

**UPAYA BANK TERHADAP KASUS HAK TANGGUNGAN ATAS HAK
GUNA BANGUNAN YANG JANGKA WAKTU BERAKHIR SEBELUM
PEMBIAYAAN JATUH TEMPO**

(Studi di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Malang)

ARTIKEL ILMIAH

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Memperoleh
Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum

Oleh :

FEMILIA SINAN SARI

NIM. 105010100111059



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2014**

HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Jurnal : UPAYA BANK TERHADAP KASUS HAK TANGGUNGAN ATAS HAK GUNA BANGUNAN YANG JANGKA WAKTU BERAKHIR SEBELUM PEMBIAYAAN JATUH TEMPO (STUDI DI PT. BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG MALANG)

Identitas Penulis :
a. Nama : Femilia Sinan Sari
b. NIM : 105010100111059
c. Konsentrasi : Hukum Perdata Bisnis

Jangka waktu penelitian: 3 bulan

Disetujui pada tanggal: 03 Juni 2014

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Prof. Dr. Suhariningsih, SH. MS.
NIP. 19500526 198002 2 001

Siti Hamidah, SH. MM.
NIP. 19660622 199002 2 001

Mengetahui,
Ketua Bagian Hukum Perdata

Siti Hamidah, S.H., M.M.
NIP. 19660622 199002 2 001

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS
AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Brawijaya, penulis yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Femilia Sinan Sari
NIM : 105010100111059
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas/ Konsentrasi : Hukum
Jenis Karya : Skripsi/ Artikel Ilmiah

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Brawijaya, **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non exclusive Royalty Free Right*)** atas karya ilmiah penulis yang berjudul:

Upaya Bank Terhadap Kasus Hak Tanggungan Atas Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktu Berakhir Sebelum Pembiayaan Jatuh Tempo (Studi di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Malang)

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** ini Universitas Brawijaya berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir penulis tanpa meminta ijin dari penulis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai penulis/ pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini penulis buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Malang

Pada tanggal : 01 Juni 2014

Yang menyatakan,

(Femilia Sinan Sari)

UPAYA BANK TERHADAP KASUS HAK TANGGUNGAN ATAS HAK
GUNA ABNGUNAN YANG JANGKA WAKTU BERAKHIR SEBELUM
PEMBIAYAAN JATUH TEMPO
(STUDI DI PT. BANK BNI SYARIAH KANTOR CABANG MALANG)

Femilia Sinan Sari, Prof. Dr. Suhariningsih, S.H., M.S., Siti Hamidah, S.H., M.M.

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

femiliasinan@yahoo.co.id

Abstrak

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh adanya pembiayaan yang diajukan nasabah penerima fasilitas atau debitor pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Malang dengan memberikan agunan hak guna bangunan yang jangka waktu berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo. Dalam hal ini bank sebagai badan usaha yang berbadan hukum memiliki upaya terkait pembiayaan yang tetap tercover dengan hak tanggungan. Sehingga dapat diterapkan pengikatan hak tanggungan atas hak guna bangunan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di masyarakat dengan menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Bahan hukum primer dan sekunder yang diperoleh penulis menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif yaitu menyatakan data yang diperoleh dari responden secara obyektif berdasarkan kenyataan yang terjadi, kemudian dikaitkan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang ada untuk dimasukkan kedalam pembahasan pokok permasalahan sehingga diperoleh suatu kesimpulan yang bersifat umum.

Kata kunci: hak tanggungan, hak guna bangunan.

Abstract

This research is motivated by the proposed financing facility and recipient customers or debtors at Bank BNI Syariah Branch Office in Malang by providing collateral rights to the building period expires before the maturity of the financing. In this regard the bank as business entity has a legal entity related financing efforts that remain covered by the mortgage. So it can be applied to the binding of mortgage over land rights in accordance with the legal provisions in force in the community by using empirical juridical approach. Primary and secondary legal materials obtained by the authors using qualitative descriptive analysis techniques which states that the data obtained from respondents objectively based on the fact that the case, then linked to the provisions of the existing law for inclusion in the discussion of the subject matter in order to obtain some general conclusions.

Keywords: security rights, the right to build.

