

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK
ATAS PERJANJIAN KREDIT KONSUMSI
BAGI WARGA NEGARA ASING**

TESIS

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn)**



Oleh :

**Rachmadani Eka Husnul Khotimah
NIM : 166010200111052**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
MALANG
2018**

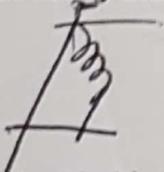
TESIS

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK ATAS PERJANJIAN KREDIT
KONSUMSI BAGI WARGA NEGARA ASING

Oleh :
RACHMADANI EKA HUSNUL KHOTIMAH
Nim : 166010200111052

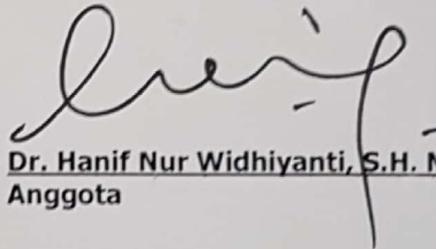
telah dipertahankan di depan majelis penguji
pada tanggal 19 April 2018
dan dinyatakan memenuhi syarat

Pembimbing Utama



Prof. Dr. Thohir Luth, M.A.
Ketua

Pembimbing Kedua



Dr. Hanif Nur Widhiyanti, S.H. M.Hum.
Anggota

Malang,

Fakultas Hukum
Universitas Brawijaya
Dekan,

Ketua Program
Magister Kenotariatan

Dr. Rachmad Safa'at, S.H. M.Si.
Nip. 19620805 198802 1 001

Dr. Imam Koeswahyono, S.H. M.Hum.
Nip. 19571021 198601 1 002

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, di dalam Naskah TESIS ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah TESIS ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia TESIS ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (MAGISTER) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (UU NO: 20 Tahun 2003, Pasal 25 ayat 2 dan pasal 70)

Malang, 19 April 2018

Mahasiswa



Nama : RACHMADANI EKA HUSNUL
KHOTIMAH
Nim : 166010200111052
PS : Magister Kenotariatan
PSIH UB

RINGKASAN

Rachmadani Eka Husnul Khotimah, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, April 2018, **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK ATAS PERJANJIAN KREDIT KONSUMSI BAGI WARGA NEGARA ASING**, Komisi Pembimbing Utama : Prof. Dr. Thohir Luth, M.A., Pembimbing Kedua : Dr. Hanif Nur Widhiyanti, S.H., M.Hum.

Penulis mengangkat permasalahan tentang Perlindungan Hukum Terhadap Bank Atas Perjanjian Kredit Konsumsi Bagi Warga Negara Asing (WNA), dilatarbelakangi terhadap aturan diperbolehkannya WNA memiliki hak atas tanah berupa hak pakai untuk rumah tempat tinggal atau hunian dengan cara kredit di bank, namun tidak cukup membuat bank yang ada di Indonesia memberikan fasilitas kredit tersebut. Kesenjangan perbankan untuk memberikan fasilitas kredit kepada WNA salah satunya disebabkan oleh faktor resiko, baik dari objeknya dan subjeknya. Masalah kurangnya perlindungan hukum terhadap bank atas jaminan hak tanggungan berupa hak pakai, penulis merumuskan masalah : (1) Bagaimana perlindungan hukum terhadap bank atas perjanjian kredit konsumsi bagi WNA setelah dikeluarkannya kebijakan aturan PBI No. No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank Dengan Pihak Asing? (2) Bagaimana pengaturan perlindungan hukum yang baik terhadap bank dalam pemberian kredit konsumsi kepada WNA di masa yang akan datang? Penulisan karya tulis ini menggunakan metode Penelitian Hukum Yuridis Normatif dengan Metode Pendekatan Undang-undang dan Konseptual. Teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Perlindungan Hukum, Penegakan Hukum, dan Kemanfaatan Hukum. Hasil penelitian yang dilakukan penulis adalah Perlindungan Hukum preventif dilakukan dengan perjanjian kredit yang lebih menjamin tidak terjadinya wanprestasi sedangkan Perlindungan Hukum Refresif yakni jika sudah terjadi wanprestasi, bank dapat menjual atau melelang jaminan tersebut.

Kata Kunci : Perjanjian Kredit Konsumsi Perbankan, Jaminan Hak Tanggungan hak pakai, Perlindungan Hukum terhadap Bank atas Pemberian Kredit Konsumsi Bagi WNA.

SUMMARY

Rachmadani Eka Husnul Khotimah, Master's in Notarial Law, Faculty of Law Universitas Brawijaya, April 2018, LEGAL PROTECTION PROVIDED FOR BANKS OVER AGREEMENT OF CONSUMER CREDIT FOR FOREIGNERS, Supervisor Commission I: Prof. Dr. thohir Luth, M.A., Supervisor II: Dr. Hanif Nur Widhiyanti, S.H., M.Hum.

This research observes the regulation that allows foreigners to hold land ownership right and use it through credit program provided by banks. However, it will not be as easy as most people think that banks would facilitate foreigners this way, as it is too risky for the banks to give such facility to the foreigners in terms of either their subjects or objects. Regarding the lack of legal protection provided for the banks over the mortgage right in the form of right to use, there are several research problems presented: (1) What form of legal protection is provided for the banks over the agreement of consumer credit for foreigners after the issuance of a regulation of PBI Number 18/19/PBI/2016 on Transaction in Foreign Exchange to IDR between banks and foreign parties? (2) How is the legal protection provided for the banks regarding credit provision to foreigners appropriately regulated in the future? This research employed normative juridical method with statute and conceptual approach. The theory used involved the theory of legal protection, law enforcement, and importance of law. Based on the research result, it is concluded that preventive legal protection is provided through credit agreement which guarantees the breach of contract from happening, while repressive legal protection works in the way when the breach of contract occurs, the banks are authorised to sell or auction the collateral.

Keywords: *agreement of consumer credit of bank, mortgage right security, right to use, legal protection for banks regarding credit provision for foreign consumers.*

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum. Wr. Wb.

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmat, hidayah dan inayah-Nya sehingga Tesis yang berjudul: “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK ATAS PERJANJIAN KREDIT KONSUMSI BAGI WARGA NEGARA ASING” dapat diselesaikan dengan baik. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Brawijaya. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak selama menyelesaikan tesis ini, tesis ini tidak akan mungkin dapat penulis selesaikan dengan baik. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih sedalam-dalamnya kepada para pihak:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Mohammad Bisri, M.S selaku Rektor Universitas Brawijaya;
2. Bapak Dr. Rachmad Safa'at, S.H., M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya;
3. Bapak Dr. Imam Koeswahyono, S.H.M.Hum., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya;
4. Bapak Prof. Dr. Thohir Luth, M.A., selaku dosen pembimbing utama yang telah dengan begitu baik dan dengan penuh kesabaran memberikan bimbingan kepada penulis, menyediakan waktu, tenaga, serta pikiran demi mengarahkan penulis dalam menyelesaikan Tesis ini;
5. Ibu Hanif Nur Widhiyanti, S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing kedua yang juga telah dengan begitu baik dan dengan penuh kesabaran memberikan bimbingan kepada penulis, menyediakan waktu, tenaga, serta pikiran demi mengarahkan penulis dalam menyelesaikan Tesis ini;
6. Bapak Hariyanto Susilo, S.H., M.Kn., selaku penguji sidang Tesis Penulis, terimakasih atas saran dan masukan yang telah diberikan untuk perbaikan tesis ini;

7. Para Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, terima kasih penulis sampaikan kepada Bapak/ Ibu yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama belajar di Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya;
8. Keluargaku tercinta, Kedua Orangtua dan Mertua, Suami Lukito Kusriadi dan Anak-anak Ken, Kathy dan Dara, terima kasih atas segala doa dan dukungan yang telah kalian berikan sampai hari ini dan semua pencapaian saya selama ini akan saya persembahkan untuk kalian.
9. Sahabat-sahabatku di Magister Kenotariatan, Mbak Isha, Mbak Rahma, Nabila, Ansela, Cindy, Rima, Mba Rina, Wike, Siti, Pak Nowo, Pak Ruslan, Pak Syam, Mas Rizal, Mas Fikri dan semua teman-teman lain angkatan 2016 kelas D yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu. Terima kasih atas pertemanan kita dan semoga kita semua menjadi sukses.
10. Serta para pihak yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu yang telah turut membantu menyelesaikan tesis ini.

Akhirnya penulis berharap semoga Tesis ini dapat bermanfaat dan permintaan maaf yang tulus jika seandainya dalam penulisan ini terdapat kekurangan dan kekeliruan, penulis juga menerima kritik dan saran yang bersifat membangun demi menyempurnakan penulisan tesis ini. Terima kasih.

Wassalammualaikum. Wr. Wb.

Malang, April 2018

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN ORIGINALITAS	iii
RINGKASAN	iv
SUMMARY	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	16
1.3 Tujuan Penelitian	17
1.4 Manfaat Penelitian	17
1.5 Kerangka Teoritik	18
1.5.1 Teori Perlindungan Hukum	19
1.5.2 Teori Penegakan Hukum	20
1.5.3 Teori Kemanfaatan Hukum	21
1.6 Metode Penelitian.....	22
1.6.1 Jenis Penelitian	22
1.6.2 Jenis Pendekatan	23
1.6.3 Sumber Bahan Hukum	23
1.6.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	25
1.6.5 Teknik Analisa Bahan Hukum	26
1.6.6 Definisi Konseptual	26
1.7 Orisinalitas Penulisan	28
1.8 Sistematika Penulisan	30
BAB II KAJIAN PUSTAKA	32
1. Kajian Umum tentang Perlindungan Hukum	32

1.1	Pengertian Perlindungan Hukum	32
1.2	Jenis-Jenis Perlindungan Hukum	35
2.	Kajian Umum tentang Perjanjian Menurut KUH Perdata	36
1.1	Pengertian Perjanjian	36
1.2	Syarat Sahnya Perjanjian	37
1.3	Unsur-Unsur Perjanjian	38
1.4	Asas-Asas Perjanjian	39
1.5	Wanprestasi/ Ingkar Janji	39
3.	Kajian Umum tentang Perjanjian Kredit Konsumsi menurut PBI No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank Dengan Pihak Asing	40
3.1	Pengertian Kredit Konsumsi	40
3.2	Pelarangan dan Pengecualian bagi Bank	42
3.2.1	Pelarangan Transaksi	42
3.2.2	Pengecualian terhadap Pelarangan Transaksi	43
4.	Kajian Umum tentang Hak atas Tanah bagi Warga Negara Asing..	45
5.	Kajian Umum tentang Hak Tanggungan atas Hak Pakai	52
 BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN		57
A.	Perlindungan Hukum terhadap Bank atas Perjanjian Kredit Konsumsi bagi WNA setelah dikeluarkannya kebijakan aturan PBI No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank Dengan Pihak Asing.....	57
B.	Peraturan Perlindungan Hukum yang baik terhadap bank dalam pemberian kredit konsumsi kepada Warga Negara Asing di masa yang akan datang	78
 BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN		89
A.	Kesimpulan	89
B.	Saran	90
 DAFTAR PUSKATA		92

DAFTAR TABEL

Tabel 1.	Volume Permohonan Sertifikat Hak Pakai, Hak Guna Bangunan dan Hak milik di Jakarta Timur	15
Tabel 2.	Perbandingan dengan Penelitian terdahulu	28
Tabel 3.	Jangka waktu hak pakai bagi Orang Asing menurut PMA No.29 Tahun 2016.....	48
Tabel 4.	Daftar Harga Minimal Rumah Tempat Tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing	51
Tabel 5.	Perbandingan Perjanjian Kredit WNI dan WNA menurut Unsur-unsur Perjanjian	63
Tabel 6.	Klasifikasi kolektibilitas	73
Tabel 7.	Strategi awal penanganan kredit tunggak	74
Tabel 8.	Strategi akhir penanganan kredit tunggak	74

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.	Kerangka Teoritik	18
Gambar 2.	Proses Pendaftaran dan Perpanjangan Hak Pakai	51

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Tanah mempunyai fungsi dan kedudukan yang sangat sentral dan bersifat strategis di dalam berbagai aspek kehidupan politik, ekonomi, sosial budaya, hukum, ekologi dan pertahanan keamanan. Dalam aspek ekonomi, tanah dapat memberikan kesejahteraan berupa pendapatan melalui transaksi jual beli, sewa menyewa, jaminan Hak Tanggungan dan sebagainya dan dengan karakteristik tanah yang unik, karena persediaan tanah selalu tetap, artinya tidak dapat diproduksi, tetapi dalam beberapa kondisi dapat berkurang, dan lokasinya tidak dapat digeserkan atau dipindahkan.

Ketentuan yuridis yang mengatur mengenai segala sesuatu tentang tanah dan sampai sekarang masih berlaku yakni “Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043” (selanjutnya disebut dengan UUPA).

Dalam UUPA juga dikenal adanya hak menguasai tanah oleh negara yang di atur dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa, “Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”.¹

¹ Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah oleh Negara (Paradigma Baru untuk Reformasi Agraria)*, (Malang: Universitas Brawijaya Press, 2011). hlm. 20.

Wewenang negara yang bersumber pada “hak untuk menguasai dan mengatur tanah oleh negara yang diatur dalam Pasal 4 UUPA”. “Wewenang untuk menggunakan tanah tersebut baru ada setelah tanah itu dibuka, Jadi hak disini maksudnya adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanahnya Pasal 4 ayat (2) UUPA”.²

Menurut Pasal 4 ayat (1), atas dasar hak menguasai tanah oleh negara, negara berwenang untuk menentukan macam-macam hak atas tanah diatur terdapat dalam “Pasal 16 UUPA”³. Menurut “Pasal 16 ayat (1) UUPA, hak-hak atas tanah dapat dibagi menjadi 3 macam, yaitu:⁴

1. “hak-hak atas tanah yang bersifat tetap yaitu: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa;
2. hak atas tanah yang bersifat sementara yang disebut dalam Pasal 53 yaitu : hak gadai, hak usaha bagi-hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian; dan
3. hak-hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan perundang-undangan.”

² *ibid.*, hlm. 39.

³ Pasal 16 UUPA berbunyi:

(1) hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:

- a. hak milik;
- b. hak guna usaha;
- c. hak guna bangunan;
- d. hak pakai;
- e. hak sewa;
- f. hak membuka tanah;
- g. hak memungut hasil hutan;
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebut dalam pasal 53.

(2) hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (3) ialah:

- a. hak guna air;
- b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan;
- c. hak guna ruang angkasa.

⁴ Muhammad Bakri, *Op.Cit.*, hlm. 40.

Dari pembagian tanah diatas, berdasarkan asal tanahnya, “hak atas tanah dibagi menjadi dua kelompok, yaitu :⁵

1. “Hak atas tanah yang memiliki sifat primer, yaitu hak-hak atas tanah yang berasal dari tanah milik negara. Macam-macam hak atas tanah tersebut adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atas tanah negara dan hak pakai atas tanah negara”.
2. Hak-hak atas tanah yang memiliki sifat sekunder, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah milik pihak lain atau selain milik negara. “Macam-macam hak atas tanah ini adalah hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan, hak guna bangunan atas tanah hak milik, hak pakai atas tanah hak pengelolaan, hak pakai atas tanah hak milik, hak sewa untuk bangunan, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian”.

Konsep hak atas tanah secara umum telah dijelaskan pada pemaparan diatas, sedangkan konsep hak atas tanah yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah hak pakai. Hak Pakai itu sendiri diatur dalam Pasal 41 – 43 UUPA. Dirincikan dalam “Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3643” (selanjutnya disebut PP No. 40 Tahun 1996). Pengertian “Hak Pakai di atur dalam Pasal 41 UUPA berbunyi”:⁶

“Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang.”

⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2010), hlm. 52-53.

⁶ Pasal 41 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

Sebagaimana diatur dalam “Pasal 42 UUPA yang dapat memiliki atau menggunakan hak pakai adalah (Pasal 39 PP No. 40 Tahun 1996) antara lain⁷ :

1. “Warga Negara Indonesia;
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum positif dan berkedudukan di Indonesia yang sudah disahkan menurut Undang-undang;
3. Departemen Pemerintah, Lembaga Pemerintahan Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
4. Badan-badan keagamaan dan badan-badan sosial;
5. Orang asing yang berkedudukan dan mempunyai izin tinggal di Indonesia;
6. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia dan mempunyai izin di Indonesia;
7. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional”.

Ketentuan “Pasal 52 PP No. 40 Tahun 1996, maksud hak tersebut dalam pemegang hak pakai adalah”⁸ :

“Pemegang hak pakai berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberi dengan hak pakai selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk memindahkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya, atau selama digunakan untuk keperluan tertentu.”

Lebih lanjut, sebagaimana di atur dalam "Pasal 41 dan Pasal 42 PP No. 40 Tahun 1996, hak pakai dapat diberikan di atas tanah dengan status”⁹ :

1. “Tanah Negara, diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk, yang tata caranya diatur dengan undang-undang;
2. Tanah Hak Pengelolaan, diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan, yang tata caranya diatur dengan undang-undang;
3. Tanah Hak Milik, terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang hak milik dengan akta yang di buat oleh PPAT dan wajib di daftarkan dalam buku tanah pada kantor pertahanan dan mengikat pihak ketiga sejak saat pendaftarannya, yang tatacaranya diatur dengan undang-undang”.

⁷ Supardi Marbun, *Bahan Ajar Diklat Dasar Pertanahan Tingkat II Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Pusdiklat Kementerian ATR/BPN, 2015), hlm. 42-43.

⁸ Pasal 52 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 3643.

⁹ Supardi Marbun, *Op.Cit.*, hlm. 43.

Menurut “Pasal 46 ayat (1), Hak pakai atas tanah negara dapat diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang hak jika memenuhi syarat”¹⁰ :

1. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak;
2. Syarat syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak; dan
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak”.

“Peralihan hak pakai itu sendiri dapat terjadi melalui berbagai cara, antara lain sebagai berikut”¹¹ :

1. “Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Penyertaan dalam modal;
4. Hibah; dan
5. Pewarisan”.

“Berakhirnya atau hapusnya hak pakai dapat terjadi jika diantaranya sebagai berikut”¹² :

1. “Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
2. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang;
3. Dilepaskan secara sukarela;
4. Dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
5. Ditelantarkan; dan
6. Tanahnya musnah”.

Salah satu peralihan hak pakai bisa dilakukan dengan jual beli yang penulis akan analisa yaitu jual beli dengan perjanjian kredit oleh bank. Menurut “Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Lembaran Negara Republik

¹⁰ Pasal 46 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 3643.

¹¹ Supardi Marbun, *Op.Cit.*, hlm. 44.

¹² *ibid.*, hlm. 44-45.

Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790” (selanjutnya disebut UU Perbankan) berbunyi :¹³

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Kemudian yang dimaksud dengan “perjanjian kredit menurut hermansyah adalah perjanjian pemberian kredit antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib di tuangkan dalam bentuk perjanjian kredit”,¹⁴ Jenis-jenis kredit berdasarkan tujuannya itu sendiri di bagi menjadi tiga yaitu sebagai berikut :¹⁵

1. “Kredit Produktif digunakan untuk peningkatan bidang usaha atau produksi atau investasi. Kredit ini diberikan oleh bank untuk menghasilkan barang atau jasa. Sebagai contoh, kredit diberikan untuk membangun sebuah pabrik. Kredit pertanian akan menghasilkan produk-produk pertanian. Kredit pertambangan akan menghasilkan bahan tambang atau bahan baku. Kredit industri akan menghasilkan produk industri kebutuhan masyarakat pada umumnya”;
2. “Kredit Perdagangan untuk keperluan membeli komoditas atau barang yang akan di dagangkan atau dijual kembali. Pembayaran uang diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut. Kredit ini diberikan kepada suplier atau agen-agen perdagangan yang membeli produk atau barang dalam jumlah relatif besar. Contoh kredit ekspor impor untuk perdagangan yang melakukan transaksi ekspor impor”;
3. “Kredit Konsumsi, adalah pemberian kredit atau pembiayaan untuk keperluan konsumsi di dalam negeri antara lain untuk membeli, menyewa termasuk di dalamnya Kredit atau pembiayaan Pemilikan Rumah,

¹³ Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790.

¹⁴ Hermansyah, *Edisi Revisi Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana Penada Media Group, 2009), hlm. 71.

¹⁵ <https://ardra.biz/ekonomi/ekonomi-perbankan-lembaga-keuangan/jenis-jenis-kredit-bank/> . diakses 16 Januari 2018.

Apartemen, Ruko, dan Rukan serta kredit atau pembiayaan pembelian kendaraan”¹⁶.

Bank dalam memberikan kredit kepada nasabah wajib mempunyai “keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur” untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, maka dibutuhkan jaminan utang dapat berupa benda bergerak maupun tidak bergerak. Tanah merupakan jaminan utang tidak bergerak yang dapat di jadikan objek dari perjanjian kredit.

Sejak berlakunya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632 (selanjutnya disebut UUHT) pada tanggal 9 April 1996, semua pengikatan objek jaminan utang berupa tanah sepenuhnya dilakukan melalui lembaga jaminan hak tanggungan. Adapun pengertian “hak tanggungan dalam Pasal 1 angka (1) UUHT berbunyi”¹⁷ :

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana di maksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lain.”

“Jaminan utang dapat dibebani hak jaminan atas tanah, benda yang bersangkutan harus memenuhi berbagai syarat yaitu”¹⁸ :

1. “Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijaminan berupa uang;

¹⁶ Pasal 16 huruf d Penjelasan Peraturan Bank Indonesia No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank dengan Pihak Asing, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 184, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5927.

¹⁷ Pasal 1 angka (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.

¹⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013), hlm. 422.

2. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual;
3. Termasuk hak yang didaftar;
4. Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu undang-undang”

Di dalam “Pasal 4 UUHT diatur tentang berbagai macam hak atas tanah yang dapat di jadikan objek Hak Tanggungan yaitu sebagai berikut”¹⁹ :

1. “Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai atas Tanah Negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan;
Hak Pakai jenis ini dipunyai oleh perseorangan dan badan hukum perdata dengan jangka waktu 10 (sepuluh) tahun. Karena peraturan perundang-undangan wajib didaftar serta menurut sifat dan kenyataannya dapat di pindah tangankan, maka terhadapnya dapat dibebani hak tanggungan.
5. Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, yang akan diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah.”

Dalam Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun Jo. Pasal 27 UUHT, maka bangunan rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri di atas hak milik, Hak Guna Bangunan dan Hak pakai yang diberikan oleh negara juga menjadi objek hak tanggungan”.

Penalaran mengenai perjanjian kredit serta jaminan Hak tanggungan di atas, penulis ingin menjelaskan mengenai kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian bagi warga negara asing (disingkat WNA) sudah diatur dalam “Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 325, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5793 selanjutnya di sebut PP No. 103 Tahun 2015”.

Kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing yang memiliki izin tinggal di Indonesia diatur dalam Pasal 2 PP No.

¹⁹ Erna Sriyatmi, *Bahan Ajar Diklat Dasar Pertanahan Tingkat II Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: Pusdiklat Kementerian ATR/BPN, 2015), hlm. 100-101.

103 Tahun 2015, yakni rumah yang berdiri sendiri yang dibangun di atas bidang tanah hak pakai atas tanah negara, yang dikuasai berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah, dan susunan rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai atas tanah Negara, “terdapat hubungan hukum antara WNA dan badan hukum asing dengan hak pakai sebagaimana dimuat juga dalam Pasal 42 UUPA”.²⁰

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) mengeluarkan aturan kepemilikan hunian bagi orang asing, tertuang dalam "Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 1442” (selanjutnya di sebut PMA No. 29 Tahun 2016).

Dalam “Pasal 1 ayat (2) PMA Nomor 29 Tahun 2016 menyebutkan pengertian Orang asing yang berbunyi”:

“Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia yang selanjutnya disebut Orang Asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia”²¹

Di atur dalam “Pasal 2 tentang asas dan tujuan PMA Nomor 29 Tahun 2016 yaitu”:

²⁰ Maria S.W. Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, (Jakarta: Kompas, 2008), hlm. 2.

²¹ Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 1442 .

- (1) “Pemberian, pelepasan, dan pengalihan hak atas pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian yang dimiliki oleh Orang Asing berdasarkan pada asas bahwa macam hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh seseorang mengikuti status subyek hak atas tanahnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Peraturan Menteri ini bertujuan untuk:
 - a. Memberikan kepastian hukum atas pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh Orang Asing; dan
 - b. Mencegah peralihan hak yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan atau di luar sistem hukum administrasi pertanahan di Indonesia oleh Orang Asing dengan Warga Negara Indonesia”²²

Menurut Pasal 4 PMA Nomor 29 Tahun 2016 berbunyi "Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) merupakan”²³

- a. “Rumah Tunggal, di atas tanah:
 1. “Hak Pakai
 2. Hak Pakai atas Hak Milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian Hak Pakai di atas Hak Milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah; atau
 3. Hak Pakai yang berasal dari perubahan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan.
- b. Sarusun yang:
 1. “Dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai;
 2. Berasal dari perubahan Hak Milik atas satuan rumah susun”.

Keseluruhan penalaran mengenai Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Orang Asing di atas, akan dipaparkan pula mengenai konsep tentang bank. Kemudahan dalam pemberian pelayanan baik melalui izin memperoleh hak atas tanah untuk rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing yang bisa di ajukan salah satunya dengan melalui cara

²² Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 1442.

²³ Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 1442.

kredit oleh bank. Namun bank juga harus mengantisipasi dalam memberikan kredit, bank selalu memakai prinsip 5 C, yaitu *The Five Principles of Credit Analysis*, yang menghendaki penelitian seksama mengenai watak dan kemampuan berusaha debitur, modal apa yang sudah dimilikinya, jaminan apa yang dapat diberikan dan keadaan perekonomian Negara pada umumnya yang sekiranya dapat mendukung usaha debitur.

