, yaitu syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerdata, dimana terdapat kesepakatan antara bank dengan debitur mengenai isi dari perjanjian tersebut.

Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah ke dalam Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perbankan, bank dalam memberikan kredit wajib memiliki keyakinan bahwa debitur sanggup untuk melunasi kewajibannya. Keyakinan tersebut diperoleh melalui analisis terhadap watak, kemampuan, permodalan, kondisi ekonomi dan agunan dari debitur. Menurut Penjelasan Pasal 8 ayat (1) UU Perbankan, apabila bank telah memperoleh keyakinan dari ke empat unsur selain agunan, maka bank tidak wajib meminta agunan tambahan atau barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai. Tanah

yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan.

Pada praktiknya, di PT Bank X, bank akan tetap meminta agunan tambahan kepada debitur. Khususnya yaitu berupa bukti kepemilikan hak atas tanah. Namun terhadap bukti kepemilikan hak atas tanah berupa Girik, Petuk D, kikitir, Letter C dan sejenisnya tidak dapat diterima untuk perjanjian kredit mikro dengan plafond kredit diatas 50 juta, terhadap plaofnd kredit dengan jumlah tersebut maka hak atas tanah harus sudah berbentuk sertifikat

Hak tanggungan merupakan lembaga jaminan untuk benda tidak bergerak yaitu tanah, yang memberikan hak *preference* pada kreditur. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 UUHT. dengan subjek hak tanggungan menurut Pasal 8 ayat (1) UUHT yaitu pemberi hak tanggungan adalah, debitur dapat berupa orang perorangan atau badan hukum. Dan objeknya berdasarkan Pasal 4 UUHT yaitu Hak milik, Hak guna usaha, Hak guna bangunan, Hak pakai atas tanah negara. yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan, Hak atas tanah berikut bangunan. tanaman. dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah tersebut. dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah

Pada praktiknya di PT bank subjek hak tanggungan dalam perjanjian kredit mikro di PT Bansk X yaitu merupakan kalangan Usaha Mikro kecil dan menengah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha, Mikro, kecil dan Menengah. yaitu usaha mikro memiliki kekayaan bersih paling banyak Rp. 50.000.000 (lima puluh juta

rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha; atau memiliki hasil penjualan tahunan paling banyak Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah). Kriteria usaha kecil memiliki kekayaan bersih lebih dari Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dan paling banyak Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha; atau memiliki hasil penjualan tahunan lebih dari Rp.300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) dan paling paling pajak Rp. 2.500.000.000 (dua miliar lima ratus juta rupiah). Kriteria usaha menengah memiliki kekayaan bersih lebih dari Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) dan paling banyak Rp. 10.000.000.000 (sepuluh miliar rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha; atau memiliki hasil penjualan tahunan lebih dari Rp. 2.500.000.000 (dua miliar lima ratus juta rupiah) dan paling paling pajak Rp. 50.000.000.000 (lima puluh miliar rupiah). Dengan objek hak tanggungan Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.

Berdasarkan Pasal 10 ayat (3) UUHT pemberian Hak Tanggungan terhadap Girik dan sejenisnya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. dan selanjutnya menurut Pasal 13 ayat (1) UUHT, Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan.

Pada praktiknya di bank, terhadap tanah yang belum bersertifikat tidak dibuatkan APHT tetapi hanya diikat menggunakan SKMHT saja.

Menurut Pasal 15 UUHT, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) digunakan apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir dihadapan notaris PPAT. Jangka waktu SKMHT untuk tanah yang belum bersertifikat dalam Pasal 15 ayat (4)

UUHT wajib diikuti oleh pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam jangka waktu 3 bulan sejak diberikan bersertifikat

Dari uraian di atas dapat peneliti paparkan bahwa pengaturan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertifikat dalam perjanjian kredit mikro dihubungkan dengan prinsip kehati-hatian menurut Undang-Undang nomor 7 tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, mengacu pada KUHPerdara Buku III (Pasal 1320), mengenai perjanjian kredit Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tentang Hak Tanggungan, yaitu bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah yang belum bersertifikat dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan, Pasal 13 UUHT bahwa hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan.

Pasal 15 ayat (4) UUHT, jangka waktu SKMHT untuk hak atas tanah yang belum bersertifikat adalah 3 bulan dan wajib diikuti oleh pembuatan APHT sejak diberikan,

Implementasi Hak Tanggungan Atas Tanah Yang belum Bersertifikat Dalam Perjanjian Kredit Mikro Dihubungkan Dengan Prinsip Kehatian Bank Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Juncto Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Dalam praktiknya, dalam perjanjian kredit mikro di PT Bank X yang ditujukan untuk kalangan Usaha Mikro Kecil dan Menengah, diketahui

bahwa bank menerapkan prinsip kehati-hatian. Yaitu dengan melakukan pengumpulan informasi melalui wawancara dengan pemohon kredit, kunjungan langsung ke tempat usaha untuk mengecek kebenaran data dengan melihat secara fisik tempat usaha dan agunan, menggali informasi melalui media cetak atau internet, serta informasi bank yang diperoleh melalui sistem informasi yang telah disediakan Bank Indonesia melalui media informasi debitur dan daftar hitam nasional, melakukan kunjungan langsung ke tempat usaha atau domisili pemohon kredit. setelah dilakukan analisis tersebut, bank akan tetap meminta agunan tambahan pada debitur.

Terhadap tanah yang belum bersertifikat seperti girik. Tidak dapat diterima sebagai objek jaminan untuk plafond > 50 juta, karena harus berbentuk sertifikat. Hal ini dikarenakan menurut bank Girik dan sejenisnya bukan merupakan alat bukti yang kuat untuk dijadikan objek jaminan dan sangatlah beresiko, maka dari itu plafond kredit yang diberikan terhadap objek jaminan berupa Girik dan sejenisnya dibatasi.