A. PENDAHULUAN

Bank memiliki peran penting dalam perekonomian dan pembangunan bagi setiap negara yang pelaksanaannya sebagai lembaga perantara keuangan masyarakat dengan cara menghimpun dana dari masyarakat yang ingin menyimpan dana dan masyarakat yang membutuhkan dana guna meningkatkan kesejahteraan sosial, meningkatkan pembangunan nasional dan meningkatkan perekonomian nasional. Masyarakat menyimpan dana di bank bertindak selaku nasabah bank dengan bentuk simpanan dana sedangkan masyarakat yang membutuhkan dana dari bank yaitu dengan bentuk pembiayaan dari bank yang pembayarannya dilakukan secara berangsur dan harus dilunasi oleh pihak yang memiliki kewajiban melunasi pembayaran.¹

Permasalahan yang diangkat pada skripsi ini adalah adanya pembiayaan yang diberikan PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Malang kepada salah satu nasabahnya dengan agunan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo. Sertifikat Hak Guna Bangunan berakhir tahun 2027 sedangkan jangka waktu pembiayaan sampai dengan tahun 2029, sebagaimana diatur dalam Pasal 25 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 bahwa Hak Guna Bangunan diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh tahun. Sesudah jangka waktu hak guna bangunan berakhir, kepada bekas pemegang hak dapat diberikan pembaharuan Hak Guna Bangunan diatas tanah yang sama.

PT. Bank BNI Syariah menerapkan Peraturan Bank Indonesia Pasal 47 Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum bahwa dalam menerima agunan, yang dapat dinilai layak adalah agunan yang dilengkapi dengan dokumen hukum yang sah. Dokumen hukum yang sah adalah dokumen yang diterbitkan oleh badan hukum yang diakui oleh negara sehingga dokumen tersebut sah secara hukum. Namun agunan yang diberikan nasabah penerima fasilitas kepada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Malang, hak guna bangunan berakhir pada tahun 2027 dan pembiayaan yang terjadi jatuh temponya masih 3 bulan setelah hak guna bangunan berakhir. Pasal 18 ayat (1) Undang-

¹Hermansyah, **Hukum Perbankan Nasional Indonesia**, Kencana, Jakarta, 2008, hlm 7.

Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 mengatur bahwa Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan.
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Mengenai hal-hal yang telah dikemukakan terdapat *das sollen* dan *das sein* dalam penelitian ini. *Das sollen* dalam penelitian ini yakni berlakunya Pasal 18 ayat (1) huruf d Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1998 bahwa hak tanggungan dapat hapus karena hapusnya hak atas tanah. *Das sein* dalam penelitian ini adalah terjadinya pembiayaan PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Malang terhadap salah satu nasabahnya dengan agunan hak guna bangunan yang berakhir tahun 2027 tetapi jatuh tempo pembiayaan pada tahun 2029. Pihak bank dalam hal ini memiliki perlindungan hukum untuk menanggulangi risiko terhadap pelaksanaan usahanya dalam memberikan pembiayaan atas adanya agunan hak guna bangunan yang jangka waktunya telah berakhir.

B. PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan dari uraian latar belakang diatas, maka dapat ditarik suatu permasalahan yakni:

1. Bagaimana Bagaimana upaya bank terhadap kasus hak tanggungan atas hak guna bangunan yang jangka waktu berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo?
2. Apa saja faktor pendukung dan faktor penghambat upaya bank terhadap kasus hak tanggungan atas hak guna bangunan yang jangka waktu berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo?

C. PEMBAHASAN

1. Metode Penelitian

A. Jenis Penelitian

Penelitian tentang “Upaya Bank Terhadap Kasus Hak Tanggungan Atas Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktu Berakhir Sebelum Pembiayaan Jatuh Tempo” termasuk dalam jenis penelitian hukum empiris yaitu penelitian dengan metode survey dengan cara melakukan penelitian langsung mengenai upaya bank terhadap kasus hak tanggungan atas hak guna bangunan yang jangka waktu berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo.

Istilah metode dalam penelitian ini yaitu jalan atau cara yang harus ditempuh untuk menanggulangi risiko yang ditanggung bank dalam pemberian pembiayaan terhadap kasus hak tanggungan atas hak guna bangunan yang jangka waktu berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo.

B. Pendekatan Penelitian

Penelitian upaya bank terhadap kasus hak tanggungan atas tanah hak guna bangunan yang jangka waktu berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo menggunakan pendekatan penelitian hukum yang bersifat yuridis empiris. Secara yuridis, skripsi ini memfokuskan pada pemberlakuan Pasal 18 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai dasar yuridis bagi upaya bank terhadap kasus hak tanggungan atas hak guna bangunan yang jangka waktu berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo. Secara empiris, skripsi ini dilakukan di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Malang.

C. Alasan Pemilihan Lokasi

Lokasi penelitian ini dilaksanakan di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Malang karena:

1. Telah terjadi pembiayaan PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Malang yang diberikan pada salah satu nasabahnya dengan agunan hak guna

bangunan yang jangka waktunya telah berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo.

