

IMPLIKASI RISIKO BAGI KREDITUR ATAS JAMINAN HAK ATAS TANAH YANG IZIN LOKASINYA DILIMPAHKAN KEPADA PIHAK LAIN

Mutiara Hafidzah, Hendriani Parwitasari, Suparjo Sujadi

Abstract

This article discussed delegation of PT BK's location permit to another party named PT P. Delegation of location permit caused the land included in the location permit area to be acquired from the new location permit holder, while the land is collateral for credit obtained by PT BK through a debt renewal agreement. To answer the problem used a normative legal research method with a descriptive analytical approach. The analysis is based on the dynamics that occur in the acquisition of land included in the location permit area with the relevant regulations as well as the risks faced by creditors if the precautionary principle isn't applied properly if the location permit is transferred to another party. The results are regional regulatory constraints, the limited funds, convoluted licensing process which causes the expenditure of more funds. In addition, non-performing loans due to characters and capacity not applied that affect the profitability of creditors and land in the location permit area where can't be executed because formal juridical requirements not fulfilled. Moreover, the consumers who have purchased houses do not have the certainty of the status of the land. Therefore, there is a need for sufficient capital to acquire land for housing development, adjustment regional regulations to the latest regulations above regarding location permits and supervision of the location permit holder regarding the progress of land acquisition. In addition, giving laws to bank officials who violate the prudential principles and banking regulation should take into the statutory provisions concerning housing and settlement.

Keywords : location permit, land acquisition, housing

Abstrak

Artikel ini membahas mengenai adanya pelimpahan izin lokasi PT BK kepada pihak lain yaitu PT P. Pelimpahan izin lokasi tersebut mengakibatkan tanah yang termasuk dalam areal izin lokasi harus dilakukan perolehan tanahnya kepada pemegang izin lokasi baru sedangkan tanah tersebut merupakan agunan kredit yang diperoleh PT BK melalui perjanjian novasi. Untuk menjawab permasalahan tersebut digunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan deskriptif analitis. Analisis didasarkan pada dinamika yang terjadi dalam perolehan tanah yang termasuk dalam areal izin lokasi dengan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hal tersebut serta bagaimana risiko yang dihadapi oleh kreditur apabila prinsip kehati-hatian tidak diterapkan dengan baik apabila izin lokasi dilimpahkan kepada pihak lain. Hasil analisis yaitu adanya kendala peraturan daerah, perizinan yang berbelit-belit serta keterbatasan dana yang dialami oleh PT BK dan penerapan unsur *character* dan *collateral* tidak diterapkan sehingga terjadi kredit bermasalah. Kredit bermasalah mempengaruhi profitabilitas kreditur sebagai penghimpun dana dan tanah dalam areal izin lokasi yang belum dilakukan perolehan tanah mengakibatkan tidak dapat dilakukan pengikatan jaminan secara yuridis formal sehingga tidak dapat dilakukan eksekusi jaminan. Implikasi lainnya konsumen yang telah melakukan pembelian rumah tidak memiliki kepastian status tanahnya. Oleh karena itu, perlunya permodalan cukup untuk melakukan perolehan tanah untuk pembangunan perumahan, peraturan

daerah mengenai izin lokasi harus segera disesuaikan dengan peraturan di atasnya yang terbaru serta pengawasan terhadap pemegang izin lokasi perihal progress perolehan tanah. Selain itu, adanya pemberian sanksi kepada pejabat bank yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dan peraturan perbankan yang memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai perumahan dan pemukiman.

Kata kunci: izin lokasi, pengadaan tanah, perumahan

I. PENDAHULUAN

Pengajuan izin lokasi seharusnya diawali dengan kemampuan perusahaan dalam memperoleh tanah yang akan menjadi target pembangunan. Hal ini disebabkan singkatnya waktu pemberlakuan izin lokasi yang tidak disertai dengan kemampuan mengatasi kendala-kendala dalam memperoleh tanah.

Kasus ini diawali dengan pemberian kredit melalui perjanjian pembaharuan hutang (untuk selanjutnya disebut novasi)¹ antara PT Bank B dengan PT BK selaku debitur baru yang menggantikan 3 (tiga) debitur lama, yaitu PT G, N dan S pada September 2015. Izin lokasi terbit setelah PT BK mendapat kredit melalui perjanjian novasi dengan Bank dengan jangka waktu satu tahun dan luasnya 20 hektar. Agunan-agunan kredit novasi tersebut berupa agunan pokok yaitu 16 (enam belas) bidang tanah seluruhnya harus dialihkan kepada PT BK selaku debitur baru dan dibebankan jaminan Hak Tanggungan untuk PT Bank B. Oleh karena seluruh agunan dari debitur lama masih atas nama pemilik awal tanah dengan status tanah hak milik, maka untuk dilakukan perolehan tanahnya harus dilakukan dengan mekanisme pelepasan hak atau dengan mekanisme penurunan hak² dilanjutkan dengan penandatanganan akta pemindahan hak yaitu jual beli. Selain agunan tersebut, agunan lainnya terdiri dari *personal guarantee* dan *groose* akta pengakuan hutang dari debitur pengurusnya.

Adanya pemberian kredit melalui novasi dan izin lokasi telah diterbitkan seharusnya proyek pembangunan perumahan PT BK dapat berjalan dengan lancar. Akan tetapi, hal tersebut tidak berjalan sesuai apa yang direncanakan, izin lokasi PT BK tidak dapat diperpanjang dikarenakan perolehan tanah belum mencapai 50% (lima puluh persen). Untuk mensiasati hal

1 Novasi Subjektif Pasif *Expromissie* merupakan salah satu upaya penyelamatan kredit yang dilakukan atas inisiatif bank dimana pembaharuan hutang dimaksudkan untuk menggantikan debitur lama dengan debitur baru yang disetujui oleh bank. Para sarjana menyimpulkan novasi adalah penggantian perikatan lama dengan suatu perikatan yang baru. Ada tiga cara pembaruan utang:

1. apabila seorang debitur membuat suatu perikatan utang baru untuk kepentingan kreditur yang menggantikan utang lama, yang dihapuskan karenanya;
2. apabila seorang debitur baru ditunjuk untuk menggantikan debitur lama, yang oleh kreditur dibebaskan dan perikatannya;
3. apabila sebagai akibat suatu persetujuan baru seorang kreditur baru ditunjuk untuk menggantikan kreditur lama, yang terhadapnya debitur dibebaskan dan perikatannya.

J. Satrio, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie, & Pencampuran Hutang*, cet. 2, (Bandung: Alumnii, 1999), hlm 101.

² Hak Milik warganegara Indonesia atau yang dimenangkan oleh badan hukum Indonesia melalui lelang, atas permohonan pemegang hak atau pihak yang memperolehnya atau kuasanya diubah menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang jangka waktunya masing-masing 30 (tiga puluh) tahun dan 25 (duapuluh lima) tahun. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional *Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai*, KepMen ATR/BPN No. 16 Tahun 1997 pasal 1 ayat (1) huruf a.

tersebut, PT BK melakukan pelimpahan izin lokasi kepada PT P dengan akta pelimpahan izin lokasi secara notariil. Hal tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan dan izin PT Bank B selaku kreditur. Adanya pelimpahan izin lokasi kepada PT P tersebut, maka tanah-tanah yang merupakan agunan dari Novasi PT Bank B dialihkan kepada PT P. Hal tersebut dikarenakan pada prinsipnya badan hukum hanya dapat memperoleh tanah jika telah memperoleh izin lokasi.

Izin lokasi ini diperlukan sebagai persyaratan dengan maksud untuk mengarahkan dan mengendalikan perusahaan-perusahaan dalam memperoleh tanah, Pemberian izin lokasi berbeda dengan pemberian hak atas tanah. Izin lokasi hanya menjadi prasyarat untuk mendapatkan hak atas tanah. Adanya izin lokasi baru tidak akan membatasi pelaksanaan hak atas tanah yang ada di wilayah yang telah ada izin lokasinya.³ Kajian dalam artikel ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Edie Toet Hendratno yang berjudul “*Masalah Pengadaan Tanah Bagi Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Kondominium*”, yang mengungkapkan bahwa permasalahan izin lokasi masih terus menjadi masalah yang klasik dalam rangka pengadaan tanah. Izin lokasi merupakan izin yang penting dan melibatkan berbagai instansi.⁴ Namun keterlibatan banyak instansi telah mengakibatkan makin panjangnya rantai birokrasi yang sering berakibat pula terhadap lamanya proses izin lokasi. Oleh karena proses izin lokasi yang memakan waktu berbulan-bulan, hal tersebut mengakibatkan harga tanah menjadi tidak dapat dikendalikan lagi. Hal yang sering terjadi dilakukan pengikatan dengan pemilik tanah secara diam-diam atau dibawah tangan agar tidak terjadi lonjakan harga.

