

**PERAN NOTARIS DALAM MELAKUKAN
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR
TERHADAP HAK TANGGUNGAN YANG BERAKHIR
SEBELUM JATUH TEMPO**

SKRIPSI



**Oleh
Retno Purnama Sari
160710044**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2020**

**PERAN NOTARIS DALAM MELAKUKAN
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR
TERHADAP HAK TANGGUNGAN YANG BERAKHIR
SEBELUM JATUH TEMPO**

SKRIPSI



**Oleh
Retno Purnama Sari
160710044**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2020**

**PERAN NOTARIS DALAM MELAKUKAN
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR
TERHADAP HAK TANGGUNGAN YANG BERAKHIR
SEBELUM JATUH TEMPO**

SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat
Memperoleh gelar Sarjana**



**Oleh
Retno Purnama Sari
160710044**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
TAHUN 2020**

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini saya:

Nama : Retno Purnama Sari
NPM : 160710044
Fakultas : Ilmu Sosial dan Humaniora
Program Studi : Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa surat pernyataan yang saya buat dengan judul:

Peran Notaris Dalam Melakukan Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Terhadap Hak Tanggungan Yang Berakhir Sebelum Jatuh Tempo Pembiayaan adalah hasil karya sendiri dan bukan "duplikasi" dari karya orang lain. Sepengetahuan saya, didalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip didalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia naskah skripsi ini digugurkan dan gelar yang saya peroleh dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Batam, 27 Juli 2021



Retno Purnama Sari
160710044

**PERAN NOTARIS DALAM MELAKUKAN
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR
TERHADAP HAK TANGGUNGAN YANG BERAKHIR
SEBELUM JATUH TEMPO**

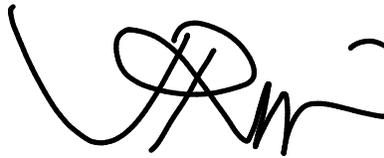
SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat,
Memperoleh gelar Sarjana**

**Oleh
Retno Purnama Sari
160710044**

**Telah disetujui oleh Pembimbing pada Tanggal
Seperti tertera dibawah ini**

Batam, 25 Juli 2020



**Rizki Tri Anugrah Bhakti, S.H., M.H.
Pembimbing**



Universitas Putera Batam

ABSTRAK

Lembaga perbankan merupakan lembaga keuangan yang mempunyai nilai strategis dalam kehidupan perekonomian. Lembaga tersebut sebagai perantara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana dengan pihak-pihak yang kekurangan dana dan memerlukan dana. Pembebanan Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Hak atas tanah yang dapat di bebaskan Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai diatas tanah negara yang sudah terdaftar di Kantor Badan Pertanahan Nasional. Penelitian ini bertujuan mengetahui bagaimana peran notaris melakukan proses perpanjangan dan pembaharuan sertifikat hak guna bangunan yang masih terikat hak tanggungan. Apa kendala dalam melakukan proses tersebut serta bagaimana peran notaris di Kota Batam dalam melakukan perlindungan hukum bagi kreditur terhadap hak tanggungan yang masa berakhirnya sebelum jatuh tempo pembiayaan. Metode penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum sosiologis atau empiris dengan melakukan wawancara guna memperoleh data akurat terkait masalah yang diteliti dan mengkaji proses dan peraturan serta berbagai literatur lainnya yang berhubungan dengan masalah yang diteliti guna menunjang hasil penelitian. Hasil penelitian Peran notaris dalam melakukan perlindungan terhadap pihak bank selaku kreditur merupakan dengan mengantisipasi dan/atau mencegah agar objek yang sedang dijadikan jaminan tidak berakhir sebelum jatuh tempo pembiayaan dengan melakukan perpanjangan sertifikat yang menjadi obyek jaminan 2 (dua) tahun sebelum berakhir dikarenakan terlalu banyaknya dokumen yang diperlukan untuk melakukan proses perpanjangan membuat kesulitan untuk melengkapi dokumen sesuai permintaan BP Batam. Pasal 18 ayat (1) huruf d UUHT, salah satu penyebab hapusnya Hak Tanggungan yaitu hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Maka dalam pemenuhan prinsip kehati-hatian dalam perjanjian antara pihak bank selaku kreditur dengan debitur. Pihak bank selaku kreditur harus memperhatikan jangka waktu berakhirnya dengan jangka waktu kredit yang akan diberikan kepada debitur serta meminta jaminan pengganti apabila hak guna bangunan tersebut berakhir dan membutuhkan waktu yang lama untuk melakukan pembaharuan.

Kata kunci : Bank, Hak Tanggungan, Perlindungan Hukum, Peran Notaris

ABSTRACT

Banking institutions are financial institutions that have strategic value in economic life. This institution is an intermediary between parties who have excess funds with those who lack funds and need funds. Imposition of Guarantee Rights is regulated in Act Number 4 of 1996 concerning Guarantee Rights. Land rights that can be encumbered are Mortgage Rights, Business Rights, Building Use Rights and Use Rights on state land that has been registered at the Office of the National Land Agency. This study aims to find out how the role of the notary performs the renewal and renewal of land use rights certificates that are still bound by mortgage rights. What are the obstacles in carrying out this process and how is the role of the notary in Batam City in providing legal protection for creditors against mortgage rights that expire before financing is due. This research method uses a type of sociological or empirical legal research by conducting interviews to obtain accurate data related to the problem under study and examine the processes and regulations as well as various other literature relating to the problem under study to support the results. research. Research results The role of the notary in protecting the bank as a creditor is to anticipate and / or prevent the object guaranteed not to expire before the due date of the financing by extending the certificate which is the object of collateral 2 (two) years before it expires because too many documents are needed to make the renewal process making it difficult to complete documents according to BP Batam's request. Article 18 paragraph (1) letter d of the UUHT, one of the reasons for the abolition of the Mortgage Right is the abolition of land rights that are burdened with mortgage rights. Then in fulfillment of the precautionary principle in the agreement between the bank as a creditor and debtor. The bank as a creditor must pay attention to the expiration period with the credit period to be given to the debtor and ask for a replacement guarantee if the building rights expire and take a long time to make renewals.

Keywords: Tax Collection System, Income Tax, Influencer Social Media.

KATA PENGANTAR

Pertama marilah penulis mengucapkan segala puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan tugas akhir yang merupakan salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program studi strata atau (S1) pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Karena itu, kritik dan saran akan senantiasa penulis terima dengan senang hati. Dengan segala keterbatasan, penulis menyadari pula bahwa skripsi ini takkan terwujud tanpa bantuan, bimbingan, dan dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu, dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Nur Elfi Husda, S.Kom., M.SI. selaku Rektor Universitas Putera Batam;
2. Ibu Rizki Tri Anugrah Bhakti, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora Universitas Putera Batam sekaligus Pembimbing Skripsi rasa qaq yang telah banyak membantu, memotivasi, serta bersedia meluangkan waktu di sela-sela kesibukannya untuk membimbing saya dengan sabar menyelesaikan skripsi ini hingga akhir;
3. Bapak Padrisan Jamba, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam;

4. Segenap Dosen Progam Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam yang telah banyak membantu penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora di Universitas Putera Batam.
5. Seluruh staf dan karyawan Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora yang telah bersedia memberikan bantuan dalam pengurusan administrasi di Fakultas Ilmu Hukum dan Humaniora Universitas Putera Batam sehingga kegiatan perkuliahan dan penyelesaian skripsi saya berjalan lancar.
6. Teristimewa kedua Orang Tua saya, Papa Razki Gusti Mora Harahap dan Mama Sofiatul Husni tercinta yang selalu memberikan doa, semangat, motivasi, dan dukungan dalam berbagai kegiatan yang saya lakukan, baik dalam bidang akademik maupun non akademik, terima kasih telah menjadi orangtua yang luar biasa bagi saya, saya sangat bersyukur kepada-Nya dapat diberikan orangtua seperti Papa dan Mama. Saya berharap bisa selalu membahagiakan dan membanggakan kalian.
7. Saudara-saudariku tercinta Abang Vicky Gusti Perdana dan Adek Latifah Winda Sari, serta keluarga besar saya yang selalu mendukung, mendoakan, memotivasi dan menyemangati saya sampai skripsi ini selesai.
8. Basecamp yang takkan tergantikan di Baloi View blok B nomor 40 rumah berwarna hijau dengan pagar hitam serta seisinya yang menjadi saksi bisu perjalanan pengerjaan skripsi ini dengan segala lika-liku yang ada hingga bisa terselesaikan dengan baik.

9. Teman-teman di Prodi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam angkatan 2016 terkhususnya Babe, Isna, Ce yanti, Co Wanpi, Rudiono, Novrianti, Yosua, Chyntia, Suci, Ewin, Evelin., Loveyouguys!
10. Teman-temen Staff Notaris Kota Batam terkhusus Lepak Squad yang tak henti-henti memberikan saran serta masukan semangat untuk Penulis agar bisa dengan cepet menyelesaikan.
11. Teman-teman yang selalu mendukung mensupport meski dengan jarak jauh namun hatinya tetap dekat Kiki Amelia, Drg. Brahnia, Glara Shinta, Tete.
12. Teman-teman seperjuangan selama penulis menempuh masa pendidikan yang telah berbagi ilmu maupun berbagi pengalaman selama menempuh pendidikan ilmu hukum;

Saya menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini, oleh sebab itu saya mengharapkan saran dan kritik yang membangun demi peningkatan kualitas penulisan saya di masa yang akan datang. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi banyak orang, khususnya rekan-rekan Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora Universitas Putera Batam. Semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas kebaikan dan selalu mencurahkan hidayah serta taufik-Nya, Amin.

