

**PRAKTEK LEMBAGA JAMINAN CREDITVERBAND DI
BANK RAKYAT INDONESIA CABANG TANJUNG PERAK
SURABAYA**

ABSTRAK SKRIPSI



Oleh

RUSDIANA S.

NRP 2860069

NIRM 86.7.004.12021.52007

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SURABAYA
SURABAYA**

1992

**PRAKTEK LEMBAGA JAMINAN CREDITVERBAND DI
BANK RAKYAT INDONESIA CABANG TANJUNG PERAK
SURABAYA**

ABSTRAK SKRIPSI

**Diajukan untuk melengkapi tugas dan memenuhi
salah satu syarat guna mencapai gelar
Sarjana Hukum.**



Oleh

RUSDIANA S.

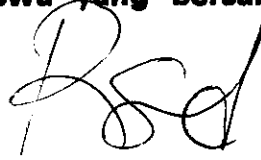
NRP 2860069

NIRM 86.7.004.12021.52007

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SURABAYA
SURABAYA
1992**

Surabaya, Juli 1992

Mahasiswa yang bersangkutan



Rusdiana S.

Mengetahui

Dekan

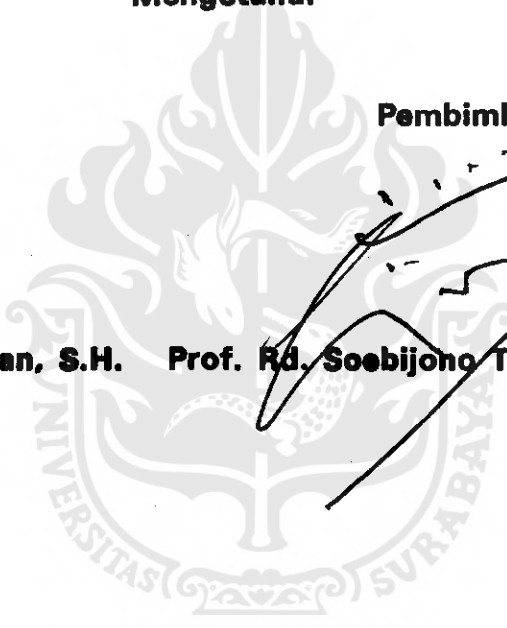


Daniel Djoko Tarliman, S.H.

Pembimbing



Prof. Rd. Soebijono Tjitrowinoto, S.H.



Creditverband diatur dalam Koninlijk Besluit tanggal 16 Juli 1908 Nomor 50 Stbl. 1908 Nomor 542 dan dirubah dengan Stbl. 1937 Nomor 190, sebagai lembaga yang hingga saat ini masih diberlakukan didasarkan atas petunjuk pasal 57 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 obyek creditverband hanya sebatas pada tanah milik adat saja, tetapi setelah berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, maka obyeknya meliputi seluruh hak atas tanah baik yang telah bersertifikat maupun belum bersertifikat atau belum didaftar yang kepemilikannya hanya didasarkan pada petok D atau surat bukti pembayaran pajak bumi saja.

Bagi hak atas tanah yang belum didaftar dalam arti belum bersertifikat apabila digunakan sebagai jaminan kredit melalui lembaga creditverband pengikatannya bersama-sama dengan saat didaftarkannya hak atas tanah untuk memperoleh sertifikat. Jadi yang ada hanyalah surat kuasa memasang creditverband, karena selama sertifikat belum terbit, bank hanya dikuasakan untuk memasang creditverband apabila sertifikat telah terbit dan debitur tidak mampu memenuhi atau membayar kreditnya.

Berdasarkan Surat Edaran Departemen Agraria tanggal 10 Desember 1966 Nomor Dph/364/43/66 yang menentukan bahwa accessie vertikal hanya berlaku untuk tanah yang mempunyai sertifikat, untuk tanah yang belum sertifikat dapat dilakukan jual beli rumah tanpa atas tanahnya. Hal ini berarti bagi tanah yang belum bersertifikat menganut asas pemisahan secara horizontal, maksudnya pemilik tanah dapat saja bukan pemilik bangunan. Dalam keadaan demikian tanah dapat menjual tanahnya tanpa harus menjual barang-barang atau benda yang ada di atas tanah dan sebaliknya.

Pemisahan secara horizontal ini selain menyulitkan pembeli, juga bagi pihak bank apabila harus mengikat tanah sebagai jaminan kredit tanpa dengan diikatnya pula benda atau barang-barang yang ada di atas tanah. Kesulitan bank ini tidak akan mungkin terjadi apabila pihak nasabah mampu membayar kreditnya, tetapi bagaimana apabila nasabah tidak mampu membayar kreditnya dan bank mengambil tindakan untuk menjual lelang tanah yang digunakan sebagai jaminan tersebut. Hal ini juga dialami oleh Bank Rakyat Indonesia (selanjutnya disingkat BRI).