Selanjutnya, pada tahun 2001 Mohamad Fuad dalam tesisnya, “*Dampak Pemberian Izin Lokasi Terhadap Perilaku Pengembang Perumahan di Wilayah Bogor, Tangerang dan Bekasi*”. mengungkapkan temuan bahwa izin lokasi dikeluarkan untuk menjamin bahwa lokasi yang akan dibangun oleh pengembang sesuai dengan kebijakan ekonomi dan sosial pemerintah dan tidak bertentangan dengan rencana tata ruang. Akan tetapi, dalam kenyataannya izin lokasi adalah “surat sakti” bagi pengembang untuk melakukan berbagai hal dalam rangka melaksanakan pengembangan.⁵ Sebagai barang yang langka, tanah merupakan barang investasi yang menggiurkan bagi pengembang karena tanah menjanjikan tingkat keuntungan yang tinggi.

Kemudian pada tahun 2008 Susilowati dalam tesisnya yang berjudul “*Kesalahan Yang Dilakukan Oleh Perseroan Dalam Melakukan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Perumahan*”, mengungkapkan bahwa dalam praktik sering terjadi kesalahan dalam melakukan “belanja tanah” untuk pembangunan perumahan. Di dalam areal izin lokasinya, tidak ada batas yang jelas dan pasti sehingga mengakibatkan kesalahan dalam hal melakukan pelepasan tanah.⁶ Sehingga mengharuskan kedua perusahaan tersebut mengadakan perjanjian yang saling melepaskan hak-haknya untuk ditukar atas tanah-tanah yang termasuk dalam areal izin lokasinya serta menyerahkan dokumen berkenaan bukti awal kepemilikan oleh pihak satu kepada pihak yang lain.⁷ Sementara itu, artikel ini fokus terhadap dinamika-dinamika yang dihadapi oleh PT

³ Christina Octavia, “*Akta Pelepasan Hak Sebagai Syarat Pemberian Hak Guna Bangunan Pada Badan Hukum*,” (Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2012), hlm. 46.

⁴ *Ibid.* hlm. 403.

⁵ Mohamad Fuad, “*Dampak Pemberian Izin Lokasi Terhadap Perilaku Pengembang Perumahan di Wilayah Bogor, Tangerang dan Bekasi*,” (Tesis Magister Universitas Indonesia, Jakarta, 2001), hlm. 162.

⁶ Susilowati, “*Kesalahan yang Dilakukan oleh Perseroan dalam Melakukan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Perumahan*”, (Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2008), hlm. 54.

⁷ *Ibid.*, hlm. 55-56.

BK dalam melakukan realisasi perolehan tanah dalam izin lokasi yang merupakan obyek jaminan hutang PT Bank B sehingga mengakibatkan izin lokasi PT BK dilimpahkan kepada PT P.

II. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Kasus Posisi

Kasus ini diawali dengan pemberian pemberian kredit melalui novasi antara PT Bank B dengan PT BK selaku debitur baru yang menggantikan 3 (tiga) debitur sebelumnya, yaitu PT G, N dan S pada September 2015. Sehingga dengan ditandatangani perjanjian novasi tersebut, maka PT BK mendapat pinjaman uang guna melaksanakan pembangunan perumahan serta seluruh hutang termasuk agunan kredit milik debitur-debitur lama beralih kepada PT BK selaku debitur baru. Agunan-agunan kredit untuk perjanjian novasi tersebut berupa agunan pokok yaitu 16 (enam belas) bidang tanah seluruhnya harus dialihkan kepada PT BK selaku debitur baru dan dibebankan jaminan Hak Tanggungan untuk PT Bank B. Dikarenakan seluruh agunan dari debitur lama masih atas nama pemilik awal tanah dengan status tanah hak milik, maka untuk dilakukan perolehan tanahnya harus dilakukan dengan mekanisme pelepasan hak atau dengan mekanisme penurunan hak dilanjutkan dengan penandatanganan akta pemindahan hak yaitu jual beli atau dengan mekanisme pelepasan hak untuk dapat dibebankan hak tanggungan untuk kepentingan PT Bank B. Selain 16 (enam belas) bidang tanah tersebut, agunan kredit dalam perjanjian pembaharuan utang terdiri dari personal guarantee dan groove akta pengakuan hutang dari debitur pengurusnya.. Setelah ditandatanganinya perjanjian novasi, pada 30 September 2015 izin lokasi diterbitkan oleh Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Kabupaten Karawang kepada PT BK untuk pembangunan perumahan dengan luas 200.000 m² dengan masa berlaku satu tahun.⁸

Dalam perjalanan penyelesaian proyek dan kewajiban dalam pemberian kredit, ternyata tidak berjalan sesuai apa yang diharapkan. PT BK belum sempat menyelesaikan tugas-tugasnya melakukan perolehan tanah-tanah tersebut, ternyata izin lokasi milik PT BK sudah habis masa berlakunya dan tidak dapat dilakukan perpanjangan dikarenakan belum memenuhi syarat 50% (lima puluh persen) perolehan. Untuk mensiasati hal tersebut, PT BK melakukan pelimpahan izin lokasi kepada PT P dengan akta pelimpahan izin lokasi secara notariil. Hal tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan dan izin PT Bank B selaku kreditur. Adanya pelimpahan izin lokasi kepada PT P tersebut, maka tanah-tanah yang merupakan agunan dari Novasi PT Bank B dialihkan kepada PT P. Karena pada prinsipnya, badan hukum hanya dapat memperoleh tanah jika telah memperoleh izin lokasi. PT P merupakan perusahaan yang menerima pelimpahan izin lokasi PT BK adalah perseroan terbatas yang didirikan pada tahun 2005 dan salah satu maksud dan tujuannya ada pembangun perumahan (kontraktor).

Penerapan prinsip kehati-hatian yang dilakukan oleh PT Bank B tidak dilakukan dengan baik, sehingga mempengaruhi besar terhadap kemungkinan terjadinya kredit bermasalah yang dalam hal ini legalitas proyek perumahan PT BK belum memenuhi standar operasional PT Bank B untuk dapat diperjualbelikan kepada masyarakat. Dalam perjalanannya setelah izin lokasi didapatkan oleh PT P yang menjalankan proyek PT BK, perolehan tanah masih belum dilaksanakan oleh PT P, sehingga pada tahun 2019, PT Bank B menunjuk Notaris dan PPAT RN

⁸ Izin lokasi PT BK masih tunduk pada pengaturan Peraturan Daerah Kabupaten Karawang No. 5 Tahun 2013 tentang Izin Lokasi.

untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, sebelum pelaksanaan penyelesaian tersebut, PT Bank B dalam surat persetujuan prinsip balik nama sertipikat PT P pada Agustus 2019 disampaikan hal-hal sebagai berikut:

1. Persetujuan atas permohonan PT BK agar sertipikat agunan kredit dibalik nama ke atas nama PT P, dikarenakan perizinan tidak dapat dikembalikan pada PT BK;
2. Proses balik nama sertipikat diikuti dengan proses pengambilalihan saham, yaitu PT P menjadi salah satu pemegang saham PT BK baik sebagian atau seluruhnya dan wajib mendapat pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia;
3. Notaris yang mengerjakan proses balik nama sertipikat dan pengurusan RUPS dilakukan oleh notaris yang sama dan telah bekerjasama dengan Bank B agar mudah dilakukan monitoring;
4. Setelah proses balik nama sertipikat agunan selesai, maka PT P menyerahkan kepada Bank B untuk selanjutnya dilakukan penandatanganan APHT oleh PT P dan PT P menyerahkan akta *Corporate Guarantee* sebagai penjamin atas kredit PT BK.

2. Analisis Dinamika Pelaksanaan Izin Lokasi Untuk Pembangunan Perumahan

Dalam klausul perjanjian pembaharuan utang diatur bahwa “*pembaharuan hutang ini harus dilaksanakan bersamaan dengan penandatanganan akta jual beli terhadap fix asset yang menjadi agunan kredit tersebut sehingga peralihan hak dari debitur lama kepada debitur baru bersamaan dengan pembaharuan hutang (novasi) ini.*” Akan tetapi pada faktanya, hal tersebut tidak dilakukan. Tidak terpenuhinya syarat materiil mengingat dalam hal ini status hak atas tanah agunan tersebut masih berstatus hak milik atas tanah, sehingga tidak dapat secara langsung diadakan peralihan haknya⁹ dikarenakan calon pemegang hak atas tanahnya adalah badan hukum yang hanya dapat memperoleh hak atas tanah berupa hak guna bangunan atau hak pakai.¹⁰ Sehingga harus diadakan pelepasan hak atau penurunan hak¹¹ dilanjutkan dengan peralihan hak. Jika syarat materiil peralihan hak belum terpenuhi, maka syarat formil yaitu penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan PPAT tidak dapat dilakukan. Hal tersebut menjadi salah satu penyebab yang mewarnai dinamika dalam praktik proses pelaksanaan perolehan tanah yang termasuk dalam areal izin lokasi.