2. Di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Malang penulis dapat mengetahui dan mendapatkan secara langsung posisi kasus dan pelaksanaan pembiayaan pada PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Malang.
3. Dalam 5 tahun belakangan ini terdapat 3 kasus yang serupa di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Malang yaitu kasus hak tanggungan atas hak guna bangunan yang jangka waktu berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo. Penulis memilih salah satu kasus yang hak guna bangunannya masih dalam proses perubahan hak karena kasus yang lainnya sudah terselesaikan dan memiliki penyelesaian atau upaya yang sama.
4. Ketiga hal tersebut merupakan alasan yang bersifat substansi sehingga dengan kedua alasan tersebut pemilihan lokasi dapat dipercaya (*reliable*).

Penentuan dan pembatasan lokasi penelitian dimaksudkan untuk memperjelas ruang lingkup penelitian sehingga dapat terarah dan memperoleh hasil yang diharapkan.

D. Jenis Data

Jenis data dalam penelitian upaya bank terhadap kasus hak tanggungan atas hak guna bangunan yang jangka waktu berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo terdiri dari:

a. Data Primer

Data primer dalam penelitian ini antara lain:

1. Pengetahuan, pemahaman dan pengalaman dari pegawai PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Malang dalam proses pemberian pembiayaan kepada nasabah penerima fasilitas.
2. Pengetahuan, pemahaman dan tindakan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kantor Pertanahan dalam membantu upaya bank terhadap kasus hak tanggungan atas hak guna bangunan yang jangka waktu berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo.

b. Data Sekunder

Sumber data sekunder diperoleh dari:

Sumber-sumber yang terkait untuk melengkapi data primer, yaitu data-data yang diperoleh terkait upaya bank terhadap kasus hak tanggungan atas hak guna bangunan yang jangka waktu berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo.

E. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian upaya bank terhadap kasus hak tanggungan atas hak guna bangunan yang jangka waktu berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo terdiri dari:

a. Sumber data primer berasal dari:

Data yang diperoleh dari narasumber yang berada di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Malang. Data tersebut secara langsung berhubungan dengan obyek penelitian dan mampu memberikan informasi yang dibutuhkan seluruh data yang diperoleh baik melalui wawancara maupun pihak yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Secara keseluruhan merupakan data primer.

b. Sumber data sekunder berasal dari:

Data sekunder diperoleh dan dikumpulkan dari buku-buku tentang hukum perbankan maupun buku-buku tentang hak tanggungan. Seluruh data tersebut merupakan bagian dari data sekunder yang bersumber dari buku tentang hukum jaminan, demikian juga peraturan-peraturan maupun catatan-catatan penting tentang hak tanggungan yang menjadi data penunjang dari data primer.

F. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini dilakukan dengan:

a. Wawancara (interview)

Wawancara yaitu teknik pengumpulan data dengan cara tanya jawab secara langsung dan sistematis dengan tatap muka, hal ini untuk

mengetahui apa yang diketahui oleh narasumber tentang upaya bank terhadap kasus hak tanggungan atas hak guna bangunan yang jangka waktu berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo. Dalam skripsi ini, penulis menetapkan sendiri masalah dan pertanyaan yang akan diajukan dan wawancara dilakukan secara langsung pada semua responden yang terkait di Kota Malang.

b. Studi Kepustakaan dan Dokumentasi

Studi kepustakaan dan dokumentasi adalah teknik deskriptif analisis yaitu metode yang menggunakan buku literatur, undang-undang, peraturan pemerintah, peraturan menteri agraria atau kepala badan pertanahan nasional yang relevan dengan penulisan skripsi ini sehingga dapat digunakan sebagai pedoman bagi penulis.

G. Populasi, Sampel dan Teknik Sampling

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pihak yang terkait dalam rangka upaya bank terhadap kasus hak tanggungan atas hak guna bangunan yang jangka waktunya berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo yaitu pihak bank, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kantor Pertanahan.

Sampel yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah dengan menggunakan metode *purposive sampling*, *purposive sampling* adalah metode pengambilan sampel yang dipilih oleh penulis dengan cermat sehingga relevan dengan struktur penelitian. Artinya bahwa sampel yang dipilih penulis sudah sesuai di bidangnya sehingga tidak dibutuhkan banyak sampel karena beberapa sampel yang telah dipilih penulis sudah sesuai untuk membantu menjawab perumusan masalah pada skripsi ini, yaitu:

1. 1 orang pegawai PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Malang guna mengetahui pelaksanaan pembiayaan bank yang sebenarnya kepada nasabah penerima fasilitas.
2. 1 orang Pejabat Pembuat Akta Tanah guna mengetahui perlindungan hukum bagi bank dengan adanya pembebanan hak tanggungan atas tanah hak guna bangunan yang jangka waktu telah berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo.