Bank sebagai lembaga Pembiayaan yang bersifat mencari keuntungan dengan itu maka bank Indonesia mengeluarkan aturan mengenai pemberian kredit bagi WNA yang termuat di dalam “Peraturan Bank Indonesia No. 7/14/PBI/2005 tentang Pembatasan Transaksi Rupiah dan pemberian kredit valuta asing oleh bank”, aturan ini dicabut dan beberapa kali adanya aturan baru pengganti yang mana aturan yang terbaru yakni “Peraturan Bank Indonesia No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank dengan Pihak Asing, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 184, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5927” (selanjutnya di sebut PBI No: 18/19/PBI/2016).

Adapun larangan transaksi bank dengan orang asing yang di atur dalam “Pasal 15 PBI No. 18/19/PBI/2016 adalah sebagai berikut”²⁴ :

- a. “Pemberian Kredit atau pembiayaan dalam rupiah dan/atau valuta asing;
- b. Penempatan dalam rupiah;
- c. Pembelian Surat Berharga dalam rupiah yang diterbitkan oleh Pihak Asing;
- d. Tagihan Antar Kantor dalam rupiah;
- e. Tagihan Antar Kantor dalam valuta asing dalam rangka pemberian Kredit atau pembiayaan di luar negeri;

²⁴ Pasal 15 Peraturan Bank Indonesia No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank dengan Pihak Asing, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 184, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5927.

f. Penyertaan Modal dalam rupiah”

Dari larangan tersebut, juga mengatur “pegecualian terhadap pelarangan transaksi yang di atur dalam Pasal 16 huruf a yang berbunyi”²⁵ :

- a. “Kredit atau Pembiayaan non tunai atau garansi yang terkait dengan kegiatan investasi di Indonesia yang memenuhi persyaratan berikut”:
 - 1) memperoleh *counter guaranty* (kontra garansi) dari *Prime Bank* yang bukan merupakan:
 - a) kantor cabang Bank di luar negeri; dan
 - b) kantor cabang bank yang berada di dalam maupun di luar negeri; atau
 - 2) adanya jaminan setoran sebesar 100% (seratus persen) dari nilai garansi yang diberikan.
- b. Kredit atau Pembiayaan dalam bentuk sindikasi yang memenuhi persyaratan berikut:
 - 1) mengikutsertakan *Prime Bank* sebagai lead bank yang memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a) memiliki peringkat investasi yang diberikan oleh lembaga pemeringkat paling kurang :
 - i. BBB- dari lembaga pemeringkat *Standard & Poors*;
 - ii. Baa3 dari lembaga pemeringkat *Moody's*;
 - iii. BBB- dari lembaga pemeringkat *Fitch*; atau
 - iv. setara dengan angka i, angka ii, dan/atau angka iii berdasarkan penilaian lembaga-lembaga pemeringkat terkemuka lainnya yang ditetapkan oleh Bank Indonesia; berdasarkan penilaian terhadap prospek usaha jangka panjang (*long term outlook*) Bank tersebut; dan
 - b) memiliki total aset yang termasuk dalam 200 (dua ratus) besar dunia berdasarkan informasi yang tercantum dalam *Banker's Almanac*.
 - 2) diberikan untuk pembiayaan baik proyek di sektor riil untuk usaha produktif yang berada di wilayah Indonesia; dan
 - 3) kontribusi bank asing sebagai anggota-anggota sindikasi lebih besar dibandingkan dengan kontribusi Bank di dalam negeri.
- c. kartu kredit;
- d. Kredit atau Pembiayaan konsumsi yang digunakan di dalam negeri;
- e. cerukan intrahari dalam mata uang Rupiah atau valuta asing yang didukung oleh dokumen yang bersifat *authenticated* yang menunjukkan konfirmasi akan adanya dana masuk ke rekening bersangkutan pada hari yang sama dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Surat Edaran Bank Indonesia;
- f. cerukan dalam Rupiah atau valuta asing karena pembebanan biaya administrasi; dan

²⁵ Pasal 16 Peraturan Bank Indonesia No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank dengan Pihak Asing, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 184, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5927.

- g. pengambilalihan tagihan dari badan yang ditunjuk pemerintah untuk mengelola aset yang dimiliki Bank dalam rangka restrukturisasi perbankan Indonesia oleh Pihak Asing yang pembayarannya dijamin oleh *Prime Bank*".

Secara Normatif WNA diperbolehkan memiliki hak atas tanah untuk rumah tempat tinggal atau hunian dengan cara kredit di bank, namun tidak cukup membuat semua bank yang ada di Indonesia memberikan fasilitas tersebut. Kesenjangan jumlah perbankan untuk memberikan fasilitas kredit kepada WNA salah satunya disebabkan oleh faktor resiko jika terjadi kegagalan atau wanprestasi dan "perbankan masih bingung soal hak pakai dengan hak guna bangunan bagaimana cara pengalihan agunan tersebut, jika WNA tidak menetap dalam jangka waktu setahun, apakah WNA itu harus melepaskan kepemilikannya? Lalu bagaimana proses peralihannya? Berapa lama prosesnya dan berapa biayanya?"²⁶.

"Kepala Divisi Bisnis Kredit Konsumer PT Bank Central Asia Tbk. (BCA) Felicia Mathelda Simon mengatakan, masih terlalu dini bagi perseroan untuk melakukan kerja sama dengan developer terkait pengadaan properti bagi WNA. Sebagai penyalur kredit, bank perlu memahami sisi legal status hak kepemilikan WNA maupun perjanjian kredit yang dapat dilakukan ke depan. Direktur Konsumer PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. (BNI) Anggoro Eko Cahyo juga menegaskan, bank sebetulnya tidak anti menggarap kredit perumahan bagi WNA. "Sebaliknya, kami lebih ke arah bersama-sama memastikan regulasi yang ada supaya aman," jelas dia. Direktur Keuangan dan Treasury PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. (BTN) Iman Nugroho Soeko menegaskan, perseroan belum

²⁶ <https://kreditgogo.com/artikel/Informasi-Umum/Wow-Asing-Bisa-Beli-Properti.html>, diakses pada 19 Maret 2018.

berminat menggarap hal tersebut dalam jangka pendek karena bank pemerintah memang fokus di rumah pertama bagi kalangan menengah ke bawah. Sementara itu, SVP Consumer Loan Group PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Harry Gale dan Head of Retail Banking Product PT Bank CIMB Niaga Tbk Budiman Tanjung menilai, kebijakan yang membuat WNA dapat memiliki hunian di Indonesia akan menjadi peluang meningkatkan pertumbuhan KPR secara industri ke depan. Namun Bank Mandiri akan terus mengikuti aturan main yang lebih jelas dari pemerintah terkait pengadaan KPR bagi WNA. “Seraya secara paralel, kami tentu lakukan kajian di internal untuk model bisnis, yakni mulai dari proses akuisisi, underwriting, hingga collection,” ungkap Harry kepada Investor Daily”²⁷.

Mengingat debitur adalah WNA, sementara objek jaminan adalah tanah dengan hak pakai yang mempunyai jangka waktu terbatas, sebagaimana contoh “kasus pemberian kredit dari PT. Bank Mandiri Tbk Cabang Medan, dimana debitur telah melarikan diri ke luar negeri, maka dilakukan dengan proses eksekusi lelang hak tanggungan”²⁸.

Metode lelang eksekusi berdasarkan UUHT ialah melalui parate eksekusi, yaitu pemegang hak tanggungan, dalam hal ini Bank menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil pelelangan umum. Resiko bank yang cukup besar bilamana memberikan kredit kepada WNA jika melakukan wanprestasi salah satunya pada proses eksekusi lelang yang mana hak pakai belum terlalu diminati, terbukti dengan adanya laporan Informasi Volume

²⁷ <http://www.beritasatu.com/bank-dan-pembiayaan/361530-soal-properti-bagi-wna-bank-tunggu-beleid-pelaksanaan.html>, diakses pada 19 Maret 2018.

²⁸ www.medanbisnisdaily.com/Bank-Jangan-Sembarangan-Beri-Kredit-ke-Warga-Asing, Kamis, 02 April 2016, (Diakses, 15 Januari 2018).

Permohonan Sertifikat yang sudah terdaftar di BPN Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Jalan Dr. Sumarno Pulogebang Jakarta Timur, berikut terlampir :

Tabel 1. Volume Permohonan Sertifikat Hak Pakai, Hak Guna Bangunan dan Hak Milik di Jakarta Timur²⁹

Tahun	Hak Milik (Bidang)	Hak Guna Bangunan (Bidang)	Hak Pakai (Bidang)
2010	8163	798	69
2011	7446	1323	95
2012	7079	752	47
2013	6860	876	48
2014	7927	1106	148
2015	6735	1689	121
2016	6286	1396	111
2017	16660	3091	173
Jumlah	67.156	11.031	812

Alasan lainnya dikarenakan adanya jangka waktu yang sementara, syarat-syarat dalam peningkatan hak pakai menjadi hak milik membutuhkan waktu yang tidak sebentar yakni sampai dengan 6 bulan dan biaya yang tidak sedikit pula. Maka dengan itu hak tanggungan berupa hak pakai akan sulit untuk dijual dalam lelang walaupun bank sangat tergantung kepada kepercayaan, memegang prinsip kehati-hatian, dan selalu mempertimbangkan bagaimana kondisi terburuk di kemudian hari. Dalam Pasal 12A UU Perbankan menyebutkan bahwa, Bank umum dapat

²⁹ <http://kcp.bpn.go.id/>, (Diakses, 28 Maret 2018), oleh BPN Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta.

membeli barang agunan melalui pelelangan umum, ataupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan untuk menjual di luar lelang, dalam hal nasabah atau debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada bank. Namun demikian, agunan yang dibeli oleh bank tersebut tidak dapat dimiliki oleh bank. Bank harus mencairkan ataupun menjual agunan yang dibeli tersebut secepatnya, paling lambat dalam waktu satu tahun, namun tentu saja tidak mudah menjual barang jaminan hak tanggungan dalam hal ini sertifikat hak pakai dalam waktu satu tahun. Jika jaminan tersebut dijual secara obral, maka pada akhirnya pihak kreditur dalam hal ini bank akan mengalami kerugian.

Pentingnya penelitian ini sebagai alasan penulis adalah kurangnya perlindungan hukum atas jaminan hak tanggungan berupa hak pakai terhadap bank sebagai kreditur.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap bank atas perjanjian kredit konsumsi bagi Warga Negara Asing setelah dikeluarkannya kebijakan aturan PBI No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank dengan Pihak Asing?
2. Bagaimana pengaturan perlindungan hukum yang baik terhadap bank dalam pemberian kredit konsumsi kepada Warga Negara Asing di masa yang akan datang?

1.3 Tujuan Penelitian

Dalam pelaksanaan suatu kegiatan penelitian pasti terdapat suatu tujuan yang jelas hendak di capai. Tujuan Penelitian ini adalah untuk memberi arah dalam melangkah sesuai dengan maksud penelitian. Adapun tujuan yang ingin dicapai oleh penulis dalam penelitian ini adalah :

1. Penelitian ini untuk dapat menganalisis implikasi yuridis perlindungan hukum terhadap Bank atas perjanjian kredit konsumsi bagi warga negara asing yang berlaku di Indonesia.
2. Penelitian ini untuk dapat menganalisis dan memberikan solusi kepada Pemerintah dan Bank untuk dapat membuat peraturan khusus mengenai perlindungan hukum yang baik terhadap bank atas perjanjian kredit konsumsi bagi WNA dimasa yang akan datang.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diambil dari Penelitian ini dapat dibagi menjadi dua adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Secara umum yang menjadi manfaat dari penelitian ini untuk mengembangkan ilmu hukum terkait dan memperluas wawasan pengetahuan sehingga dapat memahami, khususnya dalam bidang Hukum Agraria, Hukum Hak Tanggungan dan Hukum Perbankan. Selain hal tersebut di atas supaya

penulis mengetahui kesesuaian antara teori yang diperoleh dengan kenyataan yang ada dalam praktek kehidupan bermasyarakat.

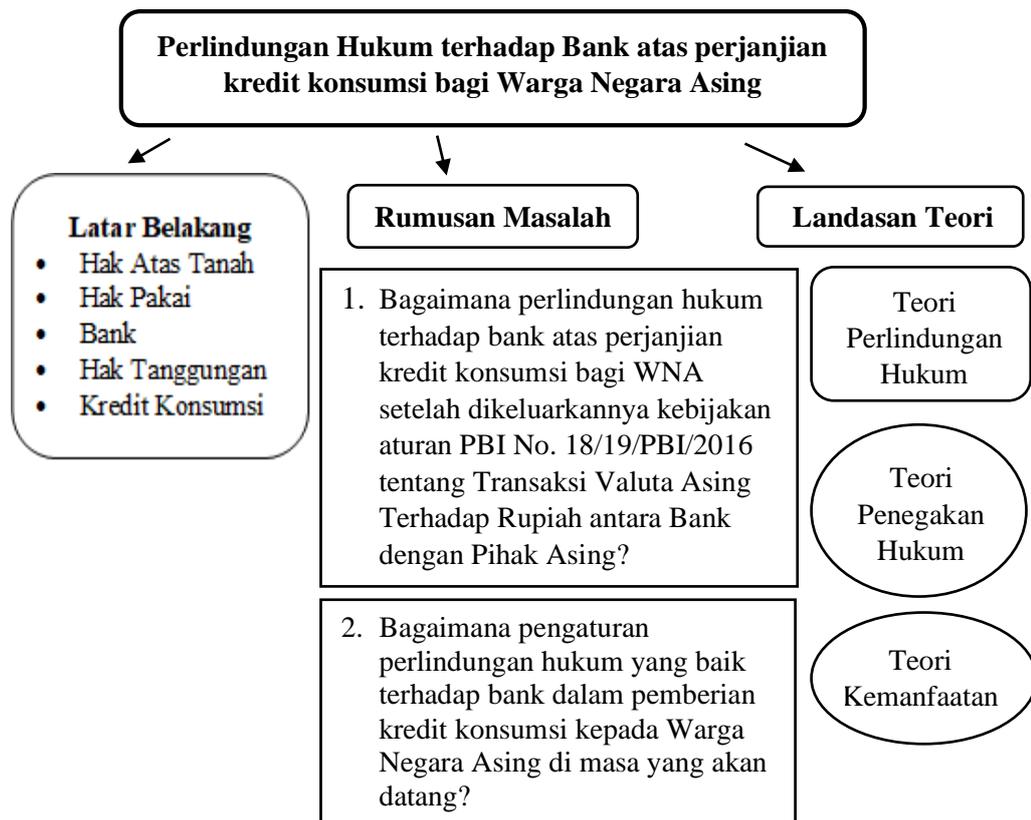
2. Manfaat Praktis

Disamping manfaat teoritis tersebut, penelitian ini secara spesifik diharapkan mampu :

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap bank sebagai kreditur atas perjanjian kredit bagi warga negara asing.
- b. Untuk menganalisis peraturan perlindungan hukum yang baik terhadap bank dalam perjanjian kredit konsumsi bagi WNA di masa yang akan datang.

1.5 Kerangka Teoritik

Gambar 1. Kerangka Teoritik



1.5.1 Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan mengandung makna, suatu tindakan perlindungan atau tindakan melindungi dari pihak-pihak tertentu. Dalam konteks tujuan dari “Peraturan Perundang-undangan mengenai kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing, yaitu untuk perencanaan pembangunan maka harus meliputi perencanaan perlindungan hukum bagi masyarakat terhadap pelanggaran hukum”³⁰.

Philipus M. Hadjon, mengartikan “perlindungan hukum sebagai tindakan melindungi atau memberikan pertolongan kepada subyek hukum dengan perangkat-perangkat hukum”.³¹ Bila melihat pengertian perlindungan hukum diatas, maka dapat diketahui unsur-unsur dari perlindungan hukum, yaitu : subyek yang melindungi, obyek yang akan dilindungi alat, instrumen maupun upaya yang digunakan untuk tercapainya perlindungan tersebut.

Philips M. Hadjon menyebutkan bahwa “perlindungan hukum terbagi atas dua, yaitu perlindungan hukum represif dan perlindungan hukum preventif”³². Perlindungan hukum represif yaitu perlindungan hukum yang dilakukan dengan cara menerapkan sanksi terhadap pelaku agar dapat memulihkan hukum kepada keadaan sebenarnya. Perlindungan jenis ini biasanya dilakukan di pengadilan. Perlindungan hukum preventif yaitu perlindungan hukum yang bertujuan untuk mencegah atau menghindari terjadinya suatu sengketa. Perlindungan hukum jenis ini misalnya sebelum pemerintah menetapkan suatu aturan atau keputusan. Rakyat

³⁰ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm. 93.

³¹ Ibid., hlm.94.

³² Ibid., hlm.94.

dapat mengajukan keberatan, atau dimintai pendapatnya mengenai rencana keputusan tersebut.”

Teori perlindungan hukum digunakan sebagai pisau analisis untuk menganalisis perlindungan hukum yang ada di dalam pemberian fasilitas kredit konsumsi oleh bank bagi WNA. Perlindungan hukum yang dimaksud untuk memberikan hak-hak pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang dilakukan. Pihak yang dimaksud adalah Bank yang memberi kredit konsumsi kepada WNA atau yang biasa disebut kreditur.

1.5.2 Teori Penegakan Hukum

“Hukum sebagai alat untuk mengubah masyarakat atau rekayasa sosial tidak lain hanya merupakan ide-ide yang ingin diwujudkan oleh hukum itu, untuk menjamin tercapainya fungsi hukum sebagai rekayasa masyarakat kearah yang lebih baik”, maka bukan hanya dibutuhkan ketersediaan hukum dalam arti kaidah atau peraturan, melainkan juga adanya jaminan atas perwujudan kaidah hukum tersebut ke dalam praktek hukum, atau dengan kata lain, jaminan akan adanya penegakan hukum (*law enforcement*) yang baik³³.

Menurut Lawrence M. Fredman bahwa berhasil tidaknya suatu penegakan hukum tergantung atas tiga unsur sistem hukum, yakni sebagai berikut :

- 1) “Struktur hukum (*struktur of law*) menyangkut aparat penegak hukum, dalam penelitian saya aparat penegak hukum disini adalah pemerintah, kantor pertanahan dan Bank Indonesia”;

³³ http://hunterscience.weebly.com/3/2/9/9/32991919/makalah_penegakan_hukum.doc., diakses tanggal 10 Februari 2018.

- 2) “Substansi hukum (*substance of the law*) meliputi perangkat perundang-undangan, dalam penelitian saya perangkat peraturan perundang-undangan adalah “Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 dan Peraturan Bank Indonesia No: 18/19/PBI/2016”; dan
- 3) “Budaya hukum (*legal culture*) merupakan hukum yang hidup (*living law*) yang dianut dalam suatu masyarakat, dalam penelitian saya kultur hukum menyangkut ketidaktertarikan masyarakat Indonesia dalam memiliki hak atas tanah berupa hak pakai yang di lelang jika warga negara asing telah melakukan wanprestasi maka jaminan berupa hak pakai yang dilelang”.

1.5.3 Teori Kemanfaatan Hukum

Secara etimologi atau asal usul kata, “kemanfaatan” berasal dari kata dasar “manfaat”, yang menurut Kamus Bahasa Indonesia atau KBI berarti “faedah atau guna”³⁴.

“Sebagian orang berpendapat bahwa kemanfaatan hukum sangat berkorelasi dengan tujuan pemidanaan terutama sebagai prevensi khusus agar terdakwa tidak mengulangi kembali melakukan perbuatan melawan hukum, dan prevensi umum setiap orang berhati-hati untuk tidak melanggar hukum karena akan dikenakan sanksinya”³⁵.

Kemanfaatan hukum dirasakan perlu dalam kehidupan bermasyarakat. Hal itu disebabkan dalam berlakunya hukum yang mengatur suatu masyarakat harus memberikan manfaat kepada masyarakat itu sendiri. Hukum ditegakkan tidak

³⁴ Kamus Bahasa Indonesia

³⁵ Firman Freaddy Busroh, *Teknik Perundang-undangan (Suatu Pengantar)*, (Jakarta: Cintya Press, 2016), hlm. 51.

hanya untuk keadilan semata namun juga harus memperhatikan keadilan bagi masyarakat yang tunduk pada aturan hukum tersebut.

“Menurut Sudikno Mertokusumo bahwa masyarakat mengharapkan manfaat dalam pelaksanaan atau penegakan hukum. Hukum itu untuk manusia, maka pelaksanaan hukum atau penegakan hukum harus memberi manfaat atau kegunaan bagi masyarakat, jangan sampai justru karena hukumnya dilaksanakan atau ditegakkan malah akan timbul keresahan di dalam masyarakat itu sendiri”³⁶.

Aspek kemanfaatan dalam kajian ini, dapat dilihat baik dari sisi WNA maupun Pemerintah. Bagi WNA dibuka kemungkinan untuk mempunyai hak atas tanah beserta bangunan, sebagai salah satu unsur pemenuhan kebutuhannya untuk bertempat tinggal maupun menjalankan usahanya dengan cara kredit di bank tetapi juga melaksanakan kewajibannya sebagai debitur. Sedangkan bagi Pemerintah diharapkan dapat memberi manfaat ekonomis melalui investasi dibidang properti oleh WNA yang antara lain dapat memberikan pemasukan pada keuangan negara dalam bentuk pajak.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Penulisan ini menggunakan metode “*yuridis-normatif*”, yaitu “metode yang dilakukan dengan melakukan penelitian terhadap asas-asas hukum, sistematika hukum, taraf sinkronisasi hukum, sejarah hukum dan perbandingan hukum.”³⁷ Metode ini digunakan karena yang menjadi permasalahan dalam hal ini adalah perlindungan hukum terhadap bank atas perjanjian kredit konsumsi bagi WNA,

³⁶ Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, (Yogyakarta: Atmajaya, 2011), hlm. 161.

³⁷ Bambang Sunggono, *Metodelogi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2003), hlm.42-43.

sehingga akan dilakukan kajian terhadap fakta hukum berdasarkan hukum positif dan mengacu pada bahan hukum primer, sekunder maupun tersier.

1.6.2 Jenis Pendekatan

Jenis pendekatan yang digunakan untuk menganalisis masalah ini adalah “pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*)”³⁸. “Dalam metode pendekatan perundang-undangan (*Statute approach*) peneliti perlu memahami hierarki, dan Asas-asas dalam peraturan perundang-undangan dengan menggunakan legislasi dan regulasi”³⁹.

Penulis menggunakan pendekatan ini dengan permasalahan hukum yang ada, khususnya terhadap PBI No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank dengan Pihak Asing yang digunakan sebagai dasar awal untuk melakukan analisis. “Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yaitu merupakan pendekatan yang beranjak dari doktrin-doktrin dan pandangan-pandangan para sarjana yang berkembang di dalam ilmu hukum”⁴⁰.

1.6.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan ini terdiri dari tiga bahan yaitu sebagai berikut :

- a. Bahan hukum primer

³⁸ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2005), hlm. 302-306.

³⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2011), hlm. 137.

⁴⁰ *ibid*, hlm. 180.

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini, antara lain sebagai berikut :

1. Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;
2. Pasal 1313, 1320 dan 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
3. Pasal 2, 4, 16, 41, 42 dan 43 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria;
4. Pasal 1, 4 dan 7 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah;
5. Pasal 1 dan 12A Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
6. Pasal 39, 41, 42, 46 dan 52 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah;
7. Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia;
8. Pasal 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9 dan lampiran Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia;

9. Pasal 1 dan 4 Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia No. 5/8/PBI/2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum; dan
10. Pasal 15 dan 16 Peraturan Bank Indonesia PBI No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank dengan Pihak Asing.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah literatur yang berhubungan dengan perjanjian kredit konsumsi bagi WNA meliputi semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumentasi resmi, meliputi buku-buku, jurnal hukum, makalah, pendapat sarjana, internet, wawancara dan lain sebagainya.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang dapat memberikan definisi, gambaran ataupun penjelasan pada kata-kata sulit yang terdapat di dalam penelitian ini, seperti kamus besar bahasa Indonesia (KBBI) dan juga menggunakan data wawancara yang dilakukan kepada beberapa pihak yang berkaitan dengan penelitian yakni pihak bank.

1.6.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Langkah untuk mengumpulkan bahan hukum dalam penulisan ini diawali dengan studi kepustakaan, menggali kerangka normatif dan menginventarisasi bahan hukum yang relevan dengan perlindungan hukum bagi bank yang telah memberikan fasilitas kredit konsumsi bagi WNA jika terjadi wanprestasi.

Pengumpulan data juga dilakukan dengan wawancara kepada pihak yang mempunyai kaitan langsung dengan kredit konsumsi bagi WNA yakni pihak bank. Bahan hukum yang sudah dikumpulkan, dibuat berdasarkan klasifikasi kemudian disusun dengan sistematis agar lebih mudah dibaca dan dipelajari.

1.6.5 Teknik Analisa Bahan Hukum

Analisa dilakukan dengan menggunakan penalaran yang bersifat deduktif, yaitu berawal dari pengetahuan hukum yang bersifat umum yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan dan literatur, kemudian di implementasikan pada permasalahan yang dikemukakan sehingga diperoleh jawaban dari permasalahan yang bersifat khusus. Selanjutnya, menggunakan juga penafsiran hukum untuk menafsirkan atau menjelaskan susunan pasal yang berhubungan dengan pasal-pasal lainnya dalam undang-undang maupun dalam peraturan lainnya.

1.6.6 Definisi Konseptual

Penulis menggunakan definisi konsep antara lain sebagai berikut :

a. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu sebagai berikut :

- 1) Perlindungan Hukum “Preventif”, merupakan Perlindungan yang diberikan kepada pemerintah dengan tujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran.