Berdasarkan Pasal 10 ayat (3) UUHT Untuk tanah yang belum bersertifikat seperti Girik dan sejenisnya, pembebanan hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan, kemudian berdasarkan Pasal 13 ayat (1) UUHT, Hak Tanggungan wajib didaftarkan ke kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT, Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan Mengingat salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas, oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak

untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya pihak ketiga.

Pada praktiknya di PT Bank X proses pembebanan hak tanggungan terhadap hak atas tanah dengan bukti kepemilikan berupa Girik dan sejenisnya tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT, yaitu tidak dibuatkan APHT. Terhadap tanah tersebut hanya akan dilakukan pengikatan dengan SKMHT Setelah perjanjian kredit ditandatangani, kemudian akan diikat dengan SKMHT oleh notaris PPAT, dokumen yang harus diserahkan oleh debitur kepada bank adalah *Copy* warkat atau lembaran tanah yang dilegalisir oleh yang berwenang di kecamatan atau desa, AJB/ Akta Hibah/ APHB yang diserahkan ke bank harus salinan minuta yang ada tanda tangan asli para pihak (tidak boleh fotocopy) dan Surat keterangan dari kecamatan/desa yang menerangkan kepemilikan terakhir atas objek agunan tidak sedang dalam sengketa maupun tidak sedang dalam kondisi dijaminkan atau diagunkan pada pihak lain. Sehingga apa yang diamatkan dalam ketentuan Pasal 10 ayat (3) tersebut tidak sepenuhnya terealisasikan, karena pada faktanya, setelah berkas tersebut dipenuhi dan diberikan kepada bank, bank tidak membuat APHT tetapi hanya diikat dengan SKMHT, APHT hanya akan dibuat apabila dalam perjalanan kredit, ada indikasi bahwa debitur akan wanprestasi, maka bank baru akan mengikat objek jaminan tersebut dengan APHT. Berdasarkan Pasal 15 UUHT, SKMHT dibuat apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan notaris PPAT Dari ketentuan Pasal 15 ayat (3) dan (4) UUHT SKMHT wajib diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu 3 bulan sejak pemberian.

Pada praktiknya, hadir atau tidak dapat hadir pemberi hak

tanggungannya atau debitur, SKMHT ternyata akan selalu digunakan terhadap objek hak tanggungan berupa Girik dan sejenisnya. Hal ini dilakukan oleh bank untuk tetap mengikat debitur yang beritikad buruk. Dari hal tersebut diketahui bahwa penggunaan SKMHT tidak sesuai dengan Undang-Undang

Dari uraian di atas dapat peneliti paparkan bahwa implementasi hak tanggungan atas tanah yang belum bersertifikat dalam perjanjian kredit mikro, belum optimal, karena Bank X menanggapi Girik dan sejenisnya bukan merupakan alat bukti yang kuat untuk dijadikan objek jaminan dan sangat beresiko sehingga tidak menerima Girik sebagai objek jaminan hak tanggungan untuk palfond di atas 50 juta. Selanjutnya ketentuan Pasal 10 ayat (3) yang berkaitan dengan pemberian hak tanggungan terhadap tanah yang belum bersertifikat tidak dijadikan dasar untuk pembuatan perjanjian, karena perjanjian dibuat hanya sampai SKMHT.

D. Simpulan

1. Pengaturan mengenai hak tanggungan atas tanah yang belum bersertifikat dalam perjanjian kredit mikro dihubungkan dengan prinsip kehati-hatian mengacu pada KUHPerdara Buku III (Pasal 1320), Pasal 8 ayat (1) dan penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 sebagaimana telah diubah kedalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan Pasal 10 ayat (3), Pasal 13 ayat (1), Pasal 15 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
2. Implementasi hak tanggungan atas tanah yang belum bersertifikat dalam perjanjian

kredit mikro dihubungkan dengan prinsip kehati-hatian di PT Bank X belum optimal, karena girik tidak dapat diterima sebagai objek jaminan hak tanggungan. Selanjutnya ketentuan Pasal 10 ayat (3) yang berkaitan dengan pemberian hak tanggungan terhadap tanah yang belum bersertifikat tidak dijadikan dasar untuk pembuatan perjanjian, karena perjanjian dibuat hanya sampai SKMHT.

E. Saran

Saran yang dapat peneliti berikan sehubungan dengan penelitian ini adalah :

1. Hendaknya PT Bank X dalam hal menerapkan prinsip kehati-hatian dalam perjanjian kredit mikro untuk UMKM tidak mengutamakan jaminan. Sehingga memberikan kesempatan UMKM untuk mendapatkan kredit tanpa harus memberikan jaminan
2. Seharusnya Bank X menerima tanah yang belum bersertifikat seperti Girik, namun harus memenuhi ketentuan Undang-Undang. Yaitu dibuatkan APHT dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan sampai terbit sertifikat hak tanggungan

Daftar Pustaka

- Buku
- Hasanuddin Rahman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta. 1990
- Gatot Suparmono, *Perbankan Dan Masalah Kredit*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009

Neni Sri Imaniyati, *Hukum Perbankan*,
Bandung, Fakultas Hukum
Univeristas
Islam Bandung, 2008,
Hlm.133

Jurnal

Lina Jamilah, “Asas Kebebasan Berkontrak
Atas Perjanjian Standar Baku”,
Syar Hukum, Vol Xiii, No. 1,
Maret-Agustus 2012