Batam, 25 Juli 2020



Retno Purnama Sari



DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR GAMBAR	xii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	9
1.3 Batasan Masalah.....	10
1.4 Rumusan Masalah	10
1.5 Tujuan Penelitian.....	10
1.6 Manfaat Penelitian.....	11
1.6.1 Manfaat Teoritis	11
1.6.2 Manfaat Praktis	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Kerangka Teori	13
2.1.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	14
2.1.2 Tinjauan Umum Tentang Perbankan.....	17
2.1.3 Tinjauan Umum Tentang Notaris.....	26
2.1.4 Teori Perlindungan Hukum.....	26
2.2 Kerangka Yuridis	29
2.2.1 Tinjauan Yuridis tentang Perjanjian.....	29
2.2.2 Tinjauan Yuridis tentang Perbankan	30
2.2.3 Tinjauan Yuridis tentang Notaris	33
2.3 Penelitian Terdahulu	34
2.4 Kerangka Pemikiran.....	40
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1 Jenis dan Sifat Penelitian.....	41
3.2 Metode Pengumpulan Data	42
3.2.1 Jenis Data	42
3.2.2 Alat Pengumpulan Data	43
3.2.3 Lokasi Penelitian	45
3.3 Metode Analisis Data	45

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1	Hasil Penelitian	47
4.1.1	Gambaran Umum	47
4.1.2	Peran Notaris Dalam Melakukan Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Yang Masih Terikat Hak Tanggungan	50
4.1.3	Peran Notaris Dalam Melakukan Pembaharuan Hak Guna Bangunan Yang Masa Berakhirnya Sebelum Jatuh Tempo Pembiayaan	62
4.2	Pembahasan	66
4.2.1	Peran Notaris Dalam Melakukan Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Yang Masih Terikat Hak Tanggungan	66
4.2.2.	Peran Notaris Dalam Melakukan Pembaharuan Hak Guna Bangunan Yang Masa Berakhirnya Sebelum Jatuh Tempo Pembiayaan	73

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

5.1	Simpulan	109
5.2	Saran	110

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

Lampiran 1. Pendukung Penelitian

Lampiran 2. Daftar Riwayat Hidup

Lampiran 3. Surat Keterangan Penelitian

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran	40
--	----



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam era digitalisasi, pertumbuhan dicapai suatu negara pada bidang ekonomi tidak terlepas dari peran perbankan. Peran tersebut mampu mempengaruhi laju perkembangan perekonomian di suatu negara salah satunya Indonesia. Penjelasan arti bank dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia ialah badan usaha bisnis di sektor keuangan yang menarik dan membelanjakan uang di masyarakat, terutama memberikan kredit dan layanan dalam lalu lintas pembayaran keuangan. Di Indonesia, bank memiliki fungsi untuk mengumpulkan dana dari publik dalam bentuk deposito dan mendistribusikannya kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman dan atau bentuk lainnya. Fungsi tersebut membuat bank dapat menyediakan dana dalam jumlah besar bagi masyarakat, sehingga nantinya dapat membantu para pelaku usaha dalam hal untuk memperoleh modal demi kelancaran kegiatan usahanya.

Di Indonesia, bank memiliki fungsi untuk menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya menurut Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Fungsi tersebut menyebabkan bank dapat menyediakan dana dalam jumlah besar bagi masyarakat, sehingga nantinya dapat membantu para pelaku usaha dalam hal memperoleh modal demi kelancaran kegiatan usahanya.

Perbankan menjadi suatu wadah bagi individu maupun usaha ataupun pemerintahan untuk dijadikan tempat penyimpanan dana yang mereka miliki. Dalam menjalankan aktivitas bank dalam kredit maupun jasa lainnya, bank juga menjadi suatu media pembayaran bagi banyak sektor usaha serta juga memberikan pelayanan dalam kebutuhan pembiayaan yang dibutuhkan. Disamping itu bank juga sebagai suatu tempat dimana masyarakat menyimpan dana yang hanya dilandasi oleh kepercayaan bahwa uang tersebut akan di peroleh kembali disertai adanya imbalan berupa bunga (Bhakti, 2016).

Penyaluran kredit yang dilakukan oleh jasa pinjaman dengan pihak lain dalam hal ini debitor, dilakukan melalui perjanjian pinjaman yang biasa dikenal dengan perjanjian kredit. Penyaluran kredit tersebut selalu disertai dengan jaminan dari nasabah debitor sebagai bentuk implikasi dari prinsip kehati-hatian bank, karena apabila peminjaman dana diberikan tidak dengan anggunan maka akan mendapatkan akibat besar. Masyarakat menjadi tidak ada lagi kesulitan untuk mendapatkan dana atau pinjaman dengan cepat guna mengembangkan atau memperluas bisnis. Pengusaha dapat dengan mudah menemukan tempat untuk meminjam uang di berbagai lembaga keuangan.

Kepercayaan masyarakat yang tinggi terhadap sebuah bank, akan membuat kemajuan yang cukup baik karena adanya kepercayaan membuat masyarakat tidak ragu lagi untuk melakukan transaksi di bank tersebut, baik itu berupa tabungan maupun pinjaman dana. Sehingga berkembangnya suatu bank sangat tergantung kepada tingkat kepercayaan masyarakat kepada bank tersebut. Umumnya yang kita

ketahui perbankan atau bank memberikan beberapa kebutuhan akan jasa keuangan untuk melayani kebutuhan masyarakat di bidang keuangan dalam bentuk tabungan dan pinjaman dana.

Lembaga perbankan merupakan salah satu lembaga keuangan yang memberikan fasilitas pinjaman. Berdasarkan Pasal 3 dan 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, menyatakan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Istilah umum yang dapat menjabarkan aktivitas bank ialah *borrowshorttandlendslong*. Bank memperoleh dana dari deposito jangka pendek untuk dipinjamkan dengan jangka panjang.

Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan adalah sebagai berikut:

"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 meminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga".

Dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata setiap pemberi dana dan penerima memiliki kesepakatan jaminan secara umum yang bisa berlaku tanpa harus diperjanjikan sebelumnya, dengan maksud bahwa :

"Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan".

Menurut Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa :

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para kreditor itu ada alasan-alasan yang sah untuk di dahulukan”.

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 6 Tahun 1996 mengatakan hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberi kedudukan yang diutamakan terhadap kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain. Maksudnya ialah apabila debitur wanprestasi, kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan dapat menjual melewati lelang umum tanah yang dijadikan anggunan sesuai aturan perundang-undangan, dengan hak mendahului dari para kreditor-kreditor lainnya.

Dalam penjelasan umum Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 6 Tahun 1996, bahwa ciri-ciri dari Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah yang kuat adalah :

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
- 2) Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada;

- 3) Memenuhi asas spesialisasi dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan; dan
- 4) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Pada praktiknya, yang paling banyak diminati bank sebagai objek jaminan demi pengamanan pemberian kredit adalah benda tidak bergerak artinya, hak yang di pertanggungkan menjadi pilihan lembaga keuangan untuk melakukan pertanggungkan. Berupa tanah atau bangunan, sebab, secara ekonomis tanah atau bangunan dari masa ke masa semakin harganya meningkat. Tidak serupa halnya dengan benda bergerak seperti kendaraan bermotor yang nilai ekonomisnya terus menyusut. Pertanggungkan hak berupa tanah atau bangunan tersebut secara khusus diatur dan telah diunifikasi dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Dalam Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 menjabarkan bahwa hak yang dapat diabaikan termasuk hak kepemilikan, hak merger, hak atas bangunan basah, dan unit kondominium yang terdiri dari hak kepemilikan dan hak merger. Secara umum, apa yang sering diminati oleh penyedia dana adalah hak properti dan hak bangunan. Keterbatasan penyedia dana dengan menggunakan hak untuk memiliki masa kedaluwarsa. Perpanjangan hak adalah perpanjangan periode validitas sesuatu tanpa mengubah persyaratan untuk pemberian hak itu. Sementara hak istimewa diberikan sama dengan hak-hak dasar yang sudah

dimiliki oleh hak untuk menggunakan selama masa konstruksi telah berakhir atau diperpanjang.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1996, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, ialah memiliki hak untuk membangun dan membangun kembali konstruksi dengan jangka waktu maksimum 30 (tiga puluh) tahun. Dapat diperpanjang 20 (dua puluh) tahun dengan permintaan sesuai kebutuhan untuk konstruksi. Kantor pertanahan mencatat laporan tersebut sebagai daftar ulang dari tanah yang telah diperluas atau diperbarui untuk mencakup periode waktu.

Sertifikat Hak Guna Bangunan sekarang digunakan sebagai penutup untuk menebus Hak Tanggungan, tetapi dengan berakhirnya jangka waktu yang relevan, Hak Tanggungan dapat dihapus. Selang waktu, di samping hak untuk dikaitkan dengan penutup kredit, mengingat hak hipotek, tentu akan memiliki efek hukum pada keberadaan perlindungan hukum itu sendiri. Terhapusnya pertanggungan hak telah diatur dengan berlandaskan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 6 Tahun 1996 dalam Pasal 18 (1) mengakibatkan hak yang terpasang juga akan berakhir.