3. 1 orang Kepala Bagian Peralihan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.

H. Teknik Analisis Data

Dari data yang diperoleh dalam upaya bank terhadap kasus hak tanggungan atas hak guna bangunan yang janga waktu berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo dan kemudian dianalisis yaitu dilakukan dengan cara analisis deskriptif kualitatif untuk hasil wawancara yang telah dilakukan, terutama hasil wawancara tentang upaya bank terhadap kasus hak tanggungan atas hak guna bangunan yang janga waktu berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo serta faktor pendukung dan faktor penghambatnya kemudian dikaitkan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang ada dimasukkan kedalam pembahasan pokok permasalahan sehingga diperoleh suatu kesimpulan yang bersifat umum.

I. Definisi Operasional

1. Upaya adalah cara yang ditempuh atau cara yang dilakukan.
2. Bank adalah badan usaha yang menyimpan dan memberikan pembiayaan guna meningkatkan taraf hidup rakyat.
3. Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan utang jika debitor cidera janji.
4. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
5. Pembiayaan adalah penyediaan dana yang berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan nasabah penerima fasilitas yang mewajibkan pihak penerima fasilitas untuk mengembalikan dana dalam jangka waktu yang telah disepakati.
6. Jatuh Tempo adalah berakhirnya batas waktu.

2. Hasil Penelitian dan Pembahasan

A. Upaya Bank Terhadap Kasus Hak Tanggungan Atas Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktu Berakhir Sebelum Pembiayaan Jatuh Tempo

Upaya bank merupakan upaya yang dapat dilakukan untuk mencegah permasalahan yang akan terjadi. Jadi, upaya hukum ini dapat dilakukan sebelum terjadi suatu permasalahan karena fungsi upaya hukum yang bersifat preventif adalah untuk mencegah terjadinya permasalahan. Dalam mencegah pemberian pembiayaan bank dengan agunan Hak Guna Bangunan yang jangka waktu berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo dapat dilakukan dengan cara:

- a. Pegawai bank harus berhati-hati dalam menerima hak tanggungan, terutama sertifikat yang terkait dengan permasalahan yang diteliti penulis yaitu harus teliti dan harus hati-hati dalam menerima agunan Hak Guna Bangunan. Hak tanggungan atas hak guna bangunan yang jangka waktu berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo harus segera dilakukan perpanjangan hak guna bangunan atau perubahan hak menjadi hak milik.
- b. Branch Manager harus memiliki ketegasan dalam mengawasi segala pelaksanaan tugas dan wewenang dari bawahannya karena Branch Manager memiliki peran yang sangat penting terhadap kemajuan bank yang dipimpinnya.
- c. Pegawai bank harus benar-benar memahami tugasnya agar tidak terjadi kesalahan yang fatal yang dapat merugikan bank. Pegawai bank bagian back officer harus mengikuti training atau pelatihan dengan sungguh-sungguh agar dapat menjalankan tugas dan wewenangnya dengan baik sehingga tidak merugikan bank.
- d. Pegawai bank bagian back officer harus memahami tentang prosedur penerimaan sertifikat hak guna bangunan atau prosedur penerimaan agunan hak guna bangunan dan harus memahami prosedur pengikatan agunan hak guna bangunan karena PT. Bank BNI Syariah dalam memberikan pembiayaan harus disertai pengikatan hak tanggungan.

Pengikatan hak tanggungan harus dilakukan oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sudah rekanan dengan bank dengan cara membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan dan mendaftarkan ke Kantor Pertanahan agar terbit Sertifikat Hak Tanggungan yang akan dipegang oleh pihak bank.²

Dalam mencegah adanya pembiayaan dengan agunan hak guna bangunan yang jangka waktu berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo dibutuhkan kecermatan pegawai bank dalam membaca sertifikat hak guna bangunan dan diperlukan proses pengikatan agunan yang dibuat oleh PPAT karena agunan hak guna bangunan harus disertai dengan terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan dari Kantor Pertanahan.