Hambatan pertama yang dialami oleh PT BK dalam melakukan perolehan tanah adalah terlampau luas areal yang dimohonkan dan singkatnya keberlakuan izin lokasi. Dalam Pengajuan Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP), kemampuan perusahaan dalam memperoleh tanahnya tidak ditinjau dan diteliti. Luasannya hanya sesuai dengan apa yang dimohonkan perusahaan¹² dan syarat-syarat bukti dasar pemilikan tanah tidak diwajibkan dalam pengajuannya sebagaimana

⁹ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: LPHI, 2005), hlm.152 dalam Christina Octavia, “*Akta Pelepasan Hak Sebagai Syarat Pemberian Hak Guna Bangunan Pada Badan Hukum*”, (Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2012), hlm. 30.

¹⁰ Indonesia, *Undang-Undang Pokok Agraria*, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960. TLN No. 2043, pasal 36 *juncto* pasal 42.

¹¹ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, KepMen ATR/BPN No. 16 Tahun 1997 pasal 1 ayat (1) huruf a.

¹² Hasil wawancara dengan Bapak Agus Suharto, AP.tnh, MSi, Kepala Seksi Penataan Pertanahan Kabupaten Karawang, pada tanggal 13 Oktober 2020 pukul 16.00 WIB.

diatur dalam Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2015. Pengajuan izin lokasi atas lokasi yang dimohonkan diperbolehkan selama areal tersebut belum dimohonkan oleh perusahaan lain.

Permasalahan singkatnya keberlakuan izin lokasi disebabkan karena adanya kendala peraturan daerah. Dalam hal ini peraturan daerah kabupaten karawang belum disesuaikan dengan peraturan pusat, yaitu Perda No. 5 Tahun 2013 masih mengacu pada Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 1999 yang pada saat itu Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2015 sudah terbit. Penyesuaian Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2015, baru dilaksanakan di Karawang sejak diterbitkannya Perda No. 1 Tahun 2016. Dalam Perda No. 5 Tahun 2013 tersebut, jangka waktu izin lokasi disesuaikan dengan luasan izin lokasi yang dimohonkan, yang dalam hal ini jika pengajuan untuk 20 hektar, maka diberikan jangka waktu izin lokasi satu tahun.¹³ Menurut PT BK, mengingat areal yang dimohonkan seluas 20 hektar dan izin lokasi hanya berlaku satu tahun, tidak dimungkinkan untuk memperoleh tanah dengan waktu yang cukup singkat. Adanya kendala perda tersebut, menjadi salah satu penghambat khususnya bagi pengembang di karawang dalam perolehan tanah dalam areal izin lokasi.¹⁴

Mengenai persyaratan dokumen PTP dalam pengajuan izin lokasi sebagaimana diatur dalam Lampiran II Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2015 yang tidak mengharuskan adanya dasar penguasaan tanah dan kemampuan perolehan tanah bagi perusahaan pemohon izin lokasi yang tidak dipertimbangkan karena alasan “ketidaketisan” dan hanya berdasarkan permohonan pemohon izin lokasi¹⁵ adalah tidak tepat. Pengajuan PTP dalam rangka penerbitan izin lokasi seharusnya didasarkan pada kelayakan calon pemegang izin lokasi, bukan berdasarkan permohonan saja. PTP memuat aspek penguasaan tanah, teknis penatagunaan tanah meliputi keadaan hak serta penguasaan tanah yang bersangkutan, penilaian fisik wilayah, penggunaan tanah serta kemampuan tanah.¹⁶ Meskipun perolehan tanah baru dapat dilakukan setelah izin lokasi diterbitkan, dalam pengajuan PTP seharusnya dasar penguasaan tanah tetap wajib disertakan untuk mengetahui keadaan hak dan penguasaan tanah yang dimohonkan serta kemampuan perseroan untuk memenuhi kewajiban melakukan perolehan tanah. Mengingat dasar penguasaan tanah yang dikuasai oleh PT BK adalah tanah bersertipikat, seharusnya adanya hal tersebut dapat menjadi dasar pertimbangan untuk ditolaknya izin lokasi yang terlampaui luas, mengingat keseluruhan tanah yang merupakan agunan tersebut memiliki total luas yaitu 3.8 hektar saja.

Selain itu, pengawasan terhadap perolehan tanah bagi pemegang izin lokasi berdasarkan pasal 18 ayat (3) Perda No. 5 Tahun 2013 dan Pasal 13 Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2015, yang mewajibkan pemegang izin lokasi melaporkan perolehan tanahnya secara berkala tiap 3 (tiga bulan) tidak diterapkan dengan baik, hal tersebut dikarenakan PT BK sampai dengan

¹³ Kabupaten Karawang, *Peraturan Daerah tentang Izin Lokasi*, Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013, LD No. 5 Tahun 2015, pasal 18.

¹⁴ Peni Widarti, “*Pengembangan Rumah Murah MBR terganjal 3 Masalah Ini*,” <https://ekonomi.bisnis.com/read/20190502/47/917981/pengembangan-rumah-murah-mbr-terganjal-3-masalah-ini> (02 Mei 2019), diakses pada tanggal 28 Oktober 2020 Pukul 11.00 WIB.

¹⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Agus Suharto, AP.tnh, MSi, Kepala Seksi Penataan Pertanahan Kabupaten Karawang, pada tanggal 13 Oktober 2020 pukul 16.00 WIB.

¹⁶ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang tentang Izin Lokasi*, Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2015, BNRI No. 647 Tahun 2015, pasal 9 ayat (1).

habisnya jangka waktu izin lokasi belum memenuhi kewajiban melakukan perolehan tanahnya dan tidak diberikan sanksi apapun atas dilanggarnya pelaksanaan kewajiban tersebut. Sebagai penerbit izin, seharusnya baik pihak DPMPTSP maupun kantor pertanahan melakukan pengawasan terhadap pemegang izin lokasi perihal perolehan tanah yang telah dilakukannya, apabila perolehan tanah dalam 3 (tiga) bulan tidak dilaporkan secara berkala maka dapat diberikan teguran tertulis¹⁷ dan dilakukan pembatalan izin lokasi apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi.¹⁸ Sehingga pengajuan izin lokasi dengan areal yang terlampau luas dapat dihindari dan memberikan kesempatan bagi pihak lain yang memenuhi syarat dan mampu dalam melakukan perolehan tanah dalam areal tersebut.

Hambatan kedua adalah perizinan yang berbelit-belit. Bagi pengembang, berlarut-larutnya pengurusan izin menjadi suatu masalah besar. Sebab, sudah tentu dapat menambah biaya yang harus dikeluarkan tanpa adanya kejelasan biaya dan waktu penyelesaian. Berdasarkan hasil wawancara dengan Pihak DPMPTSP, jangka waktu dalam proses berkas diterima sampai dengan izin diterbitkan selama 14 (empat belas) hari kerja sejak tanggal diterimanya berkas permohonan secara lengkap dan benar.¹⁹ Akan tetapi, dalam praktiknya, hal demikian hanyalah *angan-angan belaka*. Hal tersebut dibenarkan oleh PT BK, bahwa pengurusan perizinan memakan waktu yang cukup lama, hal tersebut dapat diketahui proses yang dilalui oleh PT BK dalam permohonan izin lokasi sebagaimana tertera dalam izin lokasinya, yaitu sebagai berikut:

- a. Pertimbangan Teknis Pertanahan yang dikeluarkan pada tanggal 24 April 2015;
- b. Penerbitan Izin Prinsip Penanaman Modal Dalam Negeri yang dikeluarkan pada tanggal 13 Mei 2015;
- c. bahwa permohonan izin lokasi yang dimohonkan PT BK pada tanggal 21 Mei 2015;
- d. Berita Acara Koordinasi Tim Teknis Perizinan yang dikeluarkan pada tanggal 21 Juli 2015;
- e. Persetujuan Pemanfaatan Ruang yang dikeluarkan pada tanggal 25 September 2015.
- f. Izin lokasi terbit pada 30 September 2015.