- 2) Perlindungan Hukum "Represif", merupakan perlindungan akhir berupa sanksi yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Tesis ini menyalin perlindungan hukum prefentif dan perlindungan hukum represif.

b. Kredit Konsumsi

Penulis menggunakan kata kredit konsumsi dikarenakan di dalam "PBI No. 18/19/PBI/2016, bahwa kredit yang diperbolehkan untuk WNA adalah kredit konsumsi yang artinya adalah pemberian kredit atau pembiayaan untuk keperluan konsumsi di dalam negeri antara lain untuk membeli, menyewa termasuk di dalamnya Kredit atau pembiayaan Pemilikan Rumah, Apartemen, Ruko, dan Rukan serta kredit atau pembiayaan pembelian kendaraan"

c. Warga Negara Asing dengan Orang Asing

Dimana dalam "PP No. 103 Tahun 2015 dan PMA No. 29 Tahun 2016 menggunakan istilah orang asing yakni "Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia yang selanjutnya disebut Orang Asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha atau pekerjaan, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia". Sedangkan dalam PBI No. 18/19/PBI/2016 istilah Warga Negara Asing atau disingkat WNA adalah orang yang memiliki kewarganegaraan selain Indonesia, termasuk yang memiliki izin

menetap atau izin tinggal di Indonesia”. Maka penulis menggunakan istilah WNA dalam penulisan tesis ini.

1.7 Orisinalitas Penulisan

Peneliti dalam orisinalitas penulisan ini tidak menemukan secara spesifik mengenai perlindungan hukum terhadap bank atas perjanjian kredit konsumsi bagi WNA, maka penulis mengambil beberapa yang berkaitan secara umum namun tetap memberikan manfaat bagi penulisan penelitian ini, berikut Tabel orisinalitas penulisan.

Tabel 2. Perbandingan dengan Penelitian terdahulu

No.	Nama, Judul Tesis, Lembaga, Kota, Tahun, Penerbit	Persamaan	Perbedaan	Kontribusi	Kebaruan
1.	Didik Prasetyo, Tesis Perjanjian kredit perbankan mikro dalam perspektif perlindungan hukum terhadap nasabah, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2011	Perjanjian kredit	Terletak pada subjek dan objeknya	Perjanjian kredit	Perjanjian kredit salah satu subjeknya adalah WNA diatur dalam PBI No. 18/19/PBI/2016
2.	Dyah Ayu Grashinta, Tesis Pemberian hak pakai atas tanah hak milik sebagai alternatif bagi warga negara asing untuk	Hak pakai atas tanah hak milik	Ada tambahan hak pakai atas sarusun	Hak pakai atas tanah hak milik bagi WNA	Peraturan terbaru mengenai peralihan hak pakai bagi WNA di atur dalam

	memiliki rumah tinggal di Indonesia dalam menunjang kepentingan investasi, Universitas Indonesia, Jakarta, 2010.				Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016
3.	Anton Eka Saputra, Tesis Pertanggung-jawaban hukum pemerintah terhadap kerugian bank pelaksana program kredit usaha rakyat (KUR) ditinjau dari peraturan perbankan, Universitas Padjadjaran, Bandung, 2015.	Kredit menurut peraturan perbankan	Terletak pada subjek dan objeknya	Cara penanganan kerugian bank terhadap pemberian kredit	Bank dapat melakukan penanganan sendiri dalam meminimalisir kerugian yang timbul akibat pemberian kredit

Merujuk dari beberapa penelitian tesis sebelumnya, sehingga penulis dapat melakukan suatu perbandingan perbedaan dan memberikan kontribusi pembaharuan terhadap hasil penelitian yang ada. Beberapa penelitian tesis yang dijadikan perbandingan oleh penulis adalah sebagai berikut :

1. Penelitian Didik Prasetyo mengenai perjanjian kredit mikro dan perlindungan hukum terhadap nasabah, sedangkan penulis meneliti adalah perjanjian kredit konsumsi bagi WNA dan perlindungan hukum terhadap bank sebagai kreditur;

2. Penelitian Dyah Ayu Grashinta mengenai pemberian hak pakai atas tanah bagi WNA hanya kepada hak milik saja untuk menunjang kepentingan investasi, sedangkan penulis meneliti adalah tidak hanya hak pakai atas tanah hak milik, tapi juga hak pakai atas satuan rumah susun.
3. Penelitian Anton Eka Saputra mengenai Pertanggungjawaban hukum pemerintah terhadap kerugian bank pelaksana program kredit usaha rakyat (KUR), sedangkan penulis meneliti tentang perlindungan hukum terhadap bank atas aturan PBI No. 18/19/PBI/2016 yang memperbolehkan WNA memperoleh Hak atas tanah berupa hak pakai melalui kredit di Bank, yang mana tidak ada aturan secara spesifik mengenai kredit konsumsi bagi WNA.

Dengan demikian penelitian ini adalah asli dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademis.

1.8 Sistematika Penulisan

Penyusunan sistematika dalam penulisan penelitian ini dibagi menjadi beberapa bagian sebagai berikut :

BAB I : Pada bab pendahuluan yang berisikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teoritik, metode penelitian, orisinalitas penulisan dan sistematika penelitian

BAB II : Pada bab Kajian Pustaka akan diuraikan tentang kajian umum tentang perlindungan hukum, kajian umum tentang perjanjian menurut KUH Perdata, kajian umum tentang perjanjian kredit konsumsi menurut PBI No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank dengan Pihak Asing, kajian umum tentang hak atas tanah

bagi warga negara asing dan kajian umum tentang hak tanggungan atas hak pakai.

BAB III : Pada bab Hasil dan Pembahasan akan diuraikan tentang jawaban dari permasalahan mengenai kebijakan yang kurang jelas tentang pengaturan kredit konsumsi bagi warga negara asing, perlindungan hukum bagi kreditur dalam hal ini adalah bank yang memberikan fasilitas kredit tersebut kepada warga negara asing dan aturan yang baik di masa yang akan datang mengenai perjanjian kredit konsumsi bagi warga negara asing.

BAB IV : Pada bab kesimpulan dan saran akan diuraikan tentang kesimpulan yang di dapat dari hasil pembahasan pada bab sebelumnya dan saran yang dapat digunakan untuk menyempurnakan ketentuan Undang-Undang.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

1. Kajian Umum tentang Perlindungan Hukum

1.1 Pengertian Perlindungan Hukum

Aristoteles mengatakan bahwa "manusia adalah *zoon politicon*, makhluk sosial atau makhluk bermasyarakat, karena tiap anggota masyarakat mempunyai hubungan antara satu dengan yang lain. Sebagai makhluk sosial maka sadar atau tidak sadar manusia selalu melakukan perbuatan hukum (*rechtshandeling*) dan hubungan hukum (*rechtsbetrekkingen*)", Perbuatan hukum (*rechtshandeling*) diartikan sebagai setiap perbuatan manusia yang dilakukan dengan sengaja atau atas kehendaknya untuk menimbulkan hak dan kewajiban yang akibatnya diatur oleh hukum. Perbuatan hukum terdiri dari perbuatan hukum sepihak seperti pembuatan surat wasiat atau hibah, dan perbuatan hukum dua pihak seperti jual beli, perjanjian kredit, perjanjian kerja, dan lain-lain.¹

“Hubungan hukum (*rechtsbetrekkingen*) diartikan sebagai hubungan antara dua atau lebih subjek hukum, hubungan mana terdiri atas ikatan antara individu dengan individu, antara individu dengan masyarakat atau antara masyarakat yang satu dengan masyarakat yang lain. Dalam hubungan hukum ini hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain”²

Setiap hubungan hukum pasti akan menimbulkan hak dan kewajiban, selain itu masing-masing masyarakat tentu mempunyai hubungan kepentingan yang berbeda-beda dan saling berhadapan atau berlawanan, untuk mengurangi ketegangan dan konflik yang terjadi dari masing-masing pihak maka hukum yang mengatur dan melindungi kepentingan tersebut yang dinamakan perlindungan hukum.

“Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap objek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain, perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum

¹ Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006) hlm. 49.

² Uti Ilmu Royen, *Tesis: Perlindungan Hukum Terhadap Pekerja/Buruh Outsourcing (Studi Kasus di Kabupaten Ketapang)*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2009), hlm. 52.

dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian”³

“Perlindungan hukum selalu dikaitkan dengan konsep *rechtstaat* atau konsep *rule of law* karena lahirnya konsep-konsep tidak lepas dari keinginan memberikan pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia, konsep *rechtstaat* muncul di abad ke-19 yang pertama kali dicetuskan oleh Julius Stahl. Pada saatnya hampir bersamaan muncul pada konsep negara hukum (*rule of law*) yang dipelopori oleh A.V Dicey. Konsep *rechtstaat* menurut Julius Stahl secara sederhana dimaksudkan dengan negara hukum adalah negara yang menyelenggarakan kekuasaan pemerintahannya didasarkan pada hukum. Konsep negara hukum atau *rechtstaat* menurut Julius Stahl mencakup 4 (empat) elemen, yaitu”⁴:

- a. perlindungan hak asasi manusia;
- b. pembagian kekuasaan;
- c. pemerintahan berdasarkan undang-undang;
- d. peradilan tata usaha negara.

“Sedangkan A.V. Dicey menguraikan adanya 3 (tiga) ciri penting negara hukum yang disebut dengan *rule of law*, yaitu”⁵ :

- a. Supremasi hukum, artinya tidak boleh ada kesewenang-wenangan, sehingga seseran hanya boleh dihukum jika melanggar hukum;
- b. Keduudkan yang sama di depan hukum, baik bagi rakyat biasa atau pejabat pemerintah;
- c. Terjaminnya hak-hak manusia dalam undang0undang atau keputusan pengadilan.

Keberadaan hukum dalam masyarakat sangatlah penting dalam kehidupan dimana hukum dibangun dengan dijiwai oleh moral konstitusionalisme, yaitu menjamin kebebasan dan hak warga, maka mentaati hukum dan konstitusi pada hakikatnya menaati imperatif yang terkandung sebagai subtansi maknawi di dalamnya imperatif.

³ [Http://www.artikata.com/artiperlindunganhukum.html](http://www.artikata.com/artiperlindunganhukum.html) (diakses 28 Februari 2018).

⁴ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm 2.

⁵ A. V. Dicey, *Introduction To The Study Of The Law Of The Constitution (Pengantar Studi Hukum Konstitusi)*, (Bandung: Nusa Media, 2009), hlm 17.

Hak-hak asasi warga harus dihormati dan ditegakkan oleh pengembang kekuasaan negara di manapun dan kapanpun, ataupun juga ketika warga menggunakan kebebasannya untuk ikut serta atau untuk mengetahui jalannya proses pembuatan kebijakan.⁶

“Istilah perlindungan hukum apabila diartikan ke dalam bahasa Inggris adalah *legal protection*, tetapi istilah mengenai *legal protection* di dalam Black’s Law Dictionary ada penertian perlindungan hukum dalam skala yang lebih sempit dengan istilah *protection order*. *Protection order is order issued by court in domestic violence or abuse case to*, yang artinya bahwa perintah yang diberikan oleh pengadilan dalam kasus-kasus kekerasan atau pelanggaran hukum domestik. Adapun di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI),⁷ perlindungan adalah hal (perbuatan dan sebagainya) memperlindungi”.⁸

“Perlindungan hukum adalah suatu kondisi subjektif yang menyatakan hadirnya keharusan pada diri sejumlah subjek hukum untuk segera memperoleh sejumlah sumber daya, guna kelangsungan eksistensi subjek hukum yang dijamin dan dilindungi oleh hukum, agar kekuatannya secara terorganisir dalam proses pengambilan keputusan politik maupun ekonomi, khususnya pada distribusi sumber daya, baik pada peringkat individu maupun struktural”.⁹

“Perlindungan hukum menurut Abdul Kadir, bahwa “upaya yang diatur oleh undang-undang. Menurutnya kegiatan ini dilakukan oleh seseorang atau beberapa orang atau suatu badan yang bertujuan untuk melindungi dan mempertahankan hak-hak yang melekat pada pemegang hak tersebut berdasarkan peraturan perundang-undangan”.¹⁰

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang dipaksakan pelaksanaannya baik dengan kesepakatan sebelumnya maupun dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan adanya sanksi bagi yang melanggar dalam hal ini ingkar janji yang bertujuan untuk melindungi subjek dan objek.

⁶ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1996), hlm 22.

⁷ Henry Campbell, *Black’s Law Dictionary: Definitions Of The Terms and Phrases of American and English Jurisprudence, ancient and modern*, (USA: West Publishing Company, 1991), hlm 850.

⁸ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2001), hlm 674.

⁹ Ibid.,

¹⁰ Abdul Kadir Muhammad, *Kajian Hukum Ekonomi Hak Kekayaan Intelektual*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 143.

1.2 Jenis-Jenis Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu sebagai berikut :

- a. Perlindungan hukum Preventif, Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.
- b. Perlindungan hukum Represif, merupakan perlindungan akhir berupa sanksi-sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

“Hadjon lebih menitik beratkan pada “tindakan pemerintahan” (*bestuur hendeling atau administrative action*) dengan membedakan perlindungan hukum yang preventif, bertujuan mencegah terjadinya sengketa atau ingkar janji, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi. Kedua, perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di luar peradilan”.¹¹

Dikatakan juga bahwa “perlindungan hukum preventif memberikan kesempatan kepada bank sebagai kreditur untuk mengajukan keberatan (*inspraak*). Perlindungan hukum yang preventif ini bertujuan untuk mencegah terjadinya wanprestasi, sedangkan perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan wanprestasi”.

¹¹ Ibid., hlm 2.

2. Kajian Umum tentang Perjanjian Menurut KUH Perdata

2.1 Pengertian Perjanjian

“Perjanjian merupakan sumber perikatan selain undang-undang, dan hubungan hukum yang sering terjadi adalah berdasarkan perjanjian. Pengertian perjanjian yang diatur dalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata adalah sebagai berikut:”¹²

“Suatu persetujuan adalah perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

“Perjanjian lahir karena ada persetujuan atau kesepakatan di antara para pihak, bukan persetujuan sepihak”¹³. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya “perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis”¹⁴.

“Perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu (kreditur) dalam hal ini bank berhak atas prestasi dan pihak yang lain (debitur) berkewajiban memenuhi prestasinya dalam hal ini WNA”¹⁵.

¹² Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2009), hlm. 163.

¹³ Rachmadi Usman, *Hukum Persaingan Usaha di Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2004), hlm. 37.

¹⁴ Ety Mulyati, *Kredit Perbankan Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2016), hlm. 96.

¹⁵ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung: PT. Alumni, 2004), hlm.196.

2.2 Syarat Sahnya Perjanjian

Sahnya suatu perjanjian dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya harus dipenuhi empat syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :

1. Kesepakatan;

Kedua belah pihak harus mempunyai kebebasan kehendak, masing-masing para pihak tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat dalam mewujudkan kehendaknya atau secara bebas (sukarela). KUH Perdata Pasal 1321 menyebutkan ada 3 (tiga) sebab kesepakatan tidak diberikan secara sukarela yaitu karena adanya paksaan, kekhilafan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*) diatur dalam Pasal 1328 KUH Perdata.

2. Kecakapan;

Dalam Pasal 1329 KUH Perdata berbunyi:

“Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap”.

Undang-undang yang dimaksud menyatakan tidak cakap adalah “Pasal 1330 KUH Perdata, yakni sebagai berikut”¹⁶:

1. “orang-orang yang belum dewasa;
2. mereka yang ditaroh dibawah pengampuan;
3. orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang; dan
4. pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu”.

¹⁶ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 63.

3. Hal Tertentu; dan

Hal tertentu maksudnya adalah haruslah memiliki objek (*bepaald onderwerp*) yang diatur dalam Pasal 1333 KUH Perdata menyatakan:¹⁷

“Suatu persetujuan harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung”.

Objek tertentu itu dapat berupa benda, yang sekarang ada dan nanti akan ada, kecuali warisan diatur dalam Pasal 1334 KUH Perdata.

4. Sebab (*Causa*) yang halal.

Causa yang halal maksudnya perjanjian itu dapat dilaksanakan jika tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, ketertiban umum, dan kesusilaan yang diatur dalam Pasal 1335-1337 KUH Perdata.¹⁸

2.3 Unsur-Unsur Perjanjian

Suatu perjanjian harus memiliki unsur-unsur antara lain:¹⁹

1. “Unsur *Essensialia*, bersifat wajib, karena tanpa unsur ini suatu perjanjian tidak pernah ada. Unsur *Essensialia* terdiri dari kesepakatan para pihak atas harga dan barang, syarat penyerahan objek perjanjian, jangka waktu jika ada, dan harus memiliki *causa* yang halal;
2. Unsur *Naturalia*, bersifat mengatur atau menambah (*regelend atau aanvullendrecht*). Contohnya biaya penyerahan di pikul oleh penjual, jika barangnya cacat ditanggung penjual, dan contoh lainnya;
3. Unsur *Accidentalialia*, bersifat penambahan dari para pihak. Contohnya dalam perjanjian jual beli, benda-benda pelengkap tertentu bisa ditiadakan”.

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 67.

¹⁸ *Ibid.*, hlm. 67.

¹⁹ *ibid.*, hlm. 43-44.

2.4 Asas-Asas Perjanjian

Adapun Asas-asas dalam perjanjian, antara lain sebagai berikut:²⁰

1. “Asas Kebebasan Berkontrak, Diatur dalam "Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata” yang mana merupakan perwujudan dari kehendak bebas, dan pancaran dari hak manusia.
2. Asas Konsensualisme, Asas ini menekankan suatu janji lahir pada detik terjadinya konsensus (kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak) mengenai hal-hal pokok dari apa yang menjadi objek perjanjian, dalam sistem *Civil Law* maupun *Common Law*.
3. Asas Kepribadian, Diatur dalam pasal 1315 jo. Pasal 1340 KUH Perdata, perjanjian itu hanya berlaku bagi yang mengadakan perjanjian itu sendiri.
4. Asas Keseimbangan, Kedua belah pihak memenuhi dan saling melaksanakan perjanjian tersebut secara seimbang.
5. Asas Kepastian Hukum, Kepastian dari perjanjian itu mengikat seperti undang-undang bagi para pihak (Pasal 1338 KUH Perdata).
6. Asas Moral, Perbuatan sukarela dari seseorang (zaakwaarneming) yang diatur dalam Pasal 1354 dan 1339 KUH Perdata, yang mana perjanjian tidak hanya hal-hal dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga kebiasaan dan kepatuhan (moral).
7. Asas Kepatutan, Dalam ketentuan Pasal 1339 KUH Perdata bahwa hubungan para pihak ditentukan juga dalam rasa keadilan di dalam masyarakat”.

2.5 Wanprestasi/ Ingkar Janji

“Pada debitur terletak kewajiban untuk memenuhi prestasi, jika tidak melaksanakan kewajibannya tersebut bukan karena keadaan memaksa maka debitur dianggap melakukan ingkar janji atau wanprestasi. Wanprestasi berasal dari bahasa belanda yang berarti prestasi buruk, atau sering juga dipadankan pada kata lalai atau alpa, ingkar janji, atau melanggar perjanjian”²¹.

“Ada tiga bentuk ingkar janji, yaitu”²²

1. “Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
2. Terlambat memenuhi prestasi; dan

²⁰ *ibid.*, hlm.45-49.

²¹ *Ibid.*, hlm. 19.

²² R Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Binacipta, 1978), hlm. 17-18.

3. Memenuhi prestasi secara tidak baik”.

“Dalam hal debitur ingkar janji, kreditur dapat menuntut”²³:

1. “Pemenuhan perikatan;
2. Pemenuhan perikatan dengan gantirugi;
3. Ganti rugi;
4. Pembatalan persetujuan timbal balik;
5. Pembatalan dengan gantirugi”.

Ketentuan “Pasal 1247 dan 1248 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa pembayaran ganti rugi hanya diberikan atas kerugian yang dapat diduga dan merupakan akibat langsung dari tidak terpenuhinya perikatan”²⁴.

Menurut ketentuan “Pasal 1246 KUH Perdata ada 3 macam ganti rugi yang dapat diajukan oleh penggugat terhadap tergugat yaitu biaya, rugi dan bunga. Biaya adalah segala ongkos yang dalam kenyataan memang sudah dikeluarkan penggugat; rugi adalah kerusakan barang milik penggugat; dan bunga adalah kehilangan keuntungan yang diharapkan”²⁵.

3. Kajian Umum tentang Perjanjian Kredit Konsumsi menurut PBI No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank dengan Pihak Asing.

3.1 Pengertian Kredit Konsumsi

Landasan hukum yang pokok untuk kegiatan perbankan di Indonesia adalah “Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998” Dalam Peraturan Bank Indonesia yang dimaksud dengan:

“Bank adalah Bank Umum sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang yang mengatur mengenai perbankan serta Bank Umum Syariah dan Unit Usaha

²³ *Ibid.*, hlm. 18.

²⁴ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014), hlm. 134.

²⁵ *Ibid.*, hlm. 134.

Syariah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang yang mengatur mengenai perbankan syariah, termasuk kantor cabang dari bank yang berkedudukan di luar negeri namun tidak termasuk kantor Bank Umum dan Bank Umum Syariah berbadan hukum Indonesia yang beroperasi di luar negeri”²⁶.

Pihak asing menurut Pasal 1 angka (2) PBI No. 18/19/PBI/2016 antara lain:²⁷

1. “Warga negara asing;
2. Badan hukum asing atau lembaga asing lainnya;
3. Warga negara Indonesia yang memiliki status penduduk tetap (*permanent resident*) negara lain dan tidak berdomisili di Indonesia;
4. Kantor Bank di luar negeri dari Bank yang berkantor pusat di Indonesia;
5. kantor perusahaan di luar negeri dari perusahaan yang berbadan hukum Indonesia”.

Pengertian diatur dalam “Pasal 1 angka (3) PBI No. 18/19/PBI/2016, Warga Negara Asing adalah orang yang memiliki kewarganegaraan selain Indonesia, termasuk yang memiliki izin menetap atau izin tinggal di Indonesia”.²⁸

“Kredit menurut Pasal 1 angka (8) PBI No. 18/19/PBI/2016 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga atau imbalan jasa, termasuk”:²⁹

- a. “cerukan (*overdraft*), yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari;
- b. pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang;
- c. pengambilalihan atau pembelian kredit dari pihak lain”.

²⁶ Pasal 1 angka (1) Peraturan Bank Indonesia No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank dengan Pihak Asing, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 184, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5927.

²⁷ Pasal 1 angka (2) Peraturan Bank Indonesia No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank dengan Pihak Asing, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 184, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5927.

²⁸ Pasal 1 angka (3) Peraturan Bank Indonesia No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank dengan Pihak Asing, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 184, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5927.

²⁹ Pasal 1 angka (7) Peraturan Bank Indonesia No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank dengan Pihak Asing, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 184, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5927.

WNA dalam aturan tersebut hanya boleh mengajukan kredit konsumsi yang diartikan dalam Penjelasan “Pasal 16 huruf d PBI No. 18/19/PBI/2016 adalah”:³⁰

“Kredit konsumsi yaitu pemberian Kredit atau Pembiayaan untuk keperluan konsumsi di dalam negeri antara lain untuk membeli dan menyewa, termasuk di dalamnya Kredit atau Pembiayaan pemilikan rumah, apartemen, ruko, dan rukan, serta Kredit atau Pembiayaan pembelian kendaraan”.

3.2 Pelarangan dan Pengecualian Bagi Bank

3.2.1 Pelarangan Transaksi

Bank dilarang melakukan transaksi-transaksi dengan Pihak Asing, pelarangan transaksi-transaksi tersebut diatur dalam “pasal 15 PBI No. 18/19/PBI/2016 antara lain”:³¹

- a. “Pemberian Kredit atau pembiayaan dalam rupiah dan/atau valuta asing;
- b. Penempatan dalam rupiah;
Yang dimaksud dengan "penempatan" adalah penanaman dana Bank pada Bank lain dalam bentuk giro, *interbank call money*, deposito berjangka, sertifikat deposito, Kredit atau Pembiayaan, dan penanaman dana lainnya yang sejenis.³²
- c. Pembelian Surat Berharga dalam rupiah yang diterbitkan oleh Pihak Asing;
- d. Tagihan Antar Kantor dalam rupiah;
Yang dimaksud dengan tagihan antar kantor adalah semua tagihan yang dimiliki Bank terhadap kantor pusat atau kantor cabang di luar negeri baik untuk kepentingan Bank maupun nasabah:³³
 1. bagi kantor cabang bank asing di Indonesia, tagihan adalah dari kantor cabang bank asing di Indonesia terhadap kantor pusat dan/atau kantor cabang lain di luar negeri;

³⁰ Pasal 16 huruf d Penjelasan Peraturan Bank Indonesia No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank dengan Pihak Asing, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 184, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5927.

³¹ Pasal 15 Peraturan Bank Indonesia No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank dengan Pihak Asing, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 184, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5927.

³² Pasal 15 huruf b Penjelasan Penjelasan Peraturan Bank Indonesia No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank dengan Pihak Asing, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 184, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5927.

³³ Pasal 13 huruf d Penjelasan Peraturan Bank Indonesia No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank dengan Pihak Asing, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 184, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5927.