Atas dasar uraian di atas yang perlu dipersoalkan adalah sebagai berikut: Bagaimana pelaksanaan dalam praktek creditverband atas tanah yang dibebani apabila debitur tidak mampu membayar kreditnya dan bank mengambil tindakan untuk menjual lelang tanah yang digunakan

sebagai jaminan tersebut. Hal ini juga dialami oleh Bank Rakyat Indonesia (selanjutnya disingkat BRI).

Atas dasar uraian di atas yang perlu dipersoalkan adalah sebagai berikut: Bagaimana pelaksanaan dalam praktek creditverband atas tanah yang dibebanni apabila debitur tidak mampu memenuhi prestasinya ?

Tujuan penelitian adalah untuk memperoleh jawaban yang benar atau mendekati kebenaran yang diharapkan dapat digunakan sebagai masukan bagi para pengambil kredit yang hanya memiliki tanah yang belum bersertifikat digunakan sebagai jaminan. Sedangkan bagi pihak-pihak yang berkompeten dengan perbankan khususnya BRI Cabang Tanjung Perak Surabaya dapat digunakan sebagai masukan dan pembenahan-pembenahan pada tahap selanjutnya.

Pendekatan masalah dalam penyusunan skripsi ini menggunakan metode yuridis normatif maksudnya didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berkaitan dengan masalah creditverband dan asas pemisahan horizontal bagi hak atas tanah. Sedangkan sumber data berupa data sekunder terdiri dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan creditverband khususnya bagi hak atas tanah yang belum bersertifikat sebagai jaminan kredit dan bahan hukum sekunder yang menjelaskan bahan hukum primer berupa literatur maupun bahan perkuliahan. Sebagai penunjang diper-

oleh dari Bank Rakyat Indonesia Cabang Tanjung Perak Surabaya.

Data dikumpulkan melalui membaca, mempelajari, mengidentifikasi kemudian mengklasifikasi, sehingga diperoleh data yang ada kaitannya dengan masalah yang dibahas. Sedangkan data penunjang dikumpulkan dengan mengadakan wawancara di Bank Rakyat Indonesia Cabang Tanjung Perak Surabaya. Selanjutnya diolah menggunakan metode deduktif maksudnya bertolak dari hal yang umum ditarik menjadi khusus, sehingga ditemukan jawaban atas masalah yang dibahas. Kemudian dianalisa secara kualitatif maksudnya menganalisis data didasarkan pada hal-hal yang logis, bernalar dan runtut dengan menelaah sistematika peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan masalah yang dibahas.

Penelitian baik melalui studi kepustakaan maupun wawancara dengan pihak Bank Rakyat Indonesia Cabang Tanjung Perak Surabaya diperlukan waktu lebih kurang empat bulan antara bulan April sampai dengan bulan Juli 1992.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa, memang Bank Rakyat Indonesia Cabang Tanjung Perak Surabaya masih berkenan menerima hak atas tanah yang belum bersertifikat digunakan sebagai jaminan kredit. Hak atas tanah yang belum bersertifikat oleh pihak Bank Rakyat Indonesia hanya diperuntukan bagi jumlah pinjaman yang relatif kecil saja, sedangkan pihak nasabah yang meng-

inginkan jumlah pinjaman yang besar diharuskan untuk menyerahkan hak atas tanah yang telah bersertifikat, sehingga bagi tanah yang belum bersertifikat hanya digunakan sebagai jaminan yang bersifat tambahan saja. Hal ini didasarkan karena bagi tanah yang belum bersertifikat diragukan pemilikannya, karena hanya didasarkan pada petok D atau surat tanda bukti pembayaran pajak bumi. Selain itu Bank Rakyat Indonesia Cabang Tanjung Perak Surabaya tetap konsekwen dengan Surat Edaran Departemen Agraria sebagaimana di atas yang menganut asas pemisahan secara horizontal bagi tanah yang belum bersertifikat. Tetapi dalam pengikatannya sebagai jaminan kredit Bank Rakyat Indonesia Cabang Tanjung Perak Surabaya menganut pemisahan secara vertikal melalui meminta persetujuan pada pemilik rumah yang ada di atas tanah tersebut apabila memang pemilik rumah bukan pemilik tanah. Hal ini hanya didasarkan atas keamanan dalam hal untuk memperoleh kembali piutangnya apabila ternyata pihak nasabah tidak mampu mengembalikan kreditnya.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa lembaga creditverband di Bank Rakyat Indonesia Cabang Tanjung Perak Surabaya lambat laun akan ditiadakan, dengan pertimbangan hanya untuk jumlah piutang yang relatif kecil atau hanya sebagai jaminan yang bersifat tambahan saja. Pergeseran atau penghapusan ini memang dapat diterima, karena lembaga creditverband banyak kelemahan

dan ada kesamaan dengan lembaga hipotek. Kelemahannya didasarkan belum bersertifikat berarti meragukan kepemilikannya dan hanya dapat diikat sekali saja, sehingga apabila akan menambah jumlah pinjaman maka harus diroya dan dipasang creditverband yang baru dan seterusnya.