Berdasarkan hal tersebut, maka dapat diketahui bahwa pengajuan izin lokasi memakan waktu lima bulan. Selain itu berkaitan dengan perizinan, jika pemberian izin lokasi saat ini masih dibebani biaya tinggi dan dikeluhkan adanya penambahan beban biaya yang dikeluarkan pengembang dalam pembangunan perumahan. Pungutan liar dan dana siluman masih kerap terjadi. Meskipun, biaya resmi untuk penerbitan izin lokasi adalah gratis²⁰ karena bukan merupakan obyek retribusi.²¹ Proses perizinan yang berbelit-belit dikarenakan tidak adanya ketidakpastian tanggal mengenai kapan dokumen telah lengkap dan benar diterima oleh pihak DPMPTSP maupun dalam rangka pengajuan PTP di kantor pertanahan yang disampaikan kepada pemohon izin. Tidak adanya transparansi mengenai proses penerbitan izin, menimbulkan ketidakpastian bagi pengembang mengenai waktu penyelesaian serta biaya yang harus

¹⁷ Kabupaten Karawang, Perda Nomor 5 Tahun 2013, pasal 31.

¹⁸ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2015, pasal 14 ayat (4).

¹⁹ *Ibid.*, pasal 15 ayat (1).

²⁰ Kabupaten Karawang, *Peraturan Daerah Tentang Izin Lokasi*, pasal 35.

²¹ Kabupaten Karawang, *Peraturan Daerah tentang Retribusi Perizinan Tertentu*, Perda No. 8 Tahun 2013, LD No. 10 Tahun 2013, Pasal 3 *juncto* Pasal 2.

dikeluarkan untuk mempercepat proses penerbitan izin lokasi meskipun izin lokasi bukan merupakan obyek retribusi di Karawang.

Hambatan ketiga yang dihadapi oleh pengembang adalah keterbatasan dana. Biaya pengurusan perizinan untuk pembangunan perumahan yang cukup mahal menyebabkan *cashflow* PT BK menjadi tidak lancar. Selain harga transaksi tanah ataupun biaya ganti rugi yang harus dikeluarkan, ada kewajiban pembayaran BPHTB bagi pemegang hak atas tanah yang baru sebelum dilakukannya pendaftaran peralihan haknya atau permohonan hak baru. Jika diilustrasikan harga tanah Rp. 50.000 per meter persegi dan pengurangan Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) di Kabupaten Karawang sebesar Rp. 60.000.000,- per tahun²² serta perolehan tanah tersebut dilakukan dengan pengajuan satu kali dalam satu tahun, maka biaya yang harus dikeluarkan untuk pembayaran BPHTB adalah sebagai berikut:

$$5\% \times \{(200.000 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 50.000) - \text{Rp. } 60.000.000\} = \text{Rp. } 497.000.000$$

Tanah-tanah yang merupakan agunan kredit PT Bank B belum dialihkan dari pemilik asal tanah kepada PT BK dan perolehan tanahnya tidak mencapai 50% (lima puluh persen) dari luasan yang dimohonkan dalam izin lokasi, sehingga perpanjangan izin lokasi tidak dapat dilakukan. Sebagai akibat tidak dilaksanakannya kewajiban perolehan tanah sebagai pemegang izin lokasi, maka izin lokasi PT BK dicabut dan dinyatakan tidak berlaku sebagaimana dinyatakan dalam keputusan pemberian izin lokasi PT P pada bagian ketujuh. Pertimbangan PT BK melimpahkan izin lokasi kepada PT P adalah pertama PT P merupakan pihak yang terafiliasi dengan PT BK, sehingga pengawasannya lebih mudah dalam melaksanakan proyek PT BK. Alasan kedua adalah PT BK tidak dapat mengajukan permohonan izin lokasi atas namanya. Perusahaan yang sama dalam pengajuan Pertimbangan Teknis Pertanahan untuk lokasi yang sama hanya dimungkinkan memohonkan satu kali dan hanya dapat dilakukan perpanjangan izin lokasi dengan syarat telah diperolehnya 50% (lima puluh persen) dari areal yang dimohonkan dalam izin lokasi dengan dibuktikan bukti perolehan otentik.²³

Dalam Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2015, apabila perseroan tidak dapat memperoleh 50% (lima puluh) persen dari areal yang termasuk dalam izin lokasinya, maka tanah yang sudah diperoleh harus dilepaskan atau dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat. Dalam permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2015, tidak mengatur bahwa pemegang izin lokasi yang masa berlakunya sudah habis, dapat mengajukan izin lokasi baru atas lokasi yang sama. Dalam kasus yang dibahas pada tesis ini belum terdapat perolehan tanah yang dilakukan oleh PT BK dalam areal izin lokasi, maka berdasarkan Pasal 14 ayat (4) Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2015, apabila perseroan tidak dapat melakukan perolehan tanah maka dapat menjadi dasar pertimbangan dibatalkannya izin lokasi. Pemberian sanksi administratif yang diterapkan dalam kasus ini adalah penarikan kembali keputusan atau ketetapan tata usaha negara dilakukan dengan mengeluarkan suatu ketetapan baru yang isinya menarik kembali dan/atau menyatakan tidak berlaku keputusan/ketetapan terdahulu. Hal tersebut dapat dilihat dari diktum ketujuh keputusan pemberian izin lokasi PT P, yang menyatakan izin lokasi PT BK dicabut dan tidak berlaku lagi. Habisnya masa berlaku izin lokasi tidak otomatis menjadikan izin lokasi dicabut, maka pencabutan izin lokasi PT BK dalam hal ini telah tepat dan sesuai dengan pengaturan dalam

²² Kabupaten Karawang, *Peraturan Daerah tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan*, Perda No. 4 Tahun 2011, LD No. 4 Seri B Tahun 2011, pasal 4 ayat (7) juncto pasal 5.

²³ Hasil wawancara dengan Bapak Agus Suharto, AP.tnh, MSi, Kepala Seksi Penataan Pertanahan Kabupaten Karawang, pada tanggal 13 Oktober 2020 pukul 16.00 WIB.

Pasal 14 ayat (4) Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2015 *juncto* Pasal 64 ayat (2) UU No. 30 Tahun 2014, karena jika izin lokasi suatu perseroan belum dicabut, maka PT P maupun pihak lain tidak dapat mengajukan izin lokasi pada lokasi yang sama karena masih terploting oleh izin lokasi PT BK.²⁴

Akan tetapi, sebelum diterbitkannya izin lokasi PT P, PT BK dengan PT P adalah mengadakan perjanjian pelimpahan izin lokasi sebagaimana ternyata dalam akta Pelimpahan Izin Lokasi tertanggal 11 September 2017 yang dibuat Notaris ES. Dalam hukum perjanjian, apabila syarat obyektif sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara tidak terpenuhi mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum. Dalam hal ini, perjanjian pelimpahan izin lokasi yang dibuat dihadapan ES seharusnya batal demi hukum dikarenakan melanggar ketentuan undang-undang dalam hal ini sebagaimana diatur dalam Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2015 dan pasal 31 Perda No. 5 Tahun 2013.²⁵ Dalam pasal 31 Perda No. 5 Tahun 2013, mengenai pencabutan izin, diatur bahwa pemegang izin lokasi dapat diberikan sanksi administratif berupa pencabutan izin apabila memindahtangankan izin kepada pihak lain tanpa persetujuan dari pemberi izin. Dalam hal ini persetujuan dari pemberi izin tidak dinyatakan dalam suatu keputusan maupun disebutkan dalam premis akta perjanjian pelimpahan izin lokasi tersebut. Sehingga, perjanjian pelimpahan izin tersebut dibuat tanpa adanya persetujuan dari pemberi izin.

Pengaturan dalam Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2015, Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 1999²⁶ tidak mengatur adanya pemindahtanganan izin, yang diatur hanyalah pelepasan atau peralihan tanah yang sudah diperoleh dalam areal izin lokasi kepada pihak yang memenuhi syarat, apabila perpanjangan izin lokasi tidak dapat dilakukan. Adanya syarat akta pelimpahan izin lokasi dalam pertimbangan penerbitan izin lokasi PT P, menunjukkan adanya ketidaksinkronan dalam praktik dan pengaturan dalam Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2015 dan Perda No. 5 Tahun 2013. Pelimpahan izin tersebut seharusnya tidak terjadi, hal ini dikarenakan pemegang izin lokasi hanya memiliki kewenangan untuk melakukan perolehan tanah yang berada dalam areal izin lokasi, bukan melimpahkan kewenangan izin lokasi tersebut kepada pihak lain. Dalam hal ini yang berwenang melakukan pemberian izin adalah Bupati Kabupaten Karawang yang mendelegasikannya kepada Kepala Kantor DPMPTSP, sehingga pembuatan akta pelimpahan izin lokasi tersebut tidaklah tepat dan batal demi hukum, meskipun dalam praktiknya akta tersebut digunakan dalam penerbitan izin lokasi PT P. Izin lokasi PT BK seharusnya cukup dilakukan pembatalan dan pencabutan tanpa adanya pembuatan akta pelimpahan izin lokasi, dikarenakan dalam pengaturan baik dalam Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2015²⁷ dan Perda No.

²⁴ Hasil Wawancara dengan Risnu Purwanto, CS, SH, MH, Kepala Seksi Perizinan Penataan Ruang dan Lingkungan Hidup Dinas Penanaman Modal Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Karawang pada tanggal 29 September 2020 pukul 09.30 WIB.