2. bagi bank yang berkantor pusat di Indonesia, tagihan adalah dari kantor pusat dan/atau kantor cabang di Indonesia terhadap kantor cabang di luar negeri.
- e. Tagihan Antar Kantor dalam valuta asing atau selain mata uang rupiah dalam rangka pemberian Kredit atau pembiayaan di luar negeri; dan
- f. Penyertaan Modal dalam rupiah.
 “Yang dimaksud dengan “penyertaan modal” adalah penanaman dana Bank dalam bentuk saham pada Bank dan perusahaan di bidang keuangan lainnya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, seperti perusahaan sewa guna usaha, modal ventura, perusahaan efek, asuransi, serta lembaga kliring penyelesaian dan penyimpanan, termasuk penanaman dalam bentuk surat utang konversi (convertible bond) dengan opsi saham (equity option) atau jenis transaksi tertentu yang mengakibatkan Bank memiliki atau akan memiliki saham pada Bank dan/atau perusahaan yang bergerak di bidang keuangan lainnya”³⁴

3.2.2 Pengecualian terhadap Pelarangan Transaksi

Dari pelarangan tersebut “PBI No. 18/19/PBI/2016 juga mengatur pengecualian terhadap pelarangan transaksi yang di atur dalam Pasal 16 yang berbunyi”:³⁵

- a. “Kredit atau Pembiayaan non tunai atau garansi yang terkait dengan kegiatan investasi di Indonesia yang memenuhi persyaratan berikut:
 1. memperoleh counter guaranty (kontra garansi) dari Prime Bank yang bukan merupakan:
 - a) kantor cabang Bank di luar negeri; dan
 - b) kantor cabang dari bank yang berkedudukan di luar negeri baik yang berada di dalam maupun di luar negeri; atau
 2. adanya jaminan setoran sebesar 100% (seratus persen) dari nilai garansi yang diberikan”.
- b. “Kredit atau Pembiayaan dalam bentuk sindikasi yang memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - 1) “mengikutsertakan *Prime Bank* sebagai *lead bank* “bank yang berperan sebagai koordinator dan merupakan anggota sindikasi”³⁶, yang memenuhi persyaratan sebagai berikut:

³⁴ Pasal 13 huruf f Penjelasan Peraturan Bank Indonesia No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank dengan Pihak Asing, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 184, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5927.

³⁵ Pasal 16 Peraturan Bank Indonesia No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank dengan Pihak Asing, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 184, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5927.

³⁶ Pasal 16 Huruf b angka 1) Penjelasan Peraturan Bank Indonesia No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank dengan Pihak Asing, Lembaran Negara

- a) “memiliki peringkat investasi yang diberikan oleh lembaga pemeringkat paling kurang” :
 - i. BBB- dari lembaga pemeringkat *Standard & Poors*;
 - ii. Baa3 dari lembaga pemeringkat *Moody's*;
 - iii. BBB- dari lembaga pemeringkat *Fitch*; atau
 - iv. setara dengan angka i, angka ii, dan/atau angka iii berdasarkan penilaian lembaga pemeringkat terkemuka lain yang ditetapkan oleh Bank Indonesia;
 berdasarkan penilaian terhadap prospek usaha jangka panjang (*long term outlook*) Bank tersebut; dan
- b) memiliki total aset yang termasuk dalam 200 (dua ratus) besar dunia berdasarkan informasi yang tercantum dalam *Banker's Almanac*.
- 2) diberikan untuk pembiayaan proyek di sektor riil untuk usaha produktif yang berada di wilayah Indonesia, yang dimaksud dengan sektor riil adalah sektor produksi serta perdagangan barang dan jasa, namun tidak termasuk sektor jasa keuangan seperti kegiatan jual beli Surat Berharga.³⁷
- 3) kontribusi bank asing sebagai anggota sindikasi lebih besar dibandingkan dengan kontribusi Bank di dalam negeri.
- c. kartu kredit, termasuk jenis kartu kredit untuk pembelian barang produksi (*procurement card*);³⁸
- d. Kredit atau Pembiayaan konsumsi yang digunakan di dalam negeri, yang dimaksud adalah “pemberian Kredit atau Pembiayaan untuk keperluan konsumsi di dalam negeri antara lain untuk membeli dan menyewa, termasuk di dalamnya Kredit atau Pembiayaan kepemilikan rumah, apartemen, ruko, dan rukan, serta Kredit atau Pembiayaan pembelian kendaraan”.³⁹
- e. cerukan intrahari dalam Rupiah atau valuta asing yang didukung oleh dokumen-dokumen yang bersifat *authenticated* yang menunjukkan konfirmasi akan adanya dana masuk ke rekening bersangkutan pada hari yang sama dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Surat Edaran Bank Indonesia;

Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 184, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5927.

³⁷ Pasal 16 Huruf b angka 2) Penjelasan Peraturan Bank Indonesia No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank dengan Pihak Asing, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 184, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5927.

³⁸ Pasal 16 Huruf c Penjelasan Peraturan Bank Indonesia No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank dengan Pihak Asing, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 184, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5927.

³⁹ Pasal 16 Huruf d Penjelasan Peraturan Bank Indonesia No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank dengan Pihak Asing, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 184, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5927.

yang dimaksud dengan dokumen yang bersifat *authenticated* adalah dokumen yang telah diverifikasi atau dibuktikan kebenarannya secara sistem dan/atau nonsistem.⁴⁰

- f. cerukan dalam mata uang Rupiah atau valuta asing karena pembebanan biaya administrasi; dan
- g. pengambilalihan tagihan dari badan yang ditunjuk pemerintah untuk mengelola aset-aset Bank dalam rangka restrukturisasi perbankan Indonesia oleh Pihak Asing yang pembayarannya dijamin oleh *Prime Bank*. Ketentuan ini tunduk kepada ketentuan yang dikeluarkan oleh otoritas perbankan yang mengatur mengenai prinsip kehati-hatian dalam rangka pembelian Kredit atau Pembiayaan oleh Bank.⁴¹

4. Kajian Umum tentang Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing

Hubungan hukum antara orang/badan hukum dengan tanah ditandai dengan adanya hak atas tanah yaitu hak yang memberi “wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu. Macam-macam hak atas tanah diatur dalam “Pasal 16 UUPA antara lain”:⁴²

1. “Hak milik
2. Hak guna usaha
3. Hak guna bangunan
4. Hak pakai
5. Hak sewa
6. Hak membuka tanah
7. Hak memungut hasil hutan
8. Hak-hak lain yang sifatnya sementara.”

⁴⁰ Pasal 16 Huruf e Penjelasan Peraturan Bank Indonesia No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank dengan Pihak Asing, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 184, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5927.

⁴¹ Pasal 16 Huruf g Penjelasan Peraturan Bank Indonesia No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank dengan Pihak Asing, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 184, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5927.

⁴² Supardi Marbun, *Op.Cit.*, hlm. 24.

UUPA juga membedakan hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh orang perorangan dan badan hukum berdasarkan statusnya. Hanya Warga Negara Indonesia (selanjutnya disingkat WNI) yang dapat mempunyai Hak Milik (selanjutnya disingkat HM). Badan hukum Indonesia dapat mempunyai Hak Guna Usaha (disingkat HGU), Hak Guna Bangunan (disingkat HGB), dan Hak Pakai (disingkat HP). Bagi WNA dan badan hukum asing, hak atas tanah yang dapat dipunyai adalah HP.

Ketentuan terkait dengan HP dalam UUPA telah dijabarkan dalam PP No. 40 Tahun 1996. Dalam konsep hukum tanah nasional, kepastian hukum dalam hubungan antara subyek hak dengan tanahnya ditentukan oleh jenis hak atas tanah, letak, luas dan batas tanahnya. Selanjutnya kebijakan aturan yang mengatur tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Orang Asing diatur dalam “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 1442 selanjutnya disebut PMA No. 29 Tahun 2016.

“Asas dan tujuan dari pemberian, pelepasan dan pengalihan hak atas pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian yang dimiliki Orang Asing berdasarkan pada asas bahwa macam hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh

seseorang mengikuti status subyek hak atas tanahnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”, Tujuannya untuk.⁴³

- a. Memberikan kepastian hukum atas pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh Orang asing; dan
- b. Mencegah peralihan hak yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan atau di luar sistem hukum administrasi pertanahan di Indonesia oleh Orang asing dengan WNI.

Pembatasan rumah tempat tinggal bagi Orang Asing yang diatur dalam Pasal 5 ayat dengan ketentuan :

- a. 1 (satu) bidang tanah per orang/keluarga;
- b. Tanahnya paling luas 2.000 (dua ribu) meter persegi; dan
- c. Dalam keadaan tertentu yang mana mempunyai dampak positif luar biasa terhadap pertumbuhan perekonomian Indonesia, maka pemberian rumah tempat tinggal dapat diberikan dengan luas lebih dari 2.000 (dua ribu) meter persegi, dengan izin menteri.

Orang asing yang memegang izin tinggal di Indonesia sesuai dengan peraturan perundang-undangan dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak pakai. Peralihan hak pakai dapat dari hak atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana yang di atur dalam Pasal 6 PMA No. 29 Tahun 2016 yakni dengan:

1. “Jual Beli;

⁴³ Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 1442.

2. Hibah;
3. Waris;
4. Tukar-menukar; dan
5. Lelang”.

Jangka waktu yang membedakan antara macam-macam hak atas tanah yang dapat di alihkan menjadi hak pakai, berikut tabel yang penulis simpulkan menurut “Pasal 7, Pasal 8 dan Pasal 9 PMA No. 29 Tahun 2016”.

Tabel 3. Jangka waktu hak pakai bagi Orang Asing menurut PMA No. 29 Tahun 2016 adalah sebagai berikut:

Jenis Hak Pakai dari :	Jangka Waktu
Hak Milik	Diberikan 30 Tahun Diperpanjang 20 Tahun Diperbaharui 30 Tahun
Hak Guna Bangunan	Diberikan selama sisa jangka waktu yang berlaku Diperpanjang 20 Tahun Diperbaharui 30 Tahun
Hak Pengelolaan	Diberikan selama sisa jangka waktu yang berlaku Diperpanjang 20 Tahun Diperbaharui 30 Tahun
Hak Milik atas satuan Rumah susun	Diberikan 30 Tahun Diperpanjang 20 Tahun Diperbaharui 30 Tahun

Berikut akan dijelaskan mengenai hak atas tanah yang bisa di turunkan derajatnya menjadi hak pakai antara lain sebagai berikut:

1. Hak Milik

Hak pakai atas tanah milik terjadi dengan pemberian atau berdasarkan perjanjian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pemberian hak pakai tanah milik wajib didaftarkan dalam buku tanah pada kantor pertanahan. Oleh karena itu, hak pakai atas

tanah hak milik mengikat pihak ketiga sejak saat pendaftarannya di Kantor Pertanahan.

2. Hak Guna Bangunan

“Hak Pakai hak guna bangunan diberikan dengan keputusan pemberian oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk dan didaftarkan di Kantor Pertanahan”.

3. Hak Pengelolaan

“Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk, berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan”. “Hak pengelolaan terjadi sejak terdaftar di Kantor Pertanahan dalam buku tanah, sebagai tanda bukti hak kepada pemegang hak pakai diberikan sertifikat hak atas tanah”.⁴⁴

4. Hak Milik atas satuan rumah susun

“Hak Pakai atas satuan rumah susun yang selanjutnya disebut sarusun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utamanya sebagai tempat hunian”. Orang Asing diberikan Hak Milik atas sarusun diatas hak pakai untuk sarusun pembelian unit baru. Hak Pakai atas satuan rumah susun tersebut harus didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Adapun “Persyaratan untuk mengajukan Hak Pakai untuk WNA antara lain sebagai berikut”⁴⁵ :

⁴⁴ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 119.

⁴⁵ <http://site.bpn.go.id/o/Beranda/Layanan-Pertanahan/PELAYANAN-PEMELIHARAAN-DATA-PENDAFTARAN-TANAH/PEMBARUAN-HGB---HP-DAN-PEMBERIAN-HGB---HP->

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
2. Fotocopy identitas pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, Surat Ijin Tinggal Tetap/Kartu Ijin Menetap (KIM) yang dikeluarkan oleh Kantor Imigrasi, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
3. Surat Kuasa apabila dikuasakan;
4. Bukti perolehan tanah/Alas Hak;
5. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak);
6. Melampirkan bukti SSP/PPh sesuai dengan ketentuan.

Jangka waktu proses pendaftaran hak pakai untuk WNA itu sendiri adalah sebagai berikut :⁴⁶

1. 38 (tiga puluh delapan) hari untuk luasan tidak lebih dari 2.000 m²
2. 57 (lima puluh tujuh) hari untuk luasan lebih dari 2.000 m² sampai dengan 150.000 m²
3. 97 (sembilan puluh tujuh) hari untuk luasan lebih dari 150.000 m²

Keterangan formulir permohonan memuat :⁴⁷

1. Identitas diri
2. Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon
3. Pernyataan tanah tidak sengketa
4. Pernyataan tanah dikuasai secara fisik

Berikut proses pendaftaran hak pakai untuk WNA⁴⁸

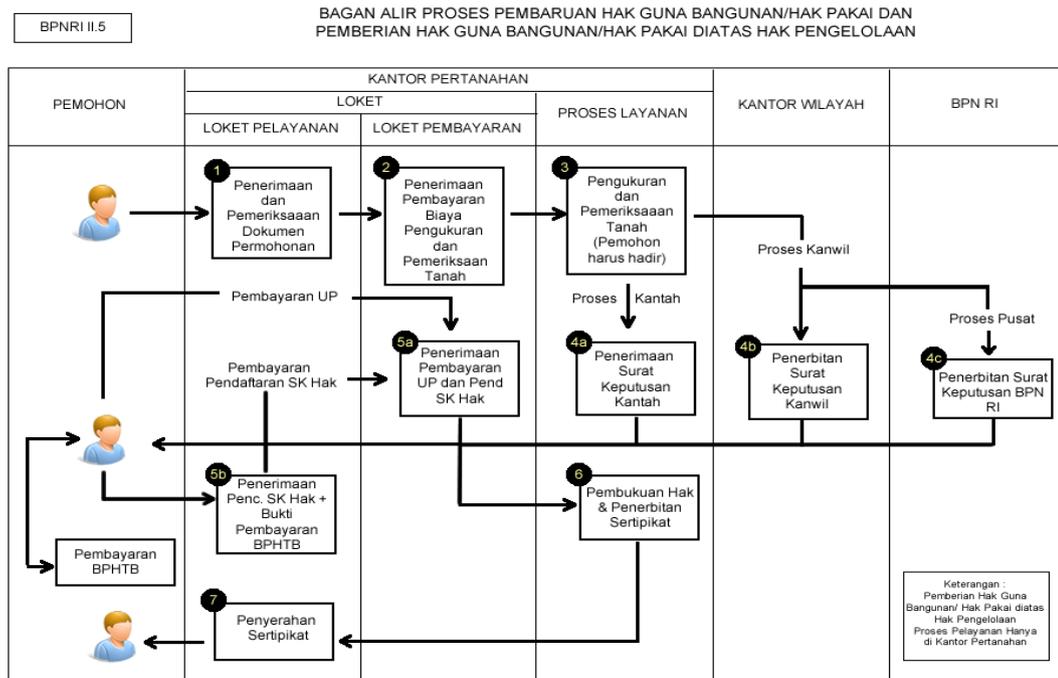
DI-ATAS-/ HAK-PAKAI/ HAK-PAKAI-PERORANGAN-WNA.aspx.diakses tanggal 14 Februari 2018.

⁴⁶ *Ibid.*

⁴⁷ *Ibid.*

⁴⁸ *Ibid.*

Gambar 2. Proses Pendaftaran dan Perpanjangan Hak Pakai



Dalam PMA No. 29 Tahun 2016 diatur mengenai harga minimal rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh orang asing yakni sebagai berikut :

Tabel 4. Daftar Harga Minimal Rumah Tempat Tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing⁴⁹

I. Rumah Tunggal

No.	Lokasi/ Provinsi	Harga Minimal (Rupiah)
1.	DKI Jakarta	10 Milyar
2.	Banten	5 Milyar
3.	Jawa Barat	5 Milyar
4.	Jawa Tengah	5 Milyar
5.	DI Yogyakarta	5 Milyar

⁴⁹ Lampiran Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 1442.

6.	Jawa Timur	5 Milyar
7.	Bali	5 Milyar
8.	NTB	3 Milyar
9.	Sumatera Utara	3 Milyar
10.	Kalimantan Timur	2 Milyar
11.	Sulawesi Selatan	2 Milyar
12.	Daerah/ Provinsi Lainnya	1 Milyar

II. Satuan Rumah Susun

No.	Lokasi/ Provinsi	Harga Minimal (Rupiah)
1.	DKI Jakarta	3 Milyar
2.	Banten	2 Milyar
3.	Jawa Barat	1 Milyar
4.	Jawa Tengah	1 Milyar
5.	DI Yogyakarta	1 Milyar
6.	Jawa Timur	1,5 Milyar
7.	Bali	2 Milyar
8.	NTB	1 Milyar
9.	Sumatera Utara	1 Milyar
10.	Kalimantan Timur	1 Milyar
11.	Sulawesi Selatan	1 Milyar
12.	Daerah/ Provinsi Lainnya	750 juta

5 Kajian Umum tentang Hak Tanggungan atas Hak Pakai

Di bidang hukum pertanahan nasional telah tercipta lembaga jaminan atas hak atas tanah tersebut, bahwa hak tanggungan itu merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas hak atas tanah dan sekaligus menuntaskan unifikasi hukum pertanahan nasional, sebagaimana antara lain dinyatakan dalam “Pasal 1 angka (5) penjelasan umum atas UUHT, bahwa”:⁵⁰

⁵⁰ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: PT. Sinar Grafika, 2016), hlm. 326.

“Hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi hukum tanah nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama undang-undang pokok agraria.”

Adapun “pokok-pokok kebijakan yang diatur dalam UUHT dapat dicatat, yaitu sebagai berikut”⁵¹:

- a. “Memenuhi kebutuhan dalam praktik dan perkembangan hukum tanah nasional :
 - (1) Objek hak tanggungan dapat meliputi bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan kesatuan dengan tanah;
 - (2) Objek hak tanggungan meliputi pula hak pakai atas tanah negara maupun atas hak milik.
- b. Memberikan perlindungan dan kepastian hukum yang seimbang kepada semua pihak terkait :
 - (1) Hak tanggungan mempunyai ciri sebagai “hak kebendaan”;
 - (2) Dapat dipertahankan terhadap pihak ketiga (Pasal 13);
 - (3) Selalu mengikuti bendanya ditangan siapapun benda itu berada (Pasal 7);
 - (4) Dapat beralih (Pasal 16);
 - (5) Memberikan kedudukan mendahulu kepada pemegangnya (Pasal 1, 6 dan 20);
 - (6) Pengecualian berlakunya akibat kepailitan pemberi hak tanggungan terhadap objek hak tanggungan (Pasal 21);
 - (7) Penentuan tanggal buku tanah hak tanggungan, yaitu berlakunya asas publisitas sebagai hari lahirnya hak tanggungan (Pasal 13 ayat (5));
 - (8) Syarat kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan (Pasal 8 ayat (2));
 - (9) Dimungkinkannya dilakukan pemberian hak tanggungan atas tanah yang belum terdaftar (Pasal 10 ayat (3));
 - (10) Larangan diadakannya janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur ingkar janji (Pasal 12);
 - (11) Larangan diadakannya janji untuk melaksanakan eksekusi dengan cara bertentangan dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam pasal tersebut (Pasal 20 ayat (4));
 - (12) Pembatasan dalam menggunakan kuasa membebankan hak tanggungan (Pasal 15).
- c. Menampung berbagai pula hubungan utang-piutang :
 - (1) Ketentuan roya parsial (Pasal 2);
 - (2) Mengantisipasi keperluan untuk menjamin pemenuhan kewajiban yang timbul dari perjanjian lain dari perjanjian pinjam-meminjam (Pasal 3);
 - (3) Menegaskan bahwa kreditor tidak selalu bank, tetapi dapat orang perseorangan atau badan hukum (Pasal 9).
- d. Memberi peluang kepada pihak ekonomi lemah :

⁵¹ *Ibid.*, hlm. 324-326.

- (1) Dimungkinkan kredit tanpa jaminan tanah;
 - (2) Tanah belum terdaftar dapat dipakai sebagai jaminan utang (kredit) (Pasal 10 ayat (3)).
- e. Kepastian dalam prosedur :
- (1) Penetapan waktu berbagai kewajiban PPAT, Kantor Pertanahan, berlakunya surat kuasa membebaskan hak tanggungan;
 - (2) Kepastian lahirnya hak tanggungan setelah berkas lengkap;
 - (3) Kepastian waktu hapusnya hak tanggungan (Pasal 22 ayat (8));
 - (4) Hapusnya hak tanggungan (Pasal 18).
- f. Menyelesaikan permasalahan akibat benda persepsi :
- (1) PPAT adalah Pejabat Umum (Pasal 1 angka 4);
 - (2) Tanda bukti hak tanggungan adalah sertifikat hak tanggungan (Pasal 14 ayat (1));
 - (3) Sejak berlakunya peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 *grosse akte hypotheek* sudah tidak dibuat lagi dan sebagai gantinya adalah sertifikat hipotek, yang dengan lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan kemudian yang disebut sertifikat hak tanggungan;
 - (4) Pasal 14 juga mengatur title eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan dan kekuatannya”

“Ciri-ciri hak tanggungan” antara lain:⁵²

1. “Hak jaminan kebendaan;
2. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah, baik berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan;
3. Diperuntukan untuk menjamin pelunasan utang tertentu;
4. Dengan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan.”

“Asas-asas hukum dari HT dapat ditemukan dalam Pasal-pasal batang tubung maupun penjelasan UUHT, baik yang ditanyakan secara tegas maupun yang tersirat saja, yang menjadi *ratio legis* peraturan lembaga HT dimaksud bersifat antara lain”⁵³ :

1. “Ketentuan Hak Tanggungan bersifat Memaksa;
2. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi (*Ondeelbaarheid*) atau tidak dapat dipisah-pisahkan (*Onsplitsbaarheid*);
3. Hak Tanggungan mengikuti benda yang dijaminakan (*Droit de Suite*) dalam tangan siapapun berada;
4. Hak Tanggungan bertingkat (terdapat peringkat yang lebih tinggi di antara kreditor pemegang HT);

⁵² *ibid.*, hlm. 332.

⁵³ *ibid.*, hlm. 337-349.

5. Hak Tanggungan membebani hak atas tanah tertentu (asas spesialisitas);
6. Hak Tanggungan wajib didaftarkan (asas publisitas)
7. Hak Tanggungan dapat disertai janji-janji tertentu;
8. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan mudah dan pasti”.

Berdasarkan ketentuan dalam UUHT, pada prinsipnya objek hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah yang sudah terdaftar, meliputi:⁵⁴

1. “Hak Milik, diatur dalam Pasal 20, 23 dan 25 UUPA;
2. Hak Guna Usaha, diatur dalam Pasal 28, 32 dan 33 UUPA;
3. Hak Guna Bangunan, diatur dalam Pasal 35, 38 dan 39 UUPA;
4. Hak Pakai, meliputi hak pakai atas tanah negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan hak pakai atas tanah milik (yang akan lebih lanjut ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah), diatur dalam Pasal 41 dan 43 UUPA”.

Ketentuan dalam “Pasal 39 UUHT, subjek hak pakai atas tanah adalah sebagai berikut”⁵⁵:

1. “Warga Negara Indonesia yang memiliki Kartu Tanda Penduduk;
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
3. Departemen, Lembaga Pemerintahan Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
4. Badan-badan keagamaan dan sosial;
5. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia dan mempunyai izin tinggal di Indonesia;
6. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia dan mempunyai izin di Indonesia;
7. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional yang sudah diatur dalam Undang-Undang”.

Penulis akan memberikan paparan lebih jelas mengenai jaminan hak tanggungan berupa hak pakai. Ketentuan “Pasal 4 ayat (2) UUHT memberikan kemungkinan pembebanan Hak Tanggungan sebagai jaminan utang dengan hak

⁵⁴ *ibid.*, hlm. 355-358.

⁵⁵ Pasal 39 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.

pakai atas tanah dan itupun terbatas kepada “hak pakai atas tanah tertentu” yaitu hak pakai atas tanah negara yang wajib didaftarkan dalam daftar umum Kantor Pertanahan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya”. Hak Pakai bersifat sementara, perorangan dan tidak dapat dialihkan tanpa persetujuan dari pemilik.

Terdapat hak pakai atas tanah yang sudah terdaftar atau didaftarkan, tetapi karena tidak memenuhi syarat dapat dipindahtangankan atau merupakan hak pakai atas tanah yang sudah terdaftar yang tidak dapat dipindahtangankan dan karena tidak dapat dijadikan sebagai jaminan utang dengan dibebankan hak tanggungan, yaitu :⁵⁶

1. “Hak Pakai Atas Tanah Negara yang wajib didaftar, tetapi karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan, yaitu hak pakai atas badan keagamaan, hak pakai atas nama badan sosial, dan hak pakai atas nama perwakilan negara asing. Penggunaan tanahnya tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu;
2. Hak Pakai Atas Tanah Pemerintah yang karena sifatnya tidak dipindahtangankan, juga tidak dapat dijadikan objek dari Hak Tanggungan;
3. Hak Pakai Atas Tanah Milik yang belum terdaftar dan didaftarkan, juga untuk sementara tidak dapat dijadikan sebagai jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan;
4. Tanah Hak Milik yang sudah didaftarkan tetapi sudah diwakafkan;
5. Tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, walaupun didaftar tetapi karena tidak dapat dipindahtangankan, maka tidak dapat pula dibebani dengan Hak Tanggungan;
6. Hak Pakai atas Tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan”.

⁵⁶ Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, hlm. 365.

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum terhadap Bank atas Perjanjian Kredit Konsumsi bagi WNA setelah dikeluarkannya kebijakan aturan “PBI No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank dengan Pihak Asing”

Dalam rangka mendukung pembangunan yang semakin meningkat dan seiring kerjasama Indonesia dengan negara-negara sahabat dan meningkatnya jumlah orang asing yang bekerja dan menjalankan usahanya di Indonesia, mengakibatkan permintaan kebutuhan rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing semakin meningkat, sehingga perlu dibuat kebijakan yang memberikan kepastian hukum serta kemudahan dalam pemberian pelayanan maupun izin memperoleh hak atas tanah untuk rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing. Kemudahan yang diberikan tersebut dilakukan dengan tetap memegang prinsip-prinsip pertanahan di antaranya prinsip nasionalitas.