Penilaian agunan oleh pegawai PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Malang terhadap dalam pemberian pembiayaan diperlukan upaya hukum sebagai upaya PPAT dalam memberi upaya pada bank untuk menanggulangi permasalahan yang terjadi. Bentuk upaya hukum yang diberi PPAT terhadap permasalahan tersebut adalah bentuk upaya hukum yang berupa pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk menanggulangi permasalahan yang terjadi, untuk melindungi pihak bank atas adanya pembiayaan yang telah diberikan dengan agunan hak guna bangunan yang jangka waktu berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah akta notariil yang dibuat berdasar adanya pemberian hak tanggungan yang hak atas tanahnya masih proses atau belum terdaftar pada buku tanah Kantor Pertanahan dan dibuat berdasar adanya pemberian hak tanggungan yang hak atas tanahnya sudah terdaftar pada buku tanah Kantor Pertanahan atas utang yang tidak lebih dari lima puluh juta rupiah.

Pembiayaan yang bernilai lebih dari Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) diikat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), artinya bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut dibuat atas dasar hak atas tanah yang belum terdaftar pada buku tanah Kantor Pertanahan sebab

² Hasil wawancara dengan notaris dan PPAT Nuril Lailatussifa, S.h., M.Kn., pada tanggal 02 Mei 2014.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat berdasar hak atas tanah yang sudah terdaftar dalam buku tanah Kantor Pertanahan dikarenakan jumlah utang tidak lebih dari Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).³

Mengacu pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Utang diatas lima puluh juta rupiah perlu adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan yang telah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996. Oleh karena itu untuk melindungi bank atas adanya pembiayaan dengan agunan hak guna bangunan yang jangka waktu berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo dengan cara Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan disertai dengan permohonan perubahan hak menjadi hak milik.⁴

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah mengatur ketentuan tata cara pemberian hak tanggungan yang tercantum pada Pasal 10 ayat (1) bahwa pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pasal 10 ayat (2) bahwa pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Peraturan tersebut menjelaskan dengan jelas tentang tata cara pemberian hak tanggungan yang harus dilakukan oleh pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Kemudian Pasal 15 ayat (4) yang

³ Hasil wawancara dengan notaris dan PPAT Nuril Lailatussifa, S.H., M.Kn., pada tanggal 25 Mei 2014.

⁴ Hasil wawancara dengan notaris dan PPAT Nuril Lailatussifa, S.H., M.Kn., pada tanggal 01 April 2014.

mengatur bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya tiga bulan sesudah diberikan. Pasal 15 ayat (6) menjelaskan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (4) batal demi hukum. Peraturan tersebut berarti menjelaskan bahwa dalam memberikan hak tanggungan yang sah secara hukum harus dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan walaupun Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sudah dibuat.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu dalam Pasal 1 menjelaskan tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit usaha kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 6/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 tersebut dibawah ini berlaku sampai saat ini berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok yang bersangkutan:

1. Kredit yang diberikan kepada nasabah usaha kecil, yang meliputi:
 - a. Kredit kepada Koperasi Unit Desa.
 - b. Kredit Usaha Tani.
 - c. Kredit kepada Koperasi Primer untuk Anggotanya.
2. Kredit Pemilikan Rumah yang diadakan untuk pengadaan perumahan, yaitu:
 - a. Kredit yang diberikan untuk membiayai pemilikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum dua ratus meter persegi dan luas bangunan tidak lebih dari tujuh puluh meter persegi.
 - b. Kredit yang diberikan untuk pemilikan Kapling Siap Bangun dengan luas tanah lima puluh empat meter persegi sampai dengan tujuh puluh dua meter persegi dan kredit yang diberikan untuk membiayai pembangunannya.

- c. Kredit yang diberikan untuk perbaikan atau pemugaran rumah sebagaimana dimaksud huruf a dan b.
3. Kredit produktif lain yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafond kredit tidak melebihi Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), antara lain:
 - a. Kredit Umum Pedesaan (BRI).
 - b. Kredit Kelayakan Usaha (yang disalurkan oleh Bank Pemerintah).

Pasal 2 menjelaskan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang diberikan untuk menjamin pelunasan jenis-jenis kredit dibawah ini dengan obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang pensertifikatannya sedang dalam pengurusan, berlaku sampai tiga bulan sejak dikeluarkannya sertifikat hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan:

1. Kredit produktif yang termasuk kredit usaha kecil sebagaimana dimaksud dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/24/KEP/Dir tanggal 29 Mei 1993 yang diberikan oleh Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat dengan plafond kredit Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) keatas sampai dengan Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Pasal 1 dan Pasal 2 tersebut menjelaskan bahwa jangka waktu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) terbagi menjadi 2 (dua), yaitu:

1. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang dibuat atas kredit yang jumlahnya tidak melebihi Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) berlaku sampai perjanjian pokok berakhir.
2. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang dibuat atas kredit yang jumlahnya melebihi Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) tetapi hak atas tanahnya belum terdaftar pada buku tanah Kantor Pertanahan, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut hanya berlaku paling lambat tiga bulan dan kredit dengan jumlah kredit ini harus disertai Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (4) Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Upaya hukum terhadap hak tanggungan atas hak guna bangunan yang jangka waktu berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo dapat dilakukan dengan dua cara:

1. Diperpanjang jangka waktunya jika memenuhi syarat yang tercantum dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 bahwa dalam ayat pertama menyebutkan Hak Guna Bangunan atas tanah negara, atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang atau diperbarui jika memenuhi syarat:
 - a. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut.
 - b. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak
 - c. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak
 - d. Tanah tersebut masih sesuai dengan tata ruang wilayah yang bersangkutan.

Dalam pencantuman Sertifikat Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya diperpanjang, letak perubahannya hanya pada jangka waktu berlakunya hak saja karena telah ditambah atau diperpanjang, nomor Sertifikat Hak Guna Bangunan tetap sehingga hak atas tanahnya masih tetap ada.

2. Hak guna bangunan dapat diperbarui haknya menjadi hak milik jika memang hak atas tanah dapat dimohonkan menjadi hak milik. Pasal 3 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 menjelaskan bahwa Kepala Kantor Pertanahan memberi keputusan mengenai:
 - a. Pemberian hak milik untuk orang perseorangan atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 meter persegi.
 - b. Pemberian hak milik untuk orang perseorangan atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 3.000 meter persegi.
 - c. Pemberian hak milik untuk badan hukum keagamaan dan sosial yang telah diterapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang penunjukan badan-badan hukum yang dapat

mempunyai hak milik atas tanah, atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 50.000 meter persegi.

- d. Pemberian hak milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program:
 1. Transmigrasi.
 2. Redistribusi tanah.
 3. Konsolidasi tanah.
 4. Program yang dibiayai oleh APBN dan/ atau APBD.
 5. Pendaftaran tanah yang bersifat strategis dan massal.

Peraturan Menteri Negara Agraria atau 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 mengatur bahwa:

Pasal 1 butir 1 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan perubahan hak adalah penetapan Pemerintah yang menegaskan bahwa sebidang tanah yang semula dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah tertentu, atas permohonan pemegang haknya, menjadi tanah negara dan sekaligus memberikan tanah tersebut kepadanya dengan hak atas tanah baru yang lain jenisnya.

Pasal 2 mengatur bahwa:

- (1) Perubahan 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 dari pemegang hak tanggungan, dengan pernyataan persetujuan secara tertulis disertai penyerahan Sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (2) 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.
- (3) Permohonan perubahan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku sebagai pernyataan pelepasan hak guna bangunan atau hak pakai dengan ketentuan bahwa tanah tersebut diberikan kembali kepada bekas pemegang hak dengan hak milik.

- (4) Persetujuan perubahan hak dari pemegang hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku sebagai persetujuan pelepasan hak guna bangunan atau hak pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 122 ayat (4) huruf c Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- (5) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya mendaftarkan hapusnya hak tanggungan yang membebani hak guna bangunan atau hak pakai yang diubah menjadi hak milik karena jabatannya bersamaan dengan pendaftaran hak milik yang bersangkutan.

Pasal 3 menjelaskan bahwa:

- (1) Untuk kelangsungan penjaminan kredit berdasarkan perjanjian utang piutang yang pelunasannya semula dijamin dengan hak tanggungan atas hak guna bangunan atau hak pakai yang menjadi hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, 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.
- (2) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk dalam golongan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dimaksud dalam Pasal 15 ayat (4) dan ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- (3) Setelah perubahan hak dilakukan pemegang hak atas tanah dapat membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan atas hak milik yang bersangkutan sesuai ketentuan yang berlaku dengan hadir sendiri melalui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya mendaftarkan hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sesuai ketentuan yang berlaku dengan ketentuan biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4.

Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diperpanjang atau diperbarui haknya dapat dimohonkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Kantor

Pertanahan sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah yang rekanan dengan bank dapat mengurus pengikatan agunan dapat membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atas tanah yang belum terdaftar pada buku tanah Badan Pertanahan Nasional yang berlaku tiga bulan. Perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan atau perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik diperlukan guna membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Dalam memberi upaya hukum bagi bank terkait pembiayaan diberikan bank kepada nasabah penerima fasilitasnya dengan agunan yang jangka waktu hak guna bangunan telah berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo memang harus diperhatikan karena bank dalam hal memberikan pembiayaan kepada nasabah penerima fasilitas memang harus disertai agunan dimana fungsi agunan bagi bank memiliki fungsi yang sangat penting karena ketika nasabah penerima fasilitas sudah tidak bisa melunasi pembiayaan lagi dari bank maka fungsi agunan adalah sebagai pelunasan pembiayaan tersebut yang dapat dilakukan dengan cara bank melelang agunan tersebut berdasarkan kesepakatan yang telah diberikan nasabah penerima fasilitas. Hasil pelelangan yang melebihi nilai atau jumlah pelunasan pembiayaan nasabah penerima fasilitas, maka bank pasti akan memberikan sisa hasil pelelangan tersebut kepada nasabah penerima fasilitas. Dapat dilakukannya pelelangan terhadap agunan tersebut berarti ada hak kuasa bank terhadap agunan yang diterimanya dari pemberi kuasa. Dalam hal ini, kuasa bank terhadap agunan hak guna bangunan dianggap sah demi hukum ketika dilaksanakannya pengikatan agunan dengan cara Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan atas hak guna bangunan diatas kertas yang bermaterai yang dihadiri dan ditandatangani oleh pemberi hak tanggungan, penerima hak tanggungan serta dua orang saksi dan ditandatangani oleh PPAT hingga PPAT mendaftarkan akta pemberian hak tanggungan ke Kantor Pertanahan dengan memenuhi segala persyaratan dan prosedur pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan yang kemudian Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan atas hak guna bangunan. Terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan atas hak guna bangunan merupakan perbuatan hukum yang sah dalam hal bank memiliki kuasa terhadap agunan Hak Guna

Bangunan. Dengan dilaksanakannya hal-hal tersebut akan mewujudkan pembiayaan yang saling menguntungkan antara pihak penerima fasilitas dan pihak bank.

Hak tanggungan atas hak guna bangunan yang haknya diperbarui menjadi hak milik atau hak guna bangunan diperpanjang jangka waktunya harus diikatkan terlebih dahulu dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan disertai dengan pengurusan perubahan hak atas tanah atau perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan hingga Sertifikat Hak Milik atau perubahan jangka waktu hak guna bangunan sudah jadi maka Pejabat Pembuat Akta Tanah harus membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan dan mendaftarkannya ke Badan Pertanahan Nasional. Pihak bank selalu mengontrol ke Pejabat Pembuat Akta Tanah tentang pengurusan perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan atau perubahan hak dari hak guna bangunan menjadi hak milik karena Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan saja tidak cukup mengikat agunan karena agunan yang tidak diikat dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan dinilai tidak kuat secara hukum.

B. Faktor Pendukung dan Faktor Penghambat Upaya Bank Terhadap Kasus Hak Tanggungan Atas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktu Berakhir Sebelum Pembiayaan Jatuh Tempo

Dalam upaya hukum yang dilakukan oleh PPAT terdapat faktor pendukung dan faktor penghambat, faktor pendukung adalah faktor-faktor yang memperlancar atau mempercepat upaya bank sehingga upaya hukum tidak mengalami suatu kendala atau hambatan-hambatan yang membuat upaya bank tersebut tidak dapat terlaksana. Faktor penghambat adalah faktor-faktor yang menghambat dalam pelaksanaan upaya hukum sehingga ditemui atau dijumpai suatu kendala atau hambatan-hambatan yang terjadi terhadap upaya bank pada kasus yang ditanganinya.

Faktor pendukungnya adalah sebagai berikut:

- a. Nasabah penerima fasilitas menaati segala syarat-syarat yang dibuat oleh PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Malang untuk mengurus perubahan hak dari hak guna bangunan menjadi hak milik karena sesuai yang telah

- disepakati antara bank dengan pemberi hak tanggungan bahwa hak guna bangunan yang jangka waktu hak guna bangunan yang telah berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo akan dirubah haknya menjadi hak milik.
- b. Nasabah penerima fasilitas segera mengurus sertifikat hak guna bangunan ketika dihubungi oleh pihak bank bahwa hak guna bangunan yang dijadikan agunan tersebut jangka waktunya berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo. Hal tersebut memang harus menjadi kewajiban nasabah penerima fasilitas untuk memberi agunan yang layak dan sudah menjadi kewajiban nasabah penerima fasilitas untuk bertindak sebagai nasabah penerima fasilitas yang jujur, beriktikad baik dan taat pada aturan hukum.
 - c. Nasabah penerima fasilitas membayar segala biaya pengurusan perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik, biaya membuat surat kuasa membebaskan hak tanggungan, biaya akta pemberian hak tanggungan dan biaya sertifikat hak tanggungan karena memang sudah menjadi tanggung jawab nasabah penerima fasilitas sendiri yang memiliki kepentingan dalam penerimaan pembiayaan dari PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Malang karena berdasar kesepakatan yang dibuat antara bank dengan nasabah penerima fasilitas bahwa yang menanggung segala biaya yang dikeluarkan akibat perjanjian pembiayaan adalah menjadi tanggung jawab nasabah penerima fasilitas.⁵
 - d. PPAT Nuril Lailatussifa, S.H., M.Kn. sendiri tidak susah dijumpai oleh pihak bank sehingga dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan dan mengurus terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan dilakukan dengan cepat dan tidak mempersulit pihak bank dalam mendapatkan upaya hukum.