²⁵ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang tentang Izin Lokasi*, pasal 14 ayat (4).

²⁶ Perda No. 5 Tahun 2013 masih tunduk pada Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 1999.

²⁷ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2015, pasal 14 ayat (1) dan pasal 14 ayat (4).

5 Tahun 2013²⁸ hanya memungkinkan hal tersebut dilakukan dan kewajiban melakukan perolehan tanah dalam areal izin lokasi tidak dapat dipenuhi oleh PT BK, yaitu 20 hektar.

Mengingat ditulisnya artikel ini telah berlaku Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2019, maka hal yang menjadi tolok banding dengan pengaturan dalam Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2015 yang diterapkan dengan permasalahan yang dibahas dalam artikel ini adalah sebagai berikut:

- a. Salah satu dinamika yang dihadapi oleh PT BK salah satunya perizinan yang berbelit-belit dan adanya pungutan liar dalam rangka penerbitan izin. Permasalahan tersebut tidak terjadi apabila telah diberlakukannya OSS sebagaimana diatur dalam Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2019, dikarenakan pelaku usaha melakukan pendaftaran untuk memperoleh izin lokasi dengan mengakses laman OSS.²⁹ Setelah melakukan pendaftaran dan memenuhi persyaratan untuk izin lokasi yang diberikan menggunakan komitmen, maka dokumen perizinan dalam bentuk elektronik tersebut dapat dicetak oleh pelaku usaha.³⁰ Selain itu, perbedaan lainnya adalah PTP tidak dijadikan dasar penerbitan izin lokasi, akan tetapi sebagai syarat berlaku efektifnya izin lokasi. Apabila izin lokasi yang diajukan oleh PT BK tidak termasuk ke dalam kriteria izin lokasi yang diberikan tanpa komitmen sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2019, maka komitmen yang harus dipenuhi bagi izin lokasi dengan komitmen adalah PTP yang diajukan kepada Kantor Pertanahan letak tanah yang bersangkutan. Penempatan PTP setelah izin lokasi terbit memberikan pengaruh terhadap waktu penyelesaian perizinan yang digantungkan pada pemenuhan syarat PTP yang harus dipenuhi oleh pemegang izin lokasi. Sehingga, biaya yang dikeluarkan oleh pengembang perumahan lebih hemat dan lebih efisien dari segi waktu. Alokasi dana perizinan tersebut dapat dialihkan ke pos biaya perolehan tanah dan pajak BPHTB.
- b. Permasalahan yang dihadapi oleh PT BK adalah tidak dapat melakukan perpanjangan izin lokasi karena syarat minimum perolehan tanah dalam perpanjangan izin lokasi tidak terpenuhi. Jika permasalahan tersebut terjadi pada saat diberlakukannya Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2019, maka perpanjangan izin lokasi tidak dapat dilakukan karena persyaratan minimum perolehan tanah tidak dipenuhi. Akan tetapi, dalam Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2019 memberikan tambahan pengaturan terhadap konsekuensi tidak terselesaikannya yaitu pengajuan izin lokasi baru pada tanah yang belum diperoleh dalam hal telah digunakan dan dimanfaatkan sesuai rencana penanaman modal dan tidak ada pihak yang memenuhi syarat.³¹ Jika perolehan tanah oleh PT BK telah dilakukan, meskipun tidak memenuhi batas minimum perolehan tanah untuk dilakukan perpanjangan izin lokasi setidaknya pelimpahan izin lokasi tidak terjadi seperti yang dilakukan oleh PT BK dengan PT P. Hal yang dapat dilakukan oleh PT BK adalah melakukan perolehan tanah terhadap tanah yang berada diantara tanah yang sudah diperoleh dalam jangka waktu 1 tahun atau melakukan pengajuan izin lokasi baru atas lokasi tanah yang belum diperoleh

²⁸ Kabupaten Karawang, *Peraturan Daerah Tentang Izin Lokasi*, pasal 31.

²⁹ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang tentang Izin Lokasi*, Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2019, pasal 8.

³⁰ *Ibid.*, pasal 9.

³¹ *Ibid.*, pasal 19 ayat (7).

apabila telah tanah tersebut telah digunakan dan dimanfaatkan serta tidak ada pihak yang memenuhi syarat.

b. Analisis Implikasi Risiko Pembiayaan Bank Terhadap Objek Jaminan Hak Atas Tanah Yang Izin Lokasinya Dilimpahkan Kepada Pihak Lain Tanpa Sepengetahuan Bank

Bank B sebagai penyalur dana masyarakat dalam menjalankan usahanya harus melaksanakan prinsip kehati-hatian. Jika prinsip kehati-hatian tidak diterapkan, maka timbul kredit bermasalah. Dalam Peraturan Bank Indonesia No. 6/9/PBI/20014, bank yang dinilai memiliki potensi kesulitan yang membahayakan kelangsungan usahanya adalah bank yang salah satu kriterianya memuat kategori kredit bermasalah diatas 5% (lima persen) secara netto dari total kreditnya.³² Kredit diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan kesepakatan pinjam meminjam antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.³³

Dalam hal ini, pemberian kredit yang diberikan kepada PT BK oleh Bank B, didasarkan adanya peralihan kewajiban dari debitur lama kepada debitur yang baru yaitu dengan adanya perjanjian novasi, meskipun PT BK menyatakan bahwa novasi hanya dilakukan restrukturisasi kredit dan tidak ada pencairan kredit atas hal tersebut.³⁴ Novasi merupakan salah satu upaya dalam restrukturisasi kredit, akan tetapi dalam perjanjian novasi terdapat pemberian kredit kepada debitur baru yang menggantikan kedudukan debitur lama atas perjanjian kredit terdahulu, hal tersebut dapat dilihat dari poin ke 1 pada halaman 11 dalam akta novasi antara PT Bank B, PT BK dan debitur lama. Pemberian kredit dalam novasi tersebut didasarkan dari tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban dari debitur lama, sehingga Bank B menunjuk debitur baru yang mampu menggantikan dan melaksanakan prestasi-prestasi yang tidak dipenuhi oleh debitur lama, yang dalam hal ini menjalankan proyek perumahan yang telah dibiayai oleh Bank B.

Pemberian novasi tersebut terdapat kejanggalan-kejanggalan dalam pemberian kreditnya, khususnya dalam penerapan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian yang digunakan sebagai acuan dalam menganalisis permohonan kredit salah satunya menggunakan prinsip 5C. Mengenai prinsip 5C yang tidak diterapkan dengan baik dalam kasus ini adalah sebagai berikut:³⁵

Pertama, unsur *capacity* yang dilakukan untuk mengetahui kemampuan calon debitur untuk melunasi utang tepat pada waktunya dari kegiatan usaha yang dilakukan atau kegiatan usaha yang akan dibiayai oleh bank. Pengukuran *capacity* dari calon debitur dapat dilakukan melalui berbagai pendekatan antara lain pendekatan historis, pendekatan finansial, pendekatan yuridis,

³² Tia Melya Sari, Dhaniel Syam dan Ihyaul Ulum, "Pengaruh Non Performing Loan Sebagai Krisis Keuangan Global Terhadap Profitabilitas Perusahaan Perbankan", *Jurnal Akuntansi & Investasi*, Vol. 13 No. 2, hlm. 84.

³³ Boy Leon, *Manajemen Aktiva Pasiva Bank Indonesia*, (Jakarta: Grasindo, 2007), hlm. 84.

³⁴ J. Satrio, *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie, & Pencampuran Hutang*, cet. 2, (Bandung: Alumni, 1999), hlm 101.

³⁵ Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalh*, Cet. Ke-1. (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010), hlm. 2.

pendekatan manaterial, dan pendekatan teknis.³⁶ Debitur lama merupakan pihak yang memiliki hubungan afiliasi dengan PT BK selaku debitur baru. Novasi yang diadakan Bank B dengan PT BK dilakukan dalam rangka restrukturisasi kredit. Berdasarkan hal tersebut, maka unsur *capacity* tidak diterapkan dengan baik mengingat jika melihat pada pendekatan secara historis yang menilai kinerja masa lalu dari calon debitur yang bersangkutan apakah usahanya banyak mengalami kegagalan atau perkembangan yang semakin maju.³⁷

Dalam hal ini debitur lama yang merupakan afiliasinya tidak mampu untuk melunasi hutang atas perjanjian kredit terdahulu, sehingga digantikan oleh PT BK selaku debitur baru dengan penandatanganan perjanjian novasi. Dalam SK Direksi BI No. 27/162/KEP/DIR ditentukan bahwa pemohon kredit meliputi seluruh perusahaan maupun perorangan yang terkait dengan pemohon kredit yang telah mendapat fasilitas kredit atau diberikan kredit secara bersamaan oleh bank.³⁸ Meskipun debitur lama dengan PT BK adalah entitas yang berbeda, akan tetapi mengenai kriteria pemohon kredit yang diatur dalam SK Direksi Bank Indonesia tersebut telah terpenuhi. Bank seharusnya menilai terhadap pemenuhan prestasi yang dilakukan oleh debitur lama, mengingat debitur lama tersebut melakukan wanprestasi dan melakukan upaya restrukturisasi kredit dengan novasi yang digantikan oleh afiliasinya yaitu, PT BK. Pengaturan dalam SK Direksi BI tersebut bertujuan agar unsur 5 C tidak hanya dilihat dari sisi calon debitur saja, akan tetapi juga afiliasi calon debitur yang pernah atau akan diberikan kredit, untuk menghindari adanya kredit bermasalah. Selain itu, seharusnya restrukturisasi kredit tidak diberikan kepada pihak yang memiliki afiliasi.