Peraturan tentang pemilikan rumah tempat tinggal bagi Warga Negara Asing (WNA) telah lebih dari dua puluh tahun yang lalu melalui Peraturan Pemerintah (PP) No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Selanjutnya aturan tersebut dicabut dan di ganti ke Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang

Berkedudukan di Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 325).

Menentukan apakah semua orang asing dapat diperbolehkan memiliki rumah tempat tinggal atau hunian di Indonesia tersebut, diatur dalam "Pasal 1 ayat (1) dinyatakan bahwa”:

“Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia yang selanjutnya disebut Orang Asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia.”¹

Era globalisasi dan semakin terintegrasinya pasar keuangan menyebabkan produk dan aktivitas yang ditawarkan perbankan menjadi semakin kompleks dan bervariasi. Hal ini mengakibatkan resiko yang ditanggung bank dari penerbitan produk dan pelaksanaan aktivitas menjadi semakin tinggi. Peningkatan risiko yang ditanggung oleh Bank, harus di imbangi dengan mengendalikan resiko yang memadai. Untuk mengendalikan resiko dimaksud Bank perlu meningkatkan kualitas penerapan manajemen risiko selain prinsip kehati-hatian dan 5 C dalam memberikan kredit kepada debitur. Melalui peningkatan kualitas penerapan manajemen risiko, Bank diharapkan dapat mengukur dan mengendalikan risiko yang dihadapi dalam melakukan kegiatan usahanya dengan lebih baik.

Kemudahan tersebut juga diberikan oleh perbankan di Indonesia dalam memberikan kredit kepada WNA untuk dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian dengan adanya “PBI No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank dengan Pihak Asing”. Bank dalam memberikan

¹ Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 325).

kredit kepada pengusaha/ nasabah wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan karena kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas perkreditan yang sehat dan asas kehati-hatian. Pemberian kredit dimaksudkan sehat dan asas kehati-hatian.

“Pemberian kredit dimaksudkan adalah salah satu kegiatan usaha yang sah bagi Bank Umum dan Perkreditan Rakyat”. “Asas-asas perbankan antara lain adalah asas hukum, asas keadilan, asas kepercayaan, asas keamanan, asas kehati-hatian, dan asas ekonomi”². “Risiko yang dihadapi oleh bank” antara lain adalah sebagai berikut³ :

1. “Risiko Kredit adalah risiko akibat kegagalan debitur dan atau pihak lain dalam memenuhi kewajiban kepada Bank;
2. Risiko Pasar adalah risiko pada posisi neraca dan rekening administratif termasuk transaksi derivatif, akibat perubahan secara keseluruhan dari kondisi pasar, termasuk risiko perubahan harga *option*;
3. Risiko Likuiditas adalah risiko akibat ketidakmampuan bank untuk memenuhi kewajiban yang jatuh tempo dari sumber pendanaan arus kas dan/atau dari aset likuid berkualitas tinggi yang dapat diagunkan, tanpa mengganggu aktivitas dan kondisi keuangan Bank;
4. Risiko Operasional adalah risiko akibat ketidakcukupan dan/atau tidak berfungsinya proses internal, kesalahan manusia, kegagalan sistem, dan/atau adanya kejadian-kejadian eksternal yang mempengaruhi operasional Bank;
5. Risiko Hukum adalah risiko akibat tuntutan hukum dan/atau kelemahan aspek yuridis; pelaksanaan suatu keputusan stratejik serta kegagalan dalam memberikan resiko;
6. Risiko Reputasi adalah risiko akibat menurunnya tingkat kepercayaan *stakeholder* yang bersumber dari persepsi negatif terhadap Bank;
7. Risiko *Stratejik* adalah risiko akibat ketidaktepatan dalam pengambilan dan/atau pelaksanaan suatu keputusan statijik serta kegagalan dalam mengantisipasi perubahan lingkungan bisnis; dan

² Pasal 1 Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia No. 5/8/PBI/2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 103 DPNP, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Noor 5029.

³ Gatot supramono, *Op. Cit.*, hlm. 45-47.

8. Risiko Kepatuhan adalah risiko akibat bank tidak mematuhi dan/atau tidak melaksanakan peraturan perundang-undangan dan ketentuan yang berlaku”.

Untuk mengurangi risiko tersebut jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesangupan debitur untuk melunasi utangnya merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank, dan untuk memperoleh keyakinan tersebut sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penelitian yang sesama terhadap watak, kemampuan, modal dan agunan serta prospek usaha debitur, yang dalam usaha perbankan dikenal dengan sebutan 5C.

Jelaslah bahwa agunan merupakan salah satu syarat pemberian kredit, jadi apabila syarat 5C terpenuhi maka diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur, dan kepada debitur yang bersangkutan akan diberikan kredit. Pemberian kredit merupakan kegiatan utama bank yang mengandung resiko yang dapat berpengaruh terhadap kesehatan dan kelangsungan usaha bank.

Namun mengingat sebagai lembaga intermediasi, sebagian besar dana bank berasal dari dana masyarakat, maka pemberian kredit perbankan banyak dibatasi oleh ketentuan undang-undang, dan ketentuan bank Indonesia. Beberapa regulasi dimaksud antara lain adalah regulasi mengenai pelaksanaan kebijaksanaan perkreditan bank bagi bank umum, batas maksimal pemberian kredit, pemberian kredit terkait dengan ketentuan pembinaan dan pengawasan bank, dan pembatasan lainnya dalam pemberian kredit.

Bank Indonesia mengeluarkan aturan “18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank dengan Pihak Asing” yang mengatur

mengenai WNA dapat memiliki hak atas tanah untuk rumah tempat tinggal atau hunian dengan cara kredit di bank, yang mana diatur dalam Pasal 15⁴ dan Pasal 16⁵.

Maka dengan itu bank harus melindungi dirinya dari kebijakan tersebut dengan melalui perjanjian kredit yang dibuat. Dalam hal perjanjian kredit bank

⁴ Pasal 15 berbunyi :

Bank dilarang melakukan transaksi tertentu dengan Pihak Asing yang meliputi:

- a. pemberian Kredit atau Pembiayaan dalam Rupiah dan/atau valuta asing;
- b. penempatan dalam Rupiah;
- c. pembelian Surat Berharga dalam Rupiah yang diterbitkan oleh Pihak Asing;
- d. tagihan antarkantor dalam Rupiah;
- e. tagihan antarkantor dalam valuta asing dalam rangka pemberian Kredit atau Pembiayaan di luar negeri; dan
- f. penyertaan modal dalam Rupiah.

⁵ Pasal 16 berbunyi :

Larangan terhadap pemberian Kredit atau Pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf a tidak berlaku terhadap:

- a. Kredit atau Pembiayaan non tunai atau garansi yang terkait dengan kegiatan investasi di Indonesia yang memenuhi persyaratan berikut:
 - 1) memperoleh *counter guaranty* (kontra garansi) dari *Prime Bank* yang bukan merupakan:
 - a) kantor cabang Bank di luar negeri; dan
 - b) kantor cabang bank yang berada di dalam maupun di luar negeri; atau
 - 2) adanya jaminan setoran sebesar 100% (seratus persen) dari nilai garansi yang diberikan.
- b. Kredit atau Pembiayaan dalam bentuk sindikasi yang memenuhi persyaratan berikut:
 - 1) mengikutsertakan *Prime Bank* sebagai lead bank yang memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a) memiliki peringkat investasi yang diberikan oleh lembaga pemeringkat paling kurang :
 - i. BBB- dari lembaga pemeringkat *Standard & Poors*;
 - ii. Baa3 dari lembaga pemeringkat *Moody's*;
 - iii. BBB- dari lembaga pemeringkat *Fitch*; atau
 - iv. setara dengan angka i, angka ii, dan/atau angka iii berdasarkan penilaian lembaga pemeringkat terkemuka lain yang ditetapkan oleh Bank Indonesia; berdasarkan penilaian terhadap prospek usaha jangka panjang (*long term outlook*) Bank tersebut; dan
 - b) memiliki total aset yang termasuk dalam 200 (dua ratus) besar dunia berdasarkan informasi yang tercantum dalam *Banker's Almanac*.
 - 2) diberikan untuk pembiayaan proyek di sektor riil untuk usaha produktif yang berada di wilayah Indonesia; dan
 - 3) kontribusi bank asing sebagai anggota sindikasi lebih besar dibandingkan dengan kontribusi Bank di dalam negeri.
- c. kartu kredit;
- d. Kredit atau Pembiayaan konsumsi yang digunakan di dalam negeri;
- e. cerukan intrahari dalam Rupiah atau valuta asing yang didukung oleh dokumen yang bersifat *authenticated* yang menunjukkan konfirmasi akan adanya dana masuk ke rekening bersangkutan pada hari yang sama dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Surat Edaran Bank Indonesia;
- f. cerukan dalam Rupiah atau valuta asing karena pembebanan biaya administrasi; dan
- g. pengambilalihan tagihan dari badan yang ditunjuk pemerintah untuk mengelola aset Bank dalam rangka restrukturisasi perbankan Indonesia oleh Pihak Asing yang pembayarannya dijamin oleh *Prime Bank*.

dapat melakukan asas kebebasan berkontrak yang mana “tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan”⁶, juga terpenuhinya syarat sahnya perjanjian. Asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian tersebut jelas memenuhi unsur-unsur yang sudah penulis jabarkan di Bab II Kajian Umum tentang Perjanjian menurut KUH Perdata.

Sarana perlindungan hukum ada dua bentuk, yaitu sarana perlindungan hukum preventif dan sarana perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif yang dilakukan oleh bank adalah dengan perjanjian kredit. perjanjian kredit yang dibuat oleh bank untuk WNA tentu saja berbeda dengan perjanjian kredit untuk WNI, alasan perbedaan tersebut ada pada objek dan subjeknya. Untuk WNI subjek perjanjian kredit tersebut antara lain kreditur dan debitur, dan objeknya hak atas tanah berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan semua hak yang tercantum di dalam Pasal 16 UUPA, berbeda dengan WNA subjek perjanjian kredit antara lain kreditur, debitur dan penjamin, sedangkan “objeknya hanya berupa hak atas tanah hak pakai”⁷.

Perbedaannya Perjanjian Kredit untuk WNA⁸ dan Perjanjian Kredit untuk WNI⁹ terdapat di dalam tabel yang penulis teliti dikaitkan dengan unsur-unsur perjanjian yang sudah di jelaskan dalam Bab II Kajian Umum tentang perjanjian kredit menurut KUH Perdata,¹⁰.

⁶ I Ketut Oka Setiawan, *Op.Cit.*, hlm. 69.

⁷ Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 325, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5793

⁸ Perjanjian Kredit khusus WNA Bank Commonwealth, tbk.

⁹ Perjanjian Kredit WNI Bank Maybank, tbk.

¹⁰ Suatu perjanjian harus memiliki unsur-unsur antara lain:

Tabel. 5 Perbandingan Perjanjian Kredit WNI dan WNA menurut Unsur-unsur Perjanjian

No.	Unsur-Unsur Perjanjian	WNI	WNA
1.	Unsur <i>Essensialia</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Keterangan Para Pihak • Definisi • Fasilitas Kredit • Tujuan Penggunaan dan Jangka Waktu • Bunga, Denda, Provisi dan Biaya-Biaya • Pembiayaan Pemilikan Properti • Pengakuan Hutang dan Pembuktian Hutang 	<ul style="list-style-type: none"> • Keterangan Para Pihak • Definisi • Fasilitas Kredit • Alat Bukti Hutang • Pembayaran Kembali • Suku Bunga, Provisi, Biaya Administrasi dan Denda • Syarat Penarikan Pinjaman • Pernyataan dan Jaminan • Jaminan atas Pemberian Kredit
2.	Unsur <i>Naturalia</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Pembayaran Kembali Pinjaman • Kelalaian / Pelanggaran • Komunikasi dan Pemberitahuan • Domisili Hukum 	<ul style="list-style-type: none"> • Perubahan Mata Uang • Pembukuan • Biaya-Biaya dan Kuasa Mendebet Rekening • Kejadian Kelalaian / Pelanggaran • Perlindungan terhadap Penghasilan Bank • Asuransi Barang Jaminan • Kompensasi • Peralihan Hak • Pemberitahuan
3.	Unsur <i>Accidentalialia</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Pembayaran Lebih Awal • Ketentuan Penutup 	<ul style="list-style-type: none"> • Pembayaran Lebih Cepat / Awal • Ketentuan Penutup

1. Unsur *Essensialia*, bersifat wajib, karena tanpa unsur ini suatu perjanjian tidak pernah ada. Unsur *Essensialia* terdiri dari kesepakatan para pihak atas harga dan barang, syarat penyerahan objek perjanjian, jangka waktu jika ada, dan harus memiliki *causa* yang halal;
2. Unsur *Naturalia*, bersifat mengatur atau menambah (*regelend atau aanvullendrecht*). Contohnya biaya penyerahan di pikul oleh penjual, jika barangnya cacat ditanggung penjual, dan contoh lainnya;
3. Unsur *Accidentalialia*, bersifat penambahan dari para pihak. Contohnya dalam perjanjian jual beli, benda-benda pelengkap tertentu bisa ditiadakan.

Dari perbandingan di atas jelaslah bahwa yang lebih menonjol disini adalah unsur *naturalia* yang mana merupakan “unsur yang mengatur dan menambah di dalam perjanjian”¹¹ kredit tersebut. penulis akan merincikan satu-satu isi dari perjanjian kredit untuk WNA, yakni sebagai berikut :

1. “Keterangan Para Pihak

Para pihak disini antara lain adalah :

- a. Bank selaku Kreditur;
- b. WNA selaku Debitur; dan
- c. Penjamin”.

“Jaminan penanggungan atau *borgtocht* adalah kesanggupan pihak ketiga untuk menjamin debitur”¹². “Perjanjian penanggungan utang diatur dalam Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850 KUH Perdata, yang diartikan dengan penanggungan adalah Suatu perjanjian, di mana pihak ketiga, demi kepentingan kreditur, mengikatkan dirinya untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya”¹³.

Dalam menganalisa perjanjian kredit konsumsi bagi WNA, penulis dapat mengartikan bahwa Penjamin atau *Guarantor* dapat juga dikatakan *borgtocht*, yang mana tanggung jawab atas suatu perjanjian mengikatkan dirinya jika debitur atau WNA tidak memenuhi kewajibannya atau wanprestasi. Namun dalam Perjanjian kredit tersebut, penjamin disini bisa perorangan bisa juga badan hukum yang ditunjuk oleh debitur dan dipercaya

¹¹ I Ketut Oka Setiawan, *Op.Cit.*, hlm. 44.

¹² <https://www.google.com/amp/s/kuliahade.wordpress.com/2010/06/25/hukum-jaminan-jaminan-perorangan/amp/>, diakses tanggal 10 Maret 2018.

¹³ Pasal 1820 KUH Perdata

oleh kreditor bahwa penjamin dapat menanggung segala kewajiban debitur.

Alasan dibutuhkan pihak penjamin di perjanjian kredit konsumsi khusus WNA karena “jika debitur atau WNA tersebut melakukan wanprestasi maka penjamin yang menjamin segalanya baik untuk melunasi hutang dan menjamin jaminannya dalam keadaan yang masih sama sesuai perjanjian kredit tersebut”.¹⁴

2. Definisi

Definisi disini agar Para pihak memahami makna atau arti atau istilah-istilah dalam perbankan, yang mana antara lain definisi : Angsuran, Bank, Debitur, Dokumen, Dollar Amerika Serikat, Fasilitas Kredit, Hari Kerja, Jangka Waktu Fasilitas Kredit, Kejadian Kelalaian/ Pelanggaran, dan lain sebagainya. Alasan dibutuhkan definisi Dollar Amerika Serikat dikarenakan “perjanjian kredit tersebut menggunakan mata uang Dollar USD”.¹⁵

3. Fasilitas Kredit

Fasilitas kredit berisikan jenis fasilitas kredit, jumlah yang diberikan, jangka waktu dan tujuan penggunaan. Fasilitas kredit konsumsi bagi WNA hanya menggunakan jaminan hak pakai, yang mana sudah dijelaskan di awal dalam PP No. 103 Tahun 2015, maka diwajibkan dalam perjanjian kredit adanya jangka waktu hak pakai yang masih berlaku, dan dapat dibuktikan disertifikat hak pakai. Alasannya dikarenakan “jaminan debitur adalah

¹⁴ Hasil wawancara dengan Ibu Tri Yulianti sebagai Manager KPR Bank Commonwealth pada tanggal 23/02/2018 pukul 10.00 WITA di Bank Commonwealth Cabang Balikpapan.

¹⁵ Hasil wawancara dengan Ibu Tri Yulianti sebagai Manager KPR Bank Commonwealth pada tanggal 23/02/2018 pukul 10.00 WITA di Bank Commonwealth Cabang Balikpapan.

jaminan dengan hak tanggungan hak pakai, maka harus disebutkan pula jangka waktu hak pakai tersebut, agar jelas dalam perjanjian kredit tersebut”.¹⁶

4. Alat Bukti Hutang

“Alat bukti hutang berisi tentang surat-surat dan dokumen-dokumen lainnya yang semua akan menjadi bukti yang sah dari semua jumlah hutang debitur. Alasannya karena sudah adanya pencairan pinjaman dari bank ke debitur”¹⁷.

5. Suku Bunga, Provisi, Biaya Administrasi dan Denda

Berisi mengenai suku bunga, biaya provisi dan biaya administrasi yang wajib dibayar oleh debitur, juga berisi jumlah denda bilamana debitur tidak atau gagal membayar lunas suatu perjanjian.

6. Pembayaran Kembali

Berisi mengenai jumlah angsuran yang harus dibayar setiap bulannya dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

7. Pembayaran Lebih Cepat

Berisi tentang diperkenalkannya debitur untuk membayar angsuran lebih cepat / lebih awal dengan menyebutkan jumlah uang yang akan dibayar dengan memenuhi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang sudah diatur.

8. Perubahan Mata Uang

Berisi tentang Bank berwenang menkonversikan seluruh atau sebagian rekening debitur dalam mata uang asing ke dalam mata uang rupiah.

Terlihat jelas di perbedaan definisi perjanjian kredit konsumsi bagi WNA

¹⁶ Hasil wawancara dengan Ibu Tri Yuliati sebagai Manager KPR Bank Commonwealth pada tanggal 23/02/2018 pukul 10.00 WITA di Bank Commonwealth Cabang Balikpapan.

¹⁷ Hasil wawancara dengan Ibu Tri Yuliati sebagai Manager KPR Bank Commonwealth pada tanggal 23/02/2018 pukul 10.00 WITA di Bank Commonwealth Cabang Balikpapan.

adanya pengertian Dollar Amerika, dikarenakan penghasilan WNA tersebut menggunakan mata uang Dollar Amerika atau USD. Dengan transaksi menggunakan mata uang USD, maka bank juga memiliki resiko kurs yang setiap saat berubah menyesuaikan harga pasar mata uang dunia atau dapat dikata artikan ketidakpastian harga. Alasannya karena “kurs mata uang selalu berubah, mengikuti dengan perubahan pasar”.¹⁸

9. Pembukuan

Berisi mengenai “pembukuan bank, dan peralihan pembukuan bank. Alasannya fasilitas pinjaman akan dibukukan dikantor cabang tempat debitur atau WNA mengajukan pinjaman”.¹⁹

10. Biaya-biaya dan kuasa mendebet rekening

Berisi mengenai biaya-biaya yang berhubungan dengan pemberian kredit seperti biaya notaris/ PPAT, saksi, pengacara/ penasehat hukum, hak tanggungan, pajak, sertifikat, balik nama, roya dan lain sebagainya. Dan berisi juga selama debitur masih belum lunas, maka bank diberikan kuasa untuk mendebet rekening debitur untuk biaya-biaya tersebut.

11. Syarat Penarikan Pinjaman

Berisi tentang syarat-syarat memenuhinya pengajuan pinjaman, misalnya surat pernyataan keterangan debitur dan penjamin tidak sedang dalam keadaan lalai, dan telah ditandatangani debitur dan penjamin yang mana bank menyetujui bentuk dan isi dari pernyataan tersebut.

¹⁸ Hasil wawancara dengan Ibu Tri Yuliati sebagai Manager KPR Bank Commonwealth pada tanggal 23/02/2018 pukul 10.00 WITA di Bank Commonwealth Cabang Balikpapan.

¹⁹ Hasil wawancara dengan Ibu Tri Yuliati sebagai Manager KPR Bank Commonwealth pada tanggal 23/02/2018 pukul 10.00 WITA di Bank Commonwealth Cabang Balikpapan.

12. Pernyataan dan Jaminan

Berisi tentang kewenangan bertindak, kekuatan perjanjian, jaminan tersebut tidak dalam keadaan ada tuntutan atau sengketa, jaminan ijin-ijinnya masih berlaku, tidak memiliki tunggakan pajak, tidak dalam keadaan pailit, dan berisi tentang bersedianya hadir dan menandatangani semua perjanjian dan surat pernyataan yang sudah disepakati, baik itu Akta Jual Beli (AJB), Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan/atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan Notaris atau PPAT setempat.

13. Kejadian Kelalaian/ Pelanggaran

Berisi tentang Macam-macam Kejadian kelalaian atau pelanggaran-pelanggaran terhadap perjanjian kredit tersebut.

14. Perlindungan Terhadap Penghasilan Bank

“Berisi tentang ketentuan biaya-biaya lainnya, apabila terjadi perubahan dalam undang-undang. Alasannya untuk menagih sermua biaya-biaya yang timbul berdasarkan perjanjian ini”²⁰.

15. Jaminan atas Pemberian Kredit

Berisi tentang jaminan yang diberikan termasuk jenis hak atas tanah bersertifikat hak pakai, no. Sertifikat, alamat lengkap jaminan tersebut.

²⁰ Hasil wawancara dengan Ibu Tri Yulianti sebagai Manager KPR Bank Commonwealth pada tanggal 23/02/2018 pukul 10.00 WITA di Bank Commonwealth Cabang Balikpapan.

16. Asuransi Barang Jaminan

“Berisi ketentuan tentang jaminan yang diasuransikan yaitu asuransi kebakaran dan asuransi jiwa kredit. Alasannya agar menjamin semua dan meminimalisir resiko yang akan timbul nantinya”²¹.

17. Kompensasi

Berisi tentang bank tidak dapat menerima kompensasi-kompensasi mengenai debitur tidak dapat membayar angsuran kredit. Alasannya kompensasi disini yaitu debitur mempunyai tagihan dagang yang dijadikan alasan untuk tidak membayar, atau yang mana diatur juga dalam “Pasal 1425 sampai dengan Pasal 1429 KUH Perdata”²².

18. Pengalihan Hak

Berisi tentang peralihan hak atas jaminan yang diberikan.

19. Pemberitahuan

Berisi tentang pemberitahuan isi dari perjanjian tersebut akan dikirim

20. Ketentuan Penutup

Berisi tentang ketentuan-ketentuan lainnya seperti, bank berhak membatalkan sewaktu-waktu atas fasilitas kredit tanpa syarat, atau menurut ketetapan pemerintah atau pengadilan perjanjian ini dilarang, dan lain sebagainya.

Dari 20 point tersebut, perjanjian kredit bagi WNA ini masih belum cukup membuat bank dapat melindungi dirinya dari resiko wanprestasi atau kegagalan

²¹ Hasil wawancara dengan Ibu Tri Yuliati sebagai Manager KPR Bank Commonwealth pada tanggal 23/02/2018 pukul 10.00 WITA di Bank Commonwealth Cabang Balikpapan.

²² Hasil wawancara dengan Ibu Tri Yuliati sebagai Manager KPR Bank Commonwealth pada tanggal 23/02/2018 pukul 10.00 WITA di Bank Commonwealth Cabang Balikpapan.

terutama pada point 3 fasilitas kredit yakni jaminannya berupa hak pakai yang mempunyai jangka waktu dan point 8 perubahan mata uang yang tidak bisa ditentukan secara pasti, karena setiap waktu selalu berubah-ubah. Sehingga bank juga harus melakukan tindakan perlindungan hukum yang bersifat represif, apabila debitur WNA tersebut wanprestasi, maka bank sudah mempunyai cara sendiri dalam meyikapinya.

Tindakan perlindungan hukum yang bersifat represif dibagi menjadi dua cara yakni tindakan yang dituangkan didalam perjanjian kredit dan yang diluar perjanjian kredit, yang akan dijelaskan lebih lanjut adalah sebagai berikut :

1. Perlindungan Hukum Represif di dalam Perjanjian Kredit

“Represif yang dituangkan dalam perjanjian kredit, apabila Dalam hal terjadinya suatu kejadian pelanggaran atau wanprestasi berdasarkan perjanjian terjadi dan berlangsung maka bank berhak dan berwenang untuk”:²³

- a. “Menghentikan perjanjian kredit ini dengan mengesampingkan ketentuan-ketentuan pasal 1266 kitab undang-undang hukum perdata dan meyimang pasal-pasal yang lain;
- b. Mengurangi batas jumlah fasilitas kredit yang dapat diberikan kepada debitur berdasarkan Perjanjian;
- c. Bank menagih keseluruhan hutang dari debitur tanpa pemberitahuan surat peringatan ataupun somasi; dan
- d. Bank langsung menjual harta benda yang dijaminan oleh debitur kepada bank baik dibawah-tangan maupun dimuka umum atau secara lelang”.

²³ Perjanjian Kredit khusus WNA Bank Commonwealth, tbk.