Faktor penghambatnya adalah sebagai berikut:⁶

- a. Terbitnya sertifikat hak milik atau perpanjangan jangka waktu hak guna bangunan dari Badan Pertanahan Nasional membutuhkan waktu dalam dua sampai tiga bulan.

⁵ Hasil wawancara dengan notaris dan PPAT Nuril Lailatussifa, S.H., M.Kn., pada tanggal 03 April 2014.

⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Kamdani, Kepala Sub Seksi Peralihan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, pada tanggal 08 Mei 2014.

- b. Terbitnya sertifikat hak tanggungan dari Badan Pertanahan Nasional membutuhkan waktu tujuh hari sejak diajukannya permohonan hak tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

D. PENUTUP

Kesimpulan

- A. Upaya bank terhadap kasus hak tanggungan atas hak guna bangunan yang jangka waktu berakhir sebelum pembiayaan jatuh tempo dapat diberikan dari seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan cara mengikatkan hak guna bangunan terlebih dahulu dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 15 ayat 4 Undang-Undang tentang Hak Tanggungan.
- B. Faktor pendukungnya didukung dari nasabah penerima fasilitas dalam mengurus perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik. Sedangkan faktor penghambatnya adalah terbitnya sertifikat hak hak milik dan sertifikat hak tanggungan dari Badan Pertanahan Nasional membutuhkan waktu dalam beberapa bulan.

DAFTAR PUSTAKA

- Afzalur Rahman, *Economic Doctriness of Islam*, Dana Bhakti Wakaf, Yogyakarta, 1996.
- Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia**, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Compton Eric. N, *Principle of Banking* (Terjemahan Alexander Oey), Jakarta, Akademika Pressindo, 1991.
- Diana Yumanita, **Bank Syariah: Gambaran Umum, Seri Kebanksentralan Nomor 14**, Bank Indonesia Pusat Pendidikan dan Studi Kebanksentralan, Jakarta, 2005.
- Hasanuddin Rahman, **Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia (Panduan Dasar Legal Officer)**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Hermansyah, S.H., M.Hum., **Hukum Perbankan Nasional Indonesia**, Kencana, Jakarta, 2008.
- Mariam Darus Badruzaman, **Perjanjian Kredit Bank**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- Muhammad Djumhana, **Hukum Perbankan di Indonesia**, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2000.
- _____, **Hukum Perbankan di Indonesia**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Mukhti Fadjar, **Tipe Negara Hukum**, Banyumedia, Malang, 2004.
- Munir Fuady, **Hukum Perkreditan Kontemporer**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Neni Sri Imaniyati, **Hukum Perbankan dan Perbankan Syariah: Teori dan Praktik**, LPPM Unisba, Bandung, 2000.
- _____, **Hukum Ekonomi dan Ekonomi Islam Dalam Perkembangan**, Mandar Maju, Bandung, 2002.
- _____, **Pencucian Uang (Money Laundering) Dalam Perspektif Hukum Perbankan dan Hukum Islam**, Mimbar, Unisba, Bandung, 2005.

- _____, **Pengantar Hukum Perbankan Indonesia**, Refika Aditama, Bandung, 2010.
- Poerwadarminto W.J.S, **Kamus Umum Bahasa Indonesia Cetakan IX**, Balai Pustaka, Jakarta, 1986.
- _____, **Kamus Umum Bahasa Indonesia**, Balai Pustaka, Jakarta, 1989.
- Rachmadi Usman, **Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah**, Djambatan, Jakarta, 1999.
- Salim H.S, **Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia**, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2011.
- Sudikno Mertokusumo, **Mengenal Hukum**, Liberty, Yogyakarta, 1999.
- Sutan Remy Syahdaeni, **Credit Management**, BUPLM, 1995.
- _____, **Perbankan Islam dan Kedudukannya Dalam Tata Perbankan Indonesia**, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 1999.

UNDANG-UNDANG

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.