Kedua *collateral*, dalam hal ini jaminan yang diserahkan oleh calon debitur kepada bank guna menjamin pelunasan kreditnya. Jaminan yang diberikan PT BK kepada Bank B sebagaimana dinyatakan dalam angka 14 halaman 13 akta novasi terdiri dari agunan pokok berupa 16 (enam belas) bidang tanah dan agunan tambahan berupa *personal guarantee* dan *grosse* akta pengakuan hutang dari PT BK dan para pengurusnya. Jaminan kredit dari calon debitur haruslah memenuhi syarat *secured* dan *marketable*. Penerapan syarat *secured* dan *marketable* atas 16 (enam belas) bidang tanah yang merupakan proyek perumahan yang harus dijalankan PT BK selaku debitur baru tidak terpenuhi. Hal ini dikarenakan 16 (enam belas) bidang tanah masih terdaftar atas nama pemilik asal tanah yang merupakan perorangan dengan status hak milik atas tanah. Untuk memenuhi syarat *marketable*, jaminan tersebut seharusnya sudah terdaftar atas nama debitur mengingat dalam hal ini debitur merupakan badan hukum yang hanya dapat menjadi pemegang hak guna bangunan atau hak pakai, sedangkan 16 (enam belas) bidang tanah tersebut masih terdaftar atas nama pemilik asal tanah yang berstatus hak milik atas tanah, sehingga harus dilakukan terlebih dahulu perolehan hak atas tanahnya oleh PT BK. Oleh karena, proses pendaftaran peralihan haknya memerlukan proses yang rumit, maka atas jaminan tersebut tidak dapat secara serta merta di eksekusi apabila debitur wanprestasi.³⁹ Mengenai syarat *secured* dalam hal ini harus dilakukan pengikatan secara yuridis formal, mengingat 16 (enam

³⁶ Teguh Pudjo Muljono, *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersil*, hlm. 11-18 dalam Sandro Agustin Praditya, Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pemberian Kredit Bank (Analisis Terhadap Putusan Nomor : 04/Pid.B/2012/PN.Br.), (Tesis Magister Universitas Indonesia, 2015) hlm. 37-38.

³⁷ *Ibid.*

³⁸ Bank Indonesia, *Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank Bagi Bank Umum*, SK Direksi BI No. 27/162/KEP/DIR, Lampiran Bab IV, angka 410.

³⁹ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, hlm. 152-153.

belas) bidang tanah tersebut belum dilakukan perolehan tanahnya oleh PT BK selaku debitur, maka pengikatan melalui lembaga hak tanggungan belum dapat dilakukan, mengingat obyek hak tanggungan harus dapat dipindahtangankan.⁴⁰

Mengenai pemberian agunan lain yaitu *personal guarantee* dan *grosse* akta pengakuan hutang, meskipun agunan ini telah memenuhi syarat *secured* dimana telah dilakukan pengikatan secara formal menggunakan akta otentik. Namun dalam praktiknya hal tersebut tidak mudah diterapkan.⁴¹ Penggunaan *grosse* akta pengakuan hutang tidak mempengaruhi terhadap kemampuan Bank B untuk mengeksekusi jaminan yang dimilikinya atas pemberian kredit kepada PT BK meskipun dalam dunia perbankan dengan ditandatanganinya akta pengakuan hutang notariil yang kemudian melahirkan *Grosse* akta pengakuan hutang notariil dapat menjadi salah satu usaha untuk mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi terkait dengan wanprestasi debitur atas kredit yang disalurkan.⁴² Hal tersebut dikarenakan tidak ada jaminan kebendaan yang mengikatnya dikarenakan atas 16 (enam belas) bidang tanah tersebut belum diadakan perolehan tanahnya sehingga belum memenuhi syarat *collateral* yaitu *secured* dan *marketable*.

Pemberian jaminan melalui *personal guarantee* rawan dengan permasalahan yang terjadi dalam praktik, salah satunya pengikatan dari penjamin untuk melaksanakan kewajibannya dalam menyerahkan objek jaminan yang akan diserahkan kepada kreditur. Dalam kasus ini, perjanjian *personal guarantee* tidak memiliki pengaruh besar untuk melindungi kepentingan kreditur atas pemberian kredit yang diberikannya, mengingat tidak ada kebendaan yang diikat secara yuridis formal dan asas *droit de suite* yang melekat pada suatu kebendaan. Dalam eksekusinya khususnya mengenai jaminan *personal guarantee* akan menemui kesulitan, jika tidak terdapat daftar barang yang akan dijamin yang disertai pengikatan secara yuridis formal. Pemberian jaminan tersebut hanya memberikan kedudukan kreditur sebagai kreditur konkuren.⁴³

Unsur pengertian kredit bermasalah diatas yaitu dikarenakan dalam pelaksanaannya belum mencapai target. Target atau prestasi yang harus dicapai dari pemberian kredit melalui perjanjian novasi yang diberikan oleh Bank B kepada PT BK, sebagaimana dinyatakan dalam perjanjian novasi adalah sebagai berikut:

1. Pembaharuan hutang harus dilaksanakan bersamaan dengan penandatanganan Akta Jual Beli terhadap *fix asset* yang menjadi agunan kredit tersebut sehingga peralihan hak dari Debitur Lama kepada Debitur Baru bersamaan dengan pembaharuan hutang (novasi) ini.
2. Bank wajib melakukan perubahan pembebanan hak tanggungan atas jaminan kredit dari debitur lama sebagai pemberi hak tanggungan menjadi debitur baru sebagai pemberi hak tanggungan.
3. Hal-hal yang tidak boleh dilakukan selama kredit belum lunas tanpa persetujuan bank, yaitu memindangtanggankan dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga.

⁴⁰ Indonesia, *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah*, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996 TLN No. 3632, pasal 4.

⁴¹ Putu Devi Yustisia Utami, I Made Pasek Diantha dan I Made Sarjana, “Kedudukan Hukum *Grosse* Akta Pengakuan Hutang Notariil”, *Acta Comitas* I (Januari – Desember, 2017-2018), hlm. 212-213.

⁴² *Ibid.*, hlm. 207.

⁴³ Ferry Sabela, *Analisis Eksekusi Jaminan Pribadi (Personal Guarantee) Sebagai Jaminan Kredit Bank*, hlm. 106.

Berdasarkan hal tersebut, selain pembangunan proyek perumahan, maka prestasi yang harus dilakukan oleh PT BK, melakukan perolehan tanah dan melakukan pengikatan objek jaminan hak atas tanah yang berdiri di atasnya proyek perumahan tersebut dengan jaminan hak tanggungan serta. Menurut Subekti, wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu:⁴⁴

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukannya;
2. Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan larangan dalam perjanjian.