Berikut Pinjaman kredit dianggap sebagai wanprestasi bilamana debitur dalam hal ini WNA telah melakukan kelalaian atau pelanggaran-pelanggaran terhadap perjanjian antara lain :²⁴

- a. “Apabila hutang pokok dan/atau bunga dan/atau jumlah terhutang lainnya yang timbul berdasarkan perjanjian ini tidak dibayar lunas pada waktu dan dengan cara sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian ini termasuk perubahan dan/atau penambahannya, dimana lewatnya waktu saja sudah merupakan bukti yang cukup dan sah bahwa debitur telah melalaikan kewajibannya;
- b. jika debitur dan/atau penjamin meminta penundaan pembayaran (*surseance van betaling*), dinyatakan pailit, tidak mampu membayar, ditaruh di bawah pengampuan atau karena sebab-sebab apapun juga tidak berhak lagi mengurus, mengelola atau menguasai harta bendanya;
- c. jika debitur dan/atau penjamin meninggal dunia, meninggalkan tempat tinggalnya/pergi ketempat yang tidak diketahui untuk waktu yang lama dan tidak tertentu, melakukan atau terlibat dalam suatu perbuatan/peristiwa yang menurut pertimbangan bank dapat membahayakan pemberian kredit tersebut, mendapat tuntutan/kasus baik perdata maupun pidana, ditangkap pihak yang berwajib atau dijatuhi hukuman penjara;
- d. Apabila atas harta benda debitur dan/atau penjamin, baik sebagian maupun seluruhnya yang dijaminan atau yang tidak dijaminan kepada bank, diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atau sita eksekusi (*executorial beslag*) oleh pihak ketiga;
- e. apabila nilai jaminan berkurang sedemikian rupa sehingga tidak lagi merupakan jaminan yang cukup atas seluruh hutang, satu dan lain menurut pertimbangan dan penetapan bank;
- f. jika debitur dan/atau penjamin memberi keterangan maupun pernyataan kepada bank, baik lisan atau tertulis, yang tidak mempunyai kebenaran dalam arti materiil tentang keadaan kekayaannya, penghasilan, perusahaan, barang jaminan dan segala keterangan atau dokumen yang diberikan kepada bank sehubungan dengan hutang debitur kepada bank, atau jika debitur menyerahkan surat permohonan pencairan dan pernyataan kesanggupan membayar, surat pemindahbukuan dan/atau dokumen-dokumen lain yang ditandatangani oleh pihak (-pihak) yang tidak berwenang untuk menandatangani sehingga surat permohonan pencairan dan pernyataan kesanggupan membayar, surat pemindahbukuan dan/atau dokumen-dokumen lain tersebut tidak sah;
- g. jika debitur menerima atau mendapat fasilitas kredit lainnya dari bank/ lembaga keuangan/pihak ketiga lainnya tanpa mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari bank;
- h. apabila tanah dan/atau bangunan yang dijaminan kepada bank dipinjampakaikan, disewakan, dijaminan lagi, dijual/dilepaskan

²⁴ Perjanjian Kredit khusus WNA Bank Commonwealth, tbk.

- dengan cara apapun oleh debitur dan/atau penjamin kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari bank;
- i. jika fasilitas kredit dipergunakan untuk tujuan lain selain dari yang ditetapkan dalam perjanjian ini;
 - j. jika debitur dan/atau penjamin lalai, melanggar atau tidak memenuhi suatu ketentuan dalam perjanjian ini, perjanjian (-perjanjian) jaminan atau dokumen-dokumen lain sehubungan dengan pemberian kredit ini atau jika terjadi apapun yang menurut pendapat bank akan dapat mengakibatkan debitur dan/atau penjamin tidak dapat memenuhi kewajiban-kewajibannya kepada bank;
 - k. jika debitur dan/atau penjamin lalai, atau melanggar suatu ketentuan dalam perjanjian lain dimana pihak yang meminjam atau menanggung/menjamin adalah debitur dan/atau penjamin dan apabila kelalaian atau pelanggaran tersebut memberikan hak kepada pihak lain dalam perjanjian tersebut untuk menghentikan perjanjian yang dimaksud dan debitur dan/atau penjamin harus membayar seluruh hutangnya dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih;
 - l. jika debitur dan/atau penjamin masuk daftar negatif (*negative list*) dan/atau daftar kredit macet dan/atau daftar hitam (*black list*) yang dikeluarkan oleh bank (termasuk afiliasinya) atau bank indonesia atau instansi yang berwenang lainnya;
 - m. apabila debitur dan/atau penjamin dinyatakan terlibat kasus yang termasuk namun tidak terbatas kasus tindak pidana pencucian uang (*Money Laundering*) yang dapat dan/atau telah dibuktikan oleh Aparat Penegak Hukum.
 - n. jika debitur dan/atau penjamin tidak melakukan perpanjangan dokumen perizinan tinggal di indonesia sesuai dengan perundangan-undangan dan peraturan yang berlaku yang dikeluarkan oleh instansi berwenang.
 - o. bilamana debitur dan/atau salah seorang penjamin dan/atau salah satu pihak terkait cidera janji dalam melaksanakan suatu kewajiban atau melakukan pelanggaran terhadap suatu ketentuan dalam suatu perjanjian dengan orang/pihak lain termasuk yang mengenai atau berhubungan dengan pinjaman uang/pemberian fasilitas kredit dimana debitur dan/atau salah seorang penjamin dan/atau salah satu pihak terkait adalah sebagai pihak yang menerima pinjaman atau sebagai penjamin dan kelalaian atau pelanggaran mana memberikan hak kepada pihak yang memberikan pinjaman untuk menuntut pembayaran kembali atas apa yang terhutang atau wajib dibayar oleh debitur dan/atau salah seorang penjamin dan/atau salah satu pihak terkait dalam Perjanjian tersebut secara sekaligus sebelum tanggal jatuh tempo pinjamannya. yang dimaksud dengan pihak terkait adalah badan hukum lain. yang sahamnya dimiliki oleh debitur dan/atau penjamin.”

Dengan perlindungan hukum represif di dalam perjanjian kredit diatas, bank juga mempunyai perlindungan hukum represif di luar perjanjian

kepercayaan, agar bank dapat meminimalisir resiko-resiko, seperti resiko kredit, resiko likuiditas dan resiko lainnya.²⁵

2. Perlindungan Hukum Represif di luar Perjanjian Kredit

“Represif diluar perjanjian kredit konsumsi adalah dengan cara pengelolaan pinjaman (kredit) tertunggak, bank mempunyai tim yakni *tim collection*”. *Tim collection* menerapkan strategi penagihan yang bertujuan untuk memelihara hubungan dengan nasabah untuk memperkecil kerugian yakni bentuk pendekatan pelayanan untuk penunggak awal dan pendekatan yang *agresive* untuk tunggakan selanjutnya. Tunggakan dilaporkan berdasarkan pada *days past due* secara bulanan. *Days past due* adalah umur tunggakan dari suatu account/produk berdasarkan pada jumlah hari (dalam hal tidak membayar) yang melampaui tanggal jatuh tempo pembayaran dengan klasifikasi kolektibilitas sebagai berikut (sesuai dengan ketentuan Regulator yang berlaku):

Tabel 6. klasifikasi kolektibilitas

Umur Tunggakan	Kolektibilitas	Keterangan
0	1	Lancar
1-90	2	Dalam Perhatian Khusus
91-120	3	Kurang Lancar
121-180	4	Diragukan
>180	5	Macet

Strategis penagihan dibagi menjadi 2 yaitu sebagai berikut :

²⁵ Hasil wawancara dengan Ibu Tri Yulianti sebagai Manager KPR Bank Commonwealth pada tanggal 23/02/2018 pukul 10.00 WITA di Bank Commonwealth Cabang Balikpapan.

1. Strategi awal

Tabel 7. Strategi awal penanganan kredit tunggak

Strategi	Tindakan
Strategi pinjaman kategori lancar (H-3)	Mengirimkan Surat Peringatan Keterlambatan Pembayaran sebagai berikut : ✓ Pemberitahuan SMS / melali telepon ✓ Surat Pemberitahuan (bila diperlukan) ✓ Surat Peringatan ke-1
Strategi 1: 01-30 DPD	✓ Surat Peringatan ke-2 ✓ Surat Peringatan ke-3
Strategi 2: 31-60 DPD	✓ Surat Peringatan dari <i>Lawyer</i> /somasi (bilamana diperlukan).

2. Strategi akhir

Tabel 8. Strategi akhir penanganan kredit tunggak

Strategi	Tindakan
Strategi 3: 61-90 DPD	Jika lebih dari 90+ DPD maka kredit dipindahbukukan ke PDO (Tunggakan Kewajiban) <i>Non Accrual</i> , dan mereverse bunga yang tidak dibayar. Reversal bunga secara otomatis dilakukan oleh sistem. Bunga yang tidak dibayar akan di hitung dan diadministrasikan secara terpisah dan ditagih secara intensif kepada nasabah.
Strategi 4: 91-120 DPD	
Strategi 5: 121-150 DPD	
Strategi 6: 151-180 DPD	
Strategi 7: >180 DPD	

Dalam keadaan-keadaan tertentu, proses penagihan dapat ditugaskan kepada pihak ke-3 yaitu Balai lelang dan *law firm* untuk proses litigasi. Tindakan hukum yang dapat dilakukan dalam menjalankan tugas penagihan adalah sebagai berikut:

1. Eksekusi hak tanggungan (*Aamaning*, sita eksekusi, dan lelang eksekusi);
 - a. Litigasi (Pengadilan) atau;

- b. Non Litigasi (BLS);
2. Gugatan Perdata;
3. Gugatan Pailit.

Tindakan hukum yang bertujuan untuk memperoleh pelunasan hutang dengan jalan mengambil-alih/ menyita agunan atau asset debitur dapat dilakukan jika debitur tidak kooperatif dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Telah terjadi wanprestasi, sebagaimana yang ditunjukkan dalam perjanjian kredit, yang dibuktikan dengan penerbitan 3 (tiga) kali surat peringatan;
2. Hasil perundingan tidak membuahkan hasil (*Cash settlement atau Asset Settlement*) hingga mencapai >180 DPD.

Dari pembahasan tersebut diatas maka penulis dapat memberikan jawaban bahwa perlindungan hukum terhadap bank atas perjanjian kredit konsumsi bagi Warga Negara Asing setelah dikeluarkannya kebijakan aturan “PBI No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank Dengan Pihak Asing” melalui dua cara yakni perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.

Perlindungan hukum preventif bank dapat melalui dengan perjanjian kredit sedangkan perlindungan hukum represif yang mana setelah terjadi kegagalan atau wanprestasi adalah dengan proses yang sudah ditentukan oleh masing-masing aturan bank baik di dalam perjanjian kredit maupun di luar perjanjian kredit dan diakhiri dengan lelang yang mana sudah diatur dalam UUHT. Namun UUHT masih belum mampu memberikan perlindungan terhadap bank selaku kreditur. Dikarenakan jaminan yang di gunakan adalah

jaminan berupa hak pakai. Alasan belum mempunya hak pakai tersebut antara lain :

1. Jangka Waktu Sementara

Hak pakai itu sendiri mempunyai “jangka waktu yang sudah diatur dalam Pasal 7, Pasal 8 dan Pasal 9 PMA No. 29 Tahun 2016, yang sudah dijelaskan secara detail di Bab II kajian pustaka, kajian umum tentang hak atas tanah bagi warga negara asing”.²⁶

2. Kurang Diminati

Badan Kantor Pertanahan di Indonesia adalah tempat dimana semua yang berkaitan tentang tanah di Indonesia, baik itu perizinan dan pelepasan sertifikat tanah. Penulis menganalisa kurang diminatinya hak pakai dibandingkan dengan hak guna bangunan dapat dilihat dari adanya laporan Volume Permohonan Sertifikat Hak Pakai, Hak Guna Bangunan dan Hak Milik yang sudah terdaftar di BPN Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Jalan Dr. Sumarno Pulogebang Jakarta Timur, Jalan Dr. Sumarno Pulogebang Jakarta Timur, yang sudah penulis masukkan di Bab I, Tabel 1. Volume Permohonan Sertifikat Hak Pakai, Hak Guna Bangunan dan Hak Milik di Jakarta Timur.

3. Peningkatan Hak Pakai ke hak-hak atas tanah lainnya terlalu lama

Berikut syarat-syarat peningkatan sertifikat hak pakai menjadi hak milik adalah sebagai berikut :²⁷

²⁶ Dilihat di Bab II Kajian Pustaka, 4. Kajian Umum tentang hak atas tanah bagi WNA, hlm.48.

²⁷ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta.

- a. Untuk Tanah Luas dibawah 600M² (apabila masa Haknya belum berakhir), Data yang wajib dlampirkan :
 1. Sertipikat Asli Hak Pakai
 2. IMB Fotocopy yang sudah dilegalisir
 3. KRK dari Tata Ruang yang masa berlakunya tidak diatas 5 Tahun (apabila peruntukannya untuk Rumah Tinggal)
 4. Foto Bangunan yang ada dilokasi
 5. PBB Tahun Berjalan Fotocopy yang sudah dilegalisir
 6. KTP Pemegang Hak Fotocopy yang sudah dilegalisir
 7. Kartu Keluarga Fotocopy yang sudah dilegalisir
 8. Mengisi Formulir Peningkatan Hak berdasarkan Wilayah setempat
 9. Masa pengurusan sekitar 14 hari kerja
- b. Untuk Tanah Luas diatas 600M² (apabila masa Haknya sudah berakhir), Data yang wajib dlampirkan :
 1. Sertipikat Asli Hak Pakai
 2. IMB Fotocopy yang sudah dilegalisir
 3. KRK dari Tata Ruang yang masa berlakunya tidak diatas 5 Tahun (apabila peruntukannya untuk Rumah Tinggal)
 4. Foto Bangunan yang ada dilokasi
 5. PBB Tahun Berjalan Fotocopy yang sudah dilegalisir
 6. KTP Pemegang Hak Fotocopy yang sudah dilegalisir
 7. Kartu Keluarga Fotocopy yang sudah dilegalisir
 8. Mengisi Formulir Peningkatan Hak berdasarkan Wilayah setempat
 9. Melakukan Pendaftaran Pengukuran untuk mengeluarkan Surat Ukur yang baru
 10. Setelah Surat Ukur terbit mendaftarkan untuk Pembaharuan Hak untuk membuat SK baru
 11. Masa pengurusan seperti membuat atau penerbitan Sertipikat Baru, prosesnya kira2 sekitar 4 - 6 bulan tergantung kebijakan Kantor Pertanahan setempat.
- c. Untuk Tanah Luas diatas 600M² sampai 2.000 M² (apabila masa Haknya belum berakhir), Data yang wajib dlampirkan :
 1. Sertipikat Asli Hak Pakai
 2. IMB Fotocopy yang sudah dilegalisir
 3. KRK dari Tata Ruang yang masa berlakunya tidak diatas 5 Tahun
 4. Foto Bangunan yang ada dilokasi
 5. PBB Tahun Berjalan Fotocopy yang sudah dilegalisir
 6. KTP Pemegang Hak Fotocopy yang sudah dilegalisir
 7. Kartu Keluarga Fotocopy yang sudah dilegalisir
 8. Mengisi Formulir Peningkatan Hak berdasarkan Wilayah setempat
 9. Melakukan Pendaftaran Pengukuran untuk mengeluarkan Surat Ukur yang baru
 10. Setelah Surat Ukur terbit mendaftarkan untuk Pembaharuan Hak untuk membuat SK baru

11. Masa pengurusan seperti membuat atau penerbitan Sertipikat Baru, prosesnya kira2 sekitar 4 - 6 bulan tergantung kebijakan Kantor Pertanahan setempat.
- d. Untuk Tanah Luas diatas 600M² sampai 2.000 M² (apabila masa Haknya sudah berakhir), Data yang wajib dlampirkan :
 1. Sertipikat Asli Hak Pakai
 2. IMB Fotocopy yang sudah dilegalisir
 3. KRK darai Tata Ruang yang masa berlakunya tidak diatas 5 Tahun (apabila peruntukannya untuk Rumah Tinggal)
 4. Foto Bangunan yang ada dilokasi
 5. PBB Tahun Berjalan Fotocopy yang sudah dilegalisir
 6. KTP Pemegang Hak Fotocopy yang sudah dilegalisir
 7. Kartu Keluarga Fotocopy yang sudah dilegalisir
 8. Formulir Peningkatan Hak berdasarkan Wilayah setempat
 9. Melakukan Pendaftaran Pengukuran untuk mengeluarkan Surat Ukur yang baru
 10. Setelah Surat Ukur terbit mendaftarkan untuk Pembaharuan Hak untuk membuat SK baru
 11. Masa pengurusan seperti membuat atau penerbitan Sertipikat Baru, prosesnya kira2 sekitar 4 - 6 bulan tergantung kebijakan Kantor Pertanahan setempat.

Namun semua syarat tersebut ada pengecualiannya antara lain :²⁸

- a. Apabila dilokasi tidak ada bangunannya maka untuk proses peningkatannya tidak bisa diproses dan harus segera dibangun dahulu.
- b. Bahwa Peruntukannya harus Hunian, selain dari itu tidak bisa diproses karena melanggar dengan Peraturan yang ada.

B. Pengaturan Perlindungan Hukum yang baik terhadap bank dalam pemberian kredit konsumsi kepada Warga Negara Asing di masa yang akan datang

Indonesia sebagai negara yang sedang berkembang di dalam memacu pembangunannya sangat memerlukan bantuan dari negara lain. Dampak dari

²⁸ Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta.

bantuan yang diberikan oleh negara lain tersebut adalah mengikutnya orang asing yang memberikan bantuan menjadi konsultan di Indonesia. Orang asing atau perwakilan negara investor yang berada di Indonesia, tentu memerlukan rumah tempat hunian atau rumah tempat tinggal, baik yang disediakan oleh negaranya ataupun yang di usahakan sendiri.

Penulis menganalisa dari paparan perlindungan hukum yang baik terhadap bank dalam pemberian kredit konsumsi bagi WNA dimasa yang akan datang dibagi menjadi 2 (dua) yakni antara lain :

1. Pembuatan substansi dan pelaksanaan Kredit Konsumsi bagi WNA, dibagi dengan 3 (tiga) tahap antara lain :
 - a. Pra Kontraktual

Pertama-tama, WNA harus memenuhi syarat-syarat untuk mengajukan kredit konsumsi agar mendapatkan tempat hunian atau rumah tinggal di Indonesia, yang bertujuan untuk meminimalisir resiko yang dihadapi oleh bank nantinya. Syarat-syarat pengajuan kredit konsumsi bagi WNA dan WNI pasti sangat berbeda, perbedaan tersebut jelas di lihat dari izin tinggal WNA yang hanya sementara, dan hak atas tanah yang di jaminkan. Berikut saran dari penulis selain dari yang sudah ditetapkan dalam undang-undang, antara lain :

- 1) WNA/calon debitur berstatus karyawan tetap;

Karyawan tetap adalah karyawan yang telah memiliki kontrak ataupun perjanjian kerja dengan perusahaan dalam jangka waktu yang tidak ditetapkan (*permanent*). Maka tidak harus khawatir mengenai keuangan, yang mana seorang karyawan tetap

memiliki resiko yang lebih kecil jika terjadi macet atau wanprestasi.

- 2) WNA/calon debitur minimal masa kerja 3 (tiga) Tahun di perusahaan ternama baik di negara Indonesia maupun di negara lainnya;

Bekerja di Perusahaan ternama adalah perusahaan yang memiliki kinerja jangka panjang dalam pertumbuhan usahanya besar dan maju yang mana akan minim terjadi kebangkrutan dalam jangka panjang. Maka jaminan terjadi wanprestasi kecil kemungkinannya.

- 3) Jangka Waktu diperpendek yakni Maksimal 5 (lima) tahun;

Meskipun KPR bisa lebih dari 20 tahun, namun khusus untuk WNA jangka waktu ditentukan dan disesuaikan, baik ditentukan dengan izin tinggal di Indonesia maupun disesuaikan dengan kontrak kerja WNA dan tidak boleh melebihi jangka waktu tersebut.

- 4) Uang muka minimal 50% (lima puluh persen);

Uang muka di perbesar hingga 50% (lima puluh persen) agar bank selaku kreditur tidak terlalu rugi jika jaminan tersebut di lelang.

- 5) Income WNA/calon debitur pemberian gaji melalui bank tersebut;

Dikarenakan proses kredit dibank selalu menggunakan auto debit akan lebih baik jika gaji WNA tersebut melalui bank pemberi kredit agar bisa langsung di debit biaya cicilan yang harus dibayar.

- 6) Tunjangan pensiun pekerjaan bagi WNA/calon debitur saat pencairan harus melalui bank tersebut;

Bilamana terjadi wanprestasi dalam hal ini masa kontrak kerja habis, maka WNA tersebut mendapatkan tunjangan pensiun yang bisa langsung melunasi hutang kepada kreditur melalui rekening yang terdapat di rekening bank selaku kreditur.

- 7) Harus di cover asuransi bagi penjamin.

Memang semua pinjaman kredit selalu diasuransikan, baik asuransi jiwa maupun asuransi kebakaran, namun berbeda dengan kredit konsumsi bagi WNA, yang mana ada satu pihak ketiga selaku penjamin, yang seharusnya diasuransikan baik asuransi jiwa maupun asuransi investasi, agar kedepannya kreditur selaku bank dapat menjamin secara maksimal dalam pemberian kredit kepada WNA.

- 8) Adanya Perjanjian Kawin dan Perjanjian Pisah Harta jika WNA menikah dengan WNI

Dengan adanya perjanjian kawin yang memuat klausa adanya pisah harta dan dipaparkan harta apa saja yang dimiliki para pihak suami dan istri. Perjanjian kawin itu sendiri harus disahkan dan dilegalisir oleh notaris yang bisa dipertanggungjawabkan dan dibuat bisa sebelum menikah atau setelah menikah, jika perjanjian kawin tersebut terpenuhi maka bank dapat dengan mudah

menentukan peralihan hak atas tanah tersebut ke ahli waris jika terjadi wanprestasi dalam hal ini WNA meninggal dunia.²⁹

b. Kontraktual

Dengan menjaga kelangsungan kegiatan ekonomi nasional dibutuhkan kerjasama yang saling menguntungkan dan juga tidak bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku, maka penulis menganalisa agar tidak terjadi wanprestasi dalam pemberian kredit untuk WNA sebelumnya dilakukan suatu kontrak perjanjian. Kontrak perjanjian tersebut sudah mencakup keseluruhan visi dan misi, tanggungjawab, hak dan kewajiban para pihak yang membuat. Sudah dipaparkan mengenai isi perjanjian kredit konsumsi di Bab III bagian A mengenai Perlindungan Hukum Preventif, namun penulis mengkaji ulang bahwa ada kekurangan dalam perjanjian tersebut yakni antara lain:

- 1) Harus adanya ketentuan mengenai kepastian mata uang, yang mana seharusnya menggunakan mata uang rupiah saja, agar tidak adanya selisih mengkonversikan mata uang.
- 2) Lebih ditekankan pada penjamin yang mana seharusnya penjamin disini perorangan agar nantinya dapat di pertanggungjawabkan lebih mudah jika terjadi wanprestasi debitur selaku WNA tersebut.

c. Post Kontraktual

²⁹ Perjanjian Kawin menurut KUHPdata adalah Perjanjian atau persetujuan yang dibuat oleh calon suami istri sebelum atau pada saat perkawinan dilangsungkan untuk mengatur akibat-akibat perkawinan terhadap harta kekayaan mereka. Pengesahan hanya diberikan apabila Perjanjian kawin tidak melanggar batas-batas hukum, agama dan kesusilaan. Pasal 29 ayat (3) UU Perkawinan menentukan bahwa Perjanjian kawin mulai berlaku sejak perkawinan berlangsung.

Setelah dilakukannya akad jual beli atau pengikatan melalui Perjanjian kredit tersebut, bank harus tetap melindungi dirinya dari beberapa resiko wanprestasi, baik melalui perlindungan hukum preventif maupun represif. Perlindungan hukum preventif yakni sebelum terjadinya wanprestasi adalah dengan cara antara lain :

- 1) Segi Regulasi, bank harus memonitor dan mengantisipasi terkait aturan baru dari bank indonesia tentang kredit bagi WNA;
- 2) Segi Ekonomi, Memonitor terkait perkembangan mata uang, kenaikan inflasi tingkat suku bunga Bank Indonesia dan Memonitor perkembangan perusahaan debitur bekerja agar terhindar dari pemutus kerja atau PHK.

Bank selain juga memonitor setiap bulannya dalam pembayaran cicilan bulanan baik berupa kunjungan secara berkala juga memonitor jaminan, yang mana dihindari adanya peralihan hak di luar sepengetahuan dan persetujuan bank, dan bagian team collection sebaiknya memberikan informasi baik melalui surat, email, atau SMS minimal 7 (tujuh) hari sebelum jatuh tempo pembayaran kredit konsumsi tersebut. Prinsip kehati-hatian bank tidak hanya di gunakan pada pra kontraktual dan kontraktual tetapi juga pada post kontraktual. Sedangkan perlindungan hukum represif sendiri sudah diatur dalam pembahasan sebelumnya.³⁰

³⁰ Dilihat di Bab III Hasil dan Pembahasan, A. Perlindungan Hukum Terdapat Bank atas perjanjian kredit konsumsi bagi WNA setelah dikeluarkannya kebijakan aturan PBI No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing terhadap Rupiah antara Bank dengan Pihak Asing, Hlm. 70-75.

2. Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan-peraturan yang harus diperbaiki yang mengatur mengenai kredit konsumsi bagi WNA adalah sebagai berikut :

a. Undang-Undang Hak Tanggungan yakni UU No. 4 Tahun 1996

Dalam Pasal 7 UUHT menyebutkan bahwa jaminan hak tanggungan dapat dipertahankan terhadap pihak-pihak yang berwenang disini dimaksudkan adalah pihak kreditur, namun untuk jaminan hak pakai, dengan alasan yang sudah penulis jabarkan sebelumnya, maka sulit untuk mempertahankan jaminan tersebut. Dan khusus hak pakai disini jika pemberi hak tanggungan ingkar janji, dan objek hak tanggungan harus di lelang, maka penjual objek hak tanggungan membutuhkan izin pemerintah untuk menjual (melelang) tanah hak pakai tersebut. Kita dapat membayangkan apa yang dihadapi oleh kreditor atau bank pemegang hak tanggungan, karena rumitnya penegakan hukum. Hal ini hanya dapat diatasi dengan menciptakan izin yang otomatis, tidak didasarkan persetujuan Negara.

b. Undang-Undang Perbankan yakni UU No. 10 Tahun 1998

Ketentuan yang harus diperbaiki yakni Pasal 12 A UU Perbankan menyebutkan bahwa, Bank umum dapat membeli barang agunan melalui pelelangan umum, ataupun dengan cara di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan untuk menjual di luar lelang, dalam hal nasabah atau debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada bank. Namun demikian,

agunan yang dibeli oleh bank tersebut tidak dapat dimiliki oleh bank. Bank harus mencairkan ataupun menjual agunan yang dibeli tersebut secepatnya, paling lambat dalam waktu satu tahun, namun tentu saja tidak mudah menjual barang jaminan hak tanggungan dalam hal ini sertifikat hak pakai dalam waktu satu tahun. Jika jaminan tersebut dijual secara obral, maka pada akhirnya pihak kreditur dalam hal ini bank akan mengalami kerugian.

Maka penulis menganalisa untuk UU Perbankan mengenai Bank umum dapat membeli barang agunan melalui pelelangan umum, ataupun di luar pelelangan namun “Bank harus mencairkan ataupun menjual agunan yang dibeli tersebut paling lambat dalam waktu satu tahun, untuk dapat ditambahkan jangka waktu yaitu paling lambat 3 (tiga) tahun khusus untuk jaminan hak pakai dengan alasan perubahan sertifikat hak pakai menjadi hak pakai menjadi hak milik atau hak guna bangunan membutuhkan waktu yang tidak sebentar dan biaya yang tidak sedikit”³¹

- c. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016

Penulis juga menganalisa dalam “PMA No. 29 Tahun 2016 diatur mengenai harga minimal rumah tempat tinggal atau hunian yang

³¹ Dilihat di Bab III Hasil dan Pembahasan, A. Perlindungan Hukum Terhadap Bank atas Perjanjian kredit konsumsi bagi WNA setelah dikeluarkannya kebijakan aturan PBI No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing terhadap Rupiah antara Bank dengan Pihak Asing, Hlm. 76-77.

dapat dimiliki oleh orang asing”³² yang mana batasan harga yang diberlakukan pemerintah terbilang terlalu tinggi dan merupakan target pasar WNA segmen atas. Maka penulis memberikan solusi untuk batasan harga yang diberlakukan tersebut bisa diturunkan agar terhindar dari resiko yang dihadapi bank selaku kreditur disamping jangka waktu jaminan hak pakai tersebut hanya sementara.

d. Peraturan Bank Indonesia No. 18/19/PBI/2016

Kurang spesifiknya peraturan PBI No. 18/19/PBI/2016 mengenai kredit konsumsi bagi WNA, dan kurang melindungi bagi Bank selaku kreditur. “Walaupun Pertanggungjawaban hukum pemerintah terhadap kerugian bank dalam melaksanakan kebijakan kredit yakni diaplikasikan dengan membebankan pada lembaga penjaminan kredit negara seperti PT. Asuransi Kredit Indonesia (PT Askindo) dan perusahaan umum jaminan kredit indonesia (Perum Jamkrindo), serta upaya mitigasi lebih diutamakan, dengan cara penjadwalan kembali (*Rescheduling*), Persyaratan Kembali (*Reconditioning*), dan Penataan kembali (*Restructuring*)”.³³ Namun masih belum cukup aturan mengenai kredit konsumsi bagi WNA tersebut, sebaiknya dibuatkan aturan yang lebih spesifik lagi mengenai kredit konsumsi bagi WNA.

³² Dilihat di Bab II Kajian Pustaka, 4. Kajian Umum tentang Hak atas Tanah Bagi Warga Negara Asing Tabel 4. Hlm. 51-52.

³³ https://www.academia.edu/8096468/ANALISIS_YURIDIS_TENTANG_HAK_PAKAI_ATAS_TANAH_DIKAITKAN_DENGAN_PENINGKATAN_INVESTASI_DI_INDONESIA, diakses tanggal 1 Maret 2018.

Beberapa tautan yang terkait dengan tema penelitian ini menyebutkan penulis kurangnya peraturan secara spesifik tentang pemberian kredit kepemilikan rumah bagi WNA, dan menurut Manager salah satu Bank, alasan lain jika terjadi mewaris, jaminan hak pakai tersebut bisa diturunkan kepada ahli waris WNA dengan syarat salah satunya harus mempunyai izin tinggal selama minimal satu tahun, dan WNA atau ahli waris paling lambat satu tahun wajib melepas kepemilikan atas tanah berupa hak pakai kepada pihak lain.³⁴

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis dapat memberi masukan pengaturan perlindungan hukum yang baik terhadap bank dalam pemberian kredit konsumsi kepada warga negara asing di masa yang akan datang yaitu sebagai berikut :

1. Pembuatan, substansi dan pelaksanaan kredit konsumsi dibagi menjadi 3 (tiga) tahap antara lain :
 - a. Pra kontraktual, yakni terpenuhinya syarat-syarat pengajuan kredit konsumsi bagi WNA,
 - b. Kontraktual, yakni dibuatnya perjanjian kredit konsumsi yang lebih menjamin dan harus mengatur semaksimal hak dan kewajiban WNA dan kreditur agar tidak terjadinya wanprestasi
 - c. Post Kontraktual, yakni upaya-upaya bank dalam memonitor dan mengantisipasi segala hak yang akan timbul di kemudian hari jika terjadi wanprestasi.

³⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Lukito Kusriadi sebagai Manager KPR Bank Maybank pada tanggal 25/02/2018 pukul 09.00 WITA di Bank Maybank Cabang Balikpapan. dan diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia, Lembaran Negara RI Tahun 2015 Nomor 325, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 5793.

2. Peraturan Perundang-undangan

Beberapa aturan yang mengatur mengenai kredit konsumsi bagi WNA kurang melindungi bank sebagai kreditur, maka seharusnya aturan-aturan ini harus di rubah dan disesuaikan terkait debitur sebagai WNA yang sewaktu-waktu pergi ke negara asalnya, sebelum perjanjian kredit tersebut berakhir, atau kontrak kerja di Indonesia sudah berakhir, atau meninggalnya WNA namun bank dapat melakukan perjanjian diluar perjanjian kredit tersebut, yakni perjanjian pemberian kuasa untuk menjual atau melelang jaminan tersebut, dan jaminan yang digunakan adalah jaminan berupa hak atas tanah berupa hak pakai yang mana memiliki jangka waktu terbatas.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan diatas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum terhadap Bank atas Perjanjian Kredit Konsumsi bagi WNA setelah dikeluarkannya kebijakan aturan “PBI No.18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank Dengan Pihak Asing” melalui dua sarana perlindungan hukum antara lain:
 - a. Perlindungan hukum preventif yakni perlindungan hukum sebelum terjadinya wanprestasi, bank dapat melalui tahap Pra Kontraktual yakni syarat-syarat pengajuan kredit maupun melalui kontraktual yakni melalui perjanjian kredit yang dituangkan dalam pasal-pasal, yang mengatur semaksimal mungkin hak dan kewajiban WNA dan kreditur agar lebih menjamin tidak terjadinya wanprestasi.
 - b. Perlindungan hukum refresif yakni perlindungan hukum setelah terjadi wanprestasi, yang dibagi dalam dua bentuk antara lain perlindungan Hukum Refresif di dalam Perjanjian Kredit dan perlindungan Hukum Refresif di luar Perjanjian Kredit.
2. Perlindungan hukum yang baik terhadap bank dalam pemberian kredit konsumsi bagi WNA dimasa yang akan datang dibagi menjadi dua yakni :
 - a. Pembuatan, substansi dan pelaksanaan kredit konsumsi

- 1) Pra Kontraktual, Syarat-syarat Pengajuan Kredit Konsumsi di Bank bagi WNA,
- 2) Kontraktual, Isi Perjanjian Kredit konsumsi WNA, dengan menjaga kelangsungan kegiatan ekonomi nasional dibutuhkan kerjasama yang saling menguntungkan dan juga tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 3) Post Kontraktual, upaya-upaya bank dalam memonitor dan mengantisipasi segala hak yang akan timbul di kemudian hari jika terjadi wanprestasi.

B. SARAN

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis dapat memberi masukan berupa saran yakni antara lain :

1. Bagi Lembaga Eksekutif dan Legislatif, yakni :
 - a. Undang-Undang Hak Tanggungan yakni UU No. 4 Tahun 1996 Pasal 7 tentang izin peralihan hak tanggungan berupa hak pakai;
 - b. Undang-Undang Perbankan yakni UU No. 10 Tahun 1998 Pasal 12A tentang jangka waktu penjualan kembali hak tanggungan berupa hak pakai;
 - c. Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 mengenai lampiran harga minimal rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki WNA; dan
 - d. Peraturan Bank Indonesia No. 18/19/PBI/2016 Pasal 16 mengenai pemberian kredit konsumsi.

2. Bagi Perbankan di Indonesia dapat memberikan fasilitas kredit konsumsi bagi WNA tanpa takut terjadi resiko-resiko yang timbul, karena dengan memberikan fasilitas tersebut bank dapat berkontribusi secara langsung dalam memajukan perekonomian Indonesia yang masih berkembang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Kadir Muhammad, '*Kajian Hukum Ekonomi Hak Kekayaan Intelektual*', Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- A. V. Dicey, '*Introduction To The Study Of The Law Of The Constitution (Pengantar Studi Hukum Konstitusi)*', Bandung: Nusa Media, 2009.
- Bambang Sunggono, '*Metodelogi Penelitian Hukum*'. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2003.
- Boedi Harsono, '*Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*'. Jakarta: Universitas Trisakti, 2013.
- Departemen Pendidikan Nasional, '*Kamus Besar Bahasa Indonesia*', Jakarta: Balai Pustaka, 2001.
- Erna Sriyatmi, '*Bahan Ajar Diklat Dasar Pertanahan Tingkat II Pendaftaran Tanah*'. Jakarta: Pusdiklat Kementerian ATR/BPN, 2015.
- Etty Mulyati, '*Kredit Perbankan Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia*'. Bandung: PT Refika Aditama, 2016.
- Firman Freaddy Busroh, '*Teknik Perundang-undangan (Suatu Pengantar)*', Jakarta: Cintya Press, 2016.
- Gatot Supramono, '*Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*'. Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2009.
- Henry Campbell, '*Black's Law Dictionary: Definitions Of The Terms and Phrases of American and English Jurisprudence, ancient and modern*', USA: West Publishing Company, 1991.

I Ketut Oka Setiawan, '*Hukum Perikatan*'. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.

Johnny Ibrahim, '*Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*', Malang: Bayumedia Publishing, 2005.

Maria S.W. Sumardjono, '*Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*', (Jakarta: Kompas, 2008).

Muhammad Bakri, '*Hak Menguasai Tanah oleh Negara (Paradigma Baru untuk Reformasi Agraria)*'. Malang: Universitas Brawijaya Press, 2011.

Peter Mahmud Marzuki, '*Penelitian Hukum Edisi Revisi*', Jakarta: Prenadamedia Group, 2011.

Philipus M. Hadjon, '*Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*', Surabaya: Bina Ilmu, 1987.

Rachmadi Usman, '*Hukum Persaingan Usaha di Indonesia*'. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2004.

_____, '*Hukum Jaminan Keperdataan*'. Jakarta: PT. Sinar Grafika, 2016.

Riduan Syahrani, '*Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*'. Bandung: PT. Alumni, 2004.

R. Setiawan, '*Pokok-pokok Hukum Perikatan*'. Bandung: Binacipta, 1978.

Soeroso, '*Pengantar Ilmu Hukum*', Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

Sudikno Mertokusumo, '*Mengenal Hukum Suatu Pengantar*', Yogyakarta: Liberty, 1996.

_____, '*Teori Hukum*', Yogyakarta: Atmajaya, 2011.

Suharnoko, '*Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*', Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014.

Supardi Marbun, '*Bahan Ajar Diklat Dasar Pertanahan Tingkat II Hak Atas Tanah*'. Jakarta: Pusdiklat Kementerian ATR/BPN, 2015.

Supriadi, '*Hukum Agraria*', Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Urip Santoso, '*Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*'. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2010.

Zainuddin Ali, '*Metode Penelitian Hukum*'. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.

Peraturan Perundang-undangan

“Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945”

“Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”

“Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang *Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria* Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043”.

“Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, tentang *Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah* Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632”.

“Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang *Perbankan* Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790”.

“Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, tentang *Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah* Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3643”.

“Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996, tentang *Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia*”.

“Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015, tentang *Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia* Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 325, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5793”.

“Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016, tentang *Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia* Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 1442”.

“Peraturan Bank Indonesia No. 11/25/PBI/2009, tentang *Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia No. 5/8/PBI/2003 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Umum*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 103 DPNP, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Noor 5029”.

“Peraturan Bank Indonesia Peraturan Bank Indonesia No. 18/19/PBI/2016, tentang *Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank dengan Pihak Asing*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 184, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5927”.

Naskah

Perjanjian kredit khusus WNA Bank Commonwealth, Tbk.

Perjanjian Kredit WNI Bank Commonwealth, Tbk

Perjanjian Kredit WNI Bank Maybank, Tbk.

Syarat-syarat Peningkatan sertifikat hak pakai di Kantor BPN.

Uti Ilmu Royen, *Tesis: “Perlindungan Hukum Terhadap Pekerja/Buruh Outsourcing, Studi Kasus di Kabupaten Ketapang, Unviersitas Diponegoro,”* Semarang, 2009.

Dyah Ayu Grashinta, *Tesis: “pemberian hak pakai atas tanah hak milik sebagai alternatif bagi warga negara asing untuk memiliki rumah tinggal di*

Indonesia dalam menunjang kepentingan investasi, Universitas Indonesia,” Jakarta, 2010.

Didik Prasetyo, “*Tesis perjanjian kredit perbankan mikro dalam perspektif perlindungan hukum terhadap nasabah, Universitas Muhammadiyah*” Surakarta, 2011.

Anton Eka Saputra, “*Tesis pertanggungjawaban hukum pemerintah terhadap kerugian bank pelaksana program kredit usaha rakyat (KUR) ditinjau dari peraturan perbankan, Universitas Padjadjaran*”, Bandung 2015.

Internet

[www.medanbisnisdaily.com/Bank Jangan Sembarangan Beri Kredit ke Warga Asing](http://www.medanbisnisdaily.com/Bank-Jangan-Sembarangan-Beri-Kredit-ke-Warga-Asing), Kamis, 02 April 2016, diakses 8 Januari 2018.

[http://hunterscience.weebly.com/3/2/9/9/32991919/makalah penegakan hukum.doc.](http://hunterscience.weebly.com/3/2/9/9/32991919/makalah-penegakan-hukum.doc.), diakses tanggal 10 Februari 2018.

[http://site.bpn.go.id/o/Beranda/Layanan-Pertanahan/PELAYANAN-PEMELIHARAAN- DATA- PENDAFTARAN-TANAH/PEMBARUAN-HGB---HP-DAN-PEMBERIAN-HGB---HP- DI-ATAS-/ HAK-PAKAI/HAK-PAKAI-PERORANGAN-WNA.aspx](http://site.bpn.go.id/o/Beranda/Layanan-Pertanahan/PELAYANAN-PEMELIHARAAN-DATA-PENDAFTARAN-TANAH/PEMBARUAN-HGB---HP-DAN-PEMBERIAN-HGB---HP-DI-ATAS-/HAK-PAKAI/HAK-PAKAI-PERORANGAN-WNA.aspx).diakses tanggal 14 Februari 2018.

[https://ardra.biz/ekonomi/ekonomi-perbankan-lembaga-keuangan/jenis-jenis kredit-bank/](https://ardra.biz/ekonomi/ekonomi-perbankan-lembaga-keuangan/jenis-jenis-kredit-bank/) . diakses 16 Januari 2018.

[http://www.bi.go.id/id/ peraturan/ kodifikasi/ bank/ Documents/ Kodifikasi Pedagang Valuta Asing.pdf](http://www.bi.go.id/id/peraturan/kodifikasi/bank/Documents/KodifikasiPedagangValutaAsing.pdf), diakses 16 Januari 2018.

<http://kkp.bpn.go.id/>, Diakses, 28 Februari 2018.

<Http://www.artikata.com/artiperlindunganhukum.html>, diakses 28 Februari 2018.

https://www.academia.edu/8096468/ANALISIS_YURIDIS_TENTANG_HAK_PAKAI_ATAS_TANAH_DIKAITKAN_DENGAN_PENINGKATAN_INVESTASI_DI_INDONESIA, diakses tanggal 1 Maret 2018.

<https://www.google.com/amp/s/kuliahade.wordpress.com/2010/06/25/hukum-jaminan-jaminan-perorangan/amp/>, diakses tanggal 10 Maret 2018.

<https://kreditgogo.com/artikel/Informasi-Umum/Wow-Asing-Bisa-Beli-Properti.html>, diakses pada 19 Maret 2018.

<http://www.beritasatu.com/bank-dan-pembiayaan/361530-soal-properti-bagi-wna-bank-tunggu-beleid-pelaksanaan.html>, diakses pada 19 Maret 2018.

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP BANK ATAS PERJANJIAN KREDIT KONSUMSI BAGI ORANG ASING

Rachmadani Eka Husnul Khotimah
Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya
Jln. Veteran Malang, Brawijaya, Malang, Jawa Timur
Email : rekahk27@gmail.com

Abstract

Since 2005 the rule of Bank Indonesia is already issued a policy about consumer credit facilities in order to get a place or a home for foreign people who live in Indonesia, but it is not enough to make all the bank that took place in Indonesia give that facilities. One of the reasons discrepancy of a number banks to give that credit facilities to foreign people is because the risk in case there is a failure or the person is not fulfilling the obligation. Considering the debtor is a foreigner, while the object of the guarantee is a land with a right of use that has a limited period, and until now there is still no regulations from both the Indonesian government and from Bank Indonesia that specifically provide protection against banks on consumer credit facilities for foreigners. In this paper, the writer will discuss the effort of legal protection that can be done by the Bank are preventive effort and repressive effort. Preventive legal protection efforts undertaken by banks is with credit agreements. Repressive legal protection effort, if the foreign debtors can not fulfill the obligation one of them is to stop the consumer credit agreement.

Key Words : Protection, Bank, Foreign people, Use Right, Credit Consumption Agreement

Abstrak

Peraturan Bank Indonesia sejak tahun 2005 sudah mengeluarkan kebijakan fasilitas kredit konsumsi untuk dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian orang asing yang berkedudukan di Indonesia, namun tidak cukup membuat semua bank yang ada di Indonesia memberikan fasilitas tersebut. Kesenjangan jumlah perbankan untuk memberikan fasilitas kredit kepada orang asing salah satunya disebabkan oleh faktor resiko jika terjadi kegagalan atau wanprestasi. Mengingat debitur adalah orang asing, sementara objek jaminan adalah tanah dengan hak pakai yang mempunyai jangka waktu terbatas, dan sampai saat ini masih belum ada regulasi baik dari pemerintah Indonesia maupun dari Bank Indonesia yang secara spesifik memberikan perlindungan terhadap Bank atas fasilitas kredit konsumsi bagi orang asing. Dalam tulisan ini, penulis akan membahas mengenai upaya perlindungan hukum yang dapat dilakukan oleh Bank yakni upaya preventif dan upaya represif. Upaya perlindungan hukum preventif yang dilakukan oleh bank adalah dengan perjanjian kredit dan Upaya perlindungan hukum represif, bila mana

debitur orang asing tersebut wanprestasi salah satunya adalah menghentikan perjanjian kredit konsumsi.

Kata Kunci : Perlindungan, Bank, Orang Asing, Hak Pakai, Perjanjian Kredit Konsumsi

A. Pendahuluan

Tanah mempunyai fungsi dan kedudukan yang sangat sentral dan bersifat strategis di dalam berbagai aspek kehidupan politik, ekonomi, sosial budaya, hukum, ekologi dan pertahanan keamanan. Dalam aspek ekonomi, tanah dapat memberikan kesejahteraan berupa pendapatan melalui transaksi jual beli, sewa menyewa, jaminan Hak Tanggungan dan sebagainya. Dengan karakteristik tanah yang unik, karena persediaan tanah selalu tetap, artinya tidak dapat diproduksi, tetapi dalam beberapa kondisi dapat berkurang, dan lokasinya tidak dapat digeser atau dipindahkan.

Ketentuan yuridis yang mengatur mengenai segala sesuatu tentang tanah dan sampai sekarang masih berlaku yaitu dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043 (selanjutnya disebut dengan UUPA).

Dalam UUPA juga dikenal adanya hak menguasai tanah oleh negara yang di atur dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa, "Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat".¹

Wewenang negara yang bersumber pada hak untuk menguasai dan mengatur tanah oleh negara yang diatur dalam Pasal 4 UUPA. Wewenang untuk menggunakan tanah tersebut baru ada setelah tanah itu dibuka. Jadi hak disini maksudnya adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanahnya Pasal 4 ayat (2) UUPA.²

Menurut Pasal 4 ayat (1), atas dasar hak menguasai tanah oleh negara, negara berwenang untuk menentukan macam-macam hak atas tanah diatur terdapat dalam Pasal 16 UUPA.³

¹ Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah oleh Negara (Paradigma Baru untuk Reformasi Agraria)*, (Malang: Universitas Brawijaya Press, 2011). hlm. 21-22.

² *ibid.*, hlm. 39.

³ Pasal 16 UUPA berbunyi:

- (1) hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah:
- a. hak milik;
 - b. hak guna usaha;

Menurut Pasal 16 ayat (1) UUPA, hak-hak atas tanah dapat dibagi menjadi 3 macam, yaitu:⁴

1. hak-hak atas tanah yang bersifat tetap yaitu: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa;
2. hak-hak atas tanah yang bersifat sementara yang disebut dalam Pasal 53 yaitu : hak gadai, hak usaha bagi-hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian;
3. hak-hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

Konsep hak atas tanah secara umum telah dijelaskan pada pemaparan diatas, sedangkan konsep hak atas tanah yang digunakan dalam penulisan hukum ini adalah hak pakai. Hak Pakai itu sendiri diatur dalam Pasal 41 – 43 UUPA. Dirincikan dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah, Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3643 (selanjutnya disebut PP No. 40 Tahun 1996).

Pengertian Hak Pakai di atur dalam Pasal 41 UUPA berbunyi: “Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang.”⁵

Sebagaimana diatur dalam Pasal 42 UUPA yang dapat memiliki atau menggunakan hak pakai adalah (Pasal 39 PP No. 40 Tahun 1996) antara lain :⁶

-
- c. hak guna bangunan;
 - d. hak pakai;
 - e. hak sewa;
 - f. hak membuka tanah;
 - g. hak memungut hasil hutan;
 - h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebut dalam pasal 53.

(2) hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (3) ialah:

- a. hak guna air;
- b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan;
- c. hak guna ruang angkasa.

⁴ Muhammad Bakri, *Op.Cit.*, hlm. 40.

⁵ Pasal 41 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

⁶ Supardi Marbun, *Bahan Ajar Diklat Dasar Pertanahan Tingkat II Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Pusdiklat Kementerian ATR/BPN, 2015), hlm. 42-43.

1. Warga Negara Indonesia;
2. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang sudah disahkan menurut Undang-undang;
3. Departemen, Lembaga Pemerintahan Non Departemen, dan Pemerintah Daerah yang masih aktif;
4. Badan-badan keagamaan dan sosial yang masih aktif;
5. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia dan mempunyai izin tinggal di Indonesia;
6. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia dan mempunyai izin di Indonesia;
7. Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional yang sudah diatur dalam Undang-Undang.

Salah satu peralihan hak pakai bisa dilakukan dengan jual beli yang penulis akan gunakan yaitu jual beli dengan perjanjian kredit oleh bank. Menurut Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790 (selanjutnya disebut UU Perbankan) berbunyi : “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”⁷

Kemudian yang dimaksud dengan perjanjian kredit adalah perjanjian pemberian kredit antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib di tuangkan dalam bentuk perjanjian kredit. Jenis-jenis kredit berdasarkan tujuannya itu sendiri di bagi menjadi tiga yaitu sebagai berikut :⁸

1. Kredit Produktif digunakan untuk peningkatan bidang usaha atau produksi atau investasi. Kredit ini diberikan oleh bank untuk menghasilkan barang atau jasa. Sebagai contoh, kredit diberikan untuk membangun sebuah pabrik. Kredit pertanian akan menghasilkan produk-produk pertanian. Kredit pertambangan akan menghasilkan bahan tambang atau bahan baku. Kredit industri akan menghasilkan produk industri kebutuhan masyarakat pada umumnya;
2. Kredit Perdagangan untuk keperluan membeli komoditas atau barang yang akan didagangkan atau dijual kembali. Pembayaran uang diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut. Kredit ini diberikan kepada supplier

⁷ Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790.

⁸ <https://ardra.biz/ekonomi/ekonomi-perbankan-lembaga-keuangan/jenis-jenis-kredit-bank/> . diakses 16 Januari 2018.

atau agen-agen perdagangan yang membeli produk atau barang dalam jumlah relatif besar. Contoh kredit ekspor impor untuk perdagangan yang melakukan transaksi ekspor impor;

3. Kredit Konsumsi, adalah pemberian kredit atau pembiayaan untuk keperluan konsumsi di dalam negeri dengan cara membeli, menyewa atau dengan cara lain, termasuk di dalamnya Kredit atau pembiayaan Pemilikan Rumah, Apartemen, Ruko, dan Rukan serta kredit pembelian kendaraan.