Kondisi ini yang menyebabkan posisi bank menjadi lemah. Jika nasabah debitur sebagai pemberi hak tanggungan tidak melakukan perpanjangan atau pembaharuan, maka hutang yang telah disalurkan dari pihak pemberi pinjaman akan berjalan tanpa adanya jaminan pelunasan, risiko bank menjadi lebih besar. Terlebih lagi jika nasabah debiturnya lalai dalam membayar hutang baik karena disengaja atau karena

ketidakmampuan secara keuangan untuk membayar hutangnya. Diperparah dengan nasabah debitur yang susah untuk ditemui, acuh tak acuh atau bersifat menghindar.

Dalam melakukan pengikatan Hak Tanggungan pihak bank membutuhkan peran jasa pengurusan yang diwakilkan oleh notaris. Notaris ialah profesi yang diberikan untuk seseorang yang sudah melakukan pendidikan hukum yang terlisensi oleh pemerintah untuk melakukan perbuatan hukum terkhususnya menjadi saksi dalam melakukan pengesahan pemberkasan. Untuk itu, peran jasa pengurusan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan menjadi sangat penting, mengingat adanya klausul-klausul dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang didapatkan menjadi dasar hukum untuk menyelamatkan objek pertanggungan baik dengan memperpanjang atau memperbaharui.

Terhadap lampiran Akta Pemberian Hak Tanggungan memuat janji-janji seperti didasarkan oleh Pasal 11 Ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 6 Tahun 1996, salah satunya adalah janji untuk menyelamatkan objek hak yang di pertanggungkan. Namun pada praktiknya, pihak perbankan selaku kreditor tidak dapat dikuasakan atau mengkuasakan diri agar menyelamatkan objek hak yang dipertanggungkan dalam hal ini melangsungkan penambahan rentang waktu atau perbaikan atas hak atas tanah tersebut. Maka peran Notaris sangat membantu pihak kreditor dalam melakukan perlindungan hukum terhadap jaminan tersebut agar hak pertanggungan yang terpasang di atas Hak Guna Bangunan tidak terhapus.

Janji tersebut salah satunya berupa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan obyek hak tanggungan, jika hal itu

diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan Undang-Undang. Oleh sebab itu, dengan sendirinya, selama tidak di perjanjikan lain, kuasa untuk memohon perpanjangan atau pembaharuan atas objek Hak Tanggungan sudah termaktup dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, sehingga kreditur dapat mencegah Hak Guna Bangunan sebagai objek hak tanggungan menjadi hapus dan kembali ke penguasaan negara, pemegang hak pengelolaan.

Berdasarkan penelitian, Penulis melihat bahwa jangka waktu berakhirnya hak atas tanah di beberapa perumahan Kota Batam berakhir pada tahun 2020. Salah satu contoh kasus yang Penulis dapatkan mengenai berakhirnya hak yang masih terpasang Hak Tanggungan ialah pada Perumahan Duta Mas. Komp Perumahan Duta Mas Blok X Nomor Y Persil Nomor 02 akan berakhir jangka waktu hak guna bangunan pada 25 Maret 2020. Berdasarkan surat order dari Bank Perkreditan Rakyat X di Kota Batam kepada Kantor Notaris Y di Kota Batam tertulis pada tanggal 28 Februari 2019 meskipun rentang waktu sertipikat akan berakhir di tahun depan. Pada bulan April sertifikat hak guna bangunan tersebut telah tercatat terikat hak tanggungan. Apabila rentang waktu hak tersebut berakhir tetapi masih terikat hak tanggungan sesuai Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 6 Tahun 1996 maka hak yang terikat di dalamnya ikut hapus yang artinya hak tanggungan pada sertifikat tersebut akan gugur. Pada kasus tersebut peran notaris sangat dibutuhkan dalam melakukan perlindungan hukum terhadap pihak kreditur.

Berdasarkan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Wiwin Yulianingsih dan Dea Syahgita Noviana dalam jurnal disimpulkan dari hasil penelitian tersebut bahwa kreditur sebagai pemilik Hak yang dipertanggungkan berobyeknya jaminan Hak Guna Bangunan yang mati sebelum rentang tempo pembiayaan guna mendapatkan perlindungan hukum berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 6 Tahun 1996, dengan matinya masa berlaku Hak Guna Bangunan mengakibatkan Hak Tanggungan yang membebaninya ikut hapus. Oleh karna itu agar mengantisipasi gugurnya Hak Tanggungan pihak kreditur harus lebih selektif memilih berkas untuk pengajuan pemasangan Hak Tanggungan serta memberikan jangka waktu dalam pembiayaan tidak lebih dari masa berlaku hak tersebut (Yulianingsih & Noviana, 2012).

Melihat dalam berbagai isu hukum di atas, menjadi penting bagi Pemohon untuk meneliti dan mengkaji lebih lanjut tentang "**Peran Notaris Dalam Melakukan Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Terhadap Hak Tanggungan Yang Berakhir Sebelum Jatuh Tempo.**"

1.2 Identifikasi Masalah

Identifikasi yang Penulis kemukakan dalam penelitian ini menyangkut tentang:

1. Adanya kerugian yang dirasakan oleh kreditur apabila hak guna bangunan berakhir maka hak tanggungan gugur.
2. Apabila melakukan pembaharuan hak maka obyek yang menjadi jaminan akan berubah.

1.3 Batasan Masalah

Untuk membuat penelitian ini lebih fokus, sempurna dan lebih dalam, peneliti percaya bahwa peningkatan masalah penelitian harus dibatasi. Oleh sebab itu, penulis membatasi diri hanya berkaitan dengan Peran Notaris Di ruang lingkup Kota Batam dalam melindungi pihak pemberi pinjaman yang jaminan pertanggungjawabannya sedang terikat hak tanggungan.

1.4 Rumusan Masalah

Luasnya masalah dan kompleksnya permasalahan yang dikaji dalam penulisan Skripsi ini, maka penulis mengemukakan beberapa permasalahan yang terjadi, antara lain :

1. Bagaimana peran notaris di Kota Batam melakukan perlindungan hukum bagi kreditur terhadap perpanjangan hak guna bangunan yang masih terikat hak tanggungan?
2. Bagaimana peran yang dilakukan notaris di Kota Batam dalam melakukan pembaharuan hak guna bangunan yang masa berakhirnya sebelum jatuh tempo pembiayaan ?

1.5 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dikemukakan maka penelitian ini bertujuan :

1. Untuk mengkaji peran notaris di Kota Batam dalam melakukan perlindungan hukum bagi kreditur atas pembebanan hak tanggungan yang masa berlaku hak guna bangunannya berakhir sebelum jatuh tempo pembiayaan.
2. Untuk mengetahui upaya apa saja yang dapat dilakukan notaris di Kota Batam dalam melakukan pembaharuan hak guna bangunan atas pembebanan hak tanggungan.

1.6 Manfaat Penelitian

Dalam setiap studi diharapkan ada manfaat yang bisa diperoleh dengan penelitian. Penulis berharap penelitian ini dapat menawarkan manfaat teoretis dan praktis. Manfaat teoritis dan praktis akan diuraikan di bawah ini:

1. Manfaat teoritis

Manfaat Penelitian ini secara teoritis diharapkan dapat memberikan manfaat teoritis sebagai berikut:

- a. Hasil Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi mahasiswa, terutama pada ilmu hukum dalam hal penerapan peran notaris dalam melakukan perlindungan hukum bagi kreditur.
- b. Dapat dijadikan sebagai bahan perbandingan untuk penelitian lainnya.

2. Manfaat praktis

Manfaat Penelitian ini secara praktis diharapkan dapat memberikan manfaat praktis sebagai berikut:

- a. Bagi Penulis manfaat praktis dalam Penelitian ini yaitu dapat mengetahui peran notaris dalam melakukan pengurusan di Kota Batam untuk melakukan perlindungan hukum bagi kreditur terhadap pembebanan hak tanggungan atas masa berlaku hak guna bangunan yang telah berakhir sebelum jatuh tempo pembiayaan serta dapat memberikan jalan keluar atau solusi terhadap permasalahan yang berkaitan dengan Penulis teliti.
- b. Untuk Akademisi/Praktisi maupun lembaga pembiayaan sebagai kreditur Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan bagi mereka yang ingin mendalami masalah mengenai Hak Tanggungan.
- c. Untuk Masyarakat hasil Penelitian ini juga dapat digunakan sebagai pembelajaran bagi yang tidak dan/atau belum mengerti bagaimana Hak Tanggungan tersebut dipasang sampai dengan implikasi hukum dari pemasangan Hak Tanggungan tersebut.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan salah satu artikel utama untuk melakukan penelitian dalam suatu penulisan skripsi. Untuk memperluas suatu masalah Penulis yang akan dan/atau mungkin sudah di temui ditempat penelitian jika tidak memiliki acuan landasan teori yang mendukungnya. Kerangka teori merupakan bagian penting dalam sebuah penelitian, yang dimaksudkan untuk memberi gambaran ataupun batasan-batasan tentang teori-teori yang akan dipakai sebagai teori dengan landasan penelitian yang akan dilakukan. Dalam penelitian, area penelitian utama seperti rumah. Bangunan akan terlihat kuat jika fondasinya kuat, serta penulisan studi, tanpa fondasi proyek penelitian dan metode yang tidak digunakan tidak akan berfungsi.

Jonathan Turner menyatakan bahwa teori-teori dalam ilmu sosial adalah penjelasan sistematis tentang hukum dan realitas yang dapat diamati, yang terkait dengan aspek-aspek spesifik kehidupan manusia. Walaupun menurut Neuman yang dikutip dalam Sugiyono teori ialah sekumpulan konsep, definisi, dan proposisi guna berfungsi agar melihat fenomena secara sistematis melalui spesifikasi hubungan antar variable, sehingga dapat berguna untuk menjabarkan yang terjadi. (Sugiyono, 2010).

2.1.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

Kata perjanjian menggambarkan pengertian kata *overeentkomst* (bahasa Belanda) dan *contact* (bahasa Inggris) (Salim, 2013). Hukum perjanjian termasuk kedalam hukum perikatan. Perikatan menata suatu hubungan hukum bagi dua pihak, pihak yang satu berhak menuntut suatu prestasi yang disebut pemberi hutang dan pihak yang lainnya berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut yang disebut sebagai penerima hutang. Perjanjian memiliki sebab akibat yang akan dirasakan oleh para pihak, yang mana akibat dari perjanjian tersebut akan muncul apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi yang mana hal tersebut dapat merugikan salah satu pihak.

Perjanjian biasanya tidak terpasang pada suatu konsep tertentu, perjanjian dapat berupa perkataan dan dapat berupa catatan. Jika dibuat tercatat maka komitmen dalam tulisan itu bisa dijadikan sebagai bahan jika kedepannya terjadi sebuah wanprestasi. Untuk komitmen tertentu ada beberapa perjanjian yang disarankan atau lebih baik dilakukan dengan cara tertulis, ada pula yang memang perjanjian tertentu didalam Undang-Undang mencantumkan suatu konsep yang diharuskan. Apabila yang diharuskan bukan direalisasikan bahwa komitmen tersebut dikategorikan bukan sah. Dengan demikian perjanjian dalam bentuk tertulis dapat dikategorikan sebagai perjanjian yang dapat memberikan keamanan terhadap para pihak yang membuatnya.

1. Syarat Sah Perjanjian

Setiap individu atau badan hukum berhak untuk melakukan sebuah perjanjian sepanjang perjanjian itu dikehendaki dan disetujui oleh para pihak. Namun dalam hal sebuah perjanjian terdapat syarat sah yang mana fungsi dari syarat sah perjanjian

tersebut adalah menghindari adanya celah hukum. Celah hukum bisa juga dikatakan suatu perjanjian, kebijakan atau prosedur yang tidak sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga dikatakan cacat secara hukum. Terdapat 4 (empat) syarat sah sebuah perjanjian yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, dan kecakapan untuk membuat suatu perjanjian merupakan syarat subjektif karena mengenai orang-orangnya ataupun subyek yang mengadakan perjanjian. Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif maka perjanjian tersebut dapat batal demi hukum. Batal demi hukum berarti dari awal tidak pernah ada suatu komitmen.

2. Unsur-Unsur Perjanjian

Dalam unsur-unsur perjanjian ini, penulis membagi menjadi dua bagian yang tidak dapat dipisahkan, termasuk bagian inti atau bagian utama dan bagian non-utama. Bagian utama disebut *esensial*, yang merupakan bagian inti dari perjanjian. Jika tidak ada yang *esensial*, dapat dikatakan bahwa perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat atau dengan kata lain, bagian penting ini harus ada. Ada 2 (dua) bagian di bagian non-utama, yang pertama adalah *naturalia*. *Naturalia* adalah bagian dari apa yang dikatakan undang-undang sebagai peraturan *regulasi*. *Accidentalilia* kedua. *Accidentalilia* adalah bagian bahwa hukum telah dibuat oleh para pihak ketika membuat perjanjian untuk para pihak ketika membuat perjanjian telah membuat hukum untuk para pihak yang membuatnya

3. Asas-Asas Perjanjian

Asas-asas dalam hukum perjanjian antara lain :

a. Asas Konsesualisme

Asas konsesualisme adalah bahwa suatu perjanjian telah terjadi sejak perjanjian telah dicapai antara pihak-pihak yang telah menyimpulkan dan mengimplementasikan perjanjian tersebut. Prinsip ini mempertahankan pemahaman bahwa perjanjian itu dibuat ketika perjanjian itu dicapai oleh para pihak (Yasardin, 2018). Perjanjian yang benar dan pasti adalah perjanjian yang belum hilang, belum ditegakkan, belum disesatkan, dan belum diberikan karena penyalahgunaan keadaan.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Dalam prinsip ini para pihak diberi kebebasan untuk membuat konten perjanjian dan tidak terikat oleh bentuk-bentuk tertentu, tetapi dalam batas-batas perjanjian yang tidak bertentangan dengan hukum, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan tidak sesuai dengan kesusilaan. bertentangan dengan ketertiban umum.

c. Asas *Pacta Sunt Servada*

Terkait dengan konsekuensi dari suatu perjanjian. Setiap orang yang menandatangani kontrak wajib memenuhi kontrak, karena kontrak berisi janji-janji yang harus dijaga dan janji-janji mengikat para pihak sebagai mengikat pada hukum. Kekuatan mengikat suatu perjanjian pada prinsipnya hanya mencapai ukuran pihak-pihak yang telah menandatangani perjanjian.

d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik adalah salah satu prinsip yang dikenal dalam hukum kontrak. Sangat penting dalam itikad baik bahwa, dalam negosiasi atau kesepakatan antara para pihak, kedua belas pihak saling berhadapan dalam hubungan hukum khusus yang dikendalikan oleh itikad baik dan hubungan khusus ini selanjutnya memiliki konsekuensi bahwa kedua belas pihak harus bertindak dengan mempertimbangkan kepentingan kepentingan wajar pihak lain. Untuk setiap pihak yang berpotensi dalam perjanjian, ada kewajiban untuk melakukan penyelidikan kontrak atau masing-masing pihak harus memberi perhatian yang cukup pada kesimpulan kontrak sehubungan dengan kepercayaan.

2.1.2 Tinjauan Umum Tentang Perbankan

Sebagai salah satu lembaga keuangan, lembaga perbankan memiliki nilai strategis dalam kehidupan ekonomi suatu negara. Dalam kutipan jurnal cahaya keadilan yang di tulis oleh salah satu dosen Universitas Putera Batam (Bhakti, 2016) menyatakan tentang bank adalah lembaga keuangan sebagai tempat penyimpanan bagi masyarakat dengan adanya asas kepercayaan bahwa uang yang akan di kembalikan sesuai waktu perjanjian serta berupa imbalan dan bunga. Artinya Eksistensi dari bank tersebut berdasarkan kepercayaan masyarakat. Dalam lembaga perbankan kita mengenal adanya kreditur, debitur serta benda bergerak maupun tidak bergerak yang dijadikan sebagai jaminan.

1. Kreditor

Istilah kreditor memiliki kata yang setara dengan *creditor* di mana istilah *creditor* ini berasal dari kata *credit* (kredit) dari Bahasa Latin yaitu *credo* yang berarti “saya percaya”, dikombinasi dengan Bahasa Sangsekerta yaitu *cred* yang berarti “kepercayaan”. Kemudian juga kata *creditor* dikombinasi dengan akhiran *or* (Bahasa Inggris) yang berarti bahwa orang atau pihak atau lembaga yang memberikan kepercayaan disebutkan. Wawasan kreditor dalam KBBI adalah indikasi pihak yang berhutang atau orang atau lembaga yang berhutang, sedangkan debitor adalah orang atau lembaga yang menerima hutang atau berutang kepada kreditor. Diindikasikan dalam Kamus Hukum sebagai kreditor, yang pada prinsipnya masih mengandung makna kreditor yang merupakan pihak yang berutang.

2. Debitur

Debitur adalah pihak yang berutang kepada pihak lain, biasanya dengan menerima sesuatu dari kreditor yang berjanji untuk membayar debitor di masa depan. Pemberian pinjaman terkadang juga membutuhkan jaminan atau konstruksi dari debitor.

3. Perjanjian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani "*Credere*" yang berarti kepercayaan (kebenaran atau kepercayaan), dan kata kredit berarti kepercayaan karena dasar dari keberadaan kredit adalah keyakinan bahwa seseorang atau penerima kredit akan memenuhi segalanya apa yang dijanjikan sebelumnya. Perjanjian kredit adalah

perikatan yang lahir lewat perjanjian oleh dua orang yaitu kreditur dan debitur. Akan tetapi, perjanjian kredit memiliki identitas dan karakteristik sendiri. Umumnya perjanjian kredit perbankan menggunakan bentuk perjanjian baku.

Dalam konteks ini, bentuk perjanjian memang telah disediakan oleh bank sebagai kreditor, sementara pelanggan debitur hanya mempelajari dan memahaminya dengan benar. Perjanjian semacam itu disebut perjanjian standar di mana pelanggan debitur hanya dapat menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan untuk bernegosiasi atau bernegosiasi karena pelanggan debitur berada dalam posisi membutuhkan kredit (posisi lemah). Jika pelanggan debitur menerima semua persyaratan yang ditentukan oleh bank, ia harus menandatangani perjanjian kredit, tetapi jika pelanggan debitur menolak, ia tidak harus menandatangani perjanjian..

Perjanjian kredit ini dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu :

- a. Perjanjian kredit bawah tangan, perjanjian kredit antara debitur sebagai peminjam dan kreditor sebagai pemberi pinjaman atau kredit.
- b. Perjanjian kredit notariil yaitu Perjanjian kredit disimpulkan di hadapan notaris, yang harus terjadi jika jumlah pinjaman sangat besar.

Dalam hal perjanjian kredit telah disepakati maka dilakukanlah penandatanganan. Sehingga sejak saat itu perjanjian kredit dinyatakan telah ada (lahir). Dan sejak saat itu pula, hak dan kewajiban lahir pada keduanya. Biasanya perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok diikuti dengan perjanjian tambahan (*accessoir*) berupa agunan. Hapusnya perjanjian kredit menyebabkan hapus pula

perjanjian tambahan. Sementara hapusnya perjanjian tambahan, tidak menghapus perjanjian kredit.

Hal yang paling pentingnya dalam setiap pemberian kredit atau penyaluran pinjaman dana, bank selalu menerapkan sebuah prinsip kehati-hatian dan kepercayaan. Debitur dalam upaya mendapatkan kepercayaan dari kreditur dibuthkan suatu proses dalam analisa kredit yang pada umumnya bank menerapkan prinsip 5C. Prinsip analisa dengan dasar formula 5C yang diuraikan sebagai berikut (Hermansyah, 2014) :

1. *Character*, debitur yang memiliki satu kepribadian yang baik, kepribadian yang baik disini dapat berupa watak, karakter, dan moral. Penilaian kreditur atau bank terhadap suatu karakter calon debitur sangatlah penting, karena dalam penilaian ini dapat diketahui kejujuran seseorang, integritasnya dan kemauan calon debitur dalam menjalankan usaha dan memenuhi kewajibannya. informasi-informasi ini dapat kreditur peroleh dari riwayat hidup debitur sehari-hari, riwayat usaha maupun informasi lainnya..
2. *Capacity*, adanya kemampuan seseorang dalam menjalankan usahanya dan mampu megembangkan usahanya untk masa yang akan dating, sehingga usaha yang dijalankan dapat tetap bertahan dan mendapatkan keuntungan agar dapat menjamin kemampuannya dalam mengembalikan atau melunasi kredit yang dia peroleh dalam tempo yang kedua pihak sepakati dalam perjanjian kredit.

3. *Capital*, bank wajib melakukan kajian sebelum pemberian kredit terhadap modal yang debitur miliki agar memastikan pendistribusi modal yang telah ditempatkan oleh debitur telah berjalan dengan baik dan efektif.
4. *Collateral*, merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.
5. *Condition*, merupakan gambaran umum yang di nilai terhadap keadaan ekonomu dan bidang usaha debitur jalankan, hal ini sangat penting bagi kreditur dalam menimbang apakah kredit ini layak diberikan dengan kondisi ekonomi saat itu.

Bank yang melakukan kegiatan bisnisnya secara konvensional menggunakan kredit berjangka, sedangkan bank yang menjalankan bisnisnya berdasarkan syariah menggunakan istilah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Dari kata-kata dari kedua kondisi tersebut terdapat perbedaan dalam bentuk kontrak kinerja yang diberikan oleh debitur kepada kreditur untuk pemberian kredit atau pembiayaan. Untuk bank konvensional, kontrak kinerja dalam bentuk bunga, sedangkan bank syariah memiliki kontrak kinerja dalam bentuk fee atau pembagian keuntungan sesuai dengan perjanjian bersama.

Perjanjian kredit ini mendapat perhatian khusus, baik oleh bank dan oleh pelanggan, karena perjanjian kredit memiliki fungsi yang sangat penting dalam

menyediakan, mengelola dan mengelola kredit itu sendiri. Meminjam memiliki fungsi yaitu :

- a. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian utama, yang berarti bahwa perjanjian kredit adalah sesuatu yang menunjukkan ada atau tidak adanya perjanjian lain yang mengikuti, misalnya perjanjian yang mengikat.
- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai Bukti hak dan kewajiban terbatas antara kreditor dan debitor.
- c. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk memeriksa kredit.

Kredit dipandang sebagai keuntungan bagi kreditor yang harus menggunakan modal dengan mengharapkan kontrak kinerja, sedangkan pendapat debitur, yaitu bahwa kredit menawarkan bantuan untuk memenuhi kebutuhan mereka dan menjadi beban untuk membayarnya. Di masa depan, itu adalah kewajiban baginya untuk berada dalam bentuk hutang.

Kita mengenal dua jenis hak jaminan kredit dalam praktik di masyarakat, yaitu: (Oktafiani & Idris, 2015)

1. Hak-hak jaminan kredit perorangan (*personal guaranty*), yaitu jaminan seseorang pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur. Termasuk dalam golongan ini antara lain “*borg*” yaitu pihak ketiga yang menjamin bahwa hutang orang lain pasti dibayar;
2. Hak-hak jaminan kredit kebendaan (*persoonlijke en zakelijke zekerheid*), yaitu jaminan yang dilakukan oleh kreditor dengan debiturnya, ataupun antara

kreditur dengan seseorang pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur. Termasuk golongan ini apabila yang bersangkutan didahulukan terhadap kreditur-kreditur lainnya dalam hal pembagian penjualan hasil harta benda debitur, meliputi: privilege (hak istimewa), gadai, dan hipotek.

4. Hak Tanggungan

Menurut KBBI “tanggungan” diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri merupakan tanggungan atas pinjaman yang diterima. Hak Tanggungan tidak dihapus walaupun kepemilikan tanah dialihkan dengan cara apapun, dan untuk mengalihkan tanah tersebut wajib mendapat persetujuan pemegang hak tanggungan secara tertulis yang mana hal tersebut biasanya akan dituliskan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat.

5. Obyek Hak Tanggungan

Objek hak tanggungan telah ditunjuk secara tegas hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang. Ada lima jenis hak atas tanah yang dapat dijamin dengan hak tanggungan, yaitu : (a) Hak milik; (b) Hak guna usaha; (c) Hak guna bangunan; (d) Hak pakai; (e) Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

a. Hak Milik (HM)

Istilah hak milik berasal dari bahasa Belanda, yaitu *eigendom*, sedangkan dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah *ownership*. Hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan tidak mengganggu hak orang lain.

b. Hak Guna Usaha (HGU)

Istilah hak guna usaha merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *erfpacht*. Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun (untuk perusahaan tertentu diberi waktu 35 (tiga puluh lima) tahun) dengan perpanjangan 25 (dua puluh lima) tahun untuk perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan, dengan luas minimal 5 (lima) hektar (luas 25 (dua puluh lima) hektar atau lebih memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik) serta dapat beralih dan dialihkan. Yang dapat memiliki hak guna usaha adalah Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hak guna bangunan terjadi sejak didaftarkan di kantor pertanahan dan diberikan sertifikat sebagai bukti kepemilikan.

c. Hak Guna Bangunan (HGB)

Istilah hak guna bangunan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *opstal*. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dengan perpanjangan 20 (dua puluh) tahun serta dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak guna bangunan merupakan salah satu hak-hak atas tanah yang bersifat primer, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai atas tanah. Perkembangan Hak guna bangunan merupakan hak primer yang mempunyai peranan penting kedua, setelah hak guna usaha. Hal ini disebabkan hak guna bangunan merupakan pendukung sarana pembangunan perumahan yang sementara ini berkembang dengan pesat.

d. Hak Pakai (HP)

Pemegang hak pakai yang memenuhi syarat, dalam waktu 1 (satu) tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu pada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila dalam jangka waktu tersebut haknya tidak dilepaskan atau dialihkan, maka hak tersebut hapus karena hukum dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang terkait di atas tanah tersebut tetap dipertahankan. Terhadap tanah negara dan pemegang hak pengelolaan, jangka waktu hak pakai selama 25 (dua puluh lima) tahun dengan masa perpanjangan paling lama 20 (dua puluh) tahun. Jadi total jangka waktu hak pakai selama 45 (empat puluh lima) tahun. Permohonan perpanjangan dilakukan 2 (dua) tahun sebelum habis masa berlakunya.

Sementara hak milik tidak dapat dipepanjang. Hak pakai hanya dapat diperbaharui dengan membuat hak pakai baru dan didaftar kembali sebagaimana mestinya.

2.1.3 Tinjauan Umum Tentang Notaris

Notaris dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia ialah orang yang mendapat kuasa dari pemerintah (dalam hal ini Departemen Kehakiman) untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta dan sebagainya. Pada umumnya notaris adalah pejabat yang berwenang untuk melakukan tindakan otentik, selama dokumen otentik tidak spesifik untuk pejabat lain. Notaris menempati posisi yang sangat penting di sektor perbankan. Karena notaris berperan dalam membuat akta kontrak produk perbankan dan jaminan yang mengikat (terutama dalam kasus hipotek dan hak fidusia).

2.1.4 Teori Perlindungan Hukum

Dalam teori perlindungan hukum mempunyai konsep perlindungan hukum yang mempunyai kaitan langsung dalam bagaimana hukum dapat menegakkan keadilan seperti mengatur hak dan kewajiban kepada subyek hukum, selain dari itu juga berhubungan dengan bagaimana keadilan dapat ditegakkan terhadap haknya seseorang telah ditempuh dan mempertahankan haknya sebagai subyek hukum.

Berdasarkan penjelasan diatas, Penulis dapat menyimpulkan dalam memberikan upaya perlindungan hukum pastinya tidak akan terlepas dari keadilan

dalam menjamin hak dan kewajiban seseorang. dan bagaimana suatu hukum dalam menegakkan keadilan pada haknya yang telah dirampas oleh seseorang serta mempertahankan haknya sesuai dengan aturan yang ada. Dalam teori ini ada beberapa poin penting yang di dapatkan oleh penulis yaitu bagaimana hukum dapat menjamin keadilan bagi hak dan kewajiban seseorang serta bagaimana hukum memberikan upaya mempertahankan hak seseorang yang telah dilanggar.

Perlindungan hukum selalu dikaitkan dengan konsep *rechstaat* atau konsep *rule of law* karena lahirnya konsep-konsep tersebut tidak lepas dari keinginan memberikan pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia, konsep *rechstaat* muncul di abad ke-19 (sembilan belas) yang pertama kali dicetuskan oleh *Julius Stahl*. Pada saat yang hampir bersamaan muncul pula konsep negara hukum (*rule of law*) yang dipelopori oleh *A.V. Dicey*. Konsep *rechstaat* menurut *Julius Stahl* secara sederhana dimaksudkan dengan negara hukum adalah negara yang menyelenggarakan kekuasaan pemerintahannya didasarkan pada hukum. Konsep Negara hukum atau *rechstaat* menurut *Julius Stahl* mencakup 4 elemen, yaitu : Perlindungan hak asasi manusia, Pembagian kekuasaan, Pemerintahan berdasarkan undang-undang, Peradilan benar.

Philipus M. Hadjon merumuskan prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia dengan cara menggabungkan ideologi Pancasila dengan konsep perlindungan hukum rakyat barat (Panggabean, 2018). Atas dasar penjelasan di atas, penulis dapat menyimpulkan bahwa upaya penawaran di bidang perlindungan hukum tentu tidak dilihat secara terpisah dari keadilan dalam melindungi hak dan kewajiban

seseorang. dan bagaimana hukum dalam menjaga keadilan untuk hak-hak yang diambil oleh seseorang dan mempertahankan hak-hak mereka sesuai dengan aturan yang ada. Dalam teori ini ada sejumlah poin penting yang penulis peroleh, yaitu bagaimana hukum dapat menjamin keadilan bagi hak dan kewajiban mereka dan bagaimana hukum berusaha untuk membela hak-hak seseorang yang telah dilanggar.

Bentuk dari perlindungan hukum dapat di klarifikasikan menjadi 2 (dua) hal, yaitu (Panggabean, 2018) :

1. Perlindungan Hukum *Preventif* (pencegahan), yakni, bentuk perlindungan yang ditawarkan oleh pemerintah dengan tujuan mencegah pelanggaran. ini ditetapkan oleh hukum dengan maksud untuk mencegah pelanggaran dan memberikan pedoman atau batasan saat melakukan kewajiban.
2. Perlindungan Hukum *Represif* (penindakan), yakni merupakan perlindungan definitif dalam bentuk sanksi seperti denda, penjara dan hukuman tambahan yang diberikan jika sengketa telah terjadi atau pelanggaran telah dilakukan.

Penulis menggunakan teori perlindungan hukum dalam menganalisisnya sebagai landasan untuk penyelesaian permasalahan dalam skripsi ini. Hal tersebut berhubungan langsung dengan implikasi hukum terhadap suatu perpanjangan dan pembaharuan hak atas tanah yang terikat hak tanggungan, yang mana hak tanggungan didasarkan oleh sebuah perjanjian yang dasarnya berhubungan dengan sebuah pengikatan dan perjanjian yang mengikat adalah perjanjian yang didasari dengan setujunya oleh para pihak, sehingga peran notaris sangat dibutuhkan untuk

melaksanakan perpanjangan dan atau/ pembaharuan hak atas tanah yang terikat dengan hak tanggungan.

2.2 Kerangka Yuridis

2.2.1 Tinjauan Yuridis Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Perjanjian

Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang mana suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Perjanjian tersebut memiliki sebab dan konsekuensi yang akan dirasakan oleh para pihak, dimana konsekuensi dari perjanjian tersebut akan terjadi jika suatu pihak melakukan kelalaian yang dapat membahayakan suatu pihak. Perjanjian adalah hubungan kepemilikan sah antara dua pihak yang berjanji atau diharapkan untuk melakukan atau melakukan sesuatu, sedangkan pihak lain memiliki hak untuk menuntut pemenuhan janji tersebut, yang dikenal sebagai keberadaan hak dan kewajiban.

Dalam suatu perjanjian, seseorang bebas untuk menyimpulkan suatu perjanjian yang tidak terikat oleh ketentuan yang tidak ada, tetapi persyaratan hukum dari perjanjian yang diinginkan harus dipenuhi untuk menegakkan perjanjian tersebut dengan sempurna. Dalam Pasal 1320 KUH Perdata menentukan ada empat syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu : a) Setuju dengan mereka yang berkomitmen; b) Mampu menyimpulkan kesepakatan; c) Suatu hal tertentu; dan d) Penyebab yang sah.

2.2.2 Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Pengertian perjanjian kredit tidak pernah diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) maupun Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan). Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) hanya mengatur mengenai perikatan yang lahir lewat persetujuan (perjanjian) tetapi tidak secara khusus tentang perjanjian kredit.

KUH Perdata hanya mengatur tentang utang yang terjadi karena peminjaman uang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1756 yang berbunyi: “Hutang yang dibuat dengan pinjaman uang hanya terdiri dari jumlah uang yang disebutkan dalam perjanjian. Jika sebelum pelunasan, ada kenaikan atau penurunan harga atau ada perubahan validitas mata uang, maka pembayaran kembali jumlah pinjaman harus dilakukan dalam mata uang yang berlaku. pada saat pengembalian dana, dihitung sesuai dengan harga yang ada pada saat itu”.

Menurut Pasal 1 ayat 1 Undang Undang Hak Tanggungan Nomor 6 Tahun 1996 mengatur pengertian Hak Tanggungan ialah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria 5 Tahun 1960 berikut dengan benda-benda lain yang terdapat diatas tanah tersebut merupakan kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang.

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan apabila diperjanjikan hal-hal tertentu maka jamin tersebut dapat terbagi-bagi. Hak tanggungan merupakan bentuk pengikatan jaminan hak atas tanah beserta benda-benda yang berkairan dengan tanah. Hak-hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usahadan hak guna bangunan.

Mengenai pembebanan hak tanggungan diatur dalam Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 6 Tahun 1996. Dalam hal tahapan pendaftaran, berdasarkan Penjelasan Umum angka 7 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 6 Tahun 1996, pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, sebagai berikut :

- 1) Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan untuk selanjutnya disebut APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- 2) Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam pemberian hak tanggungan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, wajib dihadiri oleh pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan kecuali ditentukan lain.

Menurut Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 6 Tahun 1996 menetapkan bahwa:

- 1) Hak Tanggungan hapus dikarenakan hal-hal sebagai berikut :
 - a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan
 - b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan
 - c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan perikat oleh Ketua Pengadilan Negeri
 - d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan
- 2) Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.
- 3) Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.
- 4) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

Hak Milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada

larangan khususnya untuk itu (Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960)

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah Negara selama jangka waktu terbatas, guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan (Pasal 28 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960)

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah Negara atau milik orang lain, selama jangka waktu yang terbatas (Pasal 35 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960).

2.2.3 Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Notaris

Pengertian Notaris dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menentukan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.

Dalam hukum notaris, notaris Indonesia diklasifikasikan sebagai profesi, sehingga notaris wajib bertindak secara profesional dalam melaksanakan tugasnya sesuai dengan hukum notaris, yaitu untuk menawarkan layanan terbaik kepada publik. Notaris membuat akta otentik yang merupakan alat pembuktian terkuat dan terpenuh yang mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam setiap (Yusup, 2015).

Dalam Undang-Undang jabatan Notaris, Notaris Indonesia dikelompokkan sebagai suatu profesi, sehingga Notaris wajib bertindak profesional dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada masyarakat.

Menurut Pasal 15 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Notaris memiliki wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk ditanyakan dalam akta otentik, menjamin pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

2.3 Penelitian Terdahulu

Penulis dalam melakukan penulisan skripsi, juga melakukan studi kepustakaan dengan cara membaca, memahami karya ilmiah yang sudah pernah ditulis oleh orang lain. Karya ilmiah terdahulu yang diambil oleh penulis dengan menganggap memiliki kesamaan dalam judul skripsi yang penulis bahas diantaranya adalah penelitian yang dilakukan oleh:

- a. Dimas Nur, 2015. Perlindungan Hukum Bagi Bank Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua Dalam Eksekusi Objek Hak Tanggungan.**

Jurnal Media Luris Volume 1 Nomor 3 Oktober 2018, e-ISSN: 2621-5225.

(Putra Suwandi, 2018)

Pemegang Jaminan Hak Tanggungan sebagai Kreditur Preference memiliki hak untuk diutamakan dalam hal pembayaran utang Debitur. Bahwa dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dan asas prioritas sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 5 Undang-undang Hak Tanggungan, maka pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama memiliki prioritas untuk menjual terlebih dahulu objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui penjualan dimuka umum (pelelangan) serta mengambil pelunasan piutangnya terlebih dahulu dari hasil penjualan tersebut, dibanding dengan pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua. Bahwa apabila kedudukan pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama telah hapus karena adanya royas, maka kedudukan pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua menjadi satu-satunya pihak yang memiliki prioritas untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui penjualan dimuka umum (pelelangan) serta mengambil pelunasan piutangnya terlebih dahulu dari hasil penjualan tersebut.

- b. Agustina Dewi Pramudiyana, Noor Hafidah, 2019. Pembaharuan Sertifikat Hak Guna Bangunan Yang Dibebani Hak Tanggungan. Jurnal LamLaj Volume 4 Issue 1, Maret 2019, ISSN: 2502-3136, e-ISSN: 2502-3128.(Pramudiyana, 2019)**

Pihak bank selaku kreditur yang menerima Hak Guna Bangunan sebagai jaminan dari debitur, harus menerapkan kepada manajemennya untuk selalu memperhatikan dan mencatat jangka waktu kapan habisnya Hak Guna Bangunan. Secara kontinyu harus memantau semua jangka waktu jaminan yang diberikan kepada bank sebagai jaminan, jangan sampai jangka waktu ini habis yang berakibat pada kerugian dari pihak bank itu sendiri. Perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada bank selaku kreditur atas kelalaian kreditur dalam hal habisnya jangka waktunya maka dalam hal terjadi seperti kasus di atas baik kreditur dan debitur kembali duduk bersama untuk merundingkan akan hal ini bagaimana ke depannya sehingga hutang debitur tetap dibayar sesuai dengan jaminan baru yang diberikan.

- c. **Freddy Putera Husein, Lastuti Abubakar, Nanda Anisa Lubis, 2018. Kepastian Hukum Penerapan Jangka Waktu Perpanjangan Hak Guna Bangunan Yang Berakhir Masa Berlakunya Sebagai Obyek Hak Tanggungan Sebelum Perjanjian Pokok Berakhir Dikaitkan Dengan Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku. Jurnal Acta Diurnal Volume 2 Nomor 1 Desember 2018, ISSN: 2614-3542, e-ISSN: 2614-3550.(Husein, Freddy Putera., dan Abubakar, 2018)**

Perlindungan hukum terhadap kreditur pemegang Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan pada saat terjadinya kredit macet, diberikan melalui SKMHT maupun APHT yang dibuat oleh PPAT akan tetapi pada akhirnya tidak dapat berlaku untuk melakukan perpanjangan Hak Guna Bangunan karena telah

hapusnya hak atas tanah terlebih dahulu. Bank dengan berpegang pada prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko akan tetap mengusahakan dilakukannya penyelamatan kredit tersebut dan meminta tambahan jaminan serta mengusahakan kembali Hak Guna Bangunan demi kepentingan debitur.

d. Hendri Budiyanto, 2015. Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Dalam Perubahan Status Menjadi Hak Milik. Jurnal

Repertorium Edisi 3 Januari-Juni 2015, ISSN: 2355-2646.(Budiyanto, 2015)

Perubahan hak guna bangunan menjadi hak milik terhadap hak atas tanah yang sudah dibebani hak tanggungan menimbulkan konsekuensi yuridis, yaitu berakibat hapusnya hak guna bangunan kembali menjadi tanah negara, begitu pula hak tanggungan yang telah dipasang sebelumnya secara bersamaan ikut juga hapus, karena hak tanggungan merupakan hak aksesoir turut menjadi hapus. sehubungan hal tersebut untuk memberi kepastian hukum terhadap kreditor maka dibuatkanlah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dilanjutkan dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap tanah yang sudah berubah status menjadi hak milik untuk selanjutnya diterbitkan sertifikat hak tanggungan terhadap tanah hak milik tersebut.

e. Bambang Catur PS, 2014. Pengamanan Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan. Jurnal Cita Hukum Volume II Nomor 2

Desember 2014, ISSN: 2356-1440. (Catur PS, 2014)

Klausul yang dipergunakan dalam perjanjian kredit sebagai pengamanan kredit yaitu : klausula yang bersifat umum dan klausula yang bersifat khusus. Di mana

klausula khususnya yaitu *misellaneous provisions* atau *boilerplate provisions*, termasuk pasal tambahan yaitu ketentuan-ketentuan yang bermaksud menyimpangi ketentuan-ketentuan dalam formulir perjanjian kredit dan atau ketentuan tambahan yang belum diatur dalam pasal-pasal perjanjian kredit dan klausula ini yang memberatkan bagi nasabah debitur. Upaya PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. dalam melakukan pengamanan kredit belum dapat berjalan dengan baik, baik pengendalian kredit preventif maupun represif. Karena pelaksana dari analisis permohonan kredit dari awal sampai akhir itu diputuskan oleh seorang pejabat bank, sehingga tidak menutup kemungkinan pejabat bank tersebut kolusi dengan calon nasabah debitur. Hal ini merupakan kelemahan daripada manajemen perkreditan bank.

- f. Acep Rohendi, 2015. Upaya Pemegang Hak Tanggungan Mengantisipasi Hapusnya Hak Atas Tanah Sebagai Obyek Hak Tanggungan. Jurnal Ecodemica Volume III Nomor 1 April 2015, ISSN: 2355-0295. (Rohendi, 2015)**

Hapusnya Hak Tanggungan karena berakhirnya jangka waktu HGU (Hak Guna Usaha), HGB (Hak Guna Bangunan) dan Hak Pakai yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin(Pasal 18 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan). Dengan ketentuan ini, apabila jangka waktu HGU, HGB dan Hak pakai, maka hak tanggungan yang dibebankan terhadap tanah tersebut menjadi hapus. Artinya perjanjian tambahan ini hapus. Sebaliknya perjanjian pokok (perjanjian kredit)

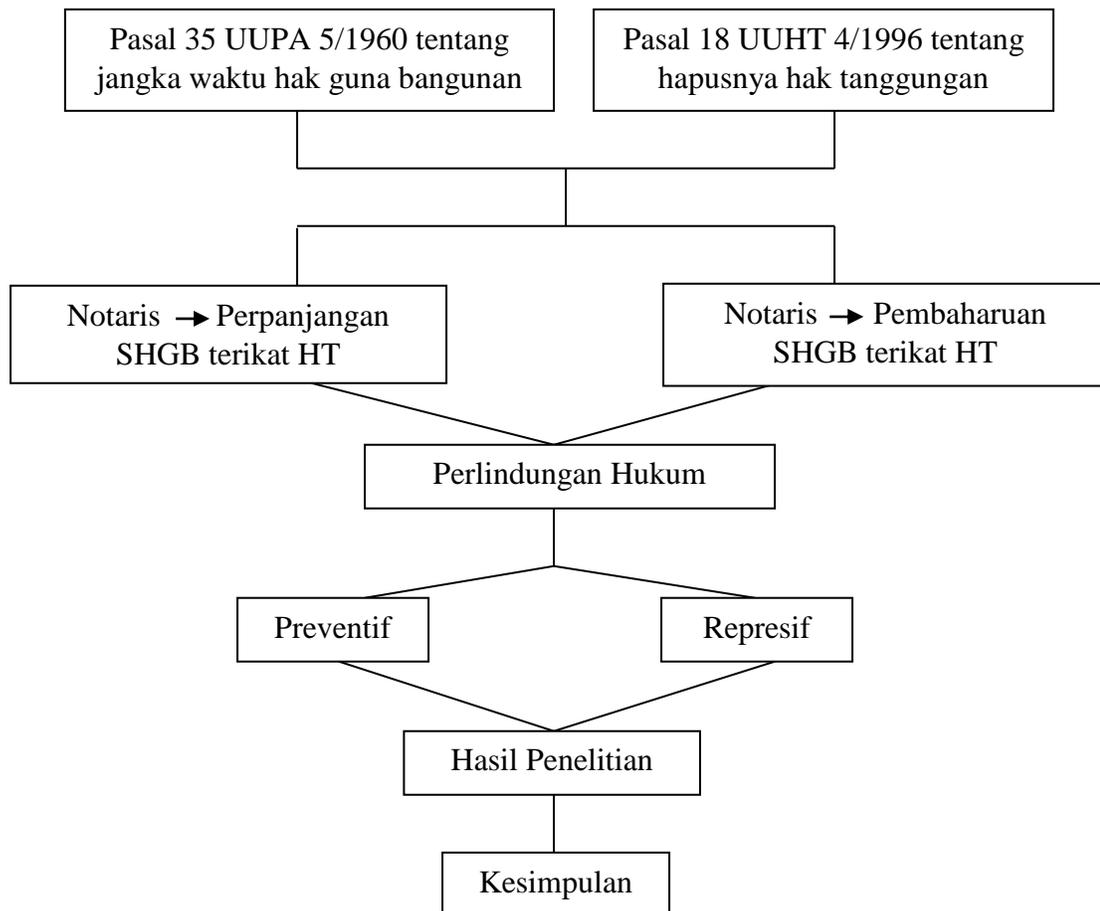
tidak serta merta menjadi hapus, dan berjalan terus. Dalam hal ini mengakibatkan pihak kreditor berada pada posisi yang lemah karena utang belum dilunasi, Hak Tanggungan atas tanah yang dijadikan jaminan menjadi hapus. Pihak kreditor yang tadinya berposisi sebagai Kreditor yang bersifat Preferen atas pelunasan utang tersebut dengan jaminan tanah tersebut, dengan hapusnya Hak Tanggungan atas tanah tersebut, maka pihak kreditor preferen menjadi kreditor yang bersifat kongkuren atas pelunasan utang dari kekayaan debitor. Penelitian ini membahas upaya hukum normatif untuk melakukan pemberi pinjaman untuk menghindari kemungkinan risiko penghapusan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1996 1.) Pembuatan Janji Memperpanjang Hak Atas tanah Pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan, 2.) Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan saat Perubahan HGB menjadi Hak Milik Atas Rumah Tinggal, 3) Pengansuransian Obyek Hak Tanggungan untuk Keuntungan Pemegang Hak Tanggungan,4). Meminta Jaminan Tambahan Kepada Debitor.

- g. St. Nurjanah, 2018. Eksistensi Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah (Tinjauan Filosofis). Jurnal Jurisprudentie Voluem 5 Nomor 1 Juni 2018. (Nurjannah, 2018)**

Keberadaan lembaga jaminan (hak tanggungan) sangat menunjang dalam era pembangunan ekonomi, terutama dari pengusaha yang membutuhkan kredit untuk pengembangan usahanya . Perkembangan ekonomi dan perdagangan yang diikuti oleh perkembangan kebutuhan akan kredit dan pemberian fasilitas

kredit memerlukan jaminan demi keamanan pemberian kredit. Oleh karena itu keberadaan hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak sangat mendukung, apalagi dengan masuknya investor asing ke Indonesia serta terbukanya kemungkinan bagi WNA/badan hukum asing untuk mendapat hak pakai atas tanah Negara dan menjadikannya sebagai jaminan untuk memperoleh modal/kredit di Indonesia guna menunjang kegiatan perekonomian di Indonesia.

2.4 Kerangka Pemikiran





BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian hukum adalah salah satu kegiatan untuk mengatasi masalah hukum yang berorientasi akademis dan praktik, baik dari prinsip-prinsip hukum, norma-norma hukum yang hidup dan berkembang di masyarakat, dan yang berkaitan dengan realitas hukum di masyarakat. (Ali, 2015).

Penulis dalam melakukan suatu penelitian hukum diketahui memiliki dua macam Penelitian yaitu penelitian dengan tipe yuridis normatif dan penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis normatif diketahui meneliti berdasarkan norma-norma hukum yang berlaku dan ada dalam peraturan perundang-undangan serta putusan pengadilan dan juga norma hukum yang berlaku kepada seluruh lapisan masyarakat, dapat dilihat juga melalui hubungan aturan dengan aturan lainnya berdasarkan hierarki, penelitian yuridis empiris memiliki pengertian dengan melihat langsung semua aspek kenyataan hukum yang sedang berlaku di masyarakat. Penelitian ini merupakan penelitian dengan melihat langsung aspek hukum didalam hubungan sosial dalam masyarakat, dan bertujuan untuk mengidentifikasi dan mengetahui secara benar bahan-bahan non hukum sebagai keperluan penelitian (Ali, 2015).

Jenis penelitian yang peneliti lakukan dalam skripsi ini adalah penelitian hukum empiris atau penelitian hukum sosiologis dan / atau penelitian lapangan dan sifat penelitian ini adalah deskriptif analitis.

3.2 Metode Pengumpulan Data

3.2.1 Jenis Data

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah data utama yang diperoleh oleh peneliti melalui responden atau sampel. Data ini dapat saja berasal dari masyarakat, pegawai instansi pemerintah, pegawai swasta dan dari sumber lainnya, yang terpenting data tersebut harus berhubungan langsung dengan pokok masalah yang diteliti.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah data yang diperoleh dari buku-buku literature yang mendukung dengan pokok masalah yang diteliti. Data sekunder disamping buku-buku juga dapat berupa skripsi, tesis, disertasi, jurnal, surat kabar, makalah seminar dan lain-lain.

3. Data hukum Tersier

Data dari hukum tersier adalah bahan yang menyediakan instruksi dan penjelasan untuk bahan hukum primer dan bahan hukum tersier, seperti kamus hukum, ensiklopedi, dan indeks kumulatif. Hukum tersier ini merupakan sumber yang bertujuan untuk melengkapi data-data yang belum lengkap melalui sumber hukum primer dan sekunder. Adapun literatur yang penulis peroleh untuk melengkapi data dari pembahasan ini adalah kamus hukum, ensiklopedia, situs, dan sumber lainnya yang dapat mendukung hasil penelitian penulis.

3.2.2 Alat Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan oleh penulis untuk melengkapi apa yang dibutuhkan adalah sebagai berikut:

1. Penelitian Lapangan, yaitu penelitian yang langsung terjun kelapangan :
 - a. Observasi, merupakan investigasi langsung terhadap objek investigasi untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan.
 - b. Wawancara, dengan memberikan kuesioner kepada responden penelitian tentang masalah dalam penelitian ini.
 - c. Dokumentasi, merupakan Teknik untuk mengumpulkan data dengan metode untuk menyajikan data dan menganalisis data dari data dan data pengumpulan data dari langkah-langkah pra-penilaian..
2. Penelitian Kepustakaan (Library Research), yaitu Penelitian untuk sekunder menempati urutan kedua dengan studi setelah mempelajari semua buku yang berkaitan dengan masalah yang diselidiki. Penelitian ini digunakan untuk mendapatkan sebanyak mungkin dalam edisi pertama yang digunakan dalam sejumlah cara sebagai panduan ke masa lalu. (Sugiyono, 2012).

Ini umumnya dikenal untuk tiga jenis alat untuk mengumpulkan data, termasuk yang dari dokumen penelitian atau untuk mengumpulkan buku, pengamatan atau pengamatan, dan wawancara atau wawancara. Tiga alat penelitian di atas dapat digunakan dengan cara yang sama atau sama.

Bahkan hukum dipelajari dan dianalisis dalam penelitian empiris, termasuk hukum primer, termasuk primer, sekunder dan teoretis. Teknik untuk mempelajari

dan mengumpulkan ketiga hukum ini, yaitu, dengan bantuan studi dokumenter. Studi dokumenter telah melakukan studi berbagai dokumen, baik yang berkaitan dengan aturan dan regulasi.

Pengamatan atau pengamatan adalah melihat dan mendengar perilaku orang di lokasi penelitian setiap saat tanpa manipulasi atau batasan dan mencoba mencari cara untuk menarik kesimpulan terbaik dengan menafsirkan dan menganalisis apa yang ada di bidang yang dirasakan. Fitur paling penting dari proses pengamatan adalah pengamatan yang mencakup semua konteks sosial alami dari perilaku manusia yang nyata; catat gejala atau peristiwa penting yang memengaruhi hubungan sosial antara orang yang perilakunya diamati; menentukan apa yang disebut realitas dari perspektif kehidupan atau filosofi kehidupan pihak-pihak yang dipersepsikan; mengidentifikasi keteraturan perilaku atau pola.

Ketika memilih untuk mengamati sebagai cara untuk mengumpulkan data, seseorang harus memperhatikan berapa banyak faktor yang akan atau akan dirasakan; keterampilan pengamat untuk melakukan pekerjaannya; Karakteristik para pihak yang dianggap mungkin adalah faktor ekonomi, politik, ekonomi, spesifik dan lainnya

Penelitian penulis adalah semacam penelitian lapangan. Penelitian ini dilakukan oleh penulis penelitian menggunakan alat koleksi di lapangan menggunakan teknik wawancara dan observasi. Wawancara dilakukan dengan menggunakan metode wawancara langsung dengan mengajukan serangkaian pertanyaan wawancara sebelum wawancara dengan responden. Desain sketsa pertama dibuat dalam bentuk

pola terbuka. Ini berarti bahwa pernyataan dari wawancara disajikan dengan cara yang diminta responden untuk menggambarkan jumlah orang tanpa fakta bahwa peneliti memiliki batas langsung. Tujuannya untuk mendapatkan banyak penelitian, sehingga hasil penelitian dari penelitian diharapkan menjadi lebih penting. Setelah waktu ini, jawabannya diberikan kesempatan untuk meningkatkan jumlah cahaya dalam pertanyaan penulis. Ada juga metode untuk mengumpulkan data yang menjadi dasar penelitian ini. Ini adalah daftar pertanyaan pertama dari daftar pertanyaan.

Dari wawancara, alat untuk mengumpulkan data lapangan yang penulis gunakan adalah Observasi. Pengamatan yang dilakukan dilakukan dalam pengamatan sederhana di bidang penulis.

3.2.3 Lokasi Penelitian

Dalam melakukan penelitian penulis menetapkan lokasi untuk mempersempit ruang lingkup pembahasan dan juga agar penulis dapat lebih memfokuskan permasalahan dari penulis lebih rinci, dalam hal itu penulis pun menetapkan lokasi penelitian pada Pengurus Daerah Ikatan Notaris Indonesia Kota Batam.

3.3 Metode Analisis Data

Analisis data adalah proses pencarian dan pengumpulan data secara sistematis yang diperoleh dari wawancara, catatan lapangan dan dokumentasi, dengan mengkategorikan data, menjelaskan dalam unit, mensintesis, menyatukan dalam pola, memilih apa yang penting dan apa yang akan dipelajari dan kesimpulan menggambar

sehingga mudah dimengerti sendiri dan orang lain (Sugiyono, 2012). Melakukan proses analisis data agar dapat menyusun secara urut data-data yang diperoleh kedalam suatu kategori ataupun uraian dasar dari studi lapangan. Dalam proses ini data yang diperoleh diharapkan dapat menjadi manfaat yang baik dalam penelitian ini sehingga mampu menjawab pokok-pokok permasalahan yang penulis telah kemukakan pada bab sebelumnya di rumusan masalah.