Wanprestasi yang dilakukan oleh PT BK termasuk ke dalam poin 1) dan 4) tersebut diatas, hal ini dikarenakan PT BK tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukannya dan telah melanggar ketentuan larangan hal-hal yang tidak boleh dilakukan selama kredit belum lunas yaitu tidak melakukan perolehan tanah sebagai pemegang izin lokasi dan pada saat masa berlaku izin lokasi habis, PT BK tidak dapat melakukan perpanjangan izin lokasi karena tidak memenuhi syarat minimal perolehan tanah yang harus dipenuhi. Berdasarkan hal tersebut, maka PT BK melakukan pelimpahan izin lokasi kepada pihak lain. Sehingga, ketentuan mengenai agunan pokok kredit harus dibalik nama ke atas nama PT BK dan memindahtangankan dalam bentuk apapun atau dengan nama apapun dan dengan maksud apapun juga telah dilanggar oleh PT BK sebagai debitur baru. Oleh karena tidak diterapkannya unsur 5c khususnya mengenai syarat *collateral* yaitu *secured* dan *marketable*, maka Bank B tidak dapat melaksanakan haknya untuk menjual agunan kredit melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.⁴⁵ Selain itu kredit bermasalah dalam kasus ini dikarenakan mengalami kesulitan di dalam penyelesaian kewajiban-kewajibannya dalam bentuk pembayaran kembali pokoknya dan/atau pembayaran denda keterlambatan serta ongkos-ongkos bank yang menjadi beban yang bersangkutan, dalam hal ini berdasarkan rapat yang diadakan antara PT BK, PT P, Notaris RN, dan Bank B, diketahui bahwa PT BK memiliki *score* kualitas kredit yang tidak baik.⁴⁶

Implikasi lainnya yang terjadi adalah terhadap konsumen yang telah melakukan pembelian rumah pada perumahan PT BK, dikarenakan telah melakukan pembayaran atas pembelian rumah tersebut tanpa disertai adanya kepastian mengenai status pemilikan tanahnya yang diatur dalam Pasal 42 UU No. 1 Tahun 2011. Berdasarkan Pasal 42 UU No. 1 Tahun 2011, sebelum dilakukan perjanjian pendahuluan jual beli, ada beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh pengembang, yaitu:

- a. Kepastian status pemilikan tanah;
- b. Hal yang diperjanjikan
- c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk
- d. ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum
- e. keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen)

⁴⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermedia, 2008), hlm. 45.

⁴⁵ Indonesia, *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah*, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996 TLN No. 3632, pasal 6.

⁴⁶ Hasil Wawancara dengan Notaris PPAT Kabupaten Karawang Ratih, pada tanggal 06 Oktober 2020 pada pukul 10.00 WIB.

Dalam kasus ini mengenai status kepemilikan tanah belum jelas karena dalam hal ini masih terdaftar pemilik asal tanah dan perolehan tanah tidak dapat dilakukan karena izin lokasi telah habis jangka waktunya serta tidak dapat dilakukan perpanjangannya. Jika melihat klausul perjanjian novasi yang dinyatakan bahwa sumber utama pengembalian kredit adalah penjualan proyek perumahan dan penjualan rumah secara kredit harus melalui kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank B. Maka, penjualan rumah dalam proyek perumahan tersebut menjadi kewajiban dari PT BK maupun PT P sebagai debitur meskipun tidak terpenuhinya syarat mengenai kepastian status kepemilikan tanah tersebut. Tindakan Bank B sebagai pemberi kredit maupun PT BK dan PT P sebagai pengembang yang melakukan penjualan rumah tidak dibenarkan karena melanggar ketentuan dalam Pasal 45 juncto Pasal 138 UU No. 1 Tahun 2011.

Pengaturan tersebut bertujuan untuk melindungi konsumen yang melakukan pembelian rumah di perumahan PT BK, dikarenakan setiap konsumen berhak untuk mendapatkan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta hak lainnya. Berdasarkan hal tersebut diketahui bahwa pengembang tidak beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya, baik dalam melakukan perolehan tanah sebagai pemegang izin lokasi maupun pemenuhan prestasi sebagai pihak pengembang perumahan perihal kepastian status kepemilikan tanahnya.⁴⁷ Akan tetapi pada faktanya, pengembang dapat melakukan penjualan rumah dikarenakan adanya kemudahan dalam pemberian fasilitas KPR dari Bank B untuk calon konsumennya.

Dalam pemberian KPR, seharusnya bank juga memperhatikan ketentuan perundang-undangan mengenai perumahan dan permukiman serta perlindungan konsumen. Jika pihak Bank memperhatikan ketentuan khususnya mengenai kepastian status kepemilikan tanah, maka pengajuan KPR tidak dapat dilakukan mengingat persyaratan tersebut tidak terpenuhi yang dimaksudkan untuk melindungi calon debiturnya. Dalam hal ini bank hanya mengejar keuntungan saja, tanpa mengedepankan ketentuan perundang-undangan yang mensyaratkan pemenuhan kewajiban bagi pengembang. Selain itu, mengenai sanksi yang diberikan kepada pengembang yang mengadakan perjanjian pendahuluan jual beli tanpa memenuhi syarat kepastian status kepemilikan tanah tidak diterapkan khususnya terhadap PT BK maupun PT P sebagaimana diatur dalam Pasal 150 ayat (2) UU No. 1 Tahun 2011, hal tersebut dikarenakan pihak pemerintah daerah dan kantor pertanahan pun tidak melakukan pengawasan dan evaluasi dengan seksama terhadap kewajiban perolehan tanah yang harus dilaksanakan bagi pemegang izin lokasi.⁴⁸ Adanya pengawasan dan evaluasi terhadap perolehan tanah bagi pemegang izin lokasi memiliki pengaruh terhadap pengawasan terhadap persyaratan yang belum dipenuhi dalam rangka pembuatan perjanjian pendahuluan jual beli.

III. Penutup

1. Simpulan

Berdasarkan permasalahan dan pembahasan di atas, maka kesimpulan atas jawaban dari rumusan masalah dalam artikel ini adalah sebagai berikut:

⁴⁷ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen*, Undang-Undang No. 8 Tahun 1999, LN No. 22 Tahun 1999, TLN No. 382, pasal 8.

⁴⁸ Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang tentang Izin Lokasi*, Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2015, pasal 14.

1. Dinamika yang terjadi dalam pelaksanaan pengadaan tanah PT BK yang tidak mencapai target sesuai pemberian izin lokasi untuk perumahan terdiri dari 3 (tiga) hambatan yaitu hambatan pertama adalah terlampau luas areal yang dimohonkan dan singkatnya keberlakuan izin lokasi, perizinan yang berbelit-belit, dan keterbatasan dana. Hambatan mengenai singkatnya keberlakuan izin lokasi disebabkan karena adanya kendala peraturan daerah. Perda No. 5 Tahun 2013 masih mengacu pada Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 1999 yang pada saat itu Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2015 sudah terbit. Hambatan mengenai terlampau luas areal yang dimohonkan, dikarenakan dalam pengajuan Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP), kemampuan perusahaan dalam memperoleh tanahnya tidak ditinjau dan diteliti. Pengajuan izin lokasi atas lokasi yang dimohonkan diperbolehkan selama areal tersebut belum dimohonkan oleh perusahaan lain. Hambatan kedua adalah perizinan yang berbelit-belit. Jangka waktu dalam proses berkas diterima sampai dengan izin diterbitkan selama 14 (empat belas) hari kerja sejak tanggal diterimanya berkas permohonan secara lengkap dan benar. Akan tetapi pada fakta di lapangan, penerbitan izin lokasi memakan waktu 5 (lima) bulan. Pengurusan perizinan yang berbelit-belit dimungkinkan dikeluarkan biaya tambahan agar proses penerbitan izin segera selesai baik karena penggunaan jasa pihak lain dalam pengurusan perizinan ataupun memberikan gratifikasi pada pejabat yang bersangkutan. Hambatan ketiga yang dihadapi oleh pengembang adalah keterbatasan dana. Biaya pengurusan perizinan untuk pembangunan perumahan yang cukup mahal menyebabkan *cashflow* PT BK menjadi tidak lancar. Selain harga transaksi tanah ataupun biaya ganti rugi yang harus dikeluarkan, ada kewajiban pembayaran BPHTB bagi pemegang hak atas tanah yang baru sebelum dilakukannya pendaftaran peralihan haknya atau permohonan hak baru.
2. Implikasi risiko PT Bank B selaku kreditur terhadap pemberian kredit yang objek jaminan hak atas tanahnya yang dilakukan pelimpahan izin lokasi kepada pihak lain tanpa sepengetahuan bank adalah munculnya kredit bermasalah yang mempengaruhi profitabilitas bank yang berpengaruh pada kesehatan bank dan perolehan tanah yang tidak dilakukan secara menyeluruh terhadap agunan maka bank tidak dapat mendapatkan penerimaan pembayaran utang secara menyeluruh atas agunan kredit tersebut apabila debitur dan penjamin wanprestasi. Selain itu, pihak konsumen yang telah membeli rumah yang dijual oleh PT BK dirugikan karena tidak adanya kepastian mengenai status kepemilikan tanah. Hal-hal yang menjadi penyebab kredit bermasalah tidak diterapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit. Unsur-unsur yang tidak dipenuhi dalam pemberian kredit ini adalah pertama unsur *capacity* yang dilakukan untuk mengetahui kemampuan calon debitur untuk melunasi utang tepat pada waktunya dari kegiatan usaha yang dilakukan atau kegiatan usaha yang akan dibiayai oleh bank. Debitur lama merupakan pihak yang memiliki hubungan afiliasi dengan PT BK selaku debitur baru. Novasi yang diadakan Bank B dengan PT BK dilakukan dalam rangka restrukturisasi kredit. Berdasarkan hal tersebut, maka unsur *capacity* tidak diterapkan dengan baik mengingat pendekatan historis dan manaterial tidak terpenuhi. Jika afiliasi PT BK tidak dapat menjalani perusahaannya dengan baik, maka PT BK demikian halnya, dikarenakan perusahaan yang merupakan debitur lama dijalankan oleh orang yang sama, perbedaannya hanya pada entitasnya saja. Kedua, tidak terpenuhinya unsur *collateral*, jaminan kredit dari calon debitur haruslah memenuhi syarat secured dan marketable. Dalam hal ini agunan pokok kredit berupa 16 (enam belas) bidang tanah masih terdaftar atas nama pemilik asal tanah, sehingga harus dilakukan perolehan tanahnya terlebih

dahulu untuk memenuhi syarat marketable. Setelah dilakukan perolehan tanahnya, dilakukan pengikatan secara yuridis formal dengan melakukan penandatanganan APHT. Akan tetapi hal tersebut tidak dipenuhi. Selain agunan tersebut, jaminan yang diberikan hanyalah berupa grosse akta pengakuan hutang dan personal guarantee dari pengurus PT BK yang hanya memberikan kedudukan PT Bank B sebagai kreditur konkuren dan eksekusi jaminan atas kredit bermasalah dalam praktiknya sulit untuk dilakukan, mengingat tidak ada kebendaan yang mengikatnya.

2. Saran

Saran-saran atas permasalahan dinamika yang terjadi dalam pelaksanaan pengadaan tanah yang tidak mencapai target sesuai pemberian izin lokasi untuk perumahan dalam tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Selain mendapatkan pendanaan dari Bank, seharusnya untuk menjalankan usaha pembangunan perumahan, pihak pengembang memiliki permodalan sendiri yang cukup kuat khususnya mengenai pengadaan tanahnya. Dikarenakan jangka waktu berlakunya izin lokasi yang cukup singkat.
2. Peraturan Daerah seharusnya segera disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan di atasnya, karena di Kabupaten Karawang pada tahun 2015 perihal izin lokasi masih tunduk pada Perda No. 5 Tahun 2013 yang masih mengacu pada Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 1999.
3. Pengawasan terhadap perolehan tanah yang dilakukan oleh perusahaan harus ditegakkan dengan pemberian sanksi berupa pencabutan izin lokasi.

Saran untuk permasalahan implikasi bagi kreditur atas dilimpahkannya izin lokasi adalah sebagai berikut:

1. Pemberian sanksi kepada pejabat bank yang tidak menjalankan tugasnya secara professional karena tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit dan SOP pemberian kredit;
2. Apabila unsur 5c dalam pemberian kredit tidak terpenuhi, seharusnya dilakukan pencairan dana kredit secara *revolving*, khususnya terhadap proyek perumahan agar debitur dapat diawasi dan memenuhi kewajibannya dalam perjanjian kredit.
3. Dalam pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atas penjualan rumah yang dilakukan pengembang, seharusnya Bank tunduk dan menerapkan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pengembang mengenai kepastian status kepemilikan atas tanahnya, agar kepentingan konsumen terlindungi.

Daftar Pustaka

A. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Undang-Undang Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960. LN No. 104 Tahun 1960. TLN No. 2043.

_____. *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah*, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996. LN No. 42 Tahun 1996. TLN No. 3632.

_____. *Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen*, Undang-Undang No. 8 Tahun 1999. LN No. 22 Tahun 1999, TLN No. 3821.

- _____. *Undang-Undang Perumahan dan Permukiman*, Undang-Undang No. 1 Tahun 2011. LN No. 7 Tahun 2011. TLN No. 5188.
- _____. *Undang-Undang Administrasi Pemerintahan*, Undang-Undang No. 30 Tahun 2014, LN No. 292 Tahun 2014. TLN No. 5601.
- _____. *Peraturan Pemerintah tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik*, PP No. 24 Tahun 2018. LN No. 90 Tahun 2018. TLN No. 6215.
- Kabupaten Karawang. *Peraturan Daerah tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan*, Perda No. 4 Tahun 2011. LD No. 4 Seri B Tahun 2011.
- _____. *Peraturan Daerah tentang Izin Lokasi*, Perda No. 5 Tahun 2013, LD No. 5 Tahun 2015.
- _____. *Peraturan Daerah tentang Retribusi Perizinan Tertentu*, Perda No. 8 Tahun 2013. LD No. 10 Tahun 2013.
- _____. *Peraturan Bupati tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan*, Perbup No. 44 Tahun 2011, LD No. 44 Seri E Tahun 2011.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (a). *Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang tentang Izin Lokasi*, Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 1999.
- _____. *Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang tentang Izin Lokasi*, Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2015. BNRI No. 647 Tahun 2015.
- _____. *Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang tentang Izin Lokasi*, Permen ATR/BPN No. 17 Tahun 2019. BNRI No. 1085 Tahun 2019.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetbook]*. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 2009.

B. Peraturan

- Bank Indonesia. *Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank Bagi Bank Umum*, SK Direksi BI No. 27/162/KEP/DIR.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. *Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai*, KepMen Agraria/BPN Nomor 16 Tahun 1997.

C. Buku

- Bahsan, M. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Cet. Kelima. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2015.
- Ginting, Lilawati. *Itikad Baik Dalam Hak Tanggungan*. Medan: Pustaka Bangsa Press, 2015.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya (Jilid 1)*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2015.
- Harun, Badriyah. *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010.
- Hutagalung, Arie S. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: LPHI, 2005.

- HS, Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008.
- Leon, Boy. *Manajemen Aktiva Pasiva Bank Indonesia*. Jakarta: Grasindo, 2007.
- Mamudji, Sri. Et al. *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Mertokusumo, Sudikno. *Penemuan Hukum : Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2014.
- Muljono, Teguh Pudjo. *Manajemen Perkreditan Bagi Bank Komersial*, Edisi Ketiga, Yogyakarta : BPFE-Jogjakarta, 1993.
- Satrio, J. *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie, & Pencampuran Hutang*. Cet. 2. Bandung: Alumni, 1999.
- _____. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2007.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 3. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI Press), 1984.
- _____. Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Ed. 1, Cet.15. Jakarta: Rajawali Pers, 2013.
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermasa, 2008.

D. Tesis

- Efaprodita Pitaloka S. “*Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pada PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.*” Tesis Magister Universitas Indonesia. Depok, 2011.
- Fuad, Mohamad “*Dampak Pemberian Izin Lokasi Terhadap Perilaku Pengembang Perumahan di Wilayah Bogor, Tangerang dan Bekasi.*” Tesis Magister Universitas Indonesia. Jakarta, 2001.
- Octavia, Christina. “*Akta Pelepasan Hak Sebagai Syarat Pemberian Hak Guna Bangunan Pada Badan Hukum.*” Tesis Magister Universitas Indonesia. Depok, 2012.
- Praditya, Sandro Agustin. “*Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pemberian Kredit Bank (Analisis Terhadap Putusan Nomor : 04/Pid.B/2012/PN.Br).*” Tesis Magister Universitas Indonesia. Depok, 2015
- Sabela, Ferry. “*Analisis Eksekusi Jaminan Pribadi (Personal Guarantee) Sebagai Jaminan Kredit Bank*”, Tesis Magister Universitas Indonesia. Depok, 2008.
- Susilowati. “*Kesalahan yang Dilakukan oleh Perseroan dalam Melakukan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Perumahan*” Tesis Magister Universitas Indonesia. Depok, 2008.

E. Artikel

- Hendratno, Edi Toet. “Masalah Pengadaan Tanah Bagi Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Kondominium.” *Hukum dan Pembangunan* 5, (November-Desember, 1993). Hlm. 399-411.
- Sari, Tia Melya, Dhaniel Syam dan Ihyaul Ulum. “Pengaruh Non Performing Loan Sebagai Krisis Keuangan Global Terhadap Profitabilitas Perusahaan Perbankan.” *Jurnal Akuntansi & Investasi Vol. 13*. Hlm. 83-98.

- Susanto, Sri Nur Hari. "Karakter Yuridis Sanksi Hukum Administrasi: Suatu Pendekatan Komparasi." *Administrative law & Governance Journal Vol. 2 No.1.* (Maret - 2019). Hlm. 126-142.
- Utami, Putu Devi Yustisia, I Made Pasek Diantha dan I Made Sarjana. "Kedudukan Hukum Grosse Akta Pengakuan Hutang Notariil." *Acta Comitatus I.* (Desember - 2018). Hlm. 201-214.

F. Internet

- Widarti, Peni. "Pengembangan Rumah Murah MBR terganjal 3 Masalah Ini." <https://ekonomi.bisnis.com/read/20190502/47/917981/pengembangan-rumah-murah-mbr-terganjal-3-masalah-ini> (02 Mei 2019). Diakses pada tanggal 28 Oktober 2020 Pukul 11.00 WIB.