Kemudahan dalam pemberian pelayanan maupun izin memperoleh hak atas tanah untuk rumah tempat tinggal atau hunian bagi orang asing yang bisa di ajukan dengan dapat melalui cara kredit oleh bank. Bank juga harus mengantisipasi dalam memberikan kredit, bank selalu memakai prinsip 5 C, yaitu The Five Principles of Credit Analysis, yang menghendaki penelitian seksama mengenai watak dan kemampuan berusaha debitur, modal apa yang sudah dimilikinya, jaminan apa yang dapat diberikan dan keadaan perekonomian Negara pada umumnya yang sekiranya dapat mendukung usaha debitur.

Bank sebagai lembaga Pembiayaan yang bersifat mencari keuntungan dengan itu maka bank Indonesia mengeluarkan aturan mengenai pemberian kredit bagi WNA yang termuat di dalam Peraturan Bank Indonesia No. 7/14/PBI/2005 tentang Pembatasan Transaksi Rupiah dan pemberian kredit valuta asing oleh bank, aturan ini dicabut dan digantikan dengan Peraturan Bank Indonesia No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank dengan Pihak Asing, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 184, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5927 (selanjutnya di sebut PBI No: 18/19/PBI/2016). Adapun larangan transaksi bank dengan orang asing yang di atur dalam Pasal 15 PBI No. 18/19/PBI/2016 adalah sebagai berikut:⁹

- a. Pemberian Kredit atau pembiayaan dalam rupiah dan/atau valuta asing;
- b. Penempatan dalam rupiah;
- c. Pembelian Surat Berharga dalam rupiah yang diterbitkan oleh Pihak Asing;
- d. Tagihan Antar Kantor dalam rupiah;
- e. Tagihan Antar Kantor dalam valuta asing dalam rangka pemberian Kredit atau pembiayaan di luar negeri;
- f. Penyertaan Modal dalam rupiah.

Dari larangan tersebut PBI No. 18/19/PBI/2016 juga mengatur pengecualian terhadap pelarangan transaksi yang di atur dalam Pasal 15 huruf a yang berbunyi: ¹⁰

- a. Kredit atau Pembiayaan non tunai atau garansi yang terkait dengan kegiatan investasi di Indonesia yang memenuhi persyaratan berikut:
 1. memperoleh *counter guaranty* (kontra garansi) dari *Prime Bank* yang bukan merupakan:

⁹ Pasal 15 Peraturan Bank Indonesia No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank dengan Pihak Asing, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 184, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5927.

¹⁰ Pasal 16 Peraturan Bank Indonesia No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank dengan Pihak Asing, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 184, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5927.

- a) kantor cabang Bank di luar negeri; dan
 - b) kantor cabang bank yang berada di dalam maupun di luar negeri; atau
2. adanya jaminan setoran sebesar 100% (seratus persen) dari nilai garansi yang diberikan.
- b. Kredit atau Pembiayaan dalam bentuk sindikasi yang memenuhi persyaratan berikut:
1. mengikutsertakan *Prime Bank* sebagai lead bank yang memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a) memiliki peringkat investasi yang diberikan oleh lembaga pemeringkat paling kurang :
 - i. BBB- dari lembaga pemeringkat *Standard & Poors*;
 - ii. Baa3 dari lembaga pemeringkat *Moody's*;
 - iii. BBB- dari lembaga pemeringkat *Fitch*; atau
 - iv. setara dengan angka i, angka ii, dan/atau angka iii berdasarkan penilaian lembaga pemeringkat terkemuka lain yang ditetapkan oleh Bank Indonesia;

berdasarkan penilaian terhadap prospek usaha jangka panjang (*long term outlook*) Bank tersebut; dan
 - b) memiliki total aset yang termasuk dalam 200 (dua ratus) besar dunia berdasarkan informasi yang tercantum dalam *Banker's Almanac*.
 2. diberikan untuk pembiayaan proyek di sektor riil untuk usaha produktif yang berada di wilayah Indonesia; dan
 3. kontribusi bank asing sebagai anggota sindikasi lebih besar dibandingkan dengan kontribusi Bank di dalam negeri.
- b. kartu kredit;
- c. Kredit atau Pembiayaan konsumsi yang digunakan di dalam negeri;
- d. cerukan intrahari dalam Rupiah atau valuta asing yang didukung oleh dokumen yang bersifat *authenticated* yang menunjukkan konfirmasi akan adanya dana masuk ke rekening bersangkutan pada hari yang sama dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Surat Edaran Bank Indonesia;
- e. cerukan dalam Rupiah atau valuta asing karena pembebanan biaya administrasi; dan
- f. pengambilalihan tagihan dari badan yang ditunjuk pemerintah untuk mengelola aset Bank dalam rangka restrukturisasi perbankan Indonesia oleh Pihak Asing yang pembayarannya dijamin oleh *Prime Bank*.

Secara Normatif WNA diperbolehkan memiliki hak atas tanah untuk rumah tempat tinggal atau hunian dengan cara kredit di bank, namun tidak cukup membuat semua bank yang ada di Indonesia memberikan fasilitas tersebut. Kesenjangan jumlah perbankan untuk memberikan fasilitas kredit kepada WNA salah satunya disebabkan oleh faktor resiko jika terjadi kegagalan atau wanprestasi dan perbankan masih bingung soal hak pakai dengan hak guna bangunan bagaimana cara pengalihan agunan tersebut, jika WNA tidak menetap dalam jangka waktu setahun,

apakah WNA itu harus melepaskan kepemilikannya? Lalu bagaimana proses peralihannya? Berapa lama prosesnya dan berapa biayanya?.¹¹

Kepala Divisi Bisnis Kredit Konsumer PT Bank Central Asia Tbk (BCA) Felicia Mathelda Simon mengatakan, masih terlalu dini bagi perseroan untuk melakukan kerja sama dengan developer terkait pengadaan properti bagi WNA. Sebagai penyalur kredit, bank perlu memahami sisi legal status hak kepemilikan WNA maupun perjanjian kredit yang dapat dilakukan ke depan. Direktur Konsumer PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (BNI) Anggoro Eko Cahyo juga menegaskan, bank sebetulnya tidak anti menggarap kredit perumahan bagi WNA. “Sebaliknya, kami lebih ke arah bersama-sama memastikan regulasi yang ada supaya aman,” jelas dia. Direktur Keuangan dan Treasury PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk (BTN) Iman Nugroho Soeko menegaskan, perseroan belum berminat menggarap hal tersebut dalam jangka pendek karena bank pemerintah memang fokus di rumah pertama bagi kalangan menengah ke bawah. Sementara itu, SVP Consumer Loan Group PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Harry Gale dan Head of Retail Banking Product PT Bank CIMB Niaga Tbk Budiman Tanjung menilai, kebijakan yang membuat WNA dapat memiliki hunian di Indonesia akan menjadi peluang meningkatkan pertumbuhan KPR secara industri ke depan. Namun Bank Mandiri akan terus mengikuti aturan main yang lebih jelas dari pemerintah terkait pengadaan KPR bagi WNA. “Seraya secara paralel, kami tentu lakukan kajian di internal untuk model bisnis, yakni mulai dari proses akuisisi, underwriting, hingga collection,” ungkap Harry kepada Investor Daily.¹²

Dalam Pasal 12A UU Perbankan menyebutkan bahwa, Bank umum dapat membeli barang agunan melalui pelelangan umum, ataupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan untuk menjual di luar lelang, dalam hal nasabah atau debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada bank. Namun demikian, agunan yang dibeli oleh bank tersebut tidak dapat dimiliki oleh bank. Bank harus mencairkan ataupun menjual agunan yang dibeli tersebut secepatnya, paling lambat dalam waktu satu tahun, namun tentu saja tidak mudah menjual barang jaminan hak tanggungan dalam hal ini sertifikat hak pakai dalam waktu satu tahun. Jika jaminan tersebut dijual secara obral, maka pada akhirnya pihak kreditur dalam hal ini bank akan mengalami kerugian. Pentingnya penelitian ini sebagai alasan penulis adalah kurangnya perlindungan hukum terhadap bank atas jaminan hak tanggungan berupa hak pakai.

¹¹ <https://kreditgogo.com/artikel/Informasi-Umum/Wow-Asing-Bisa-Beli-Properti.html>, diakses pada 19 Maret 2018.

¹² <http://www.beritasatu.com/bank-dan-pembiayaan/361530-soal-properti-bagi-wna-bank-tunggu-beleid-pelaksanaan.html>, diakses pada 19 Maret 2018.

B. Pembahasan

Bank dalam memberikan kredit kepada pengusaha/ nasabah wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan karena kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas perkreditan yang sehat dan asas kehati-hatian. Untuk mengurangi risiko jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank, dan untuk memperoleh keyakinan tersebut sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penelitian yang sesama terhadap watak, kemampuan, modal dan agunan serta prospek usaha debitur, yang dalam usaha perbankan dikenal dengan sebutan 5C.

Jelaslah bahwa agunan merupakan salah satu syarat pemberian kredit, jadi apabila syarat 5C terpenuhi maka diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur, dan kepada debitur yang bersangkutan akan diberikan kredit. Pemberian kredit merupakan kegiatan utama bank yang mengandung resiko yang dapat berpengaruh terhadap kesehatan dan kelangsungan usaha bank.

Namun mengingat sebagai lembaga intermediasi, sebagian besar dana bank berasal dari dana masyarakat, maka pemberian kredit perbankan banyak dibatasi oleh ketentuan undang-undang, dan ketentuan bank Indonesia. Beberapa regulasi dimaksud antara lain adalah regulasi mengenai pelaksanaan kebijaksanaan perkreditan bank bagi bank umum, batas maksimal pemberian kredit, pemberian kredit terkait dengan ketentuan pembinaan dan pengawasan bank, dan pembatasan lainnya dalam pemberian kredit.

Bank Indonesia mengeluarkan aturan PBI No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank Dengan Pihak Asing yang mengatur mengenai orang asing dapat memiliki hak atas tanah untuk rumah tempat tinggal atau hunian dengan cara kredit di bank, yang mana diatur dalam Pasal 15 dan Pasal 16. Maka dengan itu bank harus melindungi dirinya dari kebijakan tersebut dengan melalui perjanjian kredit yang dibuat. Dalam hal perjanjian kredit bank dapat melakukan asas kebebasan berkontrak yang mana tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan, juga terpenuhinya syarat sahnya perjanjian.¹³

Sarana perlindungan hukum ada dua bentuk, yaitu sarana perlindungan hukum preventif dan sarana perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif yang dilakukan oleh bank adalah dengan perjanjian kredit. perjanjian kredit yang dibuat oleh bank untuk WNA tentu saja berbeda dengan perjanjian kredit untuk WNI, alasan perbedaan tersebut ada pada objek dan subjeknya. Untuk WNI subjek perjanjian kredit tersebut antara lain kreditur dan debitur, dan objeknya hak atas tanah berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan semua hak yang tercantum di dalam Pasal 16 UUPA, berbeda dengan WNA subjek

¹³ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 69.

perjanjian kredit antara lain kreditur, debitur dan penjamin, sedangkan “objeknya hanya berupa hak atas tanah hak pakai”.¹⁴

Tindakan perlindungan hukum yang bersifat represif dibagi menjadi dua cara yakni tindakan yang dituangkan didalam perjanjian kredit dan yang diluar perjanjian kredit, yang akan dijelaskan lebih lanjut adalah sebagai berikut :

1. Perlindungan Hukum Represif di Dalam Perjanjian Kredit, Represif yang dituangkan dalam perjanjian kredit, apabila Dalam hal terjadinya suatu kejadian pelanggaran atau wanprestasi berdasarkan perjanjian terjadi dan berlangsung maka bank berhak dan berwenang untuk:¹⁵
 - a. Menghentikan perjanjian kredit ini dengan mengesampingkan ketentuan-ketentuan pasal 1266 kitab undang-undang hukum perdata dan meyimang pasal-pasal yang lain;
 - b. Mengurangi batas jumlah fasilitas kredit yang dapat diberikan kepada debitur berdasarkan Perjanjian;
 - c. Bank menagih keseluruhan hutang dari debitur tanpa pemberitahuan surat peringatan ataupun somasi; dan
 - d. Bank langsung menjual harta benda yang dijaminkan oleh debitur kepada bank baik dibawah-tangan maupun dimuka umum atau secara lelang

Dengan perlindungan hukum represif di dalam perjanjian kredit diatas, bank juga mempunyai perlindungan hukum reprensif di luar perjanjian kredit, agar bank dapat meminimalisir resiko-resiko, seperti resiko kredit, resiko likuiditas dan resiko lainnya.

2. Perlindungan Hukum Represif di Luar Perjanjian Kredit

Represif diluar perjanjian kredit konsumsi adalah dengan cara pengelolaan pinjaman (kredit) tertunggak, bank mempunyai tim yakni tim collection. Tim collection menerapkan strategi penagihan yang bertujuan untuk memelihara hubungan dengan nasabah untuk memperkecil kerugian yakni bentuk pendekatan pelayanan untuk penunggak awal dan pendekatan yang agresive untuk tunggakan selanjutnya. Tunggakan dilaporkan berdasarkan pada days past due secara bulanan. Days past due adalah umur tunggakan dari suatu account/produk berdasarkan pada jumlah hari (dalam hal tidak membayar) yang melampaui tanggal jatuh tempo pembayaran dengan klasifikasi kolektibilitas sebagai berikut (sesuai dengan ketentuan Regulator yang berlaku).

¹⁴ Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 325, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5793

¹⁵ Perjanjian Kredit khusus WNA Bank Commonwealth, tbk.

Umur Tunggakan	Kolektibilitas	Keterangan
0	1	Lancar
1-90	2	Dalam Perhatian Khusus
91-120	3	Kurang Lancar
121-180	4	Diragukan
>180	5	Macet

Tindakan hukum yang bertujuan untuk memperoleh pelunasan hutang dengan jalan mengambil-alih/ menyita agunan atau asset debitur dapat dilakukan jika debitur tidak kooperatif dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Telah terjadi wanprestasi, sebagaimana yang ditunjukkan dalam perjanjian kredit, yang dibuktikan dengan penerbitan 3 (tiga) kali surat peringatan;
2. Hasil perundingan tidak membuahkan hasil (*Cash settlement atau Asset Settlement*) hingga mencapai >180 DPD.

Dari pembahasan tersebut diatas maka penulis dapat memberikan jawaban bahwa perlindungan hukum terhadap bank atas perjanjian kredit konsumsi bagi Warga Negara Asing setelah dikeluarkannya kebijakan aturan PBI No. 18/19/PBI/2016 tentang Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank Dengan Pihak Asing melalui dua cara yakni perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.

Perlindungan hukum preventif bank dapat melalui dengan perjanjian kredit sedangkan perlindungan hukum represif yang mana setelah terjadi kegagalan atau wanprestasi adalah dengan proses yang sudah ditentukan oleh masing-masing aturan bank baik di dalam perjanjian kredit maupun di luar perjanjian kredit dan diakhiri dengan lelang yang mana sudah diatur dalam UUHT. Namun UUHT masih belum mampu memberikan perlindungan terhadap bank selaku kreditor. Dikarenakan jaminan yang di gunakan adalah jaminan berupa hak pakai. Alasan belum mempunya hak pakai tersebut antara lain :

1. Jangka Waktu Sementara

Hak pakai itu sendiri mempunyai jangka waktu yang sudah diatur dalam Pasal 7, Pasal 8 dan Pasal 9 PMA No. 29 Tahun 2016, yang sudah dijelaskan secara detail di Bab II kajian umum tentang hak atas tanah bagi warga negara asing.

2. Kurang Diminati

Badan Kantor Pertanahan di Indonesia adalah tempat dimana semua yang berkaitan tentang tanah di Indonesia, baik itu perizinan dan pelepasan sertifikat tanah. Penulis menganalisa kurang diminatinya hak pakai dibandingkan dengan hak guna bangunan dapat dilihat dari adanya laporan Volume Penerbitan Sertifikat yang sudah terdaftar di BPN Kantor Cabang Jakarta Timur, Jalan Dr. Sumarno Pulogebang Jakarta Timur yakni : ¹⁶

¹⁶ <http://kkp.bpn.go.id/>, (Diakses, 28 Februari 2018).

No.	Tahun Terbit	Hak Milik (HM)	Hak Guna Bangunan (HGB)	Hak Pakai (HP)	Hak Pengelolaan (HPL)	Hak Wakaf (HW)
1	2014	7,703	1,048	146	0	10
2	2015	6,494	1,561	119	1	9
3	2016	6,041	1,335	113	0	17
4	2017	15,913	2,831	156	1	3

3. Peningkatan Hak Pakai ke hak-hak atas tanah lainnya terlalu lama
Berikut syarat-syarat peningkatan sertifikat hak pakai menjadi hak milik adalah sebagai berikut :¹⁷
- a. Untuk Tanah Luas dibawah 600M² (apabila masa Haknya belum berakhir), Data yang wajib dlampirkan :
 1. Sertipikat Asli Hak Pakai
 2. IMB Fotocopy yang sudah dilegalisir
 3. KRK dari Tata Ruang yang masa berlakunya tidak diatas 5 Tahun (apabila peruntukannya untuk Rumah Tinggal)
 4. Foto Bangunan yang ada dilokasi
 5. PBB Tahun Berjalan Fotocopy yang sudah dilegalisir
 6. KTP Pemegang Hak Fotocopy yang sudah dilegalisir
 7. Kartu Keluarga Fotocopy yang sudah dilegalisir
 8. Mengisi Formulir Peningkatan Hak berdasarkan Wilayah setempat
 9. Masa pengurusan sekitar 14 hari kerja
 - b. Untuk Tanah Luas diatas 600M² (apabila masa Haknya sudah berakhir), Data yang wajib dlampirkan :
 1. Sertipikat Asli Hak Pakai
 2. IMB Fotocopy yang sudah dilegalisir
 3. KRK dari Tata Ruang yang masa berlakunya tidak diatas 5 Tahun (apabila peruntukannya untuk Rumah Tinggal)
 4. Foto Bangunan yang ada dilokasi
 5. PBB Tahun Berjalan Fotocopy yang sudah dilegalisir
 6. KTP Pemegang Hak Fotocopy yang sudah dilegalisir
 7. Kartu Keluarga Fotocopy yang sudah dilegalisir
 8. Mengisi Formulir Peningkatan Hak berdasarkan Wilayah setempat
 9. Melakukan Pendaftaran Pengukuran untuk mengeluarkan Surat Ukur yang baru
 10. Setelah Surat Ukur terbit mendaftarkan untuk Pembaharuan Hak untuk membuat SK baru
 11. Masa pengurusan seperti membuat atau penerbitan Sertipikat Baru, prosesnya kira2 sekitar 4 - 6 bulan tergantung kebijakan Kantor Pertanahan setempat.
 - c. Untuk Tanah Luas diatas 600M² sampai 2.000 M² (apabila masa Haknya belum berakhir), Data yang wajib dlampirkan :
 1. Sertipikat Asli Hak Pakai

¹⁷ Kantor Badan Pertanahan Nasional

2. IMB Fotocopy yang sudah dilegalisir
 3. KRK dari Tata Ruang yang masa berlakunya tidak diatas 5 Tahun
 4. Foto Bangunan yang ada dilokasi
 5. PBB Tahun Berjalan Fotocopy yang sudah dilegalisir
 6. KTP Pemegang Hak Fotocopy yang sudah dilegalisir
 7. Kartu Keluarga Fotocopy yang sudah dilegalisir
 8. Mengisi Formulir Peningkatan Hak berdasarkan Wilayah setempat
 9. Melakukan Pendaftaran Pengukuran untuk mengeluarkan Surat Ukur yang baru
 10. Setelah Surat Ukur terbit mendaftarkan untuk Pembaharuan Hak untuk membuat SK baru
 11. Masa pengurusan seperti membuat atau penerbitan Sertipikat Baru, prosesnya kira2 sekitar 4 - 6 bulan tergantung kebijakan Kantor Pertanahan setempat.
- d. Untuk Tanah Luas diatas 600M² sampai 2.000 M² (apabila masa Haknya sudah berakhir), Data yang wajib dlampirkan :
1. Sertipikat Asli Hak Pakai
 2. IMB Fotocopy yang sudah dilegalisir
 3. KRK darai Tata Ruang yang masa berlakunya tidak diatas 5 Tahun (apabila peruntukannya untuk Rumah Tinggal)
 4. Foto Bangunan yang ada dilokasi
 5. PBB Tahun Berjalan Fotocopy yang sudah dilegalisir
 6. KTP Pemegang Hak Fotocopy yang sudah dilegalisir
 7. Kartu Keluarga Fotocopy yang sudah dilegalisir
 8. Formulir Peningkatan Hak berdasarkan Wilayah setempat
 9. Melakukan Pendaftaran Pengukuran untuk mengeluarkan Surat Ukur yang baru
 10. Setelah Surat Ukur terbit mendaftarkan untuk Pembaharuan Hak untuk membuat SK baru
 11. Masa pengurusan seperti membuat atau penerbitan Sertipikat Baru, prosesnya kira2 sekitar 4 - 6 bulan tergantung kebijakan Kantor Pertanahan setempat.

Namun semua syarat tersebut ada pengecualiannya antara lain :¹⁸

- a. Apabila dilokasi tidak ada bangunannya maka untuk proses peningkatannya tidak bisa diproses dan harus segera dibangun dahulu.
- b. Bahwa Peruntukannnya harus Hunian, selain dari itu tidak bisa diproses karena melanggar dengan Peraturan yang ada.

C. Penutup

Berdasarkan hasil pembahasan diatas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum terhadap Bank atas Perjanjian Kredit Konsumsi bagi orang asing melalui dua sarana perlindungan hukum antara lain:

¹⁸ Kantor Badan Pertanahan Nasional

- a. Perlindungan hukum prefentif yakni perlindungan hukum sebelum terjadinya wanprestasi, bank dapat melakukan perlindungan hukum dengan dibuatnya perjanjian kredit yang dituangkan dalam pasal-pasal, yang mengatur semaksimal mungkin hak dan kewajiban WNA dan kreditur agar lebih menjaminakan tidak terjadinya wanprestasi.
- b. Perlindungan hukum refresif yakni perlindungan hukum setelah terjadi wanprestasi, yang dibagi dalam dua bentuk antara lain :
 - 1) Perlindungan Hukum Refresif di dalam Perjanjian Kredit, disebutkan bahwa bank dapat melakukan perlindungan hukum sebagai berikut :
 - a. Menghentikan perjanjian kredit;
 - b. Mengurangi batas jumlah fasilitas kredit;
 - c. Bank menagih keseluruhan hutang dari debitur tanpa pemberitahuan surat peringatan; dan
 - d. Bank langsung menjual harta benda yang dijaminakan oleh debitur kepada bank baik dibawah-tangan maupun dimuka umum atau secara lelang.
 - 2) Perlindungan Hukum Refresif di luar Perjanjian Kredit adalah dengan cara pengelolaan pinjaman (kredit) tertunggak, bank mempunyai tim yakni *tim collection*. *Tim collection* menerapkan strategi penagihan yang bertujuan untuk memelihara hubungan dengan nasabah untuk memperkecil kerugian yakni bentuk pendekatan pelayanan untuk penunggak awal dan pendekatan yang *agresive* untuk tunggakan selanjutnya.
2. Penulis mengharapkan dan menyarankan agar semua bank dapat memberikan fasilitas kredit konsumsi bagi WNA tanpa takut terjadi resiko-resiko yang timbul, karena dengan memberikan fasilitas tersebut bank dapat berkontribusi secara langsung dalam memajukan perekonomian Indonesia yang masih berkembang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.

Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah oleh Negara (Paradigma Baru untuk Reformasi Agraria)*. Malang: Universitas Brawijaya Press, 2011.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria* Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah* Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang *Perbankan* Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790.

Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang *Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah* Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3643.

Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang *Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia* Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 325, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5793.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 tentang *Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia* Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 1442.

Peraturan Bank Indonesia No. 18/19/PBI/2016 tentang *Transaksi Valuta Asing Terhadap Rupiah antara Bank Dengan Pihak Asing*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 184, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5927.

Naskah

Perjanjian kredit khusus WNA Bank Commonwealt. Tbk.

Perjanjian Kredit WNI Bank Maybank. Tbk.

Syarat-syarat Peningkatan sertifikat hak pakai di Kantor BPN.

Internet

[www.medanbisnisdaily.com/Bank Jangan Sembarangan Beri Kredit ke Warga Asing](http://www.medanbisnisdaily.com/Bank-Jangan-Sembarangan-Beri-Kredit-ke-Warga-Asing), Kamis, 02 April 2016, diakses 8 Januari 2018.

[https://ardra.biz/ekonomi/ekonomi-perbankan-lembaga-keuangan/jenis-jenis kredit-bank/](https://ardra.biz/ekonomi/ekonomi-perbankan-lembaga-keuangan/jenis-jenis-kredit-bank/) . diakses 16 Januari 2018.

<http://kkp.bpn.go.id/>, Diakses, 28 Februari 2018.

[https:// kreditgogo. com/ artikel/ Informasi- Umum/ Wow- Asing- Bisa- Beli- Properti. html](https://kreditgogo.com/artikel/Informasi-Umum/Wow-Asing-Bisa-Beli-Properti.html), diakses pada 19 Maret 2018.

[http:// www.beritasatu.com/bank-dan-pembiayaan/ 361530- soal- properti- bagi- wna- bank- tunggu- beleid-pelaksanaan.html](http://www.beritasatu.com/bank-dan-pembiayaan/361530-soal-properti-bagi-wna-bank-tunggu-beleid-pelaksanaan.html), diakses pada 19 Maret 2018.

Ucapan :

Terimakasih sebesar-besarnya kepada dosen pembimbing saya, Bapak Prof. Dr. Thohir Luth, M.A., dan Ibu Hanif Nur Widhiyanti, S.H., M.Hum selaku dosen pembimbing utama dan dosen pembimbing kedua yang telah dengan begitu baik dan dengan penuh kesabaran memberikan bimbingan kepada penulis, menyediakan waktu, tenaga, serta pikiran demi mengarahkan penulis dalam menyelesaikan Jurnal